別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡博多(県)　－ 1　宅地-1

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

鑑定評価額	23,100,000 円	１㎡当たりの価格	220,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　16日	(６)路線価	[令和 8年1月]	175,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区千代４丁目３３１番「千代４－２１－２７」			②地積(㎡)	105 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) 準防 （その他） 高度地区2種20m (70,200)
	ほぼ整形 1：2	住宅 Ｓ 3	一般住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域	南東7 m 市道	水道、ガス、下水	千代県庁口650 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	中低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.5 ｍ、奥行　約　14 ｍ、規模　105 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：7m市道 / 交通施設：千代県庁口駅　北方650 m / 法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	不動産への投資意欲は依然堅調であるが、金利動向や建築費の高騰等のネガティブ要因もあり、民泊やアパート等の立地が見られる当該地域においても地価の上昇幅は縮小傾向を強めている。		

(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	比準価格	223,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	155,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区北東部及び隣接する東区南西部の住宅地域である。需要者の中心は、地縁選好性を有する者や天神地区や博多駅地区等への通勤者のほか、マンション開発業者や収益物件への個人投資家等も見られる。近時はアパートや民泊等の立地特性が強まっており、用地取得の中心となる価格帯は標準的画地規模で２，３００万円前後と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に生起した信頼性ある５事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。収益価格は賃料の遅行性や想定要素を含む点等に難があり、相対的に規範性は劣り、建築費の高騰等により低位に求められたが、市場の特性等の観点から験証手段としての有用性はある。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡博多(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 -1.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 223,000 円／㎡	[106.7]/100	100/[100.0]	100/[108.2]	[100.0]/100	220,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 213,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市において、戸建住宅市場は縮小傾向にあり、マンション市場は縮小傾向が見られるエリアもあるが、総じて依然堅調である。 地域要因：マンションの立地特性は薄く、民泊やアパート等が見られるが、金利動向や建築費の高騰等により市場の停滞等が認められる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	北西5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
b	福岡博多８C - 1314	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東2.6 m市道		商業 (90,240)
c	福岡博多８K - 815	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南東5.4 m市道		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡博多８C - 502	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	南東2.8 m私道		商業 (90,240) 都市景観形成地区
e	福岡博多８C - 1102	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ台形	南東4 m市道		１住居 (70,160) 高度地区2種最高20m

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 219,071	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	223,891	100 [98.0]	228,460	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 [100.0] 100	228,000
b	( ) 209,754	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	215,627	100 [102.4]	210,573		211,000
c	( ) 171,110	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	180,521	100 [94.0]	192,044		192,000
d	( ) 187,573	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	208,104	100 [95.7]	217,455		217,000
e	( ) 281,468	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	298,919	100 [108.7]	274,994		275,000

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 +0.28	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			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	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			街路 -7.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 0.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	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			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.55	街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -3.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.56	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			街路 -3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　223,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,013,730	1,180,000	2,833,730	2,304,540	529,190	(0.9817) 519,506	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	16,234,563 円 (155,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	60.00	S　3 F	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	200 %	105 ㎡	7.5 m× 14.0 m	前面道路： 市道　7.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２８㎡程度の１Ｋ４戸を想定	⑦有効率の理由	93.3 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	60.00	90.0	54.00	1,960	105,840	1.0	105,840
2 ～ 3	住宅	60.00	95.0	57.00	1,980	112,860	1.0	112,860
～								
～								
～								
計		180.00	93.3	168.00		331,560		331,560

⑨年額支払賃料	331,560 円 × 12ケ月 ＝	3,978,720 円
⑩a共益費(管理費)	80 円/㎡ × 168.00 ㎡× 12ケ月 ＝	161,280 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,140,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	207,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,933,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑯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 %) 331,560 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	80,730 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,013,730 円　(38,226 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,022 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,980 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	173,600 円	43,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	496,800 円	4,140,000 × 12.0 %
③公租公課	土地 53,900 円	査定額
	建物 368,900 円	43,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	43,400 円	43,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	43,400 円	43,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,180,000 円 (11,238 円／㎡)	(経費率 29.4 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9817

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	43,400,000 円	234,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0531	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 % 躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,304,540 円 (21,948 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,013,730 円
②総費用	1,180,000 円
③純収益　①－②	2,833,730 円
④建物等に帰属する純収益	2,304,540 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	529,190 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	519,506 円 (4,948 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

16,234,563 円　(155,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区千代４丁目３３１番	2900000252239-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡博多(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	55,900,000 円	１㎡当たりの価格	288,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	225,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区堅粕４丁目３９１番１外「堅粕４－１７－３」			②地積(㎡)	194 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) 準防 （その他） 高度地区2種20m (70,180)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	博多1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．５m市道　交通施設：博多駅　北東方1 km　法令規制：１住居 (70,180) 準防 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。堅調な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	293,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	203,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市内中心部への接近性に優る博多区内の住宅地域である。主な需要者は市内に通勤する一次取得者等であるが、敷地規模が大きい土地については不動産業者やマンション開発業者も想定される。住宅地に対する需要は堅調であり、地価水準は上昇基調で推移している。なお、取引の価格帯としては、概ね２５万円～３０万円／㎡程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、需要者の意思決定は、居住の快適性・利便性等を重視して行われるため、収益性を反映した収益価格よりも代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算された比準価格の方が説得力に優る。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、指定基準地との比較検討も踏まえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 福岡博多(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -1.0 / 交通 -3.0 / 環境 -12.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 223,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[100.0]	100／[82.8]	[100.0]／100	287,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 270,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +6.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、福岡市中心部における土地の取得需要の強さを背景に不動産取引は堅調である。 地域要因：一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、福岡市内における住宅需要は強く、地価水準は上昇基調で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1119	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		１住居 (70,160) 高度地区2種最高20m
b	福岡博多８C - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	北西5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
c	福岡博多８C - 405	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	北西7 m市道		準工 (60,200)
d	福岡博多８C - 501	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.6 m市道 北西6.2 m 角地		準工 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 241,773	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	256,763	100 / [86.4]	297,179	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 [100.0] / 100	297,000
b	( ) 219,071	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	223,891	100 / [82.3]	272,043		272,000
c	( ) 295,107	100 / [100.0]	[108.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	320,781	100 / [112.1]	286,156		286,000
d	( ) 266,108	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	275,239	100 / [86.5]	318,195		318,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.56	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			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	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			街路 +1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -15.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.62	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			街路 +3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +10.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.69	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			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -16.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　293,000 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,922,978	1,082,679	3,840,299	2,559,420	1,280,879	(0.9817) 1,257,439	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	39,294,969 円 (203,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	100.00	S　2 F	200.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	180 %	194 ㎡	13.0 m× 14.0 m	前面道路： 市道　4.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平均専有面積約３２㎡のワンルーム６戸を想定	⑦有効率の理由	95.0 %	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	100.00	95.0	95.00	2,208	209,760	1.0 1.0	209,760 209,760
2 ～ 2	住宅	100.00	95.0	95.00	2,239	212,705	1.0 1.0	212,705 212,705
～								
～								
～								
計		200.00	95.0	190.00		422,465		422,465 422,465

⑨年額支払賃料	422,465 円 × 12ケ月 ＝	5,069,580 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	5,069,580 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	253,479 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,816,101 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	422,465 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,013 円
⑯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 %) 422,465 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	102,864 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,922,978 円　(25,376 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,289 円/㎡ 月額支払賃料 (2,239 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	192,800 円	48,200,000 × 0.4 %
②維持管理費	253,479 円	5,069,580 × 5.0 %
③公租公課	土地 130,300 円	査定額
	建物 409,700 円	48,200,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	48,200 円	48,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,200 円	48,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,082,679 円 (5,581 円／㎡)	(経費率 22.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9817

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	48,200,000 円	234,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0531	0.0377 × 躯体部分 40 % + 0.0525 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,559,420 円 (13,193 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,922,978 円
②総費用	1,082,679 円
③純収益 ①－②	3,840,299 円
④建物等に帰属する純収益	2,559,420 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,280,879 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,257,439 円 (6,482 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

39,294,969 円 (203,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区堅粕４丁目３９１番１	2900000192997-0000
2	福岡市博多区堅粕４丁目３９１番２	2900000192998-0000
3	福岡市博多区堅粕４丁目３９３番２	2900000193002-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　25 日提出
福岡博多(県)　－ 3　宅地-1

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

鑑定評価額	385,000,000 円	１㎡当たりの価格	346,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	265,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区麦野６丁目１０番１「麦野６－１０－１３」			②地積(㎡)	1,112 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (70,200)
	長方形 1：1.2	共同住宅 Ｓ 3	一般住宅、中層共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西7.8 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	雑餉隈300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　35 m、規模　1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：７．８m市道　交通施設：雑餉隈駅　北東方300 m　法令規制：１住居 (60,200) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、中層共同住宅等が建ち並ぶ駅接近性に優る住宅地域。西鉄天神大牟田線の高架化や雑餉隈駅の新設等により地価は上昇傾向で推移している。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　354,000　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　333,000　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線のアクセスの良い住宅地域で、需要者の中心は共同住宅の企画・販売を行う建設会社や不動産業者等の他、サラリーマンを中心とした一次取得者層が中心である。マンション用地の需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向が続いている。土地の価格水準は、画地規模や立地にもよるが、概ね３４０，０００～３６０，０００円／㎡程度が中心になるものと思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格と開発法による価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。開発法による価格は、分譲マンションを建築販売することを想定したもので、算定の過程で想定要素を含むが、デベロッパー等の投資採算性に着目した手法で規範性は高い。本件では、両試算価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡博多 － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳		
	公示価格 230,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[100.0]	100/[72.2]	[104.0]/100	345,000	標準	街路 0.0	地域要因 街路 -4.0
							標準化補正	交通 0.0	交通 -6.0
								環境 0.0	環境 -20.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡博多(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳		
	前年指定基準地の価格 223,000 円／㎡	[109.9]/100	100/[100.0]	100/[74.0]	[104.0]/100	344,000	標準	街路 0.0	地域要因 街路 -4.0
							標準化補正	交通 0.0	交通 -6.0
								環境 0.0	環境 -18.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 330,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +4.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：政策金利の見直しや円安を起因とした建設コストの上昇により、土地価格の上昇はやや縮小傾向にある。 地域要因：一般住宅、共同住宅が混在する地域で住宅需要は堅調。不動産開発業者等の素地需要は強く、地価は上昇傾向にある。 個別的要因：個別要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 312	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	北5 m市道 東7 m 角地		１住居 (70,200)
b	福岡博多８C - 1	福岡市博多区		更地	( )	正方形	北西36.2 m県道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡博多８C - 1124	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
d	福岡博多８C - 1317	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	北西22 m市道 北東12 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 371,380	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	380,394	100 / [111.6]	340,855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	354,000
b	( ) 299,483	100 / [100.0]	[107.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	322,543	100 / [98.0]	329,126		342,000
c	( ) 299,560	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	316,934	100 / [93.6]	338,605		352,000
d	( ) 306,267	100 / [100.0]	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	331,351	100 / [97.0]	341,599		355,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.55	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			街路 +10.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.58	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			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.5 / 環境 -3.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 +3.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**354,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	分譲マンションが最有効使用と判断したことにより、収益還元法を採用せずに開発法を適用するため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 ■する □しない	開発法を適用する場合の理由	分譲マンションが最有効使用のため。

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)
1,342,143,034	971,298,698	15	770,000	2,130.00	305,000	2,980.00

⑧開発法による価格	370,844,336 円 (333,000 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

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
1,112㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,112.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)

建物

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸
613.00 ㎡	2,980.00㎡	2,220.00㎡	760.00㎡	2,130.00㎡	ＲＣ6 Ｆ (27戸) 78㎡３ＬＤＫ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	
(55.1%)	(268.0%)	(199.6%)	(68.3%)	(71.48%)	

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
１住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：	7.8m m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価	住宅	770,000 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ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			
	②販売総額		販売単価	分譲可能床面積	販売総額
		住宅	770,000 円／㎡ ×	2,130.00 ㎡ ＝	1,640,100,000 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝	0 円
				合　計	1,640,100,000 円

支出	③ａ建築工事費（単価）	建築工事単価（単価）	設計監理料	
		305,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 %) ＝	314,150 円／㎡
	③b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		
	④建築工事費（総額）		延床面積	建築工事費（総額）
		314,150 円／㎡ ×	2,980.00 ㎡ ＝	936,167,000 円
	⑤ａ開発負担金			0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠			
	⑥販売管理費	販売総額	販売管理費比率	販売管理費
		1,640,100,000 円×	13 % ＝	213,213,000 円
支出合計　④+⑤+⑥				1,149,380,000 円

(4)-4 投下資本収益率	15 %
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	6ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	6ケ月
建築工事(１期目)	6ケ月	販売収入(１期目)	9ケ月	販売管理費(２期目)	14ケ月
建築工事(２期目)	12ケ月	販売収入(２期目)	14ケ月	販売管理費(３期目)	0ケ月
建築工事(３期目)	18ケ月	販売収入(３期目)	18ケ月		

(4)-6 収支の複利現価

項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	114,807,000 円	(7%)	× 0.9005	(9ケ月)	＝ 103,383,704 円
	販売総額(２期)	49,203,000 円	(3%)	× 0.8495	(14ケ月)	＝ 41,797,949 円
	販売総額(３期)	1,476,090,000 円	(90%)	× 0.8109	(18ケ月)	＝ 1,196,961,381 円
収入合計		－	－	－	－	1,342,143,034 円
支出	建築工事費(１期)	93,616,700 円	(10%)	× 0.9325	(6ケ月)	＝ 87,297,573 円
	建築工事費(２期)	93,616,700 円	(10%)	× 0.8696	(12ケ月)	＝ 81,409,082 円
	建築工事費(３期)	748,933,600 円	(80%)	× 0.8109	(18ケ月)	＝ 607,310,256 円
	開発負担金	0 円	(0%)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	170,570,400 円	(80%)	× 0.9325	(6ケ月)	＝ 159,056,898 円
	販売管理費(２期)	42,642,600 円	(20%)	× 0.8495	(14ケ月)	＝ 36,224,889 円
	販売管理費(３期)	0 円	(0%)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
支出合計		－	－	－	－	971,298,698 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
	1,342,143,034 円 －	971,298,698 円 ＝	370,844,336 円
			333,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区麦野６丁目１０番１	2900000235991-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡博多(県)　－ 4　宅地-1

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

鑑定評価額	43,100,000 円	１㎡当たりの価格	238,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 15 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	185,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 25 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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂１丁目１１８番「那珂１－８－２５」			②地積(㎡)	181 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (60,160)
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	北3.8 m 市道	水道、ガス、下水	竹下900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　90ｍ				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	３．８m市道	交通施設	竹下駅　北東方900 m	法令規制	１住居 (60,160) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	一般戸建住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。堅調な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	245,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	188,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区内におけるＪＲ鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内に通勤する一次取得者等であるが、敷地規模が大きい土地については不動産業者やマンション開発業者も想定される。住宅地に対する需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移している。なお、取引の価格帯としては、概ね２０万円～２５万円／㎡程度が需要の中心である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、需要者の意思決定は、居住の快適性・利便性等を重視して行われるため、収益性を反映した収益価格よりも代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算された比準価格の方が説得力に優る。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、指定基準地との比較検討も踏まえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			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
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 223,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡博多 － 3 公示価格 230,000 円／㎡ ②変動率 年間 +6.7 % 半年間 +3.5 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、福岡市中心部における土地の取得需要の強さを背景に不動産取引は堅調である。
			(地域要因)	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、福岡市内における住宅需要は強く、地価水準は上昇基調で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８Ｃ - 104	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		工業 (60,200)
b	福岡博多８Ｃ - 305	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m私道		１住居 (60,180)
c	福岡博多７Ｃ - 508	福岡市博多区		更地	( )	不整形	北東5.6 m市道 南東5 m 角地		工業 (70,200)
d	福岡博多８Ｃ - 413	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5 m私道		準工 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 222,003	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	230,217	100 [94.8]	242,845	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 [100.0] 100	243,000
b	( ) 251,829	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	261,902	100 [103.0]	254,274		254,000
c	( ) 250,349	100 [100.0]	[116.4] 100	100 [／]	100 [100.9]	288,807	100 [105.0]	275,054		275,000
d	( ) 198,184	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	231,215	100 [99.8]	231,678		232,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.50	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 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.82	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 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.62	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 -4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -10.0	行政 +4.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　245,000 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,470,764	938,958	3,531,806	2,420,750	1,111,056	(0.9795) 1,088,279	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	34,008,719 円　(188,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	93.00	ＬＳ　2 Ｆ	186.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	181 ㎡	14.5 m× 13.5 m	前面道路： 市道　3.8 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	住戸数４戸、平均専有面積４０㎡程度を想定	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	93.00	100.0	93.00	1,921	178,653	1.0 1.0	178,653 178,653
2 ～ 2	住宅	93.00	100.0	93.00	1,951	181,443	1.0 1.0	181,443 181,443
～								
～								
～								
計		186.00	100.0	186.00		360,096		360,096 360,096

⑨年額支払賃料	360,096 円 × 12ケ月 ＝	4,321,152 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 2 台×12ケ月+ ＝	240,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,321,152 円 × 4.0 % ＋ 240,000 円 × 4.0 % ＝	182,446 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,378,706 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	360,096 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,457 円
⑯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 %) 360,096 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	88,601 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,470,764 円　(　24,700 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,994 円/㎡ 月額支払賃料 (1,951 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	168,400 円	42,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	228,058 円	4,561,152 × 5.0 %
③公租公課	土地 100,500 円	査定額
	建物 357,800 円	42,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	42,100 円	42,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	42,100 円	42,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	938,958 円 (5,188 円／㎡)	(経費率 21.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	42,100,000 円	220,000 円／㎡× 186.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0423 × 40 % + 仕上部分 0.0589 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,420,750 円 (13,374 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,470,764	円
②総費用	938,958	円
③純収益 ①－②	3,531,806	円
④建物等に帰属する純収益	2,420,750	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,111,056	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,088,279 円 (6,013	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

34,008,719 円 (188,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区那珂１丁目１１８番	2900000263201-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡博多(県)　－ 5　宅地-1

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

鑑定評価額	16,500,000 円	１㎡当たりの価格	111,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区金の隈１丁目９９３番２６「金の隈１－６－３」			②地積(㎡)	149 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種最高20m
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域	西5 m 市道	水道、下水	雑餉隈2.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：５m市道	交通施設：雑餉隈駅　北方2.8 km
		法令規制：１住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅団地として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。なお、郊外の既成住宅地では需要が二極化しており、住環境が劣るエリアでは地価の上昇幅が縮小傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	75,200 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区の郊外及び隣接周辺市町で、戸建住宅を主とする住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内及び隣接市町に通勤するエンドユーザーのほか、転売目的の地元不動産業者等である。市郊外において全般的に地価は上昇基調にあるが、利便性及び居住環境が劣る地域では地価上昇に陰りが見られ、地域によりその動向は一律ではない。土地取引の中心価格帯は１５００～２０００万円前後、新築住宅は４０００～４５００万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺の事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、若干低位に試算された。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住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に近隣周辺における公示地・基準地等の価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 108,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	博多区は人口及び世帯数ともに増加傾向で、当区は生産年齢人口の割合が高いためマンションや戸建住宅の需要は堅調である。
			（地域要因）	最寄駅周辺の地価と比べて割安感があるものの、生活利便性が劣ることから住宅需要に陰りがみられる。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８ＫＤＨ - 210	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	南東9 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡博多８Ｃ - 402	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.8 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡博多８Ｃ - 1123	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ台形	南東6.5 m市道		準工 (60,200)
d	大野城８Ｋ - 1112	大野城市		建付地	( )	台形	東6 m市道 北西6 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種15m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 130,753	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	134,022	100 [120.5]	111,222	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 [100.0] 100	111,000
b	( ) 135,767	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	138,754	100 [119.5]	116,112		116,000
c	( ) 139,968	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	143,327	100 [121.0]	118,452		118,000
d	( ) 119,462	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	120,985	100 [113.3]	106,783		107,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0
			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 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +27.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
c	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 +7.0	環境 +12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +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：　113,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,810,455	638,820	2,171,635	1,805,500	366,135	(0.9795) 358,629	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	11,207,156 円 (75,200 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	70.00	ＬＳ　2 Ｆ	140.00

⑤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種最高20m	60 %	200 %	200 %	149 ㎡	10.0 m× 15.0 m	前面道路： 市道　5.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	専有面積約３５㎡（１ＬＤＫ）全４戸	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,540	107,800	1.0 1.0	107,800 107,800
2 ～ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0 1.0	109,900 109,900
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		217,700		217,700 217,700

⑨年額支払賃料	217,700 円 × 12ケ月 ＝	2,612,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	6,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	288,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,612,400 円 × 5.0 % ＋ 288,000 円 × 5.0 % ＝	145,020 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,755,380 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	217,700 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,068 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 217,700 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	53,007 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,810,455 円 (18,862 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	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
①修繕費	125,600 円	31,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	145,020 円	2,900,400 × 5.0 %
③公租公課	土地 38,500 円	査定額
	建物 266,900 円	31,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	31,400 円	31,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	31,400 円	31,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	638,820 円 (4,287 円／㎡)	(経費率 22.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	31,400,000 円	218,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 躯体部分 40 % + 0.0589 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,805,500 円 (12,117 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,810,455	円
②総費用	638,820	円
③純収益 ①－②	2,171,635	円
④建物等に帰属する純収益	1,805,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	366,135	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	358,629 (2,407	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

11,207,156 円　(75,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区金の隈１丁目９９３番２６	2900000213444-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡博多(県)　－ 6　宅地-1

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

鑑定評価額	122,000,000 円	１㎡当たりの価格	290,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月　7日	(６)路線価	[令和 8年1月]	230,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 26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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区西春町３丁目５３番２ 「西春町３－３－３３」				②地積（㎡）	422 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種15m
	長方形 1.2：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅、マンション、アパート等が存する既成住宅地域	南西5.8 m 市道	水道、ガス、下水	春日原750 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　70ｍ、南　20ｍ、北　130ｍ				②標準的使用	中層共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　23 m、　奥行　約　19 m、　規模　440 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	令和６年３月、春日原駅が特急停車駅となり、同駅周辺整備事業も進行中。	街路	５．８m市道	交通施設	春日原駅　北西方750 m	法令規制	１住居 (60,200) 高度地区2種15m
	⑤地域要因の将来予測	大野城市、春日市との行政境付近に位置する筑紫通り背後の住宅地域である。春日原駅構内の商業施設がオープンし利便性が向上。春日原駅前広場の整備も進行中であり、今後もやや発展的に推移するものと予測する。						
(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	292,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	208,000 円／㎡					
	原価法	積算価格	／ 円／㎡					
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市博多区南部及び大野城市、春日市のうち西鉄天神大牟田線及びＪＲ鹿児島本線沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は賃貸マンション建設を目論む不動産会社等と思料される。当圏域は通勤、通学の利便性に優れ、底堅い賃貸需要が見込まれることから、建築費が高騰しているものの、マンション用地の取得需要は引き続き堅調である。市場の中心価格帯は容積率１００%当たり４５～５０万円／坪程度と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する賃貸マンション適地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 福岡博多(県)　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　0.0 行政　0.0 その他　0.0	地域要因	街路　-5.0 交通　-3.0 環境　-9.0 行政　-2.0 その他　0.0
	前年指定基準地の価格 223,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[100.0]	100／[82.2]	[100.0]／100	289,000					

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　272,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+6.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）人口、世帯数は増加傾向で、都心近接のマンション用地の需要は堅調であるが、分譲マンションの在庫が増加したエリアも見られる。 （地域要因）春日原駅周辺整備事業が進行中。令和８年６月には駅構内の商業施設がグランドオープンするなど、利便性が高まっている。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1	福岡市博多区		更地	( )	正方形	北西36.2 m県道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡博多８C - 1118	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１住居 (60,200)
c	福岡博多８C - 1124	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
d	福岡博多８C - 1115	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南西4 m市道		２住居 (60,160) 高度地区2種最高20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 299,483	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	322,543	100 [107.1]	301,161	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 [100.0] 100	301,000
b	( ) 267,456	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	277,887	100 [101.9]	272,706		273,000
c	( ) 299,560	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	316,934	100 [105.0]	301,842		302,000
d	( ) 234,703	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	242,918	100 [82.8]	293,379		293,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	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 +0.58	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 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.50	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 -12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　292,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	21,142,922	6,177,983	14,964,939	12,053,700	2,911,239	(0.9638) 2,805,852	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	87,682,875 円　(　208,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	180.00	ＲＣ　5 Ｆ	810.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種15m	60 %	200 %	200 %	422 ㎡	22.5 m× 18.7 m	前面道路： 市道　5.8 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	４１㎡程度の１ＬＤＫ、総戸数１８戸	⑦有効率の理由 91.6 %	ＲＣ造共同住宅として概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) / ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) / ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	180.00	90.0	162.00	2,150	348,300	1.0 / 1.0	348,300 / 348,300
2 ～ 2	住宅	180.00	93.0	167.40	2,180	364,932	1.0 / 1.0	364,932 / 364,932
3 ～ 3	住宅	180.00	93.0	167.40	2,200	368,280	1.0 / 1.0	368,280 / 368,280
4 ～ 4	住宅	180.00	93.0	167.40	2,220	371,628	1.0 / 1.0	371,628 / 371,628
5 ～ 5	住宅	90.00	86.0	77.40	2,250	174,150	1.0 / 1.0	174,150 / 174,150
計		810.00	91.6	741.60		1,627,290		1,627,290 / 1,627,290

⑨年額支払賃料	1,627,290 円 × 12ケ月 ＝	19,527,480 円
⑩a共益費(管理費)	150 円/㎡ × 741.60 ㎡× 12ケ月 ＝	1,334,880 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 8 台×12ケ月+ ＝	960,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	20,862,360 円 × 5.0 % ＋ 960,000 円 × 5.0 % ＝	1,091,118 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		20,731,242 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,627,290 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	15,459 円
⑯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 %) 1,627,290 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	396,221 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	21,142,922 円　(50,102 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,249 円/㎡ 月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	908,000 円	227,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	2,618,683 円	21,822,360 × 12.0 %
③公租公課	土地 267,800 円	査定額
	建物 1,929,500 円	227,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	227,000 円	227,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	227,000 円	227,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	6,177,983 円 (14,640 円／㎡)	(経費率 29.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	227,000,000 円	272,000 円／㎡× 810.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0531	0.0377 × 躯体部分 40 % + 0.0525 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	12,053,700 円 (28,563 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	21,142,922	円
②総費用	6,177,983	円
③純収益 ①－②	14,964,939	円
④建物等に帰属する純収益	12,053,700	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,911,239	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,805,852	円
	(6,649	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

87,682,875 円　(208,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区西春町３丁目５３番２	2900000246216-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡博多(県)　－ 7　宅地-1

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

鑑定評価額	80,500,000 円	１㎡当たりの価格	273,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	210,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 21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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区空港前２丁目１８４０番２外「空港前２－１４－４９」			②地積(㎡)	295 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が存する住宅地域	南西5.8 m 市道	水道、下水	福岡空港550 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　50m、南　150m、北　50m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　22 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：５．８m　市道　交通施設：福岡空港駅　北東方550 m　法令規制：１住居 (60,200) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、緩やかな傾斜地に戸建住宅と共同住宅が混在する既成住宅地である。空港および空港駅へ徒歩圏内という優れた交通利便性を背景に、戸建の取得需要、アパートの賃貸需要ともに旺盛である。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　281,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　193,000 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に博多区北東部および隣接する市町に跨る住宅地域である。福岡空港へのアクセス性に優れ、単身者・ファミリー層双方の分譲および賃貸需要が期待できる。都心近接性から取得意欲は旺盛で地価も上昇傾向にあったが、昨今の建築費高騰や金利上昇を背景に、その勢いはやや鈍化している。なお、価格帯は敷地規模によるばらつきが大きく、特定は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似取引事例に基づき適切に算定されており、市場実態を反映した価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は試算上の想定や仮定を多く含むため、客観性や説得力の面でやや慎重な吟味を要する。したがって本件では、市場性の反映度および説得力に優れる比準価格を重視し、収益価格を補足的に参考として、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 福岡博多(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -2.0／交通 0.0／環境 -7.0／行政 -4.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 223,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[100.0]	100／[87.5]	[100.0]／100	272,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 264,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因) 博多区における人口や世帯数は増加基調を維持している。しかし、土地代や建設費の高騰から、物件の購入意欲はやや鈍化しつつある。 (地域要因) 土地代や建築費の高騰を受けて賃貸・分譲・戸建ての取得ニーズは後退しており、価格の上昇も一服し始めている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1116	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東5 m市道 北東3 m 準角地		１住居 (80,200) 高度地区2種最高20m
b	福岡博多８C - 1119	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		１住居 (70,160) 高度地区2種最高20m
c	福岡博多８C - 501	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.6 m市道 北西6.2 m 角地		準工 (70,200)
d	福岡博多８C - 104	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		工業 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 246,909	100 / [100.0]	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	255,623	100 / [91.0]	280,904	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 [100.0] / 100	281,000
b	( ) 241,773	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	256,763	100 / [90.3]	284,344		284,000
c	( ) 266,108	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	275,239	100 / [102.0]	269,842		270,000
d	( ) 222,003	100 / [100.0]	[103.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	230,217	100 / [82.2]	280,069		280,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.56	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.56	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			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -4.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.69	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			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +2.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.46	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			街路 -2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -9.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　281,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,067,250	2,637,214	7,430,036	5,575,500	1,854,536	(0.9817) 1,820,598	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	56,893,688 円　(193,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	147.50	S　3 F	442.50

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	295 ㎡	13.0 m× 22.5 m	前面道路： 市道　5.8 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	３６．９㎡（１ＬＤＫ）× １２戸	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	147.50	100.0	147.50	1,760	259,600	2.0 1.0	519,200 259,600
2 ～ 2	住宅	147.50	100.0	147.50	1,850	272,875	2.0 1.0	545,750 272,875
3 ～ 3	住宅	147.50	100.0	147.50	1,850	272,875	2.0 1.0	545,750 272,875
～								
～								
計		442.50	100.0	442.50		805,350		1,610,700 805,350

⑨年額支払賃料	805,350 円 × 12ケ月 ＝	9,664,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	16,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	576,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	9,664,200 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	386,568 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,853,632 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,610,700 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	15,463 円
⑯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 %) 805,350 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	198,155 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	10,067,250 円　(34,126 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,890 円/㎡ 月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	630,000 円	105,000,000 × 0.6 %
②維持管理費	716,814 円	10,240,200 × 7.0 %
③公租公課	土地 187,900 円	査定額
	建物 892,500 円	105,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	105,000 円	105,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	105,000 円	105,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,637,214 円 (8,940 円／㎡)	(経費率 26.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9817

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	105,000,000 円	230,000 円／㎡× 442.50 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 0.0377 × 40 % + 仕上部分 0.0525 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,575,500 円 (18,900 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,067,250	円
②総費用	2,637,214	円
③純収益 ①－②	7,430,036	円
④建物等に帰属する純収益	5,575,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,854,536	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,820,598 円 (6,172	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

56,893,688 円 (193,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区空港前２丁目１８４０番２	2900000273490-0000
2	福岡市博多区空港前２丁目１８４０番３	2900000273491-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
福岡博多(県)　－ 8　宅地-1

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

鑑定評価額	56,200,000 円	１㎡当たりの価格	269,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 22日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	215,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂６丁目２８３番１「那珂６－１６－１６」				②地積（㎡）	209 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m
	正方形 1：1	住宅 W 2	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西7.8 m 市道	水道、ガス、下水	竹下750 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	７．８m市道	交通施設	竹下駅　南東方750 m	法令規制	１住居 (60,200) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅が混在する地域として今後も推移するものと予測。市場の需給動向は堅調であるが、高い地価上昇率が継続した事で地価上昇率についても一服した感がみられ、地価の上昇率は縮小傾向で推移と予測。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	275,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	213,000 円／㎡					
	原価法	積算価格	／ 円／㎡					
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は博多区や南区の住宅地域一円（郊外部の戸建住宅地域を除く）であり、需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。利便性の高い住宅地のため需要は底堅いが、２００㎡程度の土地であれば５，０００万円程度、新築の戸建物件であれば８，０００万円超となりエリアを考えると総額が高額のため、画地を半分程度に細分化し総額を抑えた物件の取引が多くなっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例の規範性に基づくウエイト付けを行って求められた比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、共同住宅もみられる地域であるため、収益価格の試算を行ったが、地価に比し賃料水準が低位であり、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他		地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡博多(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因
	前年指定基準地の価格 223,000 円／㎡	[106.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.4]	[100.0] / 100	269,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地域 街路 -7.0 域 交通 -2.0 要 環境 -1.0 因 行政 -2.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 255,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +5.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：需要は堅調に推移しているが、建築費の高騰化の影響や金利上昇の影響等により地価の上昇幅の縮小傾向が継続している。 地域要因：高い地価上昇率が継続した事から地価の上昇率については一服した感があるものの、地価の上昇傾向は継続している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 806	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南2.9 m市道 北2.5 m 二方路		準住居 (70,160) 高度地区2種20m
b	福岡博多８C - 306	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	西3.6 m私道		１住居 (60,160)
c	福岡博多８C - 404	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		準工 (60,200)
d	福岡南８C - 117	福岡市南区		建付地	( )	不整形	南3.3 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 221,791	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	221,132	100 [84.7]	261,077	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 [100.0] 100	261,000
b	( ) 229,426	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	271,487	100 [95.2]	285,175		285,000
c	( ) 365,912	100 [100.0]	[108.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	397,746	100 [140.1]	283,901		284,000
d	( ) 206,026	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	226,629	100 [82.2]	275,704		276,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -9.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	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			街路 -7.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.62	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			街路 -2.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.67	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			街路 -7.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -7.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　275,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,546,351	1,380,760	4,165,591	2,708,250	1,457,341	(0.9795) 1,427,466	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	44,608,313 円 (213,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	110.00	ＬＳ　２Ｆ	220.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	209 ㎡	15.0 m× 14.0 m	前面道路： 市道　7.8 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２ＬＤＫ（５５㎡程度）、計４戸を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	110.00	100.0	110.00	1,850	203,500	1.0 1.0	203,500 203,500
2 ～ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,900	209,000	1.0 1.0	209,000 209,000
～								
～								
～								
計		220.00	100.0	220.00		412,500		412,500 412,500

⑨年額支払賃料	412,500 円 × 12ケ月 ＝	4,950,000 円
⑩a共益費(管理費)	90 円/㎡ × 220.00 ㎡× 12ケ月 ＝	237,600 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	480,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,187,600 円 × 4.0 % ＋ 480,000 円 × 4.0 % ＝	226,704 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,440,896 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	412,500 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,960 円
⑯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 %) 412,500 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	101,495 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,546,351 円　(　26,538 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,942 円/㎡ 月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	188,400 円	47,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	566,760 円	5,667,600 × 10.0 %
③公租公課	土地 131,100 円	査定額
	建物 400,300 円	47,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	47,100 円	47,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	47,100 円	47,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,380,760 円 (6,607 円／㎡)	(経費率 24.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	47,100,000 円	208,000 円／㎡× 220.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0423 × 40 % + 仕上部分 0.0589 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,708,250 円 (12,958 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,546,351 円
②総費用	1,380,760 円
③純収益 ①－②	4,165,591 円
④建物等に帰属する純収益	2,708,250 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,457,341 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,427,466 円 (6,830 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

44,608,313 円 (213,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区那珂６丁目２８３番１	2900000267037-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡博多(県)　－ 9　宅地-1

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

鑑定評価額	51,100,000 円	１㎡当たりの価格	279,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	220,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 25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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区春町２丁目１０番「春町２－１－１６」				②地積（㎡）	183 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m
長方形 2：1	住宅 ＬＳ 2	戸建住宅のほか、マンションも見られる住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	桜並木350 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　120ｍ、西　100ｍ、南　120ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、　奥行　約　10 m、　規模　180 ㎡程度、　形状 長方形						
④地域的特性	特記事項	特になし	街路	６．０m市道	交通施設	桜並木駅　北東方350 m	法令規制	１住居 (60,200) 高度地区2種20m
⑤地域要因の将来予測	「桜並木」駅に近い戸建住宅及びマンションも見られる住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。堅調な住宅需要を背景に地価は引き続き上昇傾向にある。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　286,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　197,000　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区南部、春日市及び大野城市における西鉄天神大牟田線及びＪＲ鹿児島本線沿線の住宅地域である。需要者としては市内に通勤する一次取得者が中心であるが、敷地規模が大きい土地については不動産業者やマンション開発業者も想定される。住宅地に対する需要は堅調であり地価水準は上昇傾向で推移している。なお、取引の価格帯としては、概ね２５万円～３０万円／㎡程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほかマンションも見られる住宅地域であり、需要者の意思決定は、居住の快適性・利便性等を重視して行われるため、収益性を反映した収益価格よりも代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算された比準価格の方が説得力に優る。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、指定基準地との比較検討も踏まえ、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

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 福岡博多(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳			地域要因	
前年指定基準地の価格 223,000 円／㎡	[106.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.7]	[100.0] / 100	278,000	標準化補正	街路	0.0	街路	-3.0
							交通	0.0	交通	-7.0
							環境	0.0	環境	-1.0
							画地	0.0	行政	-4.0
							行政	0.0	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

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　261,000 円／㎡
①－２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／㎡
②変動率　年間　+6.9 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、福岡市中心部における土地の取得需要の強さを背景に不動産取引は堅調である。
地域要因	戸建住宅のほかマンションも見られる住宅地域で、福岡市内における住宅需要は強く、地価水準は上昇基調で推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８K - 1112	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
b	福岡博多８C - 1118	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１住居 (60,200)
c	福岡博多８C - 1308	福岡市博多区		更地	( )	長方形	東4 m私道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡博多８C - 308	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北西7 m県道 北東2.6 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 230,120	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	245,308	100 [84.6]	289,962	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 [100.0] 100	290,000
b	( ) 267,456	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	277,887	100 [100.0]	277,887		278,000
c	( ) 246,135	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	268,779	100 [91.3]	294,391		294,000
d	( ) 219,298	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	225,685	100 [85.4]	264,268		264,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -10.0	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	
b	正常	%／月 +0.55	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 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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：　**286,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,947,284	1,058,491	3,888,793	2,714,000	1,174,793	(0.9795) 1,150,710	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	35,959,688 円　(　197,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	105.00	ＬＳ　２Ｆ	210.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	183 ㎡	18.8 m× 9.8 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	３５㎡程度の１ＬＤＫ、各階３戸	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	105.00	100.0	105.00	1,921	201,705	1.0 1.0	201,705 201,705
2 ～ 2	住宅	105.00	100.0	105.00	1,936	203,280	1.0 1.0	203,280 203,280
～								
～								
～								
計		210.00	100.0	210.00		404,985		404,985 404,985

⑨年額支払賃料	404,985 円 × 12ケ月 ＝	4,859,820 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	240,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,859,820 円 × 5.0 % ＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝	254,991 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,844,829 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	404,985 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,847 円
⑯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 %) 404,985 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	98,608 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,947,284 円 (27,034 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,979 円/㎡ 月額支払賃料 (1,936 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 ２Ｆ Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	188,800 円	47,200,000 × 0.4 %
②維持管理費	254,991 円	5,099,820 × 5.0 %
③公租公課	土地 119,100 円	査定額
	建物 401,200 円	47,200,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	47,200 円	47,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	47,200 円	47,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,058,491 円 (5,784 円／㎡)	(経費率 21.4 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	47,200,000 円	218,000 円／㎡× 210.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 躯体部分 40 % + 0.0589 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,714,000 円 (14,831 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		4,947,284 円
②総費用		1,058,491 円
③純収益 ①－②		3,888,793 円
④建物等に帰属する純収益		2,714,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		1,174,793 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		1,150,710 円 (6,288 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

35,959,688 円 (197,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区春町２丁目１０番	2900000239814-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡博多(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　旭鑑定補償
福岡博多(県)　５－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　納富　久雄

鑑定評価額	4,170,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,800,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月 22日	(６)路線価	[令和　８年１月]	4,370,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 30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	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東１丁目２４５番外 「博多駅東１－１２－６」			②地積（㎡）	719 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,600)
	長方形 1：3.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ ９	中高層事務所、ホテル等が建ち並ぶ駅前商業地域	西30 m 国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	博多150 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　46 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：３０m国道　交通施設：博多駅　東方150 m　法令規制：商業(100,600)防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	博多駅前の繁華性の高い商業地であり今後も高い繁華性を維持するものと予測。オフィス用地でみた時の１種単価の割高感は存するものの、ホテル用地需要が強いエリアであり地価の上昇傾向は継続するものと予測。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　6,060,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　5,230,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は博多区や中央区の高度商業地域及び準高度商業地域一円である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。国内外のファンド等を中心に投資意欲は強く需要は堅調であり、オフィスの新規供給物件が少ない博多駅前地区ではオフィス需要は堅調に推移しているほか、ホテル用地需要が旺盛である。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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,700,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　福岡博多　５－２ 公示価格　5,740,000 円／㎡ ②変動率　年間　+1.8 %　半年間　+1.0 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）建築費の高騰化の影響等により収益性の観点から地価の上昇幅は縮小しているが、投資意欲は依然強く地価の上昇傾向は継続している。 （地域要因）オフィス用地として見た場合には１種単価的に割高感があるもののホテル用地の需要の競合も認められ、地価は昨年並みに上昇している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多７ ＫＤＨ - 207	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西36 m市道 南東4 m 二方路		商業 (100,571) 駐車場整備地区
b	福岡博多７ Ｋ - 511	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北東10 m市道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区
c	福岡博多７ ＫＤＨ - 101	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	北西25 m市道 南西8 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区
d	福岡博多７ ＫＤＨ - 102	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	北西25 m国道		商業 (100,495) 駐車場整備地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 4,839,921	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [／]	100 [105.0]	5,051,956	100 [82.0]	6,160,922	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 [105.0] 100	6,470,000
b	( ) 4,537,924	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [／]	100 [103.0]	4,881,573	100 [77.5]	6,298,804		6,610,000
c	( ) 3,282,018	100 [100.0]	[122.0] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	4,012,086	100 [75.7]	5,299,982		5,560,000
d	( ) 3,224,817	100 [100.0]	[116.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	3,937,671	100 [74.0]	5,321,177		5,590,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -14.0
			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 +0.88	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 -22.0
			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 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -18.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　6,060,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	337,594,580	105,391,090	232,203,490	102,648,000	129,555,490	(0.9290) 120,357,050	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	3,761,157,813 円　（ 5,230,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	426.01	S　12 F	4,307.02

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	719 ㎡	14.5 m× 50.0 m	前面道路： 国道　30.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２～１２階：事務所、駐車場はタワー式４８台を想定	⑦有効率の理由	70.8 %	同種建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	駐輪場等	20.89						
1 ～ 1	店舗	340.21	85.0	289.18	12,500	3,614,750	12.0	43,377,000
2 ～ 12	事務所	358.72	70.0	251.10	7,500	1,883,250	12.0	22,599,000
～								
～								
計		4,307.02	70.8	3,051.28		24,330,500		291,966,000

⑨年額支払賃料	24,330,500 円 × 12ケ月 ＝	291,966,000 円
⑩a共益費(管理費)	1,000 円/㎡ × 3051.28 ㎡× 12ケ月 ＝	36,615,360 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	35,000 円/台 × 48 台×12ケ月+ ＝	20,160,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	328,581,360 円 × 4.0 % ＋ 20,160,000 円 × 4.0 % ＝	13,949,654 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		334,791,706 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	291,966,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,802,874 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	337,594,580 円　（ 469,533 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 7,575 円/㎡ 月額支払賃料 (7,500 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	9,100,000 円	1,820,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	48,823,790 円	348,741,360 × 14.0 %
③公租公課	土地 28,357,300 円	査定額
	建物 15,470,000 円	1,820,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,820,000 円	1,820,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,820,000 円	1,820,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	105,391,090 円 (146,580 円／㎡)	(経費率 31.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	2.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	1,820,000,000 円	410,000 円／㎡× 4,307.02 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②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 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	102,648,000 円 (142,765 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	337,594,580 円
②総費用	105,391,090 円
③純収益　①－②	232,203,490 円
④建物等に帰属する純収益	102,648,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	129,555,490 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	120,357,050 円 (167,395 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

3,761,157,813 円　(5,230,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区博多駅東１丁目２４５番	2900000167057-0000
2	福岡市博多区博多駅東１丁目２４６番	2900000167058-0000
3	福岡市博多区博多駅東１丁目２４７番	2900000167059-0000
4	福岡市博多区博多駅東１丁目２４８番	2900000167060-0000
5	福岡市博多区博多駅東１丁目２４９番	2900000167061-0000
6	福岡市博多区博多駅東１丁目２５０番	2900000167062-0000
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡博多(県)　５－２　　宅地-1

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

鑑定評価額	1,480,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,310,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 15日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,010,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区東光２丁目１５２番２外「東光２－１６－２６」			②地積(㎡)	1,133 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） 地区計画等 (90,400)
	不整形 1：2.5	事務所兼倉庫 ＲＣ ３	中層事務所、営業所、中高層共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	南西20 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	博多800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　120ｍ、南　70ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	中層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　54 m、規模　1,100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：自動車関連店舗のほか分譲及び賃貸マンションも立地	街路：２０m国道	交通施設：博多駅　北東方800 m
		法令規制：商業 (90,400) 準防 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	博多駅から徒歩圏内で国道３号に面し、沿道型施設の集積にとどまらず用途の多様性が高い。なお、マンション需要が減退していることから、地価の上昇幅は縮小傾向にあるものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0 形状 -1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,370,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,160,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区及び中央区のうち博多駅周辺の路線商業地域を圏域とする。主な需要者は、不動産デベロッパーのほか不動産投資家及び法人等である。昨年に引き続き今後の動向を見据えた投資・開発もみられ、ホテル、オフィス、賃貸マンション用地の需要は依然として根強い。需要の中心となる価格帯は、用途や規模等により大きく異なることから把握は困難であるが、坪単価で４００～５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性が高く価格牽連性を有する事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準に達しつつあるが建築費の高騰で純利益が圧迫され、若干低位に求められた。但し、近隣地域は収益性を基礎に意思決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡博多(県)　５－13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 1,820,000 円／㎡	[109.3]／100	100／[105.0]	100／[149.8]	[102.0]／100	1,290,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +7.0 交通 0.0 環境 +40.0 行政 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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,220,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +7.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：博多駅周辺の開発が進み、投資ファンド等を中心にオフィスビルやホテル等の取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。 地域要因：博多駅から徒歩圏内で用途の多様性があり、賃貸マンションの需要も見込まれることから、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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 108	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北東40 m国道 南東10 m 角地		商業 (100,400)
b	福岡博多８C - 111	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南東10.5 m市道 北西5.4 m 二方路		商業 (100,400)
c	福岡博多８C - 1301	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	南西21.9 m市道 東5.5 m 二方路		商業 (90,400)
d	福岡博多８K - 206	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	東20 m国道		商業 (90,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 1,292,788	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	1,332,952	100 / [102.0]	1,306,816	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	1,330,000
b	( ) 1,295,904	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	1,420,279	100 / [104.0]	1,365,653		1,390,000
c	( ) 1,325,782	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	1,409,306	100 / [100.0]	1,409,306		1,440,000
d	( ) 1,370,304	100 / [100.0]	[108.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	1,484,039	100 / [114.0]	1,301,789		1,330,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.62	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			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.56	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.57	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.75	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			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　1,370,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	156,471,840	50,125,060	106,346,780	62,040,000	44,306,780	(0.9462) 41,923,075	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	1,310,096,094 円　（　1,160,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	500.00	ＲＣ　8 Ｆ	4,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	1,133 ㎡	21.7 m× 54.9 m	前面道路： 国道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ店舗：４室、２Ｆ以上事務所：各階８室を想定。	⑦有効率の理由	73.1 %	当該建物の用途、構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	500.00	60.0	300.00	4,240	1,272,000	10.0	12,720,000
2 ～ 8	事務所	500.00	75.0	375.00	3,930	1,473,750	8.0	11,790,000
～								
～								
～								
計		4,000.00	73.1	2,925.00		11,588,250		95,250,000

⑨年額支払賃料	11,588,250 円 × 12ケ月 ＝	139,059,000 円
⑩a共益費(管理費)	600 円/㎡ × 2925.00 ㎡× 12ケ月 ＝	21,060,000 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	類似建物の標準的な管理費を参考とした。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	20,000 円/台 × 8 台×12ケ月+ ＝	1,920,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等で担保されている。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	160,119,000 円 × 4.0 % ＋ 1,920,000 円 × 4.0 % ＝	6,481,560 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		155,557,440 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	95,250,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	914,400 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	156,471,840 円　(　138,104 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 3,956 円/㎡ 月額支払賃料 (3,930 円/㎡)
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	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
①修繕費	5,500,000 円	1,100,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	22,685,460 円	162,039,000 × 14.0 %
③公租公課	土地 10,389,600 円	査定額
	建物 9,350,000 円	1,100,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,100,000 円	1,100,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,100,000 円	1,100,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	50,125,060 円 (44,241 円／㎡)	(経費率 32.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	1,100,000,000 円	268,000 円／㎡× 4,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0564	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	62,040,000 円 (54,757 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	156,471,840	円
②総費用	50,125,060	円
③純収益 ①－②	106,346,780	円
④建物等に帰属する純収益	62,040,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	44,306,780	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	41,923,075 円 (37,002	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

1,310,096,094 円　(1,160,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区東光２丁目１５２番２	2900000199005-0000
2	福岡市博多区東光２丁目１５４番２	2900000199008-0000
3	福岡市博多区東光２丁目１７５番１	2900000199027-0000
4	福岡市博多区東光２丁目１７７番	2900000199029-0000
5	福岡市博多区東光２丁目１７８番	2900000199030-0000
6	福岡市博多区東光２丁目１７９番	2900000199031-0000
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡博多(県)　５－３　　宅地-1

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

鑑定評価額	635,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,250,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和　8年1月]	970,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区神屋町２２９番１外			②地積（㎡）	508 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防
	長方形 1.5：1	建築中	中低層の事務所兼共同住宅、店舗等が多い商業地域	北西36 m 県道	水道、ガス、下水	中洲川端1 km	（その他） 駐車付置義務 (90,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　130 m、西　60 m、南　20 m、北　60 m			②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　20 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	３６m県道	交通施設	中州川端駅　北西方1 km	法令規制 商業 (90,500)
	⑤地域要因の将来予測	地域の北側に国際会議場やイベント会場があるほか、天神北地区にも比較的近く需要は高い。また賃貸マンションの需要も高く、今後も地価は上昇傾向にあるものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,290,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,060,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区及び隣接する区の路線商業地域である。需要者の中心は、法人企業及び不動産業者である。近隣地域の周辺には国際会議場があるほか、周辺で開発事業が進捗するなど、取引需要は高い。需要の中心となる価格は、用途や規模等により大きく異なることから把握は困難であるが、概ね１００～１５０万円／㎡前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する類似性の高い取引事例を採用しており、市場価格を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は建築費の高騰等により、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 福岡博多(県)　５－13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 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 街路 -10.0 交通 +5.0 環境 +80.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,820,000 円／㎡	[109.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [153.1]	[100.0] / 100	1,240,000			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,170,000 円／㎡ ①－２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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市内において利便性の高いオフィス・住宅用地の需要は旺盛である。
	②変動率　年間　+6.8 %　半年間　%		地域要因：国際会議場に近く、また天神北地区にも比較的近いことから、当該地域の地価は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 108	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北東40 m国道 南東10 m 角地		商業 (100,400)
b	福岡中央８C - 203	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西9 m市道 南西7.5 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区
c	福岡中央８C - 1205	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	西12 m市道 北4 m 角地		商業 (100,400)
d	福岡中央８C - 302	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	南23 m市道		商業 (90,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 1,292,788	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [／]	100 [103.0]	1,332,952	100 [100.3]	1,328,965	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 [100.0] 100	1,330,000
b	( ) 1,408,054	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,416,256	100 [115.4]	1,227,258		1,230,000
c	( ) 1,185,463	100 [100.0]	[114.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,293,848	100 [101.3]	1,277,244		1,280,000
d	( ) 1,109,931	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,176,527	100 [88.3]	1,332,420		1,330,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.62	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			街路 +5.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 -9.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.60	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			街路 -8.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +30.0 / 行政 -9.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.91	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +15.0 / 行政 -9.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 -9.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　1,290,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	78,501,339	22,455,080	56,046,259	38,239,200	17,807,059	(0.9638) 17,162,443	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	536,326,344 円　（　1,060,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
事務所兼共同住宅	400.00	ＲＣ　6 Ｆ	2,420.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車付置義務 準防	90 %	500 %	500 %	508 ㎡	28.0 m× 18.0 m	前面道路： 県道　36.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	事務所は標準的使用、住居は約２４㎡の単身用。	⑦有効率の理由	82.6 %	この種の建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	事務所	400.00	60.0	240.00	3,750	900,000	8.0	7,200,000
2 ～ 2	事務所	400.00	80.0	320.00	3,600	1,152,000	8.0	9,216,000
3 ～ 6	住宅	400.00	90.0	360.00	2,900	1,044,000	1.0 1.0	1,044,000 1,044,000
～		20.00						
～								
計		2,420.00	82.6	2,000.00		6,228,000		20,592,000 4,176,000

⑨年額支払賃料	6,228,000 円 × 12ケ月 ＝	74,736,000 円
⑩a共益費(管理費)	180 円/㎡ × 2000.00 ㎡× 12ケ月 ＝	4,320,000 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の標準的な管理費により査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	20,000 円/台 × 6 台×12ケ月+ ＝	1,440,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	79,056,000 円 × 4.0 % ＋ 1,440,000 円 × 4.0 % ＝	3,219,840 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		77,276,160 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	20,592,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	197,683 円
⑯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 %) 4,176,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	1,027,496 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	78,501,339 円　(154,530 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,964 円/㎡ 月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	3,390,000 円	678,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	10,464,480 円	80,496,000 × 13.0 %
③公租公課	土地 1,481,600 円	査定額
	建物 5,763,000 円	678,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	678,000 円	678,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	678,000 円	678,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	22,455,080 円 (44,203 円／㎡)	(経費率 28.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	678,000,000 円	272,000 円／㎡× 2,420.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0564	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %　躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	38,239,200 円 (75,274 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	78,501,339	円
②総費用	22,455,080	円
③純収益　①－②	56,046,259	円
④建物等に帰属する純収益	38,239,200	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	17,807,059	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	17,162,443 (33,784	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

536,326,344 円　(1,060,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区神屋町２２９番１	2900000155696-0000
2	福岡市博多区神屋町２２９番２	2900000155697-0000
3	福岡市博多区神屋町２２８番	2900000155695-0000
4	福岡市博多区神屋町２２７番３	2900000155694-0000
5	福岡市博多区神屋町２２７番２	2900000155693-0000
6	福岡市博多区神屋町２２７番１	2900000155692-0000
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡博多(県)　5 － 4　　宅地-1

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

鑑定評価額	767,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,500,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	1,140,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 30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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅南３丁目２０番「博多駅南３－２－６」				②地積（㎡）	511 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防 （その他） (90,500)
長方形 1：1.2	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ 9	中高層事務所ビル、共同住宅のほか、営業所等も混在する商業地域	北東25 m 市道	水道、ガス、下水	博多1.2 km		

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　15ｍ、北　75ｍ		②標準的使用	高層店舗事務所兼共同住宅地		
③標準的画地の形状等	間口　約　21 m、奥行　約　24 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形					
④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m市道	交通施設	博多駅　南東方1.2 km	法令規制	商業 (90,500) 準防
⑤地域要因の将来予測	中高層事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在する商業地域である。近年ホテルの取得・開発が目立つエリアであることから将来的に新規ホテルの供給増加が予測される。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,540,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,310,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、ＪＲ博多駅を中心とする商業地域と判断される。需要者の中心は、事業用地の取得・開発を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向は、福岡市中心部への接近性、用途の多様性に相対的に優れていることから、不動産開発業者を中心に事業用地としての需要は旺盛である。近年はホテル用地の仕入れが活発である。土地取引の中心となる価格帯は、敷地規模にばらつきが多く、用途も多様であるため、一概に把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所及び共同住宅等が混在する商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 福岡博多(県)　5 － 13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 1,820,000 円／㎡	[109.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [126.9]	[100.0] / 100	1,490,000	標準化補正	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 街路 -8.0 交通 +3.0 環境 +24.0 行政 -10.0 その他 +20.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　1,330,000 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間　+12.8 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	インフレで金利上昇局面ではあるが今なお低金利であり、福岡市中心部の商業地に対する需要は強く、国内外の資本流入が見受けられる。
地域要因	中高層事務所ビルのほかに共同住宅等も混在する商業地域である。デベロッパーによる事業用地の需要は総じて強い状況である。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８Ｃ - 410	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西8 m市道		商業 (90,480)
b	福岡博多８Ｋ - 9	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400)
c	福岡博多８Ｃ - 108	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北東40 m国道 南東10 m 角地		商業 (100,400)
d	福岡博多８ＣＤＨ - 1301	福岡市博多区		更地	( )	不整形	南東25 m県道 南西4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
e	福岡博多８Ｃ - 1326	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	南東4.4 m市道		商業 (90,264) 駐車場整備地区

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 1,282,176	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,418,087	100 [90.1]	1,573,903	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	1,570,000
b	( ) 1,578,030	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,726,365	100 [112.9]	1,529,110		1,530,000
c	( ) 1,292,788	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [／]	100 [103.0]	1,332,952	100 [91.0]	1,464,782		1,460,000
d	( ) 1,374,934	100 [100.0]	[110.9] 100	100 [／]	100 [102.0]	1,494,904	100 [97.0]	1,541,138		1,540,000
e	( ) 1,209,910	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,261,936	100 [77.8]	1,622,026	[100.0] 100	1,620,000

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 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -20.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**1,540,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	85,547,976	23,505,489	62,042,487	38,599,600	23,442,887	(0.9451) 22,155,873	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	671,390,091 円　（　1,310,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗事務所兼共同住宅	240.00	ＲＣ　9 Ｆ	2,535.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	500 %	500 %	511 ㎡	21.0 m× 25.0 m	前面道路： 市道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階事務所、３階以上は平均専有面積約３６㎡の１ＬＤＫを想定、タワー式駐車場２５台	⑦有効率の理由	73.8 %	標準的なレンタブル比を採用

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	240.00	70.0	168.00	4,390	737,520	12.0	8,850,240
2 ～ 2	事務所	240.00	80.0	192.00	3,780	725,760	6.0	4,354,560
3 ～ 9	住宅	240.00	90.0	216.00	3,260	704,160	2.0	1,408,320
～								
1 ～ 1	駐車場	375.00						
計		2,535.00	73.8	1,872.00		6,392,400		13,204,800 9,858,240

⑨年額支払賃料	6,392,400 円 × 12ケ月 ＝	76,708,800 円
⑩a共益費(管理費)	140 円/㎡ × 1872.00 ㎡× 12ケ月 ＝	3,144,960 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺の共益費水準を勘案して査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	22,000 円/台 × 25 台×12ケ月+ ＝	6,600,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	権利金等により担保されるため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	79,853,760 円 × 4.0 % ＋ 6,600,000 円 × 4.0 % ＝	3,458,150 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		82,995,610 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	13,204,800 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	126,766 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 9,858,240 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	2,425,600 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	85,547,976 円　(　167,413 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 3,399 円/㎡ 月額支払賃料 (3,260 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	3,380,000 円	676,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	11,238,989 円	86,453,760 × 13.0 %
③公租公課	土地 1,788,500 円	査定額
	建物 5,746,000 円	676,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	676,000 円	676,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	676,000 円	676,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	23,505,489 円 (45,999 円／㎡)	(経費率 27.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	676,000,000 円	259,000 円／㎡× 2,535.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0571	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	38,599,600 円 (75,537 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	85,547,976	円
②総費用	23,505,489	円
③純収益 ①－②	62,042,487	円
④建物等に帰属する純収益	38,599,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	23,442,887	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	22,155,873 円 (43,358	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

671,390,091 円　(1,310,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区博多駅南３丁目２０番	2900000170379-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡博多(県)　5 － 5　　宅地-1

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

鑑定評価額	3,330,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,750,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月　3日	(６)路線価	[令和 8年1月]	2,550,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 23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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅前３丁目５５２番「博多駅前３－２１－１２」			②地積（㎡）	889 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,500)
	長方形 1.2：1	事務所 Ｓ 8	中層の店舗兼事務所が多い商業地域	西10 m 市道、南側道	水道、ガス、下水	博多600 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　120ｍ、南　50ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　25 m、規模　625 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１０m市道	交通施設：博多駅西方600 m
		法令規制：商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、博多駅周辺の堅調な需要も背景に、今後も発展的に推移するものと予測する。地価水準は上昇が続いているが上昇幅は縮小するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,780,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,450,000	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区中心部の商業地域と判断した。幹線道路背後のオフィスビルや店舗が建ち並ぶ地域で、主な需要者はオフィスビルや店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人や、賃貸用のオフィスビルを建設し収益獲得を目的とする投資家が中心である。博多駅周辺の土地の需要は依然として堅調で、需要の中心となる価格帯は１㎡当たり３７０～３８０万円程度と上昇幅はやや縮小傾向であるが上昇傾向が続いている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記２試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の土地取得も多く、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,380,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +10.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）景気は、物価の上昇や金融政策の変動に留意する必要があるものの緩やかに回復している。博多駅周辺の商業地の需要は堅調である。 （地域要因）博多駅前の繁華性が比較的高い地域で、商業地の需要は高いものの、地価の上昇幅は縮小傾向である。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８Ｃ - 1304	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南東22.1 m市道 南東3.8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
b	福岡博多８Ｃ - 503	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	北東7.9 m市道		商業 (90,474) 駐車場整備地区
c	福岡博多８ＣＤＨ - 1302	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東11 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
d	福岡博多８Ｃ - 1321	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 3,926,136	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,126,369	100 [113.6]	3,632,367	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 [105.0] 100	3,810,000
b	( ) 2,724,930	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,912,950	100 [84.5]	3,447,278		3,620,000
c	( ) 3,216,890	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,290,878	100 [88.2]	3,731,154		3,920,000
d	( ) 2,173,027	100 [100.0]	[110.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	2,405,541	100 [67.9]	3,542,770		3,720,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.64	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 +5.0
			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 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.78	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 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +1.19	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 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**3,780,000** 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	282,056,602	88,148,260	193,908,342	86,792,000	107,116,342	(0.9451) 101,235,655	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	3,067,747,121 円　（ 3,450,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	620.00	ＳＲＣ　７Ｆ	4,670.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	889 ㎡	33.0 m× 26.0 m	前面道路： 市道　10.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２～７階は事務所、立体駐車場２０台を想定。	⑦有効率の理由	73.0 %	標準的なレンタブル比

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	620.00	70.0	434.00	10,000	4,340,000	12.0	52,080,000
2 ～ 7	事務所	620.00	80.0	496.00	5,500	2,728,000	12.0	32,736,000
～	塔屋	30.00						
1 ～ 1	立体駐車場	300.00						
～								
計		4,670.00	73.0	3,410.00		20,708,000		248,496,000

⑨年額支払賃料	20,708,000 円 × 12ケ月 ＝	248,496,000 円
⑩a共益費(管理費)	900 円/㎡ × 3410.00 ㎡× 12ケ月 ＝	36,828,000 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	25,000 円/台 × 20 台×12ケ月+ ＝	6,000,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	285,324,000 円 × 4.0 % ＋ 6,000,000 円 × 4.0 % ＝	11,652,960 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		279,671,040 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	248,496,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,385,562 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	282,056,602 円　(　317,274 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 5,555 円/㎡ 月額支払賃料 (5,500 円/㎡)
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	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
①修繕費	7,600,000 円	1,520,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	40,785,360 円	291,324,000 × 14.0 %
③公租公課	土地 23,802,900 円	査定額
	建物 12,920,000 円	1,520,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,520,000 円	1,520,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,520,000 円	1,520,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	88,148,260 円 （ 99,154 円／㎡ ）	（経費率 31.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	1,520,000,000 円	315,000 円／㎡× 4,670.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0571	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 %　躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	86,792,000 円 (97,629 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	282,056,602 円
②総費用	88,148,260 円
③純収益　①－②	193,908,342 円
④建物等に帰属する純収益	86,792,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	107,116,342 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	101,235,655 円 (113,876 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

3,067,747,121 円　(3,450,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区博多駅前３丁目５５２番	2900000163864-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡博多(県)　５－６　　宅地-1

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

鑑定評価額	673,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,030,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	2,210,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区中洲４丁目３３番１外「中洲４－２－１８」			②地積(㎡)	222 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,600)
	台形 2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ ５	飲食店ビル等が建ち並ぶ歓楽街の商業地域	北東12 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	中洲川端250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　100ｍ、南　10ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	中高層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　10 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１２m市道　交通施設：中洲川端駅　南東方250 m　法令規制：商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は、飲食店舗ビルが建ち並ぶ歓楽街である。地元客のほか県外からの観光客も多く、引き続き活況を呈しており、今後も西日本有数の歓楽街として推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,080,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,450,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は博多区及び中央区の飲食店舗を中心とする繁華街一帯であるが、特に中洲２～４丁目に存する不動産との代替競争関係が強い。主たる需要者としては貸しビル業を営む県内外の法人等が想定される。中洲地区の人出は多く活況を呈している。西日本有数の歓楽街であり投資需要は旺盛であるが、供給が極端に少なく、物件が出れば稀少性から高値での取引も想定される。需要の中心的な価格帯を把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,800,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +8.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	博多区オフィスの空室率はやや低下傾向。今後は大量供給が及ぼす影響が懸念されるが、優良物件に対する投資意欲は旺盛である。
			（地域要因）	地元客のほか県内外の観光客も増加し、引き続き活況である。周辺では老朽化したビルの建替えプロジェクトも見られる。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1304	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南東22.1 m市道 南東3.8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
b	福岡博多８C - 1321	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区
c	福岡博多８C - 503	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	北東7.9 m市道		商業 (90,474) 駐車場整備地区
d	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
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 3,926,136	100 / [100.0]	[105.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	4,126,369	100 / [133.4]	3,093,230	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 [105.0] / 100	3,250,000
b	( ) 2,173,027	100 / [100.0]	[110.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	2,405,541	100 / [83.2]	2,891,275		3,040,000
c	( ) 2,724,930	100 / [100.0]	[106.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	2,912,950	100 / [99.3]	2,933,484		3,080,000
d	( ) 2,088,555	100 / [100.0]	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	2,266,082	100 / [82.4]	2,750,100		2,890,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.64	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			街路 +4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +35.0 行政 -4.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +1.19	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			街路 -4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -5.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.77	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			街路 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +10.0 行政 -5.0 / 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 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -20.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**3,080,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	80,021,117	24,161,140	55,859,977	37,788,000	18,071,977	(0.9638) 17,417,771	(3.6 - 0.4) 3.2 %

⑧収益価格	544,305,344 円　（ 2,450,000 円／㎡）
⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	200.00	ＲＣ　7 Ｆ	1,300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	222 ㎡	21.5 m× 11.5 m	前面道路： 市道　12.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	中層の飲食店舗ビルでリース貸しを想定	⑦有効率の理由　64.2 %	飲食店舗ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	200.00	60.0	120.00	9,200	1,104,000	8.0	8,832,000
2 ～ 6	店舗	200.00	65.0	130.00	6,900	897,000	6.0	5,382,000
7 ～ 7	店舗	100.00	65.0	65.00	6,900	448,500	6.0	2,691,000
～								
～								
計		1,300.00	64.2	835.00		6,037,500		38,433,000

⑨年額支払賃料	6,037,500 円 × 12ケ月 ＝	72,450,000 円
⑩a共益費(管理費)	1,050 円/㎡ × 835.00 ㎡× 12ケ月 ＝	10,521,000 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	82,971,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	3,318,840 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		79,652,160 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	38,433,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	368,957 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	80,021,117 円　(　360,455 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 6,935 円/㎡ 月額支払賃料 (6,900 円/㎡)
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	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
①修繕費	3,350,000 円	670,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	11,615,940 円	82,971,000 × 14.0 %
③公租公課	土地 4,438,200 円	査定額
	建物 3,417,000 円	670,000,000 × 30.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	670,000 円	670,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	670,000 円	670,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	24,161,140 円 (108,834 円／㎡)	(経費率 30.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	670,000,000 円	500,000 円／㎡× 1,300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0564	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	37,788,000 円 (170,216 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	80,021,117	円
②総費用	24,161,140	円
③純収益 ①－②	55,859,977	円
④建物等に帰属する純収益	37,788,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	18,071,977	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	17,417,771 円 (78,458	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

544,305,344 円　(2,450,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区中洲４丁目３３番１	2900000160535-0000
2	福岡市博多区中洲４丁目３３番２	2900000160536-0000
3	福岡市博多区中洲４丁目３３番３	2900000160537-0000
4	福岡市博多区中洲４丁目３３番４	2900000160538-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡博多(県)　５－７　　宅地-1

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

鑑定評価額	647,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,590,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,150,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 21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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区中呉服町１１５番１外 「中呉服町４－２６」				②地積（㎡）	407 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,500)
	正方形 1：1	事務所兼倉庫 ＲＣ ６	中層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東25 m 市道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	呉服町150 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ				②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	明治通り沿いの商業地域	街路	２５m市道	交通施設	呉服町駅　北東方150 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中層の事務所ビルや店舗兼事務所ビルが集積する商業地域である。依然として旺盛な賃貸需要を背景に投資需要は堅調に推移しており、地価は強弱を伴いながらも上昇基調を維持するものと見込まれる。							

(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	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	1,640,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,310,000 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の中心市街地に近接し、中層の事務所ビルや店舗併設型事務所ビルが集積する商業地域である。主な需要層は、不動産業者による投資保有や法人による自社利用である。福岡市都心部における旺盛な投資取引を背景に、開発可能地の価格は上昇しており、その影響は当周辺エリアにも波及している。なお、価格帯は画地規模等による個別性が強く、特定は困難である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法と収益還元法を適用し各試算価格を算出した。比準価格は、同一需給圏内の類似取引事例を比較し導かれたもので、客観性と実証性に富む価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は算定過程において多くの想定や仮定を含むため、客観性や説得力の面でやや慎重な吟味を要する。したがって、現実の市場性を適切に反映し説得力に優れる比準価格を重視し、収益価格を補足的に参考として、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	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 福岡博多(県)　５－13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：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：街路 -7.0／交通 -17.0／環境 +80.0／行政 -10.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,820,000 円／㎡	[109.3]／100	100／[105.0]	100／[125.0]	[105.0]／100	1,590,000		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,440,000 円／㎡ ①－２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／㎡	②変動率	年間　+10.4 %	半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	博多区における人口や世帯数は増加基調を維持している。しかし、土地代や建設費の高騰から、物件の購入意欲はやや鈍化しつつある。
地域要因	オフィス賃貸市場は立ち退きや統合に伴う移転など新たな需要が生じており、準高度商業地の不動産取得ニーズは依然として旺盛である。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1321	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区
b	福岡博多８C - 1104	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6.5 m市道		商業 (100,390) 駐車付置義務
c	福岡博多８C - 903	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東8 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,400)
d	福岡博多８C - 1326	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	南東4.4 m市道		商業 (90,264) 駐車場整備地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 2,173,027	100 [100.0]	[110.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	2,405,541	100 [138.4]	1,738,108	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 [105.0] 100	1,830,000
b	( ) 1,240,647	100 [120.0]	[110.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,144,497	100 [73.9]	1,548,710		1,630,000
c	( ) 1,407,658	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,434,471	100 [96.3]	1,489,586		1,560,000
d	( ) 1,209,910	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,261,936	100 [72.9]	1,731,051		1,820,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +1.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 +55.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
b	買進み	%／月 +1.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -24.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　1,640,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	83,481,418	27,460,048	56,021,370	37,743,100	18,278,270	(0.9630) 17,601,974	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	533,393,152 円　（　1,310,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	280.00	ＲＣ　8 Ｆ	1,980.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	407 ㎡	20.5 m× 20.0 m	前面道路： 市道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２階以上は事務所、駐車場は平置きを想定。	⑦有効率の理由　76.2 %	当該建物の構造、階層として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	280.00	72.5	203.00	4,700	954,100	10.0	9,541,000
2 ～ 7	事務所	280.00	77.7	217.50	4,000	870,000	8.0	6,960,000
8 ～ 8	塔屋	20.00						
～								
～								
計		1,980.00	76.2	1,508.00		6,174,100		51,301,000

⑨年額支払賃料	6,174,100 円 × 12ケ月 ＝	74,089,200 円
⑩a共益費(管理費)	600 円/㎡ × 1508.00 ㎡× 12ケ月 ＝	10,857,600 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	25,000 円/台 × 5 台×12ケ月+ ＝	1,500,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金で充当可能なため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	84,946,800 円 × 4.0 % ＋ 1,500,000 円 × 4.0 % ＝	3,457,872 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		82,988,928 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	51,301,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	492,490 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	83,481,418 円　(　205,114 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 4,030 円/㎡ 月額支払賃料 (4,000 円/㎡)
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	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
①修繕費	6,610,000 円	661,000,000 × 1.0 %
②維持管理費	9,509,148 円	86,446,800 × 11.0 %
③公租公課	土地 4,400,400 円	査定額
	建物 5,618,500 円	661,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	661,000 円	661,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	661,000 円	661,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	27,460,048 円 (67,469 円／㎡)	(経費率 32.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	661,000,000 円	324,000 円／㎡× 1,980.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0571	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	37,743,100 円 (92,735 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	83,481,418 円
②総費用	27,460,048 円
③純収益 ①－②	56,021,370 円
④建物等に帰属する純収益	37,743,100 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	18,278,270 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	17,601,974 円 (43,248 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

533,393,152 円　(1,310,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区中呉服町１１５番１	2900000145502-0000
2	福岡市博多区中呉服町１１５番２	2900000145503-0000
3	福岡市博多区中呉服町１３９番１	2900000145545-0000
4	福岡市博多区中呉服町１３９番２	2900000145546-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡博多(県)　５－８　　宅地-1

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

鑑定評価額	1,890,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,400,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 21日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,660,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区綱場町１６２番１外「綱場町９－２８」			②地積(㎡)	788 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,600)
	長方形 1.2：1	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ 8F 1B	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西50 m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	高層事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　27 m、規模　800 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５０m市道　交通施設：呉服町　西方300 m　法令規制：商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	博多エリアのオフィス空室率は引き続き低水準で推移している。オフィス用地に加えホテル用地としての需要も見込まれる当地域は、地価に未だ割安感が残ることから地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	2,430,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,660,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区、中央区の中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。主たる需要者は資金力を有する大手不動産会社、上場企業、不動産投資ファンド等であるが、昨今は旺盛な宿泊需要を背景にホテル用地としての需要も認められる。博多区のオフィス空室率は低水準で推移しており、新築オフィスについては、建築費の上昇を賃料に転嫁する動きが見られる。取引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	比準価格は博多駅西側に存する取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡博多(県) 5 － 13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 1,820,000 円／㎡	[109.3]/100	100/[105.0]	100/[83.9]	[105.0]/100	2,370,000		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -8.0 域 交通 -1.0 要 環境 -3.0 因 行政 -5.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,100,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +14.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	既存オフィスビルの建替え需要等により空室率は低水準が継続しており、一定の賃料水準を確保できるオフィス適地の需要は堅調。
			(地域要因)	交通利便性に優れる一方、賃料水準から見て割安感の残る地域。複数用途での需要の競合もあり地価は上昇を継続。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８Ｃ - 111	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南東10.5 m市道 北西5.4 m 二方路		商業 (100,400)
b	福岡博多８Ｃ - 1104	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6.5 m市道		商業 (100,390) 駐車付置義務
c	福岡博多８Ｃ - 1301	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	南西21.9 m市道 東5.5 m 二方路		商業 (90,400)
d	福岡博多８Ｃ - 108	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北東40 m国道 南東10 m 角地		商業 (100,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 1,295,904	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	1,420,279	100 / [61.9]	2,294,473	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 [105.0] / 100	2,410,000
b	( ) 1,240,647	100 / [120.0]	[110.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	1,144,497	100 / [47.7]	2,399,365		2,520,000
c	( ) 1,325,782	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	1,409,306	100 / [59.3]	2,376,570		2,500,000
d	( ) 1,292,788	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	1,332,952	100 / [61.1]	2,181,591		2,290,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.56	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -30.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	買進み	%／月 +1.19	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			街路 -11.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -35.0 行政 -11.0 / その他 -10.0		
c	正常	%／月 +0.57	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			街路 -2.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -30.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.62	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			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -35.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　2,430,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	167,423,798	47,997,650	119,426,148	74,340,000	45,086,148	(0.9290) 41,885,031	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	1,308,907,219 円　（ 1,660,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
事務所兼共同住宅	460.00	ＲＣ　10 Ｆ	4,800.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	788 ㎡	31.6 m× 28.7 m	前面道路： 市道　50.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は事務所、２階以上は３０㎡程度の共同住宅を想定。	⑦有効率の理由	83.9 %	当該種類の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	事務所	460.00	65.0	299.00	5,600	1,674,400	8.0	13,395,200
2 ～ 10	住宅	460.00	90.0	414.00	3,100	1,283,400	2.0	2,566,800
～	塔屋	50.00						
～	駐車場	150.00						
～								
計		4,800.00	83.9	4,025.00		13,225,000		13,395,200 23,101,200

⑨年額支払賃料	13,225,000 円 × 12ケ月 ＝	158,700,000 円
⑩a共益費(管理費)	150 円/㎡ × 4025.00 ㎡× 12ケ月 ＝	7,245,000 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	20,000 円/台 × 10 台×12ケ月+ ＝	2,400,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	165,945,000 円 × 4.0 % ＋ 2,400,000 円 × 4.0 % ＝	6,733,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		161,611,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	13,395,200 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	128,594 円
⑯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 %) 23,101,200 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	5,684,004 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	167,423,798 円　(212,467 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 3,232 円/㎡ 月額支払賃料 (3,100 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	7,000,000 円	1,400,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	21,884,850 円	168,345,000 × 13.0 %
③公租公課	土地 4,412,800 円	査定額を計上。
	建物 11,900,000 円	1,400,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,400,000 円	1,400,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,400,000 円	1,400,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	47,997,650 円 (60,911 円／㎡)	(経費率 28.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	2.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	1,400,000,000 円	284,000 円／㎡× 4,800.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 0.0377 × 40 % + 仕上部分 0.0525 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	74,340,000 円 (94,340 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	167,423,798 円
②総費用	47,997,650 円
③純収益 ①－②	119,426,148 円
④建物等に帰属する純収益	74,340,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	45,086,148 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	41,885,031 円 (53,154 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

1,308,907,219 円　(1,660,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区綱場町１６２番１	2900000153780-0000
2	福岡市博多区綱場町１６２番２	2900000153781-0000
3	福岡市博多区綱場町１６３番１	2900000153782-0000
4	福岡市博多区綱場町１６３番２	2900000153783-0000
5	福岡市博多区綱場町１６３番３	2900000153784-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８ 年　７ 月　24 日提出
福岡博多(県)　５ － ９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
福岡博多(県)　５ － ９	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　高木　俊二

鑑定評価額	7,040,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,750,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８ 年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８ 年　７月 10 日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	3,580,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８ 年　７月　１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	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅前４丁目１５６番外 「博多駅前４－２－２５」				②地積（㎡）	1,483 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,590)
	長方形 1.5：1	校舎 ＳＲＣ 8F 2B	中高層の事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	北西36 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	博多500 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　240ｍ、南　130ｍ、北　90ｍ				②標準的使用	中高層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　45 m、　奥行　約　30 m、　規模　1,500 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	通称「住吉通り」	街路	３６m市道	交通施設	博多駅　南西方500 m	法令規制	商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	容積率割増制度がインセンティブとなり、既存ビルの建て替えが進行中である。地価の伸びは緩やかになりつつも、上昇トレンドは継続している。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+5.0 容積率　-1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,810,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	4,430,000 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－ＲＥＩＴ等。Ｒ７年以降、博多駅周辺エリアで基準階面積が１００坪を超える新築オフィスビルの供給は２棟だけのため、博多駅前地区のＲ８／６時点のオフィス空室率は３％（前年同月比＋０．２７ポイント）と低水準で推移している。取引価格帯は数億～数十億円。博多区都心部のＪ－ＲＥＩＴの物件取得時のキャップレートは３．５～４．０％。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は更地の取引で、かつ地域格差が小さい事例を重視して試算し、説明力が高い。収益価格は高層店舗事務所ビルを想定して試算した。建築費や利回りにより収益価格は左右されるが、投資採算性が重視される近隣地域では土地価格の指標となる。以上より、比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 福岡博多(県)　５ － １	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 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 街路　0.0 交通　+6.0 環境　+15.0 行政　0.0 その他　0.0
	前年指定基準地の価格 5,700,000 円／㎡	[101.8]／100	100／[105.0]	100／[121.9]	[104.0]／100	4,710,000				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　4,520,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+5.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）　都心部の超一等地エリアの地価はほぼ上限に近づきつつあるが、その周辺エリアでは地価は上昇中。 （地域要因）　同一路線沿いで２０２５年６月にフルリノベのオフィスビルが竣工し、高稼働でスタートした。 （個別的要因）　個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８Ｃ - 901	福岡市博多区		更地	( )	台形	南西25.2 m市道 北東4.8 m 二方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区
b	福岡博多８Ｃ - 1302	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南東7.3 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区
c	福岡博多８Ｃ - 1304	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南東22.1 m市道 南東3.8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
d	福岡博多８ＣＤＨ - 1302	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東11 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 6,444,566	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	6,319,429	100 / [132.5]	4,769,380	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0	4,960,000
b	( ) 4,840,000	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	4,941,640	100 / [106.9]	4,622,675		4,810,000
c	( ) 3,926,136	100 / [100.0]	[105.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	4,126,369	100 / [89.2]	4,625,974		4,810,000
d	( ) 3,216,890	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	3,290,878	100 / [65.1]	5,055,112		5,260,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[104.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.19	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			街路 -3.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +35.0 行政 -8.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.19	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			街路 -12.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +20.0 行政 -8.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.64	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			街路 -4.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 行政 -8.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.78	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			街路 -8.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -15.0 行政 -15.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**4,810,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	558,460,191	150,005,415	408,454,776	193,279,000	215,175,776	(0.9473) 203,836,013	(3.5 - 0.4) 3.1 %
	⑧収益価格	6,575,355,258 円　（ 4,430,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	1,075.00	S　8 F	8,960.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	590 %	1,483 ㎡	46.5 m× 31.5 m	前面道路： 市道　36.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２～８階事務所。立体駐車場併設（２４台）	⑦有効率の理由	70.1 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	1,075.00	45.0	483.75	8,325	4,027,219	12.0	48,326,628
2 ～ 8	事務所	1,075.00	77.0	827.75	6,661	5,513,643	12.0	66,163,716
1 ～ 1	駐車場	360.00						
～								
～								
計		8,960.00	70.1	6,278.00		42,622,720		511,472,640

⑨年額支払賃料	42,622,720 円 × 12ケ月 ＝	511,472,640 円
⑩a共益費(管理費)	750 円/㎡ × 6278.00 ㎡× 12ケ月 ＝	56,502,000 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	30,000 円/台 × 24 台×12ケ月+ ＝	8,640,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	567,974,640 円 × 4.0 % ＋ 8,640,000 円 × 4.0 % ＝	23,064,586 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		553,550,054 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	511,472,640 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	4,910,137 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	558,460,191 円　（ 376,575 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 6,728 円/㎡ 月額支払賃料 (6,661 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	17,350,000 円	3,470,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	47,859,015 円	576,614,640 × 8.3 %
③公租公課	土地 48,361,400 円	査定額
	建物 29,495,000 円	3,470,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	3,470,000 円	3,470,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	3,470,000 円	3,470,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	150,005,415 円 (101,150 円／㎡)	(経費率 26.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.5 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9473

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	3,470,000,000 円	376,000 円／㎡× 8,960.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0557	躯体部分 0.0370 × 40 % + 仕上部分 0.0518 × 30 % + 設備部分 0.0846 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	193,279,000 円 (130,330 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	558,460,191 円
②総費用	150,005,415 円
③純収益　①－②	408,454,776 円
④建物等に帰属する純収益	193,279,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	215,175,776 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	203,836,013 円 (137,448 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.1 %

6,575,355,258 円　(4,430,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区博多駅前４丁目１５６番	2900000164917-0000
2	福岡市博多区博多駅前４丁目１５７番	2900000164918-0000
3	福岡市博多区博多駅前４丁目１５８番	2900000164919-0000
4	福岡市博多区博多駅前４丁目１５９番２	2900000164921-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡博多(県)　５ － 10　　宅地-1

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

鑑定評価額	4,300,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,080,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 21日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	3,030,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区冷泉町２０６番 「冷泉町５－３２」			②地積（㎡）	1,055 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,600)
	長方形 1.5：1	事務所 ＳＲＣ 8F 1B	中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北東50 m 県道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	祇園180 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　0ｍ、南　150ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、　奥行　約　25 m、　規模　1,000 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５０m県道	交通施設	祇園　北西方180 m	法令規制	商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区
⑤地域要因の将来予測	博多エリアのオフィス空室率は引き続き低水準で推移している。オフィス用地に加えホテル用地としての需要も見込まれる当地域の地価は、今後も上昇傾向で推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,110,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,860,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区、中央区の高層事務所ビルが建ち並ぶ業務商業地域。主たる需要者は資金力を有する大手不動産会社、上場企業、不動産投資ファンド等である。博多区のオフィス空室率は低水準で推移しており、新築オフィスについては、建築費の上昇を賃料に転嫁する動きが見られる。また対象地が位置する大博通り沿いでは、売却物件の希少性から入札形式で高値で取引されるケースが多い。取引価格の中心は土地建物一体で１０億円以上。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象不動産の周辺に存する取引事例のうち、中高層事務所適地の取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡博多(県)　５ － ５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 3,380,000 円／㎡	[110.9]／100	100／[105.0]	100／[93.2]	[105.0]／100	4,020,000		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+5.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-6.0 域　交通　-8.0 要　環境　+10.0 因　行政　-2.0 　その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　3,830,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+6.5 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	既存オフィスビルの建替え需要等により空室率は低水準が継続しており、一定の賃料水準を確保できるオフィス適地の需要は堅調。
			（地域要因）	福岡市の中心業務商業地の一角。オフィス適地であるが、ホテル用途も考えられる。売り物件が出れば、高値取引となるケースが多い。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８Ｃ - 902	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南西5.9 m市道		商業 (90,354) 駐車場整備地区
b	福岡博多８ＣＤＨ - 1302	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東11 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
c	福岡博多８Ｃ - 1304	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南東22.1 m市道 南東3.8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
d	福岡博多８Ｃ - 1321	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 2,005,461	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,199,991	100 [57.0]	3,859,633	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 [105.0] 100	4,050,000
b	( ) 3,216,890	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	3,290,878	100 [82.2]	4,003,501		4,200,000
c	( ) 3,926,136	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,126,369	100 [105.6]	3,907,546		4,100,000
d	( ) 2,173,027	100 [100.0]	[110.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	2,405,541	100 [61.6]	3,905,099		4,100,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +1.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0
			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	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**4,110,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	373,614,180	125,072,119	248,542,061	146,640,000	101,902,061	(0.9462) 96,419,730	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	3,013,116,563 円　（　2,860,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	780.00	S　8 F	6,720.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	1,055 ㎡	39.0 m× 26.8 m	前面道路： 県道　50.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	高層店舗兼事務所（１階：店舗、２階～８階：事務所）	⑦有効率の理由　67.9 %	店舗兼事務所として標準的な有効率を想定

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	780.00	60.0	468.00	6,500	3,042,000	12.0	36,504,000
2 ～ 8	事務所	780.00	75.0	585.00	5,750	3,363,750	12.0	40,365,000
～	駐車場	450.00						
～	塔屋	30.00						
～								
計		6,720.00	67.9	4,563.00		26,588,250		319,059,000

⑨年額支払賃料	26,588,250 円 × 12ケ月 ＝	319,059,000 円
⑩a共益費(管理費)	1,058 円/㎡ × 4563.00 ㎡× 12ケ月 ＝	57,931,848 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	類似不動産の共益費を参考に査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	25,000 円/台 × 30 台×12ケ月+ ＝	9,000,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	376,990,848 円 × 4.0 % ＋ 9,000,000 円 × 4.0 % ＝	15,439,634 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		370,551,214 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	319,059,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,062,966 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	373,614,180 円　（ 354,137 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 5,808 円/㎡ 月額支払賃料 (5,750 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	13,000,000 円	2,600,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	54,038,719 円	385,990,848 × 14.0 %
③公租公課	土地 30,733,400 円	査定額を計上。
	建物 22,100,000 円	2,600,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	2,600,000 円	2,600,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	2,600,000 円	2,600,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	125,072,119 円 （ 118,552 円／㎡ ）	（経費率 33.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	2,600,000,000 円	376,000 円／㎡× 6,720.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0564	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %　（躯体部分／仕上部分／設備部分）
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	146,640,000 円 (138,995 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	373,614,180 円
②総費用	125,072,119 円
③純収益　①－②	248,542,061 円
④建物等に帰属する純収益	146,640,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	101,902,061 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	96,419,730 円 (91,393 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

3,013,116,563 円　(2,860,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区冷泉町２０６番	2900000150286-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡博多(県)　５ － 11　宅地-1

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

鑑定評価額	379,000,000 円	１㎡当たりの価格	995,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月 16 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	770,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島３丁目２２５番「美野島３－２２－４０」			②地積（㎡）	381 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防
	正方形 1：1	事務所、共同住宅兼車庫 ＲＣ 10	中高層の事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北西25 ｍ 県道	水道、ガス、下水	博多1.8 ㎞	（その他） (90,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　400 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	マンションの用地需要が依然強い	街路	２５ｍ県道	交通施設	博多駅　南西方1.8 ㎞	法令規制 商業 (90,500) 準防
	⑤地域要因の将来予測	博多駅を中心とするマンション需要のエリア拡大によりマンション用地への需要は依然強いが、金利動向や建築費の高騰等のネガティブ要因もあり、地価の上昇幅は縮小傾向にある。						

(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　1,010,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　729,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区及び中央区の事務所、マンション等が存する商業地域。需要者の中心は、マンション開発業者及び投資家等のほか、自用の事務所用地の取得を目的とした法人等も見られる。博多駅から少し離れているが、博多駅地区への投資需要は根強く、周辺の百年橋通り沿い及びその周辺エリアへの拡大が続いている。中心となる価格帯は、標準的画地規模のマンション用地で４億円前後と思料する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に生起した信頼性ある５事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。収益価格は賃料の遅行性や想定要素を含む点等に難があり、相対的に規範性は劣り、建築費の高騰等により低位に求められたが、市場の特性等の観点から考慮すべき価格と思料する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 福岡博多(県)　５ － 13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 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 街路 -10.0 交通 +40.0 環境 +30.0 行政 -10.0 その他 +30.0
	前年指定基準地の価格 1,820,000 円／㎡	[109.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [191.6]	[100.0] / 100	989,000			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　910,000 円／㎡ ①－２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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：開発の進行、ホテルやハイグレードマンションの用地需要等を背景に福岡市の不動産市場は依然堅調である。
	②変動率　年間　+9.3 %　半年間　%		地域要因：博多駅を中心とするホテルやマンションの用地需要は根強く、需給エリアの拡大等が依然進行している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８Ｃ - 905	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	北東6.7 m県道		商業 (90,402)
b	福岡博多８Ｃ - 410	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西8 m市道		商業 (90,480)
c	福岡博多８Ｋ - 206	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	東20 m国道		商業 (90,400)
d	福岡博多８ＫＤＨ - 207	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南東25 m県道 南西5 m 準角地		商業 (100,500)
e	福岡中央８Ｃ - 1305	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南西10.7 m市道 北西5.5 m 角地		２住居 (80,300)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 612,302	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	705,114	100 [77.5]	909,825	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	910,000
b	( ) 1,282,176	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,418,087	100 [129.6]	1,094,203		1,090,000
c	( ) 1,370,304	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,484,039	100 [119.9]	1,237,731		1,240,000
d	( ) 1,375,953	100 [100.0]	[110.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	1,476,144	100 [137.7]	1,072,000		1,070,000
e	( ) 986,384	100 [100.0]	[113.7] 100	100 [／]	100 [101.0]	1,110,414	100 [116.3]	954,784	[100.0] 100	955,000

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 +0.78	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			街路 -15.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +1.06	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			街路 -13.0 / 交通・接近 +14.0 / 環境 +20.0 / 行政 -1.0 / その他 +10.0		
c	正常	%／月 +0.75	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			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +25.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.75	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			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.98	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -9.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +30.0 / 行政 -10.0 / その他 +5.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**1,010,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	54,289,693	15,228,076	39,061,617	29,666,400	9,395,217	(0.9462) 8,889,754	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	277,804,813 円　（　729,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
事務所兼共同住宅	200.00	ＲＣ　9 Ｆ	1,890.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	500 %	500 %	381 ㎡	19.2 m× 19.8 m	前面道路： 県道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１～２階は事務所、３階～住宅３６㎡程度の１ＬＤＫ３５戸を想定	⑦有効率の理由	82.5 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	事務所	200.00	70.0	140.00	3,770	527,800	6.0	3,166,800
2 ～ 2	事務所	200.00	80.0	160.00	3,170	507,200	6.0	3,043,200
3 ～ 9	住宅	200.00	90.0	180.00	2,500	450,000	1.0	450,000
1 ～ 1	機械室	30.00						
1 ～ 1	駐車場	60.00						
計		1,890.00	82.5	1,560.00		4,185,000		6,210,000 3,150,000

⑨年額支払賃料	4,185,000 円 × 12ケ月 ＝	50,220,000 円
⑩a共益費(管理費)	180 円/㎡ × 1560.00 ㎡× 12ケ月 ＝	3,369,600 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	16,000 円/台 × 14 台×12ケ月+ ＝	2,688,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	53,589,600 円 × 5.0 % ＋ 2,688,000 円 × 5.0 % ＝	2,813,880 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		53,463,720 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,210,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	58,995 円
⑯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 %) 3,150,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	766,978 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	54,289,693 円　(142,493 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,553 円/㎡ 月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　5 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	2,630,000 円	526,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	6,190,536 円	56,277,600 × 11.0 %
③公租公課	土地 884,540 円	査定額
	建物 4,471,000 円	526,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	526,000 円	526,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	526,000 円	526,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	15,228,076 円 (39,969 円／㎡)	(経費率 28.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	526,000,000 円	270,000 円／㎡× 1,890.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0564	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	29,666,400 円 (77,865 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	54,289,693	円
②総費用	15,228,076	円
③純収益　①－②	39,061,617	円
④建物等に帰属する純収益	29,666,400	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	9,395,217	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	8,889,754 (23,333	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

277,804,813 円　(729,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区美野島３丁目２２５番	2900000181849-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡博多(県)　5 － 12　宅地-1

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

鑑定評価額	171,000,000 円	１㎡当たりの価格	620,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7月 23日	(6)路線価	[令和 8年1月]	490,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 19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	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島１丁目６１０番５外「美野島１－１７－８」	②地積（㎡）	276 （　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 （その他） (90,300)
ほぼ整形 1：3	店舗兼共同住宅 ＲＣ 6	低層店舗を主とし、中高層店舗兼共同住宅が混在する既成商業地域	北東5.8 m 県道	水道、ガス、下水	博多1.6 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　10ｍ、南　10ｍ、北　65ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　30 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	５．８m県道	交通施設	博多駅　南西方1.6 km	法令規制	近商 (90,300) 準防

⑤地域要因の将来予測	低層店舗と中高層共同住宅が混在する商業地域であり、都心部へのアクセスが良好である。賃貸マンションの開発が活発化し、宿泊施設の開業も散見されるため、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	650,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	551,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区及び中央区内で都心部周辺に位置する商業地域。需要者の中心は、賃貸マンションの開発を目的とするデベロッパー、不動産ファンド、一般事業会社等である。福岡市内は人口増加を背景に賃貸需要が堅調で安定的な賃貸収入が見込めるため、賃貸マンションへの投資は活況を呈している。土地の取引価格については規模や容積率等により異なるが、坪当り１９０万円から２１０万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は最有効使用の店舗兼共同住宅の建築を想定して求めたものであるが、試算内容には賃料や建築工事費等の想定要素が多数含まれている。一方、比準価格は、代替性を有する取引事例に基づき査定しており市場の実態を反映し説得力を有する。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　580,000 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間　+6.9 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）博多区はＪＲ博多駅や福岡空港等の交通ターミナル機能を有し、人口増加を背景に不動産需要は堅調である。

（地域要因）美野島地区は、博多駅への交通接近性に優れるため、賃貸マンションの開発に加えて、宿泊施設の供給も散見される。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 802	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南東3.5 m市道		近商 (90,240)
b	福岡博多８C - 1303	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南西11 m市道 南西6.1 m 角地		近商 (100,300)
c	福岡博多８C - 1121	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	北東6 m市道		商業 (90,360) 駐車付置義務
d	福岡博多８C - 805	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		１住居 (70,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 782,350	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	782,350	100 / [88.5]	884,011	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 [100.0] / 100	884,000
b	( ) 527,420	100 / [100.0]	[107.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	550,463	100 / [102.7]	535,991		536,000
c	( ) 794,722	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	822,537	100 / [126.5]	650,227		650,000
d	( ) 473,444	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	473,444	100 / [72.8]	650,335		650,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.58	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			街路 +6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.58	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			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +18.0 / 行政 +3.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -11.0 / 行政 -13.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　650,000 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	24,128,589	7,243,940	16,884,649	11,674,600	5,210,049	(0.9630) 5,017,277	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	152,038,697 円　（　551,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	130.00	ＲＣ　6 Ｆ	780.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	276 ㎡	9.8 m× 28.0 m	前面道路： 県道　5.8 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２～６階１ＬＤＫ約２９㎡（２０戸）、駐車場平置き３台	⑦有効率の理由	90.0 %	当該用途・構造の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	130.00	65.0	84.50	3,222	272,259	6.0	1,633,554
2 ～ 2	住宅	130.00	95.0	123.50	2,680	330,980	2.0 1.0	661,960 330,980
3 ～ 4	住宅	130.00	95.0	123.50	2,700	333,450	2.0 1.0	666,900 333,450
5 ～ 6	住宅	130.00	95.0	123.50	2,720	335,920	2.0 1.0	671,840 335,920
～								
計		780.00	90.0	702.00		1,941,979		4,972,994 1,669,720

⑨年額支払賃料	1,941,979 円 × 12ケ月 ＝	23,303,748 円
⑩a共益費(管理費)	105 円/㎡ × 702.00 ㎡× 12ケ月 ＝	884,520 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	13,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	468,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保されるため非計上。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	24,188,268 円 × 4.0 % ＋ 468,000 円 × 4.0 % ＝	986,251 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		23,670,017 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,972,994 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	47,741 円
⑯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 %) 1,669,720 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	410,831 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	24,128,589 円　(87,422 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,762 円/㎡ 月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	868,000 円	217,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	3,698,440 円	24,656,268 × 15.0 %
③公租公課	土地 399,000 円	査定額
	建物 1,844,500 円	217,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	217,000 円	217,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	217,000 円	217,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,243,940 円 (26,246 円／㎡)	(経費率 30.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	217,000,000 円	270,000 円／㎡× 780.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	11,674,600 円 (42,299 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	24,128,589	円
②総費用	7,243,940	円
③純収益　①－②	16,884,649	円
④建物等に帰属する純収益	11,674,600	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	5,210,049	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,017,277 円 (18,179	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

152,038,697 円　(551,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区美野島１丁目６１０番５	2900000178599-0000
2	福岡市博多区美野島１丁目６１０番１５	2900000178601-0000
3	福岡市博多区美野島１丁目６１１番４	2900000178604-0000
4	福岡市博多区美野島１丁目６１１番１５	2900000178608-0000
5	福岡市博多区美野島１丁目６１１番１６	2900000178609-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡博多(県)　５ － 13　宅地-1

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

鑑定評価額	1,610,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,990,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ６日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,460,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東３丁目３１番「博多駅東３－３－１６」			②地積（㎡）	807 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (100,400)
	ほぼ整形 1：1	事務所兼共同住宅 ＲＣ ７	中高層事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	北東8 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	博多650 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　30ｍ、南　70ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　29 m、奥行　約　27.5 m、規模　800 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：８m市道 / 交通施設：博多駅　南東方650 m / 法令規制：商業 (100,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域であるが、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	2,020,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,630,000 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、福岡市博多区内の都心部に近接する商業地域であり、需要者の中心は事業会社や不動産投資ファンド、オフィスビル・ホテルの開発業者等である。博多駅地区の高度商業地域における旺盛な土地需要を背景に、地価は上昇傾向で推移している。当該地域は物件の新規供給が極めて限定的であるほか、立地条件や個別性による取引価格の格差が大きく、需要の中心価格帯は個別不動産ごとに多岐にわたる傾向がある。
(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、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼性の高いものと判断した。以上により比準価格を標準に収益価格を比較考量し、類似する他の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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,820,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡博多　5 － 11 公示価格 1,910,000 円／㎡ ②変動率 年間 +9.3 % 半年間 +4.2 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	人口増加が続く博多区では、福岡市中心部への不動産需要が集中し、住宅地・商業地ともに地価は堅調に推移している。
			（地域要因）	駅接近の良好な商業地であり、利便性の優れた近隣地域の周辺では、オフィスビルやホテル等の需要もさらに高まっている。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 401	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	西24 m県道 南東11 m 角地		商業 (100,600)
b	福岡博多８C - 902	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南西5.9 m市道		商業 (90,354) 駐車場整備地区
c	福岡博多８K - 9	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400)
d	福岡博多８C - 1321	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区
e	福岡博多８C - 1132	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東2 m市道		商業 (90,240)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 1,677,511	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	1,910,918	100 [113.3]	1,686,600	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 [105.0] 100	1,770,000
b	( ) 2,005,461	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,199,991	100 [101.4]	2,169,616		2,280,000
c	( ) 1,578,030	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,726,365	100 [98.0]	1,761,597		1,850,000
d	( ) 2,173,027	100 [100.0]	[110.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	2,405,541	100 [115.5]	2,082,719		2,190,000
e	( ) 1,547,714	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,594,145	100 [83.0]	1,920,657		2,020,000

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 +1.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -10.0 / 行政 +20.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.88	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			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.85	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +1.19	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			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +8.0 / 行政 +8.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.50	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			街路 -6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +3.0 / 行政 -16.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　2,020,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	174,155,931	55,960,893	118,195,038	71,672,000	46,523,038	(0.9623) 44,769,119	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	1,316,738,794 円　（ 1,630,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	459.20	ＲＣ　7 Ｆ	3,214.40

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	100 %	400 %	400 %	807 ㎡	29.0 m× 27.5 m	前面道路： 市道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２階以上は事務所であるオフィスビルを想定	⑦有効率の理由	83.0 %	店舗兼事務所としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	459.20	83.0	381.14	6,500	2,477,410	10.0	24,774,100
2 ～ 7	事務所	459.20	83.0	381.14	4,600	1,753,244	6.0	10,519,464
～								
～								
～								
計		3,214.40	83.0	2,667.98		12,996,874		87,890,884

⑨年額支払賃料	12,996,874 円 × 12ケ月 ＝	155,962,488 円
⑩a共益費(管理費)	700 円/㎡ × 2667.98 ㎡× 12ケ月 ＝	22,411,032 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	30,000 円/台 × 6 台×12ケ月+ ＝	2,160,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	178,373,520 円 × 4.0 % ＋ 2,160,000 円 × 4.0 % ＝	7,221,341 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		173,312,179 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	87,890,884 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	843,752 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	174,155,931 円 (215,807 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 4,623 円/㎡ 月額支払賃料 (4,600 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	6,200,000 円	1,240,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	25,274,693 円	180,533,520 × 14.0 %
③公租公課	土地 11,466,200 円	査定額
	建物 10,540,000 円	1,240,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,240,000 円	1,240,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,240,000 円	1,240,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	55,960,893 円 (69,344 円／㎡)	(経費率 32.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	1,240,000,000 円	376,000 円／㎡× 3,214.40 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0578	躯体部分 0.0393 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 30 % + 設備部分 0.0865 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	71,672,000 円 (88,813 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	174,155,931 円
②総費用	55,960,893 円
③純収益　①－②	118,195,038 円
④建物等に帰属する純収益	71,672,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	46,523,038 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	44,769,119 円 (55,476 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

1,316,738,794 円　(1,630,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区博多駅東３丁目３１番	2900000167713-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８ 年　７ 月　24 日提出
福岡博多(県)　５ － 14　　宅地-1

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

鑑定評価額	400,000,000 円	１㎡当たりの価格	418,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８ 年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８ 年　７月 10 日	(６)路線価	[令和 ８年１月]	320,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８ 年　６月 21 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	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区豊２丁目１２８番２外「豊２－３－５」				②地積（㎡）	958 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) （その他）
	ほぼ整形 1：1	事務所兼倉庫 Ｓ 1	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西40 m 市道	水道、下水	東比恵1.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　70ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ				②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　32 m、　奥行　約　30 m、　規模　950 ㎡程度、　形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４０ｍ　市道	交通施設	東比恵駅　北方1.2 km	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、低層の店舗や営業所、沿道型サービス施設などが集積する路線商業地域である。博多区中心部への優れた交通利便性を背景に、共同住宅の用地および建物としての取得需要も比較的旺盛な地域である。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	431,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	297,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区および周辺市区町に跨る幹線・準幹線道路沿いの商業地域や、共同住宅の建築が可能な地域である。主な需要層は、店舗や沿道サービス施設を展開する事業者、自社利用目的の法人、マンションデベロッパー等である。近年は、分譲・賃貸マンションを計画する不動産業者の参入も相次ぎ、取得需要は旺盛に推移していたものの、昨今の建築費高騰や金利上昇を背景に、足元の需要はやや抑制傾向にある。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内における類似の取引事例を基に算定されており、市場の実態を反映した実証的な価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は、不動産の収益性に着目して市場価値を把握する手法であり、投資用不動産の評価においては重要な価格指標であるが、多数の想定要素を含むため、規範性はやや低い。以上を踏まえ、本件では市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を補足的に用いて鑑定評価額を決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 / 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 387,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +8.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 博多区における人口や世帯数は増加基調を維持している。しかし、土地代や建設費の高騰から、物件の購入意欲はやや鈍化しつつある。 （地域要因） 低層の店舗や営業所、ロードサイド施設が集まる路線商業地域。多少の頭打ち感はあるが、不動産の取得意欲は依然として旺盛である。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 909	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ台形	北東9 m市道		準工 (60,200)
b	福岡博多８C - 110	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南西5.8 m市道 南東3.5 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡博多８C - 1315	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	北西30 m国道		準工 (70,200)
d	福岡博多８C - 1317	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	北西22 m市道 北東12 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 458,500	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	480,050	100 / [103.1]	465,616	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 [100.0] / 100	466,000
b	( ) 383,944	100 / [100.0]	[105.6] / 100	100 / [／]	100 / [96.1]	421,899	100 / [97.1]	434,499		434,000
c	( ) 327,817	100 / [100.0]	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	340,602	100 / [79.0]	431,142		431,000
d	( ) 306,267	100 / [100.0]	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	331,351	100 / [84.3]	393,062		393,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.67	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			街路 -7.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.56	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +8.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.35	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -21.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -14.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**431,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	24,277,440	5,160,060	19,117,380	9,248,000	9,869,380	(0.9809) 9,680,875	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	284,731,618 円　(297,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	550.00	S　1 F	550.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	958 ㎡	32.6 m× 30.0 m	前面道路： 市道　40.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	低層店舗	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	550.00	100.0	550.00	3,800	2,090,000	10.0	20,900,000
～								
～								
～								
～								
計		550.00	100.0	550.00		2,090,000		20,900,000

⑨年額支払賃料	2,090,000 円× 12ケ月 ＝	25,080,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	25,080,000 円× 4.0 % ＋ 円× % ＝	1,003,200 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		24,076,800 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	20,900,000 円× 96.0 %× 1.00 % ＝	200,640 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	24,277,440 円 (25,342 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 3,830 円/㎡ 月額支払賃料 (3,800 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	320,000 円	160,000,000 × 0.2 %
②維持管理費	300,960 円	25,080,000 × 1.2 %
③公租公課	土地 2,859,100 円	査定額
	建物 1,360,000 円	160,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	160,000 円	160,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	160,000 円	160,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,160,060 円 （ 5,386 円／㎡ ）	（経費率 21.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9809

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	160,000,000 円	283,000 円／㎡× 550.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 30 % + 0.0865 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,248,000 円 （ 9,653 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	24,277,440	円
②総費用	5,160,060	円
③純収益　①－②	19,117,380	円
④建物等に帰属する純収益	9,248,000	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	9,869,380	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	9,680,875 （ 10,105	円 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

284,731,618 円　（ 297,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区豊２丁目１２８番２	2900000257041-0000
2	福岡市博多区豊２丁目１２９番２	2900000257043-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出

福岡博多(県)　5 － 15　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　旭鑑定補償
福岡博多(県)　5 － 15	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　納富　久雄

鑑定評価額	251,000,000 円	１㎡当たりの価格	610,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 22 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	460,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 30 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	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区竹下４丁目３２８番「竹下４－１５－８」				②地積（㎡）	411 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 （その他） (100,300)
	長方形 1：2	店舗兼共同住宅 ＲＣ 6	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南西16 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	竹下60 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　10ｍ、南　120ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１６m市道　交通施設：竹下駅　南東方60 m　法令規制：近商 (90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	竹下駅前の商業地域であり、利便性も高いことから今後は徐々に高層化が進んでいくものと予測。アサヒビール工場跡地の開発の期待感も存し、高い地価上昇率が継続するものと予測。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　624,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　408,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は博多区及び隣接区の駅徒歩圏内を中心とする商業地域及び商住混在地域一円である。需要者の中心は店舗兼共同住宅等の収益物件の開発を行う不動産業者等である。ららぽーと福岡の開業を契機に利便性が向上しているほか今後はアサヒビール工場跡地の開発への期待も存し需要は堅調である。市場の中心となる価格帯は規模や地域により異なるため見出し難いが、１種単価で６０万円／坪～７０万円／坪程度であるものと思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	マンション用地の需要も競合する代替競争等の関係が強い商業地や商住混在地域の事例を多数収集し得たため、比準価格については投資市場における市場性を反映する説得力の高い価格が求められた。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、想定要素を多く含むため、説得力がやや劣る。よって、市場性を反映する比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、価格変動要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他　　地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　550,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+10.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	建築費の高騰化の影響等により収益性の観点から地価の上昇幅は縮小しているが、投資意欲は依然強く地価の上昇傾向は継続している。
			（地域要因）	建築費の高騰化等を背景に地価上昇率は縮小しているが、周辺の大規模開発の期待感も存し、高い地価上昇率が継続している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1114	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東11 m県道		商業 (90,400)
b	福岡博多８C - 1111	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ台形	北8 m県道 南西7 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種最高20m
c	福岡博多８C - 1107	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	北東22 m市道 南東6 m 角地		準工 (70,200)
d	福岡南８C - 116	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東22 m県道 北西4 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 386,962	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	407,471	100 [69.0]	590,538	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 [103.0] 100	608,000
b	( ) 378,075	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [／]	100 [102.0]	401,427	100 [65.5]	612,866		631,000
c	( ) 500,544	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	508,319	100 [81.1]	626,781		646,000
d	( ) 595,332	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	598,222	100 [101.2]	591,128		609,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.75	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			街路 -2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -30.0 / 行政 +7.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.75	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			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -25.0 / 行政 -9.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.58	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			街路 +2.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -7.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	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			街路 +2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +10.0 / 行政 -7.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　624,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	41,356,058	12,319,072	29,036,986	23,187,800	5,849,186	(0.9451) 5,528,066	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	167,517,152 円　（　408,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	160.00	ＲＣ　10 Ｆ	1,420.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	300 %	300 %	411 ㎡	15.0 m× 28.0 m	前面道路： 市道　16.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２階～１０階：住宅（１ＬＤＫ３２㎡程度、計３６戸）、屋外駐車場４台を想定	⑦有効率の理由	85.5 %	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	160.00	50.0	80.00	4,700	376,000	8.0	3,008,000
2 ～ 6	住宅	140.00	90.0	126.00	2,600	327,600	1.0 1.0	327,600 327,600
7 ～ 9	住宅	140.00	90.0	126.00	2,650	333,900	1.0 1.0	333,900 333,900
10 ～ 10	住宅	140.00	90.0	126.00	2,700	340,200	1.0 1.0	340,200 340,200
～								
計		1,420.00	85.5	1,214.00		3,355,900		5,987,900 2,979,900

⑨年額支払賃料	3,355,900 円 × 12ケ月 ＝	40,270,800 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 1214.00 ㎡× 12ケ月 ＝	1,456,800 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	11,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	528,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	41,727,600 円 × 4.0 % ＋ 528,000 円 × 4.0 % ＝	1,690,224 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		40,565,376 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,987,900 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	57,484 円
⑯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 %) 2,979,900 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	733,198 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	41,356,058 円　(100,623 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,658 円/㎡ 月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	2,155,000 円	431,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	5,070,672 円	42,255,600 × 12.0 %
③公租公課	土地 567,900 円	査定額
	建物 3,663,500 円	431,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	431,000 円	431,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	431,000 円	431,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	12,319,072 円 (29,973 円／㎡)	(経費率 29.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	431,000,000 円	295,000 円／㎡× 1,420.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	23,187,800 円 (56,418 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	41,356,058	円
②総費用	12,319,072	円
③純収益　①－②	29,036,986	円
④建物等に帰属する純収益	23,187,800	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	5,849,186	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,528,066 円 (13,450	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

167,517,152 円　(408,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区竹下４丁目３２８番	2900000197260-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡博多(県)　5 － 16　宅地-1

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

鑑定評価額	1,160,000,000 円	１㎡当たりの価格	462,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 23 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	360,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 19 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	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂５丁目４５番外「那珂５－３－５０」			②地積（㎡）	2,507 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) （その他） (70,200)
	台形 1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 9	店舗、マンション等が混在する路線商業地域	南西23 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	竹下1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　180ｍ、北　170ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　55 m、奥行　約　45 m、規模　2,500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特に無し。	街路：２３m市道	交通施設：竹下駅　南東方1.1 km　法令規制：準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設「ららぽーと福岡」の開業を契機として利便性が向上し、低層店舗や中高層共同住宅の開発が行われ、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測される。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0 形状 -2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	470,000 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	419,000 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部周辺の店舗、マンション等が立地する路線商業地域全域である。需要者の中心は、分譲マンションの開発を目的とするデベロッパー等である。建築費の上昇を反映して、分譲マンション価格は高値の状態にあるものの、人口の増加を背景に需要は旺盛である。土地の取引価格については規模等により異なるが、坪当り１４０万円から１６０万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は店舗兼共同住宅の敷地としての利用が最有効使用であるため、マンション開発業者の投資採算性の観点から店舗兼共同住宅の開発計画を想定する開発法を適用した。一方、比準価格は価格牽連性を有する取引事例に基づき査定しており、説得力を有する。従って、本件では、比準価格と開発法による価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 432,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間 +6.9 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	博多区はＪＲ博多駅や福岡空港等の交通ターミナル機能を有し、人口増加を背景に不動産需要は堅調である。
			（地域要因）	大規模商業施設「ららぽーと福岡」は広域的な集客力を有し、近隣地域内にもドラッグストアの新規開業が見受けられる。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1107	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	北東22 m市道 南東6 m 角地		準工 (70,200)
b	福岡博多８C - 106	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南西14 m県道 南東5 m 北東4 m 三方路		工業 (70,200)
c	福岡博多８C - 405	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	北西7 m市道		準工 (60,200)
d	福岡博多８C - 304	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	東18.5 m県道		工専 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 500,544	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	508,319	100 / [102.9]	493,993	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.9 行政 0.0 その他 0.0 [102.9] / 100	508,000
b	( ) 711,426	100 / [100.0]	[110.1] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	760,466	100 / [93.1]	816,827		841,000
c	( ) 295,107	100 / [100.0]	[108.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	320,781	100 / [73.6]	435,844		448,000
d	( ) 362,094	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	376,578	100 / [84.9]	443,555		456,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.58	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			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.92	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			街路 -2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.62	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			街路 -11.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -22.0 / 行政 0.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -15.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**470,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	最有効使用を店舗付分譲マンションの敷地と判断したため、収益還元法は適用しない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　■する　□しない	開発法を適用する場合の理由	標準的使用、最有効使用の判定等に基づき開発法を適用

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)
3,143,749,489	2,093,510,649	12	747,000	4,983.00	369,000	5,235.60

⑧開発法による価格	1,050,238,840 円 (　　419,000 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

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
2,507㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	2,507.00㎡
総面積に対する割合				
（ 100.0％）	（ 0.0％）	（ 0.0％）	（ 0.0％）	（ 100.0％）

建物

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸
931.00 ㎡	5,235.60㎡	5,014.00㎡	221.60㎡	4,983.00㎡	ＲＣ９Ｆ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	(61戸)
（ 37.1％）	（ 208.8％）	（ 200.0％）	（ 8.8％）	（ 95.18％）	73㎡３ＬＤＫ

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
準工	70％	200％	200％	間口	m	前面道路：市道	23.0m
				奥行	m	特定道路までの距離：	m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価		住宅	747,000 円／㎡	店舗等	870,000 円／㎡
	①ｂ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			
	②販売総額		販売単価	分譲可能床面積		販売総額
		住宅	747,000 円／㎡ ×	4,599.40 ㎡ ＝		3,435,751,800 円
		店舗等	870,000 円／㎡ ×	383.60 ㎡ ＝		333,732,000 円
				合　計		3,769,483,800 円
支出	③ａ建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）	設計監理料		
			369,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 ％) ＝		380,070 円／㎡
	③b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			
	④建築工事費（総額）			延床面積		建築工事費（総額）
			380,070 円／㎡ ×	5,235.60 ㎡ ＝		1,989,894,492 円
	⑤ａ開発負担金					0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定			
	⑥販売管理費		販売総額	販売管理費比率		販売管理費
			3,769,483,800 円×	12 ％ ＝		452,338,056 円
支出合計　④+⑤+⑥						2,442,232,548 円

(4)-4 投下資本収益率	12 ％
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	6ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	6ケ月
建築工事(１期目)	6ケ月	販売収入(１期目)	10ケ月	販売管理費(２期目)	13ケ月
建築工事(２期目)	13ケ月	販売収入(２期目)	15ケ月	販売管理費(３期目)	20ケ月
建築工事(３期目)	20ケ月	販売収入(３期目)	20ケ月		

(4)-6 収支の複利現価

項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	188,474,190 円	（ 5％）	× 0.9099	（ 10ケ月）	＝ 171,492,665 円
	販売総額(２期)	188,474,190 円	（ 5％）	× 0.8679	（ 15ケ月）	＝ 163,576,750 円
	販売総額(３期)	3,392,535,420 円	（ 90％）	× 0.8279	（ 20ケ月）	＝ 2,808,680,074 円
収入合計		－	－	－	－	3,143,749,489 円
支出	建築工事費(１期)	198,989,449 円	（ 10％）	× 0.9449	（ 6ケ月）	＝ 188,025,130 円
	建築工事費(２期)	298,484,174 円	（ 15％）	× 0.8845	（ 13ケ月）	＝ 264,009,252 円
	建築工事費(３期)	1,492,420,869 円	（ 75％）	× 0.8279	（ 20ケ月）	＝ 1,235,575,237 円
	開発負担金	0 円	（ 0％）	× 1.0000	（ 0ケ月）	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	180,935,222 円	（ 40％）	× 0.9449	（ 6ケ月）	＝ 170,965,691 円
	販売管理費(２期)	180,935,222 円	（ 40％）	× 0.8845	（ 13ケ月）	＝ 160,037,204 円
	販売管理費(３期)	90,467,611 円	（ 20％）	× 0.8279	（ 20ケ月）	＝ 74,898,135 円
支出合計		－	－	－	－	2,093,510,649 円

(4)-7 開発法による価格	収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格
	3,143,749,489 円 －	2,093,510,649 円 ＝	1,050,238,840 円
			419,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区那珂５丁目４５番	2900000266125-0000
2	福岡市博多区那珂５丁目４６番	2900000266126-0000
3	福岡市博多区那珂５丁目４７番	2900000266127-0000
4	福岡市博多区那珂５丁目５１番	2900000266131-0000
5	福岡市博多区那珂５丁目５８番	2900000266138-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　25 日提出
福岡博多(県)　９－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	404,000,000 円	１㎡当たりの価格	325,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	230,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区半道橋２丁目１８７番外「半道橋２－７－４５」			②地積(㎡)	1,242 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業 (60,200) （その他）
	長方形 1.2：1	工場兼事務所 Ｓ 2	小規模の工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域	南東15.5 m 県道	水道、ガス、下水	東比恵1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層倉庫兼事務所地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１５．５m県道　／　交通施設：東比恵駅　南東方1.5 km　／　法令規制：工業 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	幹線沿いに工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域で、今後も現状の利用状況で推移するものと思料される。空港やＩＣに近接する幹線沿いの土地需要は強く、今後も上昇傾向で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層倉庫兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	334,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	288,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、博多駅及び福岡空港又はその周辺市町村の幹線道路沿線を中心とした地域である。需要者の中心は、倉庫兼事務所、自動車関連施設の事業者等である。都市高速ランプや福岡空港等のアクセスに優り、幹線沿いであることから、土地需要は強く地価は上昇傾向で推移している。土地の価格水準は、画地規模や用途にもよるが、概ね３２０，０００円～３４０，０００円／㎡程度が中心になるものと判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが、開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、賃料の粘着性により、比準価格よりも低位に求められた。したがって、本件では、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 290,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +12.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：政策金利の見直しや円安を起因とした建設コストの上昇により、土地価格の上昇はやや縮小傾向にある。
			地域要因：福岡空港に近接する幹線道路沿線は、倉庫、事務所、店舗等の需要は強く、地価は上昇傾向で推移している。
			個別的要因：個別要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 304	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	東18.5 m県道		工専 (60,200)
b	福岡博多８C - 910	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東8 m市道 南西8 m 角地		商業 (100,400)
c	福岡博多８C - 1107	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	北東22 m市道 南東6 m 角地		準工 (70,200)
d	福岡博多８C - 316	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西6 m 角地		準工 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 362,094	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	376,578	100 / [112.6]	334,439	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 [100.0] / 100	334,000
b	( ) 430,422	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	443,794	100 / [129.9]	341,643		342,000
c	( ) 500,544	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	508,319	100 / [133.9]	379,626		380,000
d	( ) 380,585	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	386,128	100 / [115.9]	333,156		333,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.5 / 交通・接近 -3.5 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.78	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			街路 -5.0 / 交通・接近 +8.5 / 環境 +20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.58	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			街路 +2.5 / 交通・接近 +0.5 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.5 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**334,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	26,628,480	5,294,200	21,334,280	7,899,300	13,434,980	(0.9585) 12,877,428	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	357,706,333 円　（　288,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
倉庫兼事務所	500.00	S　2 F	1,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
工業	60 %	200 %	200 %	1,242 ㎡	44.0 m× 36.0 m	前面道路： 県道　15.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	倉庫兼事務所	500.00	100.0	500.00	2,300	1,150,000	6.0	6,900,000
～								
～								
～								
～								
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,300,000		13,800,000

⑨年額支払賃料	2,300,000 円 × 12ケ月 ＝	27,600,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 2 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	27,600,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × 4.0 % ＝	1,104,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		26,496,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	13,800,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	132,480 円
⑯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
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	26,628,480 円 (21,440 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	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
①修繕費	655,000 円	131,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,380,000 円	27,600,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 1,883,700 円	査定額
	建物 1,113,500 円	131,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	131,000 円	131,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	131,000 円	131,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,294,200 円 (4,263 円／㎡)	(経費率 19.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9585

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	131,000,000 円	127,000 円／㎡× 1,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0603	0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,899,300 円 (6,360 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	26,628,480 円
②総費用	5,294,200 円
③純収益　①－②	21,334,280 円
④建物等に帰属する純収益	7,899,300 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	13,434,980 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	12,877,428 円 (10,368 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

357,706,333 円　(288,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区半道橋２丁目１８７番	2900000258853-0000
2	福岡市博多区半道橋２丁目１８８番	2900000258854-0000
3	福岡市博多区半道橋２丁目１８９番	2900000258855-0000
4	福岡市博多区半道橋２丁目１９０番	2900000258856-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡博多(県)　９－２　　宅地-1

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

鑑定評価額	148,000,000 円	１㎡当たりの価格	299,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	230,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区上牟田３丁目１１８番２外「上牟田３－１１－３」			②地積（㎡）	495 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) （その他）
	長方形 1.2：1	倉庫、事務所 Ｓ 3	営業所、事業所、共同住宅等が混在する地域	北西5.6 m 市道	水道、ガス、下水	東比恵830 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	倉庫兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　24 m、奥行　約　21 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	５．６m市道	交通施設	東比恵駅　南東方830 m	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	営業所、共同住宅等が混在する地域であり、市中心部への接近性等からマンション需要も見込まれ、マンション建設が増加していくと予測する。						

(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	303,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	225,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区内における住商混在地域である。需要者の中心は、マンション等を開発するデベロッパーや投資家等である。デベロッパー等による開発用地の取得需要は高く、地価水準は上昇傾向で推移している。なお、需要の主な価格帯は概ね２７万円～３２万円／㎡程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性の高い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、その試算の過程においては想定項目が介在することから、やや説得力が劣る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 276,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +8.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、福岡市中心部における土地の取得需要の強さを背景に不動産取引は堅調である。 地域要因：事業所や共同住宅等が混在する地域であるが、近年は、マンション用地としての需要も強くなっており、地価は上昇基調で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡博多８C - 1312	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	福岡博多８C - 1128	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種最高20m
c	福岡博多８C - 102	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	西4 m市道 南2.5 m 角地		２住居 (70,160) 高度地区2種20m
d	福岡博多８C - 105	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道 北西3 m 角地		工業 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 255,922	100 / [100.0]	[110.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	281,514	100 / [98.8]	284,933	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 [100.0] / 100	285,000
b	( ) 253,616	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	260,717	100 / [89.0]	292,940		293,000
c	( ) 277,692	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [／]	100 / [99.8]	291,048	100 / [90.0]	323,387		323,000
d	( ) 302,496	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.7]	310,006	100 / [100.0]	310,006		310,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 -4.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -10.0 / 行政 -4.0 / 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 / 画地 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.46	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +0.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　303,000 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　　]	[　　] / 100			100 / [　　]	[　　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　　]	[　　] / 100		(　　%)	100 / [　　]	[　　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	14,185,599	3,644,096	10,541,503	6,794,900	3,746,603	(0.9813) 3,676,542	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	111,410,364 円　（　225,000 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
倉庫兼事務所	220.00	S　3 F	660.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	495 ㎡	24.0 m× 21.0 m	前面道路： 市道　5.6 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は倉庫、２階～３階は事務所の一棟貸しを想定	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸し想定のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	倉庫	220.00	100.0	220.00	1,876	412,720	6.0	2,476,320
2 ～ 3	事務所	220.00	100.0	220.00	1,876	412,720	6.0	2,476,320
～								
～								
～								
計		660.00	100.0	660.00		1,238,160		7,428,960

⑨年額支払賃料	1,238,160 円 × 12ケ月 ＝	14,857,920 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	14,857,920 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	742,896 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,115,024 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,428,960 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	70,575 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	14,185,599 円　(28,658 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,885 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,876 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	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
①修繕費	595,000 円	119,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	742,896 円	14,857,920 × 5.0 %
③公租公課	土地 1,056,700 円	査定額
	建物 1,011,500 円	119,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	119,000 円	119,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	119,000 円	119,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,644,096 円	（ 7,362 円／㎡ ） （経費率 25.7 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9813

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	119,000,000 円	175,000 円／㎡× 660.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0571	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,794,900 円 (13,727 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	14,185,599 円
②総費用	3,644,096 円
③純収益 ①－②	10,541,503 円
④建物等に帰属する純収益	6,794,900 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,746,603 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,676,542 円 (7,427 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

111,410,364 円　(225,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市博多区上牟田３丁目１１８番２	2900000202142-0000
2	福岡市博多区上牟田３丁目１１９番	2900000202143-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		