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
福岡中央(県)　－ 1　宅地-1

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

鑑定評価額	42,700,000 円	１㎡当たりの価格	180,000 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]	145,000 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	福岡市中央区小笹１丁目十区７４番５「小笹１－１０－３２」			②地積(㎡)	237 ( )	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中専 (60,150) （その他） 高度地区2種15m
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾2.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.5 ｍ、　奥行　約　17 ｍ、　規模　230 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：昭和４８年ごろに開発された高台の住宅団地	街路：６m市道	交通施設：西鉄平尾駅　南西方 2.3 km
		法令規制：１中専 (60,150) 高度地区2種15m		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。安定した住宅需要を背景に地価水準は上昇傾向で推移していくと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は中央区内の居住環境が良好な住宅地域である。需要者の中心は同圏域内の居住者で、市内都心部への通勤者等と考えられる。居住環境に優る戸建住宅地に対する需要は高く、地価水準は上昇基調で推移している。なお、需要の主な価格帯については、概ね１５万円～２０万円／㎡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、同一需給圏内において、代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。標準地の存する地域では、アパート等の収益物件はほとんど見られず、戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は採用しなかった。以上より、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 176,000 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 +2.3 %　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	戸建住宅等が建ち並ぶ居住環境が良好な住宅地域であり、福岡市中心部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	福岡中央７C - 603	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ台形	東8.3 m市道 南4.2 m 角地		１中専 (70,150)
b	福岡中央８C - 607	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北東5.8 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡中央８C - 612	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡中央８KDH - 201	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	東6.5 m市道 南4 m 準角地		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	( ) 205,047	100 / [100.0]	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.1]	205,238	100 / [110.2]	186,241	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	186,000
b	( ) 206,071	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	207,687	100 / [106.9]	194,282		194,000
c	( ) 183,886	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	181,744	100 / [105.8]	171,781		172,000
d	( ) 158,667	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [90.0]	100 / [102.0]	176,642	100 / [100.8]	175,240		175,000
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 / 画地 +7.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	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 +2.0 / 環境 +8.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	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 +2.0 / 環境 +8.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	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 +4.0 / 環境 -4.0 / 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：　180,000 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)
						(　　)	(　-　) %
	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	近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、また、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設することは難しいことから収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区小笹１丁目１０区７４番５	2900000067723-0000
2		
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
福岡中央(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	166,000,000 円	１㎡当たりの価格	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 16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 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	福岡市中央区唐人町２丁目４２番 「唐人町２－３－５７」		②地積（㎡）	282 (　　)	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
	台形 1.2：1	住宅 Ｗ 2	一般住宅、アパート、マンションが混在する住宅地域	東6.5 m 市道	水道、ガス、下水	唐人町350 m

１住居
(60,200)
準防

（その他）
高度地区2種20m

(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　18 m、規模　300 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：６．５m市道 / 交通施設：唐人町駅　北方350 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	交通接近や住宅環境等に恵まれているため、住宅やマンション等の用地需要は根強いが、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	低中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	600,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	421,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市内の最寄駅や都心への接近性に恵まれた住宅地域である。需要者の中心は、マンション開発業者及び収益物件への投資家等のほか、地縁選好性を有する高額所得者等も見られる。住環境や接近性に恵まれており、選好性が比較的高く、特にマンション市場の活況を背景に用地取得競争が比較的激しいエリアである。中心となる価格帯は、５００㎡程度のマンション用地で３億円強と思料する。
(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は否めず、マンション等の用地取得競争が比較的激しい当該地域における規範性は相対的に劣る。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を中心に、収益価格を参考とし、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(県) － 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 0.0 / 交通 -2.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 564,000 円／㎡	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.9]	[100.0] / 100	586,000			

(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 562,000 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 +5.0 %　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：駅や利便施設への接近性に恵まれ、マンションの立地適性を有しており、用地需要は依然堅調である。 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	福岡中央８C - 6	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	東5.9 m市道		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡中央８C - 701	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ正方形	東6.5 m市道 北4 m 角地		２住居 (80,200) 高度地区2種20m
c	福岡中央８C - 703	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東26 m市道		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡中央８C - 706	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西17 m市道 北6 m 北東4 m 三方路		商業 (100,400)
e	福岡中央８C - 1001	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m市道 北4.8 m 角地		商業 (100,288)

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	( ) 850,439	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	879,354	100 / [102.0]	862,112	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	862,000
b	( ) 597,586	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [95.0]	100 / [103.0]	636,366	100 / [100.0]	636,366		636,000
c	( ) 644,071	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	671,122	100 / [115.2]	582,571		583,000
d	( ) 854,658	100 / [100.0]	[102.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	837,565	100 / [141.4]	592,337		592,000
e	( ) 741,677	100 / [100.0]	[106.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	763,999	100 / [119.6]	638,795		639,000

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 +0.42	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 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 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		
c	正常	%／月 +0.42	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 -2.0 / 環境 +5.0 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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +10.0 行政 +20.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.61	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 -4.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 行政 +10.0 / その他 +10.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：600,000 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)
	16,468,943	4,611,721	11,857,222	7,911,900	3,945,322	(0.9638) 3,802,501	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	118,828,156 円 (421,000 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	120.00	ＲＣ　5 Ｆ	560.00

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 %	282 ㎡	18.4 m× 16.0 m	前面道路： 市道　6.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	３４㎡～３８㎡程度の１ＬＤＫ１４戸を想定	⑦有効率の理由	88.9 %	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	120.00	85.0	102.00	2,480	252,960	2.0	505,920
2 ～ 4	住宅	120.00	90.0	108.00	2,530	273,240	2.0	546,480
5 ～ 5	住宅	80.00	90.0	72.00	2,550	183,600	2.0	367,200
～								
～								
計		560.00	88.9	498.00		1,256,280		2,512,560

⑨年額支払賃料	1,256,280 円 × 12ケ月 ＝	15,075,360 円
⑩a共益費(管理費)	150 円/㎡ × 498.00 ㎡× 12ケ月 ＝	896,400 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)	15,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	720,000 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（%））	15,971,760 円 × 5.0 % ＋ 720,000 円 × 5.0 % ＝	834,588 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		15,857,172 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 %) 2,512,560 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	611,771 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	16,468,943 円　(58,401 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 2,638 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,530 円/㎡)
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	596,000 円	149,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	2,003,011 円	16,691,760 × 12.0 %
③公租公課	土地 448,210 円	査定額
	建物 1,266,500 円	149,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	149,000 円	149,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	149,000 円	149,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,611,721 円 (16,354 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 %	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	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	149,000,000 円	259,000 円／㎡× 560.00 ㎡× (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	7,911,900 円 (28,056 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	16,468,943 円
②総費用	4,611,721 円
③純収益　①－②	11,857,222 円
④建物等に帰属する純収益	7,911,900 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	3,945,322 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,802,501 円 (13,484 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

118,828,156 円　(421,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区唐人町２丁目４２番	2900000125015-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　－ 3　宅地-1

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

鑑定評価額	195,000,000 円	１㎡当たりの価格	591,000 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]	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	福岡市中央区六本松４丁目６１番「六本松４－５－１８」	②地積（㎡）	330 ( )	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	共同住宅 ＲＣ ３	共同住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域	南7 m 市道	水道、ガス、下水	六本松500 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　120ｍ	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　18 m、奥行　約　18 m、規模　300 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	六本松駅　南方500 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	中層の共同住宅が主として建ち並ぶ住宅地域である。六本松は、大型再開発と地下鉄七隈線の延伸工事で新駅が開通しており、生活利便性が大幅に向上したエリアである。当面は現状維持程度で推移するものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	609,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	533,000 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市中央区で市営地下鉄七隈線沿いを中心とする共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域と判断される。需要者の中心は、賃貸マンション用地の取得を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、当該地域は、再開発されたエリアで利便性が良好であることから住宅用地としての需要は強い。土地取引の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあるが、マンション用地で１画地当たり概ね２億円前後程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等が主として建ち並ぶ住宅地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、土地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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　564,000 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　福岡中央　－ 5
公示価格　579,000 円／㎡

②変動率　年間　+4.8 %　半年間　+2.1 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：福岡市の不動産市況は低金利の継続維持を背景に上昇基調で推移している。中央区の人口は増加傾向にあり、住宅地の需要は強い。

地域要因：共同住宅が主として建ち並ぶ住宅地域である。六本松駅周辺は再開発で生活利便性が向上しておりマンション用地としての需要は強い。

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	福岡中央８Ｃ - 401	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡中央８Ｃ - 1006	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南3 m市道		近商 (90,240)
c	福岡中央８Ｃ - 404	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
d	福岡中央８Ｃ - 101	福岡市中央区		建付地	( )	袋地等	西4.3 m市道		１住居 (60,172) 高度地区2種20m
e	福岡中央８ＫＤＨ - 210	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	西15 m市道 北2 m 角地		１住居 (80,200) 高度地区2種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	( ) 493,340	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [98.0]	515,490	100 [89.3]	577,256	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	577,000
b	( ) 614,514	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	630,491	100 [98.9]	637,504		638,000
c	( ) 550,000	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	574,200	100 [94.1]	610,202		610,000
d	( ) 421,891	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	485,643	100 [83.0]	585,112		585,000
e	( ) 685,464	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	705,146	100 [110.2]	639,878		640,000

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 +0.40	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 -2.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.44	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 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.44	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 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	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 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -10.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.35	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 +8.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　609,000 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)
	23,706,831	5,495,390	18,211,441	12,372,300	5,839,141	(0.9638) 5,627,764	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	175,867,625 円 (533,000 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	150.72	ＲＣ　6 Ｆ	837.15

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 %	330 ㎡	18.0 m× 19.0 m	前面道路： 市道　7.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階駐車場３台、２階～６階は３１．４０～３５．００㎡×　１８戸。容積対象床面積は６４６．８０㎡。	⑦有効率の理由	73.3 %	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	駐車場	151.15						
2 ～ 5	住宅	150.72	90.2	135.95	3,030	411,929	2.0	823,858
6 ～ 6	住宅	83.12	84.2	69.99	3,030	212,070	2.0	424,140
～								
～								
計		837.15	73.3	613.79		1,859,786		3,719,572

⑨年額支払賃料	1,859,786 円 × 12ケ月 ＝	22,317,432 円
⑩a共益費(管理費)	120 円/㎡ × 613.79 ㎡× 12ケ月 ＝	883,858 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)	15,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	540,000 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（%））	23,201,290 円 × 4.0 % ＋ 540,000 円 × 4.0 % ＝	949,652 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		22,791,638 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 %) 3,719,572 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	915,193 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	23,706,831 円　(71,839 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 3,159 円/㎡ 月額支払賃料 (3,030 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	932,000 円	233,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	1,661,890 円	23,741,290 × 7.0 %
③公租公課	土地 455,000 円	査定額
	建物 1,980,500 円	233,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	233,000 円	233,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	233,000 円	233,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,495,390 円 (16,653 円／㎡)	(経費率 23.2 %)

(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	233,000,000 円	270,000 円／㎡× 837.15 ㎡× (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	12,372,300 円 (37,492 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	23,706,831 円
②総費用	5,495,390 円
③純収益　①－②	18,211,441 円
④建物等に帰属する純収益	12,372,300 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	5,839,141 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,627,764 円 (17,054 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

175,867,625 円　(533,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区六本松４丁目６１番	2900000056566-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　－ 4　宅地-1

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

鑑定評価額	57,100,000 円	１㎡当たりの価格	241,000 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]	185,000 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	福岡市中央区輝国２丁目２７９番６「輝国２－２４－１６－１」			②地積(㎡)	237 ( )	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中専 (60,150) （その他） 高度地区2種15m
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6.2 m 市道	水道、ガス、下水	六本松1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　10ｍ、南　30ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	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：６．２m市道　交通施設：六本松駅　南東方1 km　法令規制：１中専 (60,150) 高度地区2種15m		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ居住環境の良好な住宅地域であり、今後も同様の利用形態が継続するものと予測。地価上昇幅の縮小傾向が強まっているが、七隈線の利便性の向上もあり、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	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	241,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は中央区内の住宅地を中心として隣接区の住宅地域にも及ぶものと思料する。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境が良好であり利便性も高い住宅地のため需要は底堅いが、２３０㎡程度の土地であれば５，５００万円超、新築の戸建物件であれば８，５００万円程度が中心の価格帯となり総額が高額となるため、画地を半分程度に細分化し総額を抑えた物件の取引が多くなっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中央区内に存し場所的同一性が強く地域の様相も類似する取引事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(県) － 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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 176,000 円／㎡	[102.3]／100	100／[100.0]	100／[75.2]	[100.0]／100	239,000		街路	0.0	街路	0.0
								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		

(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 230,000 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：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：七隈線延伸の影響もあり需要は堅調であるが、高台に位置し地価の上昇に一服した感がみられ、地価の上昇幅の縮小が強くなっている。
			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	福岡中央８C - 104	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東4 m市道 北4 m 準角地		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
b	福岡中央８C - 610	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	東4.1 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡中央８C - 612	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡中央８C - 605	福岡市中央区		建付地	( )	台形	南東3.8 m市道		近商 (90,240)
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	( ) 185,754	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [／]	100 / [96.0]	201,234	100 / [83.4]	241,288	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	241,000
b	( ) 189,610	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	191,885	100 / [74.1]	258,954		259,000
c	( ) 183,886	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	181,744	100 / [74.1]	245,269		245,000
d	( ) 161,551	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	159,355	100 / [72.9]	218,594		219,000
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 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	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 -18.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	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 -4.0 / 環境 -18.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	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 -6.0 / 環境 -20.0 / 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：**241,000** 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	戸建住宅を中心とした居住環境の良好な戸建住宅地域であり、取引目的も自己利用目的が中心で市場性に基づいて価格が形成される地域であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区輝国２丁目２７９番６	2900000128578-0000
2		
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
福岡中央(県)　－ 5　宅地-1

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

鑑定評価額	63,100,000 円	１㎡当たりの価格	457,000 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]	360,000 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	福岡市中央区桜坂２丁目１９２番「桜坂２－８－２」			②地積(㎡)	138 ( )	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 (70,172)
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	一般住宅の中にマンション等が混在する住宅地域	南4.3 m 市道	水道、ガス、下水	桜坂400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　80ｍ、南　200ｍ、北　150ｍ	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　10 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．３m市道　交通施設：桜坂駅　北方400 m　法令規制：１住居 (70,172) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	主として低層戸建住宅地が建ち並ぶ地域であり、周辺ではマンションも建築されている。都心及び最寄駅に比較的近く利便性が高いことから、今後も需要は堅調で、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	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	474,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	387,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市内において都心部への接近性に優れる住宅地域である。典型的な需要者は、自己利用を目的とした個人のほか、賃貸マンション開発を目的とする小規模の不動産会社等である。従来からの良好な資金調達状況の影響は継続しており、マンション用地を中心に地価の上昇傾向は継続している。取引価格の水準は、当該不動産の存する地域、形状等の個別的要因により大きく異なるが、概ね４０万円～５０万円／㎡である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、収益価格は収益性の観点から市場性を把握したものであるが、想定的要因が多いことから、やや規範性が劣る。以上から、比準価格を重視して、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(県) － 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 +3.0 / 交通 -1.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 564,000 円／㎡	[104.8]／100	100／[100.0]	100／[132.6]	[100.0]／100	446,000			

(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 439,000 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 +4.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡都心部において利便性の高い土地の不動産市場は活況を呈している
			地域要因：利便性の高い住宅地の需要は未だ旺盛であり、地価の上昇傾向は今後も継続すると考えられる。
			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	福岡中央８C - 1007	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	北4 m市道		１住居 (70,160) 高度地区2種最高15m 土砂災警特別区域
b	福岡中央８C - 1103	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南東3.8 m市道		１住居 (70,160) 高度地区2種最高15m
c	福岡中央８C - 1102	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m区道		１住居 (70,160) 高度地区2種最高15m
d	福岡中央８C - 904	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	北東5.8 m市道 南東5.1 m 角地		１中専 (70,150) 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	( ) 280,259	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [66.5]	438,721	100 [95.0]	461,812	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	462,000
b	( ) 459,066	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	473,297	100 [98.0]	482,956		483,000
c	( ) 461,648	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	478,729	100 [99.0]	483,565		484,000
d	( ) 481,000	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	502,015	100 [110.0]	456,377		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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 -5.0	行政 -30.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.34	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 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 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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：**474,000** 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)
	4,269,548	799,840	3,469,708	1,725,000	1,744,708	(0.9795) 1,708,941	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	53,404,406 円 (387,000 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	70.00	ＬＳ　２Ｆ	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20m 準防	70 %	200 %	172 %	138 ㎡	14.5 m× 9.5 m	前面道路： 市道 4.3 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	住戸数４戸、平均専有面積３５㎡を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	この種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	2,470	172,900	1.0 1.0	172,900 172,900
2 ～ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	2,500	175,000	1.0 1.0	175,000 175,000
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		347,900		347,900 347,900

⑨年額支払賃料	347,900 円 × 12ケ月 ＝	4,174,800 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はないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	15,000 円/台 × 1 台×12ケ月＋ ＝	180,000 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（%））	4,174,800 円 × 4.0 % ＋ 180,000 円 × 4.0 % ＝	174,192 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,180,608 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	347,900 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,340 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 %) 347,900 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	85,600 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	4,269,548 円 (30,939 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 2,555 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
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	120,000 円	30,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	217,740 円	4,354,800 × 5.0 %
③公租公課	土地 147,100 円	査定額
	建物 255,000 円	30,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	30,000 円	30,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	30,000 円	30,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	799,840 円 (5,796 円／㎡)	(経費率 18.7 %)

(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	45 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	25 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	0.9795

(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	30,000,000 円	208,000 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	1,725,000 円 (12,500 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,269,548 円
②総費用	799,840 円
③純収益　①－②	3,469,708 円
④建物等に帰属する純収益	1,725,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,744,708 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,708,941 円 (12,384 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

53,404,406 円 (387,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区桜坂２丁目１９２番	2900000120634-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡中央(県)　－ 6	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　石田　美紀子

鑑定評価額	79,600,000 円	１㎡当たりの価格	455,000 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]	360,000 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	福岡市中央区平尾５丁目１４０番「平尾５－１１－１」		②地積(㎡)	175 ( )	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
	台形 1.2：1	住宅 ＲＣ 2F 1B	中小規模の一般住宅、マンション等が多い丘陵地の住宅地域	東5.9 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾980 m

１中専
(60,150)

（その他）
高度地区2種最高15m
風致地区

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　70ｍ、南　150ｍ、北　60ｍ	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　12 m、規模　180 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：住宅地として人気のある閑静な高級住宅地域	街路：５．９m市道	交通施設：西鉄平尾駅　西方980 m
		法令規制：１中専 (60,150) 高度地区2種最高15m 風致地区		
	⑤地域要因の将来予測	福岡市中心部への接近性及び生活利便性が良好な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。なお、住宅需要の減退により、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	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	462,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	320,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする品等良好な住宅地域である。主な需要者は、福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーであるが、敷地規模が大きい土地についてはデベロッパーによる分譲及び賃貸マンション開発の動きも活発で投資意欲は依然として旺盛である。需要の中心となる土地の価格水準は、用途及び規模等で異なるが、６０坪程度の土地で坪１５０万円前後であり、未だ富裕層向けの住宅地の用地不足は顕著で売手市場となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性のある近隣地域周辺の事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準に未だ達していないため、低位に試算された。なお、対象基準地が存する地域は居住の快適性が重視される高級住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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	
	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 福岡中央(県) － 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対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	
	前年指定基準地の価格 564,000 円／㎡	[104.8]/100	100/[100.0]	100/[130.0]	[100.0]/100	455,000		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	地域要因 街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +25.0 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 436,000 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 +4.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：中央区は人口及び世帯数ともに増加傾向で、堅調な住宅需要を背景に物件不足でマンションや戸建住宅の動きは活発である。 地域要因：高級住宅地として人気エリアで出物が少ないことから、富裕層の需要は依然として高く、地価は堅調に推移している。 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	福岡中央８C - 904	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	北東5.8 m市道 南東5.1 m 角地		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
b	福岡中央８C - 1105	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ台形	北西3.5 m市道		２住居 (60,160) 高度地区2種最高20m
c	福岡中央８C - 1106	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道		２住居 (70,200) 高度地区2種最高20m
d	福岡南８C - 601	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ整形	南西7.6 m市道		１中専 (60,150)
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	( ) 481,000	100 / [100.0]	[107.5] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	502,015	100 / [108.2]	463,970	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	464,000
b	( ) 521,529	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	531,438	100 / [108.8]	488,454		488,000
c	( ) 360,120	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	372,004	100 / [85.9]	433,066		433,000
d	( ) 542,520	100 / [100.0]	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	572,901	100 / [123.6]	463,512		464,000
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 +0.68	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 +3.0 / 環境 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.37	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 +3.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.37	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 0.0 / 環境 -15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 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 +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：　462,000 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)
	4,458,230	823,352	3,634,878	1,805,500	1,829,378	(0.9795) 1,791,876	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	55,996,125 円 (320,000 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	70.00	ＬＳ　２Ｆ	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中専 高度地区2種最高15m 風致地区	60 %	150 %	150 %	175 ㎡	15.5 m× 12.0 m	前面道路： 市道　5.9 m 特定道路までの距離：　m

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	2,270	158,900	1.0 1.0	158,900 158,900
2 ～ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	2,300	161,000	1.0 1.0	161,000 161,000
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		319,900		319,900 319,900

⑨年額支払賃料	319,900 円 × 12ケ月 ＝	3,838,800 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)	15,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	720,000 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（%））	3,838,800 円 × 4.0 % ＋ 720,000 円 × 4.0 % ＝	182,352 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,376,448 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	319,900 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,071 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 %) 319,900 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	78,711 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	4,458,230 円 (25,476 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 2,351 円/㎡ 月額支払賃料 (2,300 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	125,600 円	31,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	182,352 円	4,558,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 185,700 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	823,352 円 (4,705 円／㎡)	(経費率 18.5 %)

(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 %	⑦ｎａ：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 %	⑧ｎｂ：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 %	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	0.9795

(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%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 40 % + 0.0589 × 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	1,805,500 円 (10,317 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,458,230 円
②総費用	823,352 円
③純収益 ①－②	3,634,878 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	1,829,378 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,791,876 円 (10,239 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

55,996,125 円 (320,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区平尾５丁目１４０番	2900000132097-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　－ 7　宅地-1

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

鑑定評価額	782,000,000 円	１㎡当たりの価格	601,000 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]	440,000 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
					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	福岡市中央区地行３丁目１６番８ 「地行３－１６－１０」		②地積 (㎡)	1,301 (　　)	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
	長方形 1.2：1	共同住宅 ＲＣ ７	高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5.7 m 市道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	西新600 m

１中専
(60,150)
（その他）
高度地区2種15m
(70,150)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
	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：５．７m市道　／　交通施設：西新駅　北東方600 m　／　法令規制：１中専 (60,150) 高度地区2種15m		
	⑤地域要因の将来予測	高層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　619,000　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　567,000　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び早良区のうち市営地下鉄空港線沿いを中心とする共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域と判断される。需要者の中心は、分譲マンション用地の取得を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、当該地域は福岡市中心部へのアクセスが良好であることから住宅用地としての需要は強い。土地取引の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあるが、マンション用地で１画地当たり概ね８億円前後程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。開発法による価格は、マンションデベロッパーの事業採算性に着目して求めた価格であるが、想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、開発法による価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(県)　－ 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 -1.0／環境 +2.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　564,000 円／㎡	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	[103.0] / 100	597,000			

(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　546,000 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　+10.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	福岡市の不動産市況は低金利の継続維持を背景に上昇基調で推移している。中央区の人口は増加傾向にあり、住宅地の需要は強い。
			〔地域要因〕	中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。市内中心部への交通利便性に優れており、マンション用地の需要は旺盛である。
			〔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	福岡中央８C - 502	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
b	福岡中央８C - 506	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡中央８C - 8	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	北西2.5 m私道		１住居 (70,160) 高度地区2種20m
d	福岡中央８C - 1107	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m道路		１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	( ) 549,862	100 / [100.0]	[107.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	591,102	100 / [98.0]	603,165	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	621,000
b	( ) 607,518	100 / [100.0]	[106.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	647,614	100 / [104.0]	622,706		641,000
c	( ) 406,338	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	440,752	100 / [76.4]	576,901		594,000
d	( ) 537,709	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	557,067	100 / [96.9]	574,889		592,000
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 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 0.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.42	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 0.0 / 環境 -22.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
d	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 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -5.0 / 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：**619,000** 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）
						(　　)	(　-　) %
	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	最有効使用が分譲マンションであるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　■する　□しない	開発法を適用する場合の理由	最有効使用が分譲マンション用地であると判断したため。

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（㎡）
1,916,219,965	1,178,526,779	10	1,150,000	1,895.98	470,000	2,277.70

⑧開発法による価格	737,693,186 円　（　　567,000 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)
1,301㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,301.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)

建物

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
549.84 ㎡	2,277.70㎡	1,951.42㎡	326.28㎡	1,895.98㎡	ＲＣ５Ｆ (27戸) 71㎡３ＬＤＫ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	
(42.3%)	(175.1%)	(150.0%)	(25.1%)	(83.24%)	

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
１中専 高度地区2種15m	70 %	150 %	150 %	間口	m	前面道路：市道	5.7m
				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	1,150,000 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	1,150,000 円／㎡ ×	1,895.98 ㎡ ＝	2,180,377,000 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝	0 円
				合　計	2,180,377,000 円
支出	③ａ建築工事費（単価）	建築工事単価（単価）	設計監理料		
		470,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 %)	＝	484,100 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）
		484,100 円／㎡ ×	2,277.70 ㎡ ＝		1,102,634,570 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
		2,180,377,000 円×	10 % ＝		218,037,700 円
支出合計　④+⑤+⑥					1,320,672,270 円

(4)-4 投下資本収益率	10 %
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	6ケ月	開発負担金	6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)	13ケ月
建築工事(２期目)	11ケ月	販売収入(２期目)	13ケ月	販売管理費(３期目)	17ケ月
建築工事(３期目)	17ケ月	販売収入(３期目)	17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)	174,430,160 円	(8%)	× 0.9310	(9ケ月)	＝ 162,394,479 円
	販売総額(２期)	43,607,540 円	(2%)	× 0.9019	(13ケ月)	＝ 39,329,640 円
	販売総額(３期)	1,962,339,300 円	(90%)	× 0.8737	(17ケ月)	＝ 1,714,495,846 円
収入合計		－	－	－	－	1,916,219,965 円
支出	建築工事費(１期)	110,263,457 円	(10%)	× 0.9535	(6ケ月)	＝ 105,136,206 円
	建築工事費(２期)	110,263,457 円	(10%)	× 0.9163	(11ケ月)	＝ 101,034,406 円
	建築工事費(３期)	882,107,656 円	(80%)	× 0.8737	(17ケ月)	＝ 770,697,459 円
	開発負担金	0 円	(0%)	× 0.9535	(6ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	109,018,850 円	(50%)	× 0.9535	(6ケ月)	＝ 103,949,473 円
	販売管理費(２期)	87,215,080 円	(40%)	× 0.9019	(13ケ月)	＝ 78,659,281 円
	販売管理費(３期)	21,803,770 円	(10%)	× 0.8737	(17ケ月)	＝ 19,049,954 円
支出合計		－	－	－	－	1,178,526,779 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
	1,916,219,965 円	－	1,178,526,779 円	＝	737,693,186 円
					567,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区地行３丁目１６番８	2900000123127-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　－ 8　宅地-1

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

鑑定評価額	203,000,000 円	１㎡当たりの価格	625,000 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]	500,000 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	福岡市中央区御所ケ谷１２６番３「御所ケ谷２－４０」			②地積（㎡）	325 ( )	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	一般住宅のほか、共同住宅も建ち並ぶ住宅地域	西7.5 m 市道	水道、ガス、下水	薬院大通510 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　35ｍ、南　80ｍ、北　60ｍ	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　18 m、奥行　約　18.5 m、規模　330 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：７．５m市道　交通施設：薬院大通駅南西方510 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	当該地域は、一般住宅のほか共同住宅も建ち並ぶ住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地下鉄七隈線沿線の住宅地需要は堅調であり、地価水準は上昇を続けているものの上昇幅は縮小するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	627,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	587,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区及び周辺区内の市内中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は福岡市内に勤務する３０～５０歳代の戸建住宅を建設することを目的とした富裕層の一次取得者のほか、共同住宅等を建設する投資家が中心である。地下鉄七隈線沿いの住宅地の需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで２億円程度、富裕層向きの新築戸建物件で３億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記２試算価格が得られた。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、当該地域は共同住宅等が見受けられるものの戸建住宅も多く、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(県) － 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 0.0／交通 -1.0／環境 -4.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 564,000 円／㎡	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	[100.0] / 100	622,000			

(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 600,000 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 +4.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（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。中心市街地に近い住宅地の需要は高い。
			（地域要因）地下鉄七隈線沿線の駅に近い住宅地の需要は底堅いが、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	福岡中央８Ｋ - 304	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１住居 (70,160)
b	福岡中央８ＫＤＨ - 210	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	西15 m市道 北2 m 角地		１住居 (80,200) 高度地区2種20m
c	福岡中央８Ｃ - 904	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	北東5.8 m市道 南東5.1 m 角地		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
d	福岡中央８Ｃ - 1105	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ台形	北西3.5 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	( ) 629,359	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	674,673	100 [104.8]	643,772	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	644,000
b	( ) 685,464	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	705,146	100 [110.3]	639,298		639,000
c	( ) 481,000	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	502,015	100 [82.7]	607,031		607,000
d	( ) 521,529	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	531,438	100 [85.8]	619,392		619,000
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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.35	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 +2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.68	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 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -13.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.37	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 -5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 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：　627,000 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)
	18,147,638	3,632,820	14,514,818	8,177,400	6,337,418	(0.9638) 6,108,003	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	190,875,094 円　（ 587,000 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	170.00	S　4 F	650.00

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 %	325 ㎡	18.5 m× 18.5 m	前面道路： 市道　7.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１住戸が平均７０㎡程度の３ＬＤＫの共同住宅（８戸）を想定。	⑦有効率の理由	90.0 %	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	住宅	170.00	90.0	153.00	2,400	367,200	1.0 1.0	367,200 367,200
2 ～ 2	住宅	160.00	90.0	144.00	2,450	352,800	1.0 1.0	352,800 352,800
3 ～ 3	住宅	160.00	90.0	144.00	2,500	360,000	1.0 1.0	360,000 360,000
4 ～ 4	住宅	160.00	90.0	144.00	2,550	367,200	1.0 1.0	367,200 367,200
～								
計		650.00	90.0	585.00		1,447,200		1,447,200 1,447,200

⑨年額支払賃料	1,447,200 円 × 12ケ月 ＝	17,366,400 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 × 6 台×12ケ月＋ ＝	1,152,000 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（%））	17,366,400 円 × 4.0 % ＋ 1,152,000 円 × 4.0 % ＝	740,736 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		17,777,664 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,447,200 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	13,893 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 %) 1,447,200 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	356,081 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	18,147,638 円　(55,839 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 2,504 円/㎡ 月額支払賃料 (2,450 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	616,000 円	154,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	925,920 円	18,518,400 × 5.0 %
③公租公課	土地 473,900 円	査定額
	建物 1,309,000 円	154,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	154,000 円	154,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	154,000 円	154,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,632,820 円 (11,178 円／㎡)	(経費率 20.0 %)

(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	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	154,000,000 円	230,000 円／㎡× 650.00 ㎡× (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	8,177,400 円 (25,161 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	18,147,638	円
②総費用	3,632,820	円
③純収益 ①－②	14,514,818	円
④建物等に帰属する純収益	8,177,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	6,337,418	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,108,003 円 (18,794	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

190,875,094 円 (587,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区御所ヶ谷１２６番３	2900000133890-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　－ 9　宅地-1

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

鑑定評価額	884,000,000 円	１㎡当たりの価格	637,000 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	福岡市中央区梅光園２丁目２５番１「梅光園２－５－１」				②地積（㎡）	1,387 ( )	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		２住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (70,200)
	正方形 1：1	共同住宅 ＲＣ 9	中高層共同住宅、店舗等が混在する幹線道路沿いの住宅地域	東15 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	六本松600 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、奥行　約　35 m、規模　1,200 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１５m市道　交通施設：六本松駅　南方600 m　法令規制：２住居 (60,200) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	店舗等もみられる混在住宅地域であるが、現在の需要の主体はマンション用地でありマンションの割合が高まるものと予測。都心に位置する利便性の高いマンション適地のため今後も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	高層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	654,000 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	619,000 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は中央区内のマンション用地の需要が認められる住宅地域を中心に、マンション用地需要が認められる商業地域や周辺区の優良なマンション適地にも及び、マンションデベロッパーが需要者の中心となる。都心部に位置する優良なマンション適地であるため高価格帯のマンション販売も見込め、販売状況についても好調を維持している。市場の中心となる価格帯は見出し難いが、１種単価で１００万／坪前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中央区内に存するマンション適地の取引事例を多数取集し得たため、比準価格についてはマンション市況を適切に反映した価格が求められた。また、開発法についても想定建物、各種収入項目、費用項目の査定が適切に行われており、マンションデベロッパーの投資採算性を反映する価格が求められた。以上より、比準価格と開発法による価格を関連付け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 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 福岡中央(県) － 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 564,000 円／㎡	[104.8]/100	100/[100.0]	100/[95.9]	[103.0]/100	635,000		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 -3.0 交通 +2.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 -5.0

(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 577,000 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）	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）	都心に位置するマンション適地であり、建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアであるため、高い地価上昇率が継続している。
			（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	福岡中央８C - 1106	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道		２住居 (70,200) 高度地区2種最高20m
b	福岡中央８C - 6	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	東5.9 m市道		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡中央８C - 1310	福岡市中央区		更地	( )	台形	南西7.5 m市道		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡中央８C - 1102	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m区道		１住居 (70,160) 高度地区2種最高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	( ) 360,120	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	372,004	100 / [60.8]	611,849	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	630,000
b	( ) 850,439	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	879,354	100 / [146.9]	598,607		617,000
c	( ) 944,561	100 / [100.0]	[108.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	1,022,015	100 / [157.0]	650,965		670,000
d	( ) 461,648	100 / [100.0]	[103.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	478,729	100 / [70.7]	677,127		697,000
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 +0.37	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 -2.0 / 環境 -36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 +10.0		
c	正常	%／月 +0.68	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 +2.0 / 環境 +38.0 / 行政 0.0 / その他 +15.0		
d	正常	%／月 +0.34	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 +1.0 / 環境 -24.0 / 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：　654,000 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	分譲マンション適地と判断したため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　■する　□しない	開発法を適用する場合の理由	分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。

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 (㎡)
2,246,192,247	1,387,815,077	12	1,000,000	2,715.60	400,000	3,173.74

⑧開発法による価格	858,377,170 円　(　　619,000 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)
1,387㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,387.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(100.0％)

建物

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
482.85 ㎡	3,173.74㎡	2,760.40㎡	413.34㎡	2,715.60㎡	ＲＣ10 Ｆ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	(33戸)
(34.8％)	(228.8％)	(199.0％)	(29.8％)	(85.56％)	82㎡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	
２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：	15.0m m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価		住宅	1,000,000 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	1,000,000 円／㎡ ×	2,715.60 ㎡ ＝		2,715,600,000 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝		0 円
				合　計		2,715,600,000 円
支出	③ａ建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）	設計監理料		
			400,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 ％) ＝		412,000 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）
			412,000 円／㎡ ×	3,173.74 ㎡ ＝		1,307,580,880 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
			2,715,600,000 円×	12 ％ ＝		325,872,000 円
支出合計　④+⑤+⑥						1,633,452,880 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	8ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	8ケ月
建築工事(１期目)	8ケ月	販売収入(１期目)	14ケ月	販売管理費(２期目)	20ケ月
建築工事(２期目)	14ケ月	販売収入(２期目)	20ケ月	販売管理費(３期目)	0ケ月
建築工事(３期目)	20ケ月	販売収入(３期目)	23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)	217,248,000 円	(8％)	× 0.8762	(14ケ月)	＝ 190,352,698 円
	販売総額(２期)	1,955,232,000 円	(72％)	× 0.8279	(20ケ月)	＝ 1,618,736,573 円
	販売総額(３期)	543,120,000 円	(20％)	× 0.8048	(23ケ月)	＝ 437,102,976 円
収入合計		－	－	－	－	2,246,192,247 円
支出	建築工事費(１期)	130,758,088 円	(10％)	× 0.9272	(8ケ月)	＝ 121,238,899 円
	建築工事費(２期)	130,758,088 円	(10％)	× 0.8762	(14ケ月)	＝ 114,570,237 円
	建築工事費(３期)	1,046,064,704 円	(80％)	× 0.8279	(20ケ月)	＝ 866,036,968 円
	開発負担金	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	162,936,000 円	(50％)	× 0.9272	(8ケ月)	＝ 151,074,259 円
	販売管理費(２期)	162,936,000 円	(50％)	× 0.8279	(20ケ月)	＝ 134,894,714 円
	販売管理費(３期)	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
支出合計		－	－	－	－	1,387,815,077 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
	2,246,192,247 円	－	1,387,815,077 円	＝	858,377,170 円
					619,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区梅光園２丁目２５番１	2900000126146-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　－ 10　宅地-1

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

鑑定評価額	681,000,000 円	１㎡当たりの価格	715,000 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]	530,000 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
					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	福岡市中央区地行３丁目２９番１６「地行３－２９－１６」			②地積（㎡）	953 (　　)	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	２住居 (60,200)
	長方形 1.5：1	店舗兼事務所 Ｓ 2	一般住宅と店舗が混在し、ドーム野球場に近接する幹線沿いの住宅地域	北西25 ｍ 市道、背面道	水道、ガス、下水	唐人町920 ｍ	（その他） 高度地区2種20m 都市景観形成地区 (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　25ｍ、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　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	特になし	街路	２５m市道	交通施設	唐人町駅　西方920 ｍ	法令規制 ２住居 (60,200) 高度地区2種20m 都市景観形成地区
	⑤地域要因の将来予測	ガソリンスタンド、店舗等が建ち並ぶ地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　728,000 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　608,000 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市地下鉄空港線及び七隈線沿線を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、分譲マンション開発業者であり、高所得者層の個人や一般の事業会社等も見られる。需要の中心となる価格帯については、立地や規模等で変動し、把握は困難である。住環境に優れ、一定の規模を有する土地は、マンション用地としてのニーズが根強く、地価は上昇傾向である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、状況の類似した取引事例から比準して求めており、現実の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、開発法による価格は事業採算性に着目して求めたもので、価格算定過程において想定項目が介在するものの、需要者の中心がマンション開発業者等であり、一定の規範性を有する。従って本件では、比準価格を標準に、開発法による価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)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)指定基準地の検討か	①指定基準地番号 福岡中央(県)　－ 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 +5.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 564,000 円／㎡	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.4]	[103.0] / 100	713,000			

(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　650,000 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：人口増加が続く中央区では、福岡市中心部への不動産需要が集中し、住宅地・商業地のいずれも地価は底堅い状況である。
	②変動率　年間　+10.0 %　半年間　%		地域要因：幹線道路沿いに一般住宅や店舗、マンションが混在した地域で、マンション立地可能な地域は希少性が高く、需要は安定した水準にある。
			個別的要因：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	福岡中央８C - 6	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	東5.9 m市道		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡中央８C - 506	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡中央８C - 403	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	北7 m市道 西7 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡中央８K - 304	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南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	( ) 850,439	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	879,354	100 / [120.5]	729,754	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	752,000
b	( ) 607,518	100 / [100.0]	[106.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	647,614	100 / [97.8]	662,182		682,000
c	( ) 796,592	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	810,513	100 / [111.1]	729,535		751,000
d	( ) 629,359	100 / [100.0]	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	674,673	100 / [102.5]	658,218		678,000
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 +0.42	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 +8.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.44	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 +5.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.60	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 -5.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 0.0 / 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：**728,000** 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)
						( )	(-) %
	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	分譲マンションデベロッパーが需要者であり、分譲マンション用地を最有効使用と判断し、収益還元法は採用しないこととした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　■する　□しない	開発法を適用する場合の理由	最有効使用を分譲マンション用地と判断したため。

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 (㎡)
1,343,766,072	764,509,614	12	880,000	1,830.00	330,000	2,039.00

⑧開発法による価格	579,256,458 円 （ 608,000 円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(4)-2 開発計画

土地

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)
953㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	953.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)

建物

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
372.00 ㎡	2,039.00㎡	1,906.00㎡	133.00㎡	1,830.00㎡	ＲＣ7 Ｆ (26戸) 70㎡３ＬＤＫ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	
(39.0%)	(214.0%)	(200.0%)	(14.0%)	(89.75%)	

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
２住居 高度地区2種20m 都市景観形成地区	70 %	200 %	200 %	間口	m	前面道路：市道	25.0m
				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	880,000 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	880,000 円／㎡ ×	1,830.00 ㎡ =		1,610,400,000 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ =		0 円
				合　計		1,610,400,000 円
支出	③ａ建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）	設計監理料		
			330,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 %) =		339,900 円／㎡
	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）		339,900 円／㎡ ×	延床面積 2,039.00 ㎡ =		建築工事費（総額） 693,056,100 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
			1,610,400,000 円×	11 % =		177,144,000 円
支出合計　④+⑤+⑥						870,200,100 円

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

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	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)	16ケ月
建築工事(２期目)	11ケ月	販売収入(２期目)	15ケ月	販売管理費(３期目)	0ケ月
建築工事(３期目)	16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)	80,520,000 円	(5%)	× 0.9185	(9ケ月)	= 73,957,620 円
	販売総額(２期)	80,520,000 円	(5%)	× 0.8679	(15ケ月)	= 69,883,308 円
	販売総額(３期)	1,449,360,000 円	(90%)	× 0.8279	(20ケ月)	= 1,199,925,144 円
収入合計		－	－	－	－	1,343,766,072 円
支出	建築工事費(１期)	69,305,610 円	(10%)	× 0.9449	(6ケ月)	= 65,486,871 円
	建築工事費(２期)	69,305,610 円	(10%)	× 0.9013	(11ケ月)	= 62,465,146 円
	建築工事費(３期)	554,444,880 円	(80%)	× 0.8598	(16ケ月)	= 476,711,708 円
	開発負担金	0 円	(0%)	× 1.0000	(0ケ月)	= 0 円
	販売管理費(１期)	88,572,000 円	(50%)	× 0.9449	(6ケ月)	= 83,691,683 円
	販売管理費(２期)	88,572,000 円	(50%)	× 0.8598	(16ケ月)	= 76,154,206 円
	販売管理費(３期)	0 円	(0%)	× 1.0000	(0ケ月)	= 0 円
支出合計		－	－	－	－	764,509,614 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
	1,343,766,072 円 －	764,509,614 円 =	579,256,458 円 608,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区地行３丁目２９番１６	2900001109634-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５ － １　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
福岡中央(県)　５ － １	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　高木　俊二

鑑定評価額	2,190,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,480,000 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]	2,730,000 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	福岡市中央区渡辺通１丁目１２号３番１「渡辺通１－１２－９」			②地積（㎡）	630 ( )	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 (100,578)
	長方形 1：2	店舗兼事務所 ＳＲＣ ９	中高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	南西50 m 県道、南東側道	水道、ガス、下水	渡辺通近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　150ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	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　20 m、奥行　約　35 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：通称「渡辺通り」	街路：５０m県道	交通施設：渡辺通駅近接
		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	大規模オフィスビル（Ｈ２４）、大規模病院（Ｈ２５）、高級賃貸マンション（Ｒ２）、高級ホテル（Ｒ２）の開業・オープンで地域は大きく変貌した。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	角地 +2.0 容積率 -2.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	3,540,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,020,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は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。薬院・渡辺通地区のＲ８／６時点のオフィス空室率は１．２％と極めて低い。取引価格帯は数億～数十億円。中央区都心部の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、地積が大きく高度利用が可能な事例を重視して試算しており、説得力がある。収益価格は高層店舗事務所ビルを想定して試算した。建築費や利回りにより収益価格は左右されるが、投資採算性が重視される近隣地域では土地価格の指標となる。比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(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 4,720,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[105.0]	100／[133.6]	[100.0]／100	3,470,000		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 +8.0 環境 +33.0 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 3,320,000 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価格変動形成要因の	一般的要因：都心部では天神住友生命ＦＪビジネスセンターと天神ビジネスセンターⅡが２０２５年６月に竣工。 地域要因：九州電力と福岡銀行グループが渡辺通で共同開発している新オフィスビル「電気ビル西館」が２０２６年２月５日に着工。 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	福岡中央８Ｃ - 201	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道 南東4 m 角地		商業 (100,360) 駐車場整備地区 地区計画等
b	福岡中央８Ｃ - 202	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北東5.7 m市道 北西2 m 角地		商業 (100,342)
c	福岡中央８Ｃ - 906	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	南東23.5 m市道 南西9.6 m 角地		商業 (100,400)
d	福岡中央８ＣＤＨ - 901	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北西9.8 m市道 北東6.1 m 角地		商業 (100,400) 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	( ) 2,373,793	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	2,431,409	100 [69.3]	3,508,527	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0 [100.0] 100	3,510,000
b	( ) 2,542,779	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [102.0]	2,555,244	100 [70.9]	3,604,011		3,600,000
c	( ) 2,179,652	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	2,162,885	100 [59.0]	3,665,907		3,670,000
d	( ) 2,400,384	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,443,820	100 [70.2]	3,481,225		3,480,000
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	街路 -14.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -20.0	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 -14.0	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 -20.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -11.0	環境 -15.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -17.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -17.0	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：　3,540,000 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)
	212,177,853	59,854,035	152,323,818	87,984,000	64,339,818	(0.9462) 60,878,336	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	1,902,448,000 円　（ 3,020,000 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	400.00	S　9 F	4,020.00

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 %	578 %	630 ㎡	18.5 m× 34.0 m	前面道路： 県道　50.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２～９階事務所。立体駐車場を併設（２８台）。	⑦有効率の理由　70.6 %	同種のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	400.00	70.0	280.00	6,663	1,865,640	12.0	22,387,680
2 ～ 9	事務所	400.00	80.0	320.00	5,150	1,648,000	6.0	9,888,000
1 ～ 1	駐車場	420.00						
～								
～								
計		4,020.00	70.6	2,840.00		15,049,640		101,491,680

⑨年額支払賃料	15,049,640 円 × 12ケ月 ＝	180,595,680 円
⑩a共益費(管理費)	900 円/㎡ × 2840.00 ㎡× 12ケ月 ＝	30,672,000 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)	26,000 円/台 × 28 台× 12ケ月+ ＝	8,736,000 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（%））	211,267,680 円 × 4.0 % ＋ 8,736,000 円 × 4.0 % ＝	8,800,147 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		211,203,533 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	101,491,680 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	974,320 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	212,177,853 円　(　336,790 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 5,176 円/㎡ 月額支払賃料 (5,150 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	7,800,000 円	1,560,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	20,020,335 円	220,003,680 × 9.1 %
③公租公課	土地 15,653,700 円	査定額
	建物 13,260,000 円	1,560,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,560,000 円	1,560,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,560,000 円	1,560,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	59,854,035 円 (95,006 円／㎡)	(経費率 28.2 %)

(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	1.5 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	1,560,000,000 円	376,000 円／㎡× 4,020.00 ㎡× (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	87,984,000 円 (139,657 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	212,177,853 円
②総費用	59,854,035 円
③純収益　①－②	152,323,818 円
④建物等に帰属する純収益	87,984,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	64,339,818 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	60,878,336 円 (96,632 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

1,902,448,000 円　(3,020,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区渡辺通１丁目１２号３番１	2900000082235-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
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
福岡中央(県)　5 － 2　　宅地-1

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

鑑定評価額	2,960,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,830,000 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]	3,650,000 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	福岡市中央区渡辺通４丁目１６番「渡辺通４－９－１８」				②地積（㎡）	613 ( )	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 1：1.2	店舗兼事務所 ＲＣ 7F 1B	中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北東50 m 県道、三方路	水道、ガス、下水	西鉄福岡（天神） 100 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　0ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ		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　20 m、　奥行　約　30 m、　規模　600 ㎡程度、　形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	渡辺通り沿線の高度商業地	街路	５０m県道	交通施設	西鉄福岡（天神）駅 南東方 100 m	法令規制	商業 (100,600) 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	天神南エリアの渡辺通り沿線に商業ビル、ホテル、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地。福岡都心部の不動産市況は活況を呈し、地価は引き続き上昇傾向で推移している。							

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,870,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,590,000	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は中央区天神を中心とした高度商業地域。需要者の中心は、Ｊリート、私募リート、不動産投資ファンドのほか一般事業会社、大手不動産会社等である。福岡都心部における投資物件の取引は依然として活発であり、投資利回りは低下傾向にある。天神南エリアにおいても、好調な不動産投資市場を背景に天神ビックバンの進展や地下鉄七隈線の博多駅までの延伸効果も相俟って、今後更なる発展が見込める地域であり、地価は引き続き上昇傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが、開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、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、周辺標準地のバランス等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡中央　5 － 12	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 4,810,000 円／㎡	[101.7]／100	100／[105.0]	100／[101.5]	[105.0]／100	4,820,000		標準	街路	0.0	地域	街路	-5.0
									交通	0.0		交通	-1.5
									環境	0.0		環境	+8.5
								補正	画地	+5.0	因	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 福岡中央(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 4,720,000 円／㎡	[103.5]／100	100／[105.0]	100／[101.1]	[105.0]／100	4,830,000		標準	街路	0.0	地域	街路	-5.0
									交通	0.0		交通	-1.5
									環境	0.0		環境	+8.0
								補正	画地	+5.0	因	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 4,760,000 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 +1.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（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）	天神南エリアに存する高度商業地域。商業ビル、ホテル、オフィスいずれも立地可能な地域で、投資家の需要は旺盛な地域である。
			（個別的要因）	個別要因に変動はない。

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	福岡中央８Ｃ - 3	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 南3.8 m 角地		商業 (100,360)
b	福岡中央８ＣＤＨ - 1301	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北西6 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区
c	福岡中央８Ｋ - 6	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東11.2 m県道 南東4.9 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区
d	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
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	( ) 3,504,335	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	3,480,519	100 [75.5]	4,609,959	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	4,840,000
b	( ) 3,413,499	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	3,492,009	100 [74.0]	4,718,931		4,950,000
c	( ) 3,134,187	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	3,261,989	100 [71.0]	4,594,351		4,820,000
d	( ) 3,926,136	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,126,369	100 [89.3]	4,620,794		4,850,000
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 -15.0	交通・接近 -6.5	環境 +8.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	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	街路 -15.0	交通・接近 -3.5	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.5	交通・接近 -2.0	環境 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 -6.0	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 -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：　**4,870,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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)
	260,806,760	91,685,128	169,121,632	73,884,000	95,237,632	(0.9462) 90,113,847	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	2,816,057,719 円　（　4,590,000 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	450.00	ＳＲＣ　9 Ｆ	4,035.00

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 %	613 ㎡	21.0 m× 27.0 m	前面道路： 県道　50.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１～２階：店舗、３階～９階：事務所、機械式駐車場を併設	⑦有効率の理由	72.9 %	同種のビルとしては標準的である

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	450.00	70.0	315.00	10,000	3,150,000	8.0	25,200,000
2 ～ 2	店舗	450.00	75.0	337.50	6,800	2,295,000	8.0	18,360,000
3 ～ 9	事務所	385.00	85.0	327.25	5,800	1,898,050	8.0	15,184,400
～	機械室	20.00						
～	駐車場	420.00						
計		4,035.00	72.9	2,943.25		18,731,350		149,850,800

⑨年額支払賃料	18,731,350 円 × 12ケ月 ＝	224,776,200 円
⑩a共益費(管理費)	1,000 円/㎡ × 2943.25 ㎡× 12ケ月 ＝	35,319,000 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の事務所の共益費水準を勘案して査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	30,000 円/台 × 28 台× 12ケ月+ ＝	10,080,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保されている為、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	260,095,200 円 × 4.0 % ＋ 10,080,000 円 × 4.0 % ＝	10,807,008 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		259,368,192 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	149,850,800 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	1,438,568 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	260,806,760 円　(　425,460 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 5,839 円/㎡ 月額支払賃料 (5,800 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	6,550,000 円	1,310,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	37,824,528 円	270,175,200 × 14.0 %
③公租公課	土地 33,555,600 円	査定額
	建物 11,135,000 円	1,310,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,310,000 円	1,310,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,310,000 円	1,310,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	91,685,128 円 （ 149,568 円／㎡ ）	（経費率 35.2 % ）

(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	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	1,310,000,000 円	設計監理料率 315,000 円／㎡× 4,035.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0564	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	73,884,000 円 (120,529 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	260,806,760 円
②総費用	91,685,128 円
③純収益 ①－②	169,121,632 円
④建物等に帰属する純収益	73,884,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	95,237,632 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	90,113,847 円 (147,005 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

2,816,057,719 円　(4,590,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区渡辺通４丁目１６番	2900000087512-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５ － ３　　宅地-1

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

鑑定評価額	1,910,000,000 円	１㎡当たりの価格	7,320,000 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]	5,870,000 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	福岡市中央区天神２丁目８１番 「天神２－５－１７」			②地積（㎡）	261 (　　)	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 1：2.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ ７	中層の飲食店、ブティックビルが多い商業地域	南西15 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄福岡（天神） 300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	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　10 m、奥行　約　25 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１５m市道　／　交通施設：西鉄福岡（天神）駅 西方 300 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	当地域は、九州随一の繁華性を誇る天神西通り沿いの商業地域である。地元客のほか国内外の観光客も多く、時間帯を問わず賑わいを見せており、今後も福岡を代表する繁華街として推移するものと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,340,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	6,300,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡都心部における高度商業地域一帯と判定される。主たる需要者は店舗兼事務所ビル等の建設を目論むデベロッパーであり、複合不動産に係る需要者はリートや私募ファンド等の投資家が想定される。九州随一の繁華性を誇る「天神西通り」沿いの物件は稀少性が高く、投資需要は旺盛であるが、店舗・オフィス賃貸市場の動向や金利の動向には留意を要する。高度商業地の取引は少なく、需要の中心的な価格帯を把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まえており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 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 福岡中央(県)　５ － 15	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 9,150,000 円／㎡	[100.3]／100	100／[100.0]	100／[126.5]	[100.0]／100	7,250,000		標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 +4.0 環境 -7.0 行政 +27.0 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 7,250,000 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 +1.0 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：富裕層やインバウンド向けの高額品を中心に百貨店の売上は好調であったが、足元では高額品の販売には陰りが見られる。 地域要因：令和８年６月、天神西通り沿いに外国人観光客に人気のディスカウントストアの２号店がオープンし、賑わいを見せている。 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	福岡中央８Ｃ - 3	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 南3.8 m 角地		商業 (100,360)
b	福岡中央７ＫＤＨ - 101	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	北東15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区
c	福岡中央８Ｃ - 804	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	南25.1 m市道 北西50 m 北東6 m 南西4.5 m 四方路		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区
d	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
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	( ) 3,504,335	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	3,480,519	100 / [47.9]	7,266,219	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	7,270,000
b	( ) 3,393,279	100 / [100.0]	[122.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	4,375,544	100 / [63.7]	6,868,986		6,870,000
c	( ) 10,285,765	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.5]	9,960,951	100 / [134.4]	7,411,422		7,410,000
d	( ) 4,840,000	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	4,941,640	100 / [65.8]	7,510,091		7,510,000
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 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -35.0 行政 -12.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.90	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 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -35.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +4.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -8.0 行政 +39.0 / その他 0.0		
d	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 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 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：　**7,340,000** 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)
	121,116,492	39,155,870	81,960,622	29,075,400	52,885,222	(0.9645) 51,007,797	(3.5 - 0.4) 3.1 %
	⑧収益価格	1,645,412,806 円　（　6,300,000 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	210.00	S　6 F	1,290.00

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 %	261 ㎡	10.0 m× 26.0 m	前面道路： 市道　15.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１・２階：店舗、３階以上：事務所を想定。	⑦有効率の理由　77.3 %	店舗兼事務所ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	210.00	75.0	157.50	20,270	3,192,525	10.0	31,925,250
2 ～ 2	店舗	210.00	80.0	168.00	11,190	1,879,920	10.0	18,799,200
3 ～ 6	事務所	210.00	80.0	168.00	6,650	1,117,200	6.0	6,703,200
～	塔屋	30.00						
～								
計		1,290.00	77.3	997.50		9,541,245		77,537,250

⑨年額支払賃料	9,541,245 円 × 12ケ月 ＝	114,494,940 円
⑩a共益費(管理費)	910 円/㎡ × 997.50 ㎡× 12ケ月 ＝	10,892,700 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（%））	125,387,640 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	5,015,506 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		120,372,134 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	77,537,250 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	744,358 円
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	121,116,492 円　(　464,048 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	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 6,683 円/㎡ 月額支払賃料 (6,650 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	2,610,000 円	522,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	17,554,270 円	125,387,640 × 14.0 %
③公租公課	土地 13,510,600 円	査定額
	建物 4,437,000 円	522,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	522,000 円	522,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	522,000 円	522,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	39,155,870 円 (150,022 円／㎡)	(経費率 32.3 %)

(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	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9645

(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	522,000,000 円	393,000 円／㎡× 1,290.00 ㎡× (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	29,075,400 円 (111,400 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	121,116,492 円
②総費用	39,155,870 円
③純収益 ①－②	81,960,622 円
④建物等に帰属する純収益	29,075,400 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	52,885,222 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	51,007,797 円 (195,432 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.1 %

1,645,412,806 円　(6,300,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区天神２丁目８１番	2900000072723-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　5 － 4　　宅地-1

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

鑑定評価額	25,400,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,710,000 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]	4,790,000 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	福岡市中央区天神４丁目４１番外 「天神４－３－８外」			②地積（㎡）	3,789 (　　)	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 (80,800) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,800)
	ほぼ整形 1：3	店舗 ＳＲＣ 8F 2B	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地域	南50 m 市道、 三方路	水道、 ガス、 下水	天神200 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	高層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、　奥行　約　50 m、　規模　2,000 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。	街路：５０m市道	交通施設：天神駅　北方200 m
		法令規制：商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	「福岡中央郵便局」の建替え計画が公表されており、天神ビッグバンによる開発期待が高い地域である。天神地下街にも接しており、地価は上昇基調で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+10.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　6,770,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　6,010,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の高度商業地域全域である。主たる需要者は大手不動産会社、投資法人、資金力のある一般事業法人等が想定される。天神地区北側の開発は、明治通り周辺と比較して停滞していたが、「福岡中央郵便局」や「イオンショッパーズ福岡」等の建替えが控えており、天神ビッグバンによる開発期待が高まっている。市場の中心的な価格帯は、規模により異なるが、坪当たり単価で２，２００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、福岡都心部の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。また、収益価格は対象地上に最有効使用の高層店舗ビルの建築を想定して求めたものであるが、想定如何により価格が変動する特性があるため、規範性はやや劣る。従って、本件では比準価格を中心に、収益価格を関連付け、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(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 -1.0／交通 -2.0／環境 -8.0／行政 -15.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,720,000 円／㎡	[103.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [75.9]	[110.0] / 100	6,710,000			

(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　6,340,000 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　+5.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	福岡市中央区は、天神地区を中心に九州を代表する商業地域が形成され、天神ビッグバンによる高層オフィスビルの供給が相次いでいる。
			（地域要因）	大型商業施設である「ミーナ天神」にはユニクロの旗艦店が入居し、インバウンド客等で賑わっている。
			（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	福岡中央８C - 804	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	南25.1 m市道 北西50 m 北東6 m 南西4.5 m 四方路		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区
b	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
c	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
d	-				( )				
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	( ) 10,285,765	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.5]	9,960,951	100 / [137.5]	7,244,328	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 [110.0] / 100	7,970,000
b	( ) 6,444,566	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	6,319,429	100 / [102.7]	6,153,290		6,770,000
c	( ) 4,840,000	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	4,941,640	100 / [80.3]	6,153,973		6,770,000
d	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			
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 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +4.5 / 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 +25.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +38.0 行政 -20.0 / その他 0.0		
c	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 -15.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +27.0 行政 -20.0 / その他 0.0		
d		%／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		
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：　6,770,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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)
	1,976,586,112	638,094,326	1,338,491,786	605,000,000	733,491,786	(0.9318) 683,467,646	(3.4 - 0.4) 3.0 %
	⑧収益価格	22,782,254,867 円　（ 6,010,000 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	2,652.00	ＲＣ　10 Ｆ　2 Ｂ	30,687.00

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 %	800 %	800 %	3,789 ㎡	35.5 m× 101.5 m	前面道路： 市道　50.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	地下１階～地上１０階：店舗、地下２階：機械式駐車場・設備	⑦有効率の理由	64.0 %	マルチテナント型商業施設として標準的仕様

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	2,652.00	60.0	1,591.20	6,655	10,589,436	10.0	105,894,360
1 ～ 1	店舗	2,652.00	50.0	1,326.00	12,400	16,442,400	10.0	164,424,000
2 ～ 2	店舗	2,652.00	70.0	1,856.40	7,260	13,477,464	10.0	134,774,640
3 ～ 10	店舗	2,652.00	70.0	1,856.40	6,958	12,916,831	10.0	129,168,310
2 ～ 2	駐車場	1,515.00						
計		30,687.00	64.0	19,624.80		143,843,948		1,438,439,480

⑨年額支払賃料	143,843,948 円 × 12ケ月 ＝	1,726,127,376 円
⑩a共益費(管理費)	1,210 円/㎡ × 19624.80 ㎡× 12ケ月 ＝	284,952,096 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)	31,000 円/台 × 90 台×12ケ月+ ＝	33,480,000 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（%））	2,011,079,472 円 × 4.0 % ＋ 33,480,000 円 × 4.0 % ＝	81,782,379 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		1,962,777,093 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,438,439,480 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	13,809,019 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	1,976,586,112 円 (521,664 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 7,016 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (6,958 円/㎡)
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	55,000,000 円	11,000,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	286,238,326 円	2,044,559,472 × 14.0 %
③公租公課	土地 181,356,000 円	査定額
	建物 93,500,000 円	11,000,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	11,000,000 円	11,000,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	11,000,000 円	11,000,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	638,094,326 円 (168,407 円／㎡)	(経費率 32.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.4 %	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	0.9318

(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	11,000,000,000 円	設計監理料率 349,000 円／㎡× 30,687.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0550	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0362 × 40 % + 0.0511 × 30 % + 0.0840 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	605,000,000 円 (159,673 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	1,976,586,112 円
②総費用	638,094,326 円
③純収益 ①－②	1,338,491,786 円
④建物等に帰属する純収益	605,000,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	733,491,786 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	683,467,646 円 (180,382 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.0 %

22,782,254,867 円 (6,010,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区天神４丁目４１番	2900000074494-0000
2	福岡市中央区天神４丁目４２番	2900000074495-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５－５　　宅地-1

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

鑑定評価額	1,010,000,000 円	１㎡当たりの価格	300,000 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]	225,000 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	福岡市中央区那の津４丁目１３番 「那の津４－８－１１」	②地積（㎡）	3,368 (　　)	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） 臨港地区 (100,400)
長方形 1：1.5	事務所 ＬＳ 2	事務所兼倉庫が多い流通業務地域	北西25 m 道路、 南西側道	水道、 下水	天神1.9 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　40ｍ、南　60ｍ、北　110ｍ	②標準的使用	事務所兼倉庫地
③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、　奥行　約　70 m、　規模　3,500 ㎡程度、　形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	２５m臨港道路	交通施設	天神駅　北西方1.9 km	法令規制	商業 (100,400) 準防 臨港地区
⑤地域要因の将来予測	天神地区に近接した事務所兼倉庫等が混在する業務地域であるが、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	事務所兼倉庫地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	306,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	211,000	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、博多湾周辺を中心に臨海型の事務所兼倉庫等が存する地域である。需要者は、地元の企業を中心に、事務所兼倉庫等の開発業者等も含まれる。優良な事務所兼倉庫用地に対する需要は、企業の設備投資の積極化に伴い経済活動の活発化を受け、堅調に推移している。また、流通業務用地についても、中心市街地である天神への接近性に優れる土地の需要は底堅い状況にある。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なる。
(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、現実に成約した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、事務所兼倉庫用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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格と規準をした

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) 指定基準地の検討

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) 対年標準価格の等前か

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　+11.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	人口増加が続く中央区では、福岡市中心部への不動産需要が集中し、住宅地・商業地のいずれも地価は底堅い状況である。
地域要因	都心へのアクセスはもとより、船舶や高速道路への接続も良好な湾岸の事務所兼倉庫用地では、旺盛な需要が維持されている。
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	福岡中央８C - 508	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北6.5 m道路		工専 (70,200) 臨港地区
b	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
c	福岡博多８C - 1103	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	南西40 m国道 北東8 m 二方路		準工 (70,200)
d	福岡博多８C - 1105	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	北西10 m県道 南東7 m 北西10 m 準角地		１住居 (70,200) 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	( ) 113,645	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	124,100	100 [42.9]	289,277	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	295,000
b	( ) 277,692	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [／]	100 [99.8]	291,048	100 [92.7]	313,968		320,000
c	( ) 145,228	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	149,176	100 [50.4]	295,984		302,000
d	( ) 151,140	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	156,586	100 [51.9]	301,707		308,000
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 +0.92	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 -7.0 / 環境 -36.0 / 行政 -20.0 / その他 0.0		
b	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 -12.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +40.0 / 行政 -24.0 / 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 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -30.0 / 行政 -20.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.23	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 0.0 / 環境 -31.0 / 行政 -20.0 / 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：　306,000 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)
	80,561,520	19,506,400	61,055,120	36,414,000	24,641,120	(0.9809) 24,170,475	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	710,896,324 円　（ 211,000 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 (㎡)
事務所兼倉庫	1,800.00	S　2 F	3,600.00

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 臨港地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,368 ㎡	45.0 m× 75.8 m	前面道路： 道路　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２階建事務所兼倉庫として想定	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸の事務所兼倉庫として標準的

(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 ～ 2	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,950	3,510,000	8.0	28,080,000
～								
～								
～								
～								
計		3,600.00	100.0	3,600.00		7,020,000		56,160,000

⑨年額支払賃料	7,020,000 円 × 12ケ月 ＝	84,240,000 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（%））	84,240,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	4,212,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		80,028,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	56,160,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	533,520 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	80,561,520 円　(　23,920 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 1,963 円/㎡ 月額支払賃料 (1,950 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	3,150,000 円	630,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,527,200 円	84,240,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 7,214,200 円	査定額
	建物 5,355,000 円	630,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	630,000 円	630,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	630,000 円	630,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	19,506,400 円 (5,792 円／㎡)	(経費率 24.2 %)

(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	630,000,000 円	170,000 円／㎡× 3,600.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 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	36,414,000 円 (10,812 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	80,561,520 円
②総費用	19,506,400 円
③純収益　①－②	61,055,120 円
④建物等に帰属する純収益	36,414,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	24,641,120 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	24,170,475 円 (7,177 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

710,896,324 円　(211,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区那の津４丁目１３番	2900000103936-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５ － ６　　宅地-1

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

鑑定評価額	1,600,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,850,000 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]	1,460,000 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	福岡市中央区舞鶴３丁目１０８番３外 「舞鶴３－６－１７」				②地積（㎡）	866 (　　)	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)
	台形 1：1.5	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ ８	中高層の店舗併用共同住宅、事務所ビルが多い商業地域	北西25 m 市道	水道、ガス、下水	赤坂500 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			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　25 m、　奥行　約　30 m、　規模　750 ㎡程度、　形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	２５m　市道	交通施設	赤坂駅　北西方500 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、中高層の店舗兼共同住宅や事務所ビルが混在するエリアである。オフィスとしての競争力はやや劣るものの、底堅い住宅需要を背景に、今後は共同住宅地としての性格がより強まるものと予測される。							

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,910,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,330,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区および博多区内の駅徒歩圏を中心とする商住混在地域である。主な需要層は、分譲または賃貸マンションの開発を目的とする不動産業者である。近年は市中心部におけるオフィス賃料の高止まりを背景に、事務所用途の需要も再燃している。市内全域で一定規模の敷地確保が困難となるなか、土地取得を巡る業者間の競合が激化していたが、足元ではその需要にもやや落ち着きの気配が見られる。				
(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、同一需給圏内の類似取引事例に基づき算定されており、市場実態を反映した実証的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もので、投資用不動産の評価において重要であるものの、試算過程に多くの想定要素を含むため、その規範性はやや劣る。したがって本件では、市場実態を適切に反映し実証性に勝る比準価格を重視し、収益価格を補足的な検証にとどめて、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 福岡中央(県)　５ － 14	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 -7.0／交通 +4.0／環境 -4.0／行政 -10.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,430,000 円／㎡	[108.4]／100	100／[100.0]	100／[83.6]	[100.0]／100	1,850,000		

(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　1,730,000 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	中央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	オフィスなども混在するエリアだが、学区の人気が高く、共同住宅地としての不動産取得需要もみられる。
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	福岡中央８C - 702	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	北36 m市道 南6 m 二方路		商業 (100,400)
b	福岡中央８C - 1206	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	西12 m市道 北6 m 角地		商業 (100,400)
c	福岡中央８C - 901	福岡市中央区		更地	( )	台形	北西6.2 m市道		商業 (90,372)
d	福岡中央８C - 201	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道 南東4 m 角地		商業 (100,360) 駐車場整備地区 地区計画等
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	( ) 1,548,345	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [84.0]	1,939,118	100 [99.0]	1,958,705	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	1,960,000
b	( ) 1,512,620	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,506,858	100 [82.8]	1,819,877		1,820,000
c	( ) 1,598,174	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,718,037	100 [87.1]	1,972,488		1,970,000
d	( ) 2,373,793	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	2,431,409	100 [113.9]	2,134,687		2,130,000
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 -16.0 / 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 -10.0 / その他 0.0		
b	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 -5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -6.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.68	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 -9.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 -13.0 / 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 -9.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +40.0 / 行政 -14.0 / 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：　1,910,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	165,604,946	42,866,518	122,738,428	82,305,000	40,433,428	(0.9122) 36,883,373	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	1,152,605,406 円　（ 1,330,000 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	476.81	ＲＣ　15 Ｆ	5,175.78

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 %	866 ㎡	23.0 m× 32.0 m	前面道路： 市道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階はフロア貸店舗、２階以上は住宅（１ＬＤＫ３３㎡程度）、機械式駐車場（２２台）を想定	⑦有効率の理由	81.7 %	店舗兼共同住宅ビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	459.88	14.0	64.38	5,600	360,528	6.0	2,163,168
2 ～ 2	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,750	817,713	1.0	817,713
							2.0	1,635,426
3 ～ 15	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,930	871,236	1.0	871,236
							2.0	1,742,472
～								
～								
計		5,175.78	81.7	4,227.28		12,504,309		14,306,949 24,287,562

⑨年額支払賃料	12,504,309 円 × 12ケ月 ＝	150,051,708 円
⑩a共益費(管理費)	200 円/㎡ × 4227.28 ㎡× 12ケ月 ＝	10,145,472 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した。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	24,000 円/台 × 22 台×12ケ月+ ＝	6,336,000 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（%））	160,197,180 円 × 4.0 % ＋ 6,336,000 円 × 10.0 % ＝	7,041,487 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		159,491,693 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	14,306,949 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	137,347 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 %) 24,287,562 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	5,975,906 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	165,604,946 円 (191,230 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 2,870 円/㎡ 月額支払賃料 (2,750 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	1,550,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	16,653,318 円	166,533,180 × 10.0 %
③公租公課	土地 3,738,200 円	査定額
	建物 13,175,000 円	1,550,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,550,000 円	1,550,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,550,000 円	1,550,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	42,866,518 円 （ 49,499 円／㎡ ）	（経費率 25.9 % ）

(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	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	2.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9122

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	1,550,000,000 円	290,000 円／㎡× 5,175.78 ㎡× (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	82,305,000 円 （ 95,040 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	165,604,946 円
②総費用	42,866,518 円
③純収益 ①－②	122,738,428 円
④建物等に帰属する純収益	82,305,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	40,433,428 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	36,883,373 円 （ 42,591 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

1,152,605,406 円　（ 1,330,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区舞鶴３丁目１０８番３	2900000086298-0000
2	福岡市中央区舞鶴３丁目１０９番	2900000086299-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
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
福岡中央(県)　５－７　　宅地-1

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

鑑定評価額	629,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,850,000 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]	1,460,000 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	福岡市中央区天神３丁目１４２番「天神３－６－１８」			②地積（㎡）	340（　　）	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）駐車場整備地区(90,500)
	長方形 1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 7F 1B	中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西15 ｍ 市道	水道、ガス、下水	天神520 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ			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　20 ｍ、奥行　約　15 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	１５m市道	交通施設	天神駅　北西方520 ｍ	法令規制 商業(90,500)準防駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。市内中心部の店舗用地需要は堅調であり、今後も地価は高水準を持続するものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,890,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,680,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は中央区及び博多区内の繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は資金調達力のある不動産投資家や店舗等の開発を行う大手不動産開発業者等である。稀少性の高い商業地に対する需要は堅調であり、地価はやや上昇傾向で推移している。なお、取引価格は、立地条件、画地規模や用途等により異なる。			
(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、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、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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 福岡中央(県)　５－14	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 -3.0 交通 -2.0 環境 -2.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,430,000 円／㎡	[108.4]／100	100／[100.0]	100／[83.8]	[100.0]／100	1,850,000			

(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　1,730,000 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：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。
	②変動率　年間　+6.9 %　半年間　%		地域要因：繁華性の高い商業地域であり、市内中心部における商業用地の取得需要は強く、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	福岡中央８C - 4	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	南18 m国道 北西3.7 m 二方路		商業 (100,400)
b	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)
c	福岡中央８C - 2	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北西20 m国道		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区
d	福岡中央８C - 206	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南西10 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	( ) 1,629,484	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,712,588	100 [88.2]	1,941,710	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	1,940,000
b	( ) 1,109,931	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,176,527	100 [62.3]	1,888,486		1,890,000
c	( ) 1,818,613	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	2,055,033	100 [113.0]	1,818,613		1,820,000
d	( ) 1,404,213	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,467,403	100 [77.0]	1,905,718		1,910,000
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 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 +3.0	交通・接近 -4.0	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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**1,890,000** 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)
	62,338,592	15,106,631	47,231,961	27,236,700	19,995,261	(0.9451) 18,897,521	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	572,652,152 円　（ 1,680,000 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	230.00	S　8 F	1,470.00

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 準防	90 %	500 %	500 %	340 ㎡	20.0 m× 17.0 m	前面道路： 市道　15.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１～２階は店舗、３～８は事務所を想定	⑦有効率の理由　72.8 %	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	180.00	65.0	117.00	6,050	707,850	12.0	8,494,200
2 ～ 2	店舗	230.00	75.0	172.50	5,143	887,168	12.0	10,646,016
3 ～ 6	事務所	190.00	75.0	142.50	4,840	689,700	8.0	5,517,600
7 ～ 8	事務所	140.00	75.0	105.00	4,840	508,200	8.0	4,065,600
～	塔屋	20.00						
計		1,470.00	72.8	1,069.50		5,370,218		49,341,816

⑨年額支払賃料	5,370,218 円 × 12ケ月 ＝	64,442,616 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（%））	64,442,616 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	2,577,705 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		61,864,911 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	49,341,816 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	473,681 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	62,338,592 円　(　183,349 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 5,194 円/㎡ 月額支払賃料 (5,143 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	2,385,000 円	477,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	3,222,131 円	64,442,616 × 5.0 %
③公租公課	土地 4,491,000 円	査定額
	建物 4,054,500 円	477,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	477,000 円	477,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	477,000 円	477,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	15,106,631 円 (44,431 円／㎡)	(経費率 24.2 %)

(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	477,000,000 円	315,000 円／㎡× 1,470.00 ㎡× (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	27,236,700 円 (80,108 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	62,338,592	円
②総費用	15,106,631	円
③純収益 ①－②	47,231,961	円
④建物等に帰属する純収益	27,236,700	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	19,995,261	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	18,897,521	円
	(55,581	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

572,652,152 円　(1,680,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区天神３丁目１４２番	2900000073796-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５－８　　宅地-1

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

鑑定評価額	216,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,010,000 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]	730,000 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	福岡市中央区高砂２丁目６号２１番「高砂２－６－２３」			②地積（㎡）	214 ( )	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） (90,400)
	長方形 1：1.5	店舗兼共同住宅 Ｓ ６	中層の店舗兼共同住宅が多い近隣型の商業地域	北西7 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　17 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：７m市道　交通施設：西鉄平尾　北東方800 m　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当エリアは天神地区に近接し利便性が高い一方、市内中心部の共同住宅適地に比べ未だ割安感が残ることから、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,040,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	727,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区のうち、西鉄天神大牟田線の各駅から徒歩圏内の近隣商業地域。主たる需要者は賃貸共同住宅の建築を企図する不動産業者が中心となる。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、賃貸需要の強いエリアである。また近年はその利便性を背景に、民泊用途での取引が更地、既存物件ともに見られ、高値取引となるケースが散見される。取引となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は福岡市中央区南部での取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、周辺では賃貸用の店舗兼共同住宅等も見られ、また商業地においては重視すべき価格であるが、試算の過程において想定項目が多数介在することから規範性にやや劣ると判断した。したがって、本件では市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(県)　５－14	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 1,430,000 円／㎡	[108.4]/100	100/[100.0]	100/[153.4]	[100.0]/100	1,010,000		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	地域要因 街路 +2.0 交通 +9.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 +15.0

(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 886,000 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 +14.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、関東、関西方面からの投資も目立つ。利便性が高く割安感の残る地域の地価は上昇傾向。
			地域要因	交通利便性に優れ賃貸需要の強い当地域は、未だ割安感が残る。市内中心部での高止まりから需要が波及し、地価は引き続き強く上昇。
			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	福岡中央７C - 209	福岡市中央区		更地	( )	長方形	西4 m市道 北4 m 角地		商業 (100,240)
b	福岡中央８C - 1309	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北東4.4 m市道		商業 (90,264)
c	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
d	福岡中央８C - 306	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.8 m市道		商業 (90,288)
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	( ) 1,046,268	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	1,076,742	100 [101.2]	1,063,974	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	1,060,000
b	( ) 1,032,702	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,081,239	100 [104.8]	1,031,717		1,030,000
c	( ) 1,408,054	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,416,256	100 [137.1]	1,033,009		1,030,000
d	( ) 1,123,911	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,168,867	100 [112.2]	1,041,771		1,040,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +1.17	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 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +12.0	環境 +20.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +16.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	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：　1,040,000 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)
	24,899,903	7,303,715	17,596,188	12,266,400	5,329,788	(0.9630) 5,132,586	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	155,532,909 円　(727,000 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
商業 準防	90 %	400 %	400 %	214 ㎡	12.1 m× 17.9 m	前面道路： 市道　7.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗、２Ｆ～６Ｆ：２７㎡程度の共同住宅	⑦有効率の理由	82.5 %	店舗兼共同住宅として標準的な有効率を想定

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	70.0	91.00	4,730	430,430	6.0	2,582,580
2 ～ 6	住宅	130.00	85.0	110.50	2,800	309,400	2.0	618,800
～								
～								
～								
計		780.00	82.5	643.50		1,977,430		2,582,580 3,094,000

⑨年額支払賃料	1,977,430 円 × 12ケ月 ＝	23,729,160 円
⑩a共益費(管理費)	110 円/㎡ × 643.50 ㎡× 12ケ月 ＝	849,420 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)	15,000 円/台 × 3 台×12ケ月+ ＝	540,000 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（%））	24,578,580 円 × 4.0 % ＋ 540,000 円 × 4.0 % ＝	1,004,743 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		24,113,837 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,582,580 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	24,793 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 %) 3,094,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	761,273 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	24,899,903 円　(116,355 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 2,920 円/㎡ 月額支払賃料 (2,800 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	1,140,000 円	228,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	3,265,415 円	25,118,580 × 13.0 %
③公租公課	土地 504,300 円	査定額
	建物 1,938,000 円	228,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	228,000 円	228,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	228,000 円	228,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,303,715 円 (34,130 円／㎡)	(経費率 29.3 %)

(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）	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	228,000,000 円	284,000 円／㎡× 780.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 躯体部分 40 % + 0.0531 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	12,266,400 円 (57,320 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	24,899,903	円
②総費用	7,303,715	円
③純収益 ①－②	17,596,188	円
④建物等に帰属する純収益	12,266,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	5,329,788	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,132,586 円 (23,984	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

155,532,909 円　(727,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区高砂２丁目６号２１番	2900000096799-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５－９　　宅地-1

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

鑑定評価額	259,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,120,000 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]	880,000 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	福岡市中央区草香江２丁目６区１５６番「草香江２－６－１４」			②地積（㎡）	231 (　　)	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
	長方形 1：1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ７	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域	東19 ｍ 市道、北側道	水道、ガス、下水	六本松350 ｍ	（その他） (100,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 ｍ、　奥行　約　18 ｍ、　規模　230 ㎡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	１９m市道	交通施設	六本松駅　北西方350 ｍ	法令規制 近商 (100,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅地域として既に成熟しており、今後も現状を維持するものと予測する。なお、賃貸需要は安定しているがマンション需要が減退しており、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	中層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,150,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　919,000 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、中央区及び城南区のうち幹線沿いの路線商業地域及び住商混在地域である。主な需要者は、不動産業者のほか不動産投資ファンド、個人投資家、マンション開発業者等である。幹線沿いは既に成熟しており、用地取得に奔走している業者が多く高値取引も散見される。需要の中心となる土地の価格水準は、用途や規模等により大きく異なることから把握が困難であるが、坪単価では４００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺で類似性の高い事例を選択しており、市場を反映した価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準に達しつつあるが、建築費の高騰で純利益が圧迫され、若干低位となった。なお、近隣地域は収益性を基礎に取引決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地から規準した価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡中央(県)　５－14	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 -4.0 交通 +4.0 環境 +30.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,430,000 円／㎡	[108.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [142.8]	[102.0] / 100	1,110,000			

(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　1,050,000 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：天神地区の開発が進み、投資ファンド等を中心にオフィスビルやホテル等の取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。
	②変動率	年間　+6.7 %	半年間　%	地域要因：利便性良好な立地であり、収益物件等マンション用地の需要が依然として高いことから、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	福岡中央８C - 1104	福岡市中央区		建付地	( )	台形	南20 m市道 北2.5 m 二方路		近商 (100,300)
b	福岡中央８C - 1301	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東11.3 m市道 西6 m 角地		商業 (100,400)
c	福岡中央８C - 1201	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南8 m市道		商業 (90,400)
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	( ) 1,126,068	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,142,467	100 [100.0]	1,142,467	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	1,170,000
b	( ) 1,167,345	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [／]	100 [97.9]	1,308,046	100 [111.0]	1,178,420		1,200,000
c	( ) 825,743	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	1,135,397	100 [105.5]	1,076,206		1,100,000
d	( ) 1,109,931	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,176,527	100 [107.8]	1,091,398		1,110,000
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	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	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.81	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 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**1,150,000** 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)
	22,206,510	6,027,669	16,178,841	9,133,200	7,045,641	(0.9638) 6,790,589	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	212,205,906 円　(919,000 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	120.00	S　6 F	692.00

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 %	231 ㎡	13.0 m× 17.5 m	前面道路： 市道　19.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ店舗：４室、２Ｆ以上事務所：各階８室ワンルームを想定。	⑦有効率の理由	84.1 %	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	120.00	65.0	78.00	4,540	354,120	10.0	3,541,200
2 ～ 2	共同住宅	120.00	90.0	108.00	2,780	300,240	1.0	300,240
3 ～ 6	共同住宅	110.00	90.0	99.00	2,810	278,190	1.0	278,190
～	塔屋	12.00						
～								
計		692.00	84.1	582.00		1,767,120		4,954,200

⑨年額支払賃料	1,767,120 円 × 12ケ月 ＝	21,205,440 円
⑩a共益費(管理費)	200 円/㎡ × 582.00 ㎡× 12ケ月 ＝	1,396,800 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 × 2 台×12ケ月+ ＝	480,000 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（%））	22,602,240 円 × 4.0 % ＋ 480,000 円 × 4.0 % ＝	923,290 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		22,158,950 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,954,200 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	47,560 円
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	22,206,510 円　(　96,132 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	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 2,812 円/㎡ 月額支払賃料 (2,810 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	860,000 円	172,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,769,869 円	23,082,240 × 12.0 %
③公租公課	土地 591,800 円	査定額
	建物 1,462,000 円	172,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	172,000 円	172,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	172,000 円	172,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	6,027,669 円 （ 26,094 円／㎡ ）	（経費率 27.1 % ）

(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	172,000,000 円	242,000 円／㎡× 692.00 ㎡× (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	9,133,200 円 (39,538 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	22,206,510	円
②総費用	6,027,669	円
③純収益 ①－②	16,178,841	円
④建物等に帰属する純収益	9,133,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	7,045,641	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,790,589 円 (29,396	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

212,205,906 円　(919,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区草香江２丁目６区１５６番	2900000066709-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
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
福岡中央(県)　5 － 10　宅地-1

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

鑑定評価額	431,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,690,000 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]	1,220,000 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	福岡市中央区薬院２丁目６４番１外「薬院２－３－１」			②地積（㎡）	255 ( )	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)
	長方形 1：1.2	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ 7	中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東23 m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	薬院大通50 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　130ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	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　15 m、奥行　約　17 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２３m市道　交通施設：薬院大通　北方50 m　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当地域の地価は高値圏にあるが、福岡市営地下鉄七隈線の延伸で更に利便性が向上しており、安定的な賃貸需要が認められるため、地価は今後も上昇傾向で推移すると予想する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	1,720,000 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、福岡市中央区のうち、市中心部の周辺商業地域。主たる需要者はマンションデベロッパー、上場企業、不動産投資ファンド等である。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、投資目的での取引は活発である。七隈線の博多駅への延伸で利便性が向上し住宅家賃、店舗家賃がともに上昇したことから、収益性の向上を背景に地価は高い上昇率を維持している。需要の中心となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は薬院、渡辺通エリアの取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数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 福岡中央(県)　5 － 14	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 1,430,000 円／㎡	[108.4]/100	100/[100.0]	100/[96.4]	[105.0]/100	1,690,000		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	地域要因 街路 -6.0 交通 -5.0 環境 +8.0 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 1,540,000 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 +9.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、関東、関西方面からの投資も目立つ。利便性が高く割安感の残る地域の地価は上昇傾向。
			（地域要因）	市営地下鉄七隈線の延伸で利便性が向上。住宅地としての人気が高く、共同住宅適地として売物件が出れば高値取引となるケースが多い。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

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
b	福岡中央８C - 306	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.8 m市道		商業 (90,288)
c	福岡中央８C - 1306	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	南東6 m市道		商業 (90,360)
d	福岡中央８C - 1301	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東11.3 m市道 西6 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	( ) 1,408,054	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	1,416,256	100 / [92.1]	1,537,737	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	1,610,000
b	( ) 1,123,911	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	1,168,867	100 / [72.5]	1,612,230		1,690,000
c	( ) 1,042,891	100 / [100.0]	[105.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	1,102,336	100 / [66.7]	1,652,678		1,740,000
d	( ) 1,167,345	100 / [100.0]	[109.7] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	1,308,046	100 / [75.3]	1,737,113		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 +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 -6.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -15.0 行政 -6.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.81	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 -9.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -15.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.81	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 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：　**1,720,000** 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)
	36,267,573	10,293,389	25,974,184	15,602,000	10,372,184	(0.9451) 9,802,751	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	297,053,061 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 (㎡)
店舗事務所兼共同住宅	130.50	ＲＣ　9 Ｆ	991.50

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
商業 準防	100 %	400 %	400 %	255 ㎡	15.0 m× 17.0 m	前面道路： 市道　23.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２～３階は事務所、４階以上は共同住宅１Ｋ約３１㎡各３室	⑦有効率の理由	81.6 %	店舗事務所兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	130.50	50.0	65.25	5,450	355,613	10.0	3,556,130
2 ～ 3	事務所	130.50	70.0	91.35	4,250	388,238	6.0	2,329,428
4 ～ 9	住宅	100.00	93.5	93.50	2,880	269,280	2.0	538,560
～								
～								
計		991.50	81.6	808.95		2,747,769		8,214,986 3,231,360

⑨年額支払賃料	2,747,769 円 × 12ケ月 ＝	32,973,228 円
⑩a共益費(管理費)	290 円/㎡ × 808.95 ㎡× 12ケ月 ＝	2,815,146 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)	18,000 円/台 × 5 台×12ケ月+ ＝	1,080,000 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（%））	35,788,374 円 × 4.0 % ＋ 1,080,000 円 × 4.0 % ＝	1,474,735 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		35,393,639 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	8,214,986 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	78,864 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 %) 3,231,360 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	795,070 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	36,267,573 円　(142,226 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 3,003 円/㎡ 月額支払賃料 (2,880 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	1,450,000 円	290,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	4,792,889 円	36,868,374 × 13.0 %
③公租公課	土地 1,005,500 円	査定額
	建物 2,465,000 円	290,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	290,000 円	290,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	290,000 円	290,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	10,293,389 円 (40,366 円／㎡)	(経費率 28.4 %)

(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	290,000,000 円	284,000 円／㎡× 991.50 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 躯体部分 40 % + 0.0531 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	15,602,000 円 (61,184 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	36,267,573	円
②総費用	10,293,389	円
③純収益 ①－②	25,974,184	円
④建物等に帰属する純収益	15,602,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	10,372,184	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	9,802,751 円 (38,442	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

297,053,061 円　(1,160,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区薬院２丁目６４番１	2900000112631-0000
2	福岡市中央区薬院２丁目１１２番	2900000112682-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　5 － 11　宅地-1

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

鑑定評価額	525,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,880,000 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]	1,450,000 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	福岡市中央区赤坂３丁目２１６番「赤坂３－９－２４」			②地積（㎡）	279 ( )	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） (90,400)
	台形 1.2：1	店舗 ＲＣ 4	中層の事務所、店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地域	北20 m 国道	水道、ガス、下水	赤坂800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　20ｍ、南　15ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　15 m、　規模　300 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	２０m国道	交通施設	赤坂駅南西方800 m　法令規制　商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中層の事務所、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。土地の需要が高く、地価水準は今後も上昇傾向を維持するものの、上昇幅は縮小するものと予測する。					

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,900,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,620,000	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区の商業地域及び住商混在地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、オフィスビル、店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人も見られる。人気の高い通称けやき通り沿いに存し、土地の供給が少ない中、大手ディベロッパーを中心に土地の需要が高い地域である。需要の中心となる価格帯は１㎡当たり１９０万円程度であり、上昇幅は縮小しているものの、上昇傾向は継続している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記２試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、オフィス等の土地取得も見られ、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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			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 福岡中央(県)　5 － 14	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 1,430,000 円／㎡	[108.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [82.9]	[100.0] / 100	1,870,000		街路	0.0	街路	-6.0
								交通	0.0	交通	+5.0
								環境	0.0	環境	-16.0
								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 1,760,000 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 +6.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（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。中心部の人気の高い地域で需要は底固い。
			（地域要因）	けやき通り沿いのマンション用地として需要が高い地域であるが、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	福岡中央８C - 901	福岡市中央区		更地	( )	台形	北西6.2 m市道		商業 (90,372)
b	福岡中央８C - 906	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	南東23.5 m市道 南西9.6 m 角地		商業 (100,400)
c	福岡中央８C - 1203	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東12 m市道 北8 m 角地		商業 (100,400)
d	福岡中央８C - 1104	福岡市中央区		建付地	( )	台形	南20 m市道 北2.5 m 二方路		近商 (100,300)
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	( ) 1,598,174	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,718,037	100 [87.5]	1,963,471	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	1,960,000
b	( ) 2,179,652	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	2,162,885	100 [112.3]	1,925,988		1,930,000
c	( ) 1,646,485	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,724,889	100 [94.6]	1,823,350		1,820,000
d	( ) 1,126,068	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,142,467	100 [65.5]	1,744,224		1,740,000
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 +0.68	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 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.81	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			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / 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 -4.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.56	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -25.0 / 行政 -10.0 / 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：　1,900,000 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)
	44,530,262	12,192,576	32,337,686	16,839,400	15,498,286	(0.9630) 14,924,849	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	452,268,152 円　（ 1,620,000 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	210.00	ＲＣ　5 Ｆ	1,070.00

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 %	400 %	400 %	279 ㎡	18.9 m× 15.0 m	前面道路： 国道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１～２階は店舗、３～５階は１住戸が平均２７㎡程度の１ＤＫの共同住宅（２１戸）を想定。	⑦有効率の理由	80.8 %	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	200.00	65.0	130.00	6,000	780,000	6.0	4,680,000
2 ～ 2	店舗	210.00	80.0	168.00	4,000	672,000	6.0	4,032,000
3 ～ 5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	3,800	718,200	1.0 1.0	718,200 718,200
～	塔屋	30.00						
～								
計		1,070.00	80.8	865.00		3,606,600		10,866,600 2,154,600

⑨年額支払賃料	3,606,600 円 × 12ケ月 ＝	43,279,200 円
⑩a共益費(管理費)	120 円/㎡ × 865.00 ㎡× 12ケ月 ＝	1,245,600 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)	20,000 円/台 × 5 台×12ケ月+ ＝	1,200,000 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（%））	44,524,800 円 × 4.0 % ＋ 1,200,000 円 × 4.0 % ＝	1,828,992 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		43,895,808 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	10,866,600 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	104,319 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 %) 2,154,600 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	530,135 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	44,530,262 円　(159,607 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 3,884 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　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	1,565,000 円	313,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	5,486,976 円	45,724,800 × 12.0 %
③公租公課	土地 1,854,100 円	査定額
	建物 2,660,500 円	313,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	313,000 円	313,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	313,000 円	313,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	12,192,576 円 （ 43,701 円／㎡ ）	（経費率 27.4 % ）

(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	313,000,000 円	284,000 円／㎡× 1,070.00 ㎡× (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	16,839,400 円 (60,356 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	44,530,262 円
②総費用	12,192,576 円
③純収益　①－②	32,337,686 円
④建物等に帰属する純収益	16,839,400 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	15,498,286 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	14,924,849 円 (53,494 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

452,268,152 円　(1,620,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区赤坂３丁目２１６番	2900000052309-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５ － 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　毎長補償鑑定
福岡中央(県)　５ － 12	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　姫野　哲次

鑑定評価額	228,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,530,000 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]	1,180,000 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	福岡市中央区六本松４丁目２３４番「六本松４－９－３８」			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	商業 (80,400) 準防
	ほぼ整形 1：2.5	店舗兼事務所 Ｓ５	中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域	北西20 ｍ 国道	水道、ガス、下水	六本松130 ｍ	（その他） (90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　130ｍ、南　30ｍ、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　10 ｍ、奥行　約　20 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	２０m国道	交通施設	六本松駅　南西方130 ｍ	法令規制 商業 (90,400)
	⑤地域要因の将来予測	九大跡地の再開発事業、七隈線延伸の効果は引続き当該地域にも好影響を及ぼしており、周辺の取引需要は旺盛である。今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,570,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,290,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区及びその隣接区内に存する商業地域である。主たる需要者は、賃貸用店舗兼事務所又は店舗兼共同住宅の開発業者である。周辺では九大跡地が再開発され、六本松駅にも近いなど利便性が高く、需要は旺盛で、今後も地価は上昇傾向にあると考える。取引の中心となる価格は、位置、用途、規模等により大きく異なるため、把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する類似性の高い取引事例を採用しており、市場価格を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は賃料水準が上昇傾向にあるものの、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 福岡中央(県)　５ － 14	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 -4.0 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 1,430,000 円／㎡	[108.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.8]	[100.0] / 100	1,490,000			

(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　1,410,000 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店舗・オフィス用地の需要は旺盛である。
	②変動率　年間　+8.5 %　半年間　%		地域要因：九大再開発エリアに近く、最寄駅にも近いことから、今後も地価は上昇傾向で推移すると考える。
			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	福岡中央８C - 1104	福岡市中央区		建付地	( )	台形	南20 m市道 北2.5 m 二方路		近商 (100,300)
b	福岡中央８C - 4	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	南18 m国道 北西3.7 m 二方路		商業 (100,400)
c	福岡中央８K - 203	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	南東9 m市道		商業 (90,400)
d	福岡中央８C - 705	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	北36 m市道 南6 m 二方路		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	( ) 1,126,068	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,142,467	100 [73.9]	1,545,963	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	1,550,000
b	( ) 1,629,484	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,712,588	100 [118.8]	1,441,572		1,440,000
c	( ) 1,550,433	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,651,211	100 [101.1]	1,633,245		1,630,000
d	( ) 1,629,484	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [84.0]	2,040,735	100 [122.4]	1,667,267		1,670,000
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	街路 -3.0	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 -10.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0
			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 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0
			画地 -16.0	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：　1,570,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、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)
	24,591,876	7,856,208	16,735,668	9,941,600	6,794,068	(0.9623) 6,537,932	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	192,292,118 円　（　1,290,000 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	115.00	S　5 F	590.00

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 %	400 %	400 %	149 ㎡	8.0 m× 19.0 m	前面道路： 国道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階以上事務所	⑦有効率の理由　75.0 %	この種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	115.00	65.0	74.75	6,900	515,775	10.0	5,157,750
2 ～ 5	事務所	115.00	80.0	92.00	4,000	368,000	8.0	2,944,000
～		15.00						
～								
～								
計		590.00	75.0	442.75		1,987,775		16,933,750

⑨年額支払賃料	1,987,775 円 × 12ケ月 ＝	23,853,300 円
⑩a共益費(管理費)	300 円/㎡ × 442.75 ㎡× 12ケ月 ＝	1,593,900 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺の類似不動産の共益費水準を考慮して査定	
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（%））	25,447,200 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	1,017,888 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		24,429,312 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	16,933,750 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	162,564 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	24,591,876 円　(　165,046 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 4,027 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　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	860,000 円	172,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	3,562,608 円	25,447,200 × 14.0 %
③公租公課	土地 1,627,600 円	査定額
	建物 1,462,000 円	172,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	172,000 円	172,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	172,000 円	172,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,856,208 円 (52,726 円／㎡)	(経費率 31.9 %)

(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	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	172,000,000 円	283,000 円／㎡× 590.00 ㎡× (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	9,941,600 円 (66,722 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	24,591,876	円
②総費用	7,856,208	円
③純収益 ①－②	16,735,668	円
④建物等に帰属する純収益	9,941,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	6,794,068	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,537,932 円 (43,879	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

192,292,118 円　(1,290,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区六本松４丁目２３４番	2900000056783-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　5 － 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社　九州支社
福岡中央(県)　5 － 13	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　吉川　博貴

鑑定評価額	3,120,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,860,000 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]	3,660,000 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
(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	福岡市中央区大名２丁目１７７番「大名２－６－３６」			②地積（㎡）	642 ( )	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 1：1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ 7F 1B	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	北20 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	赤坂250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 110ｍ、西 10ｍ、南 30ｍ、北 0ｍ	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 18 m、奥行 約 32 m、規模 580 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：２０m市道 / 交通施設：赤坂駅 東方250 m / 法令規制：商業 (100,590) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	天神・赤坂エリアではオフィスの新規供給が多く空室率も高水準で推移していたが、徐々に改善している。建築費の上昇を賃料に転嫁する動きも見られることから、地価は引き続き緩やかに上昇すると予想する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,880,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,970,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区、博多区における中心商業地及びその周辺で、事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心はオフィス用地の取得を目的とした不動産会社等が中心。新規供給が多く、オフィス空室率は高止まりしていたが、徐々に改善している。ただし、賃料水準はマーケットの上限付近にあると考えられ、収益の伸びしろが小さいことから、地価の上昇率は縮小傾向にある。取引価格は、立地、用途、規模により異なる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、福岡市中央区の中心商業地の取引事例のうち大名、天神及びその周辺の取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方、収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、試算の過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 4,720,000 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 福岡中央 5 － 12
公示価格 4,810,000 円／㎡
②変動率 年間 +3.0 % 半年間 +1.0 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）オフィスビルの空室率は高めだが、以前に比べ改善傾向にある。既存ビルで一定の賃料水準を確保できるオフィスの需要は堅調。

（地域要因）大名小学校跡地の複合商業施設が開業し、地域の繁華性が向上した。周辺では新たなオフィスも竣工し、地域の活性化が進んでいる。

（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	福岡中央８Ｃ - 202	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北東5.7 m市道 北西2 m 角地		商業 (100,342)
b	福岡中央８Ｃ - 3	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 南3.8 m 角地		商業 (100,360)
c	福岡中央８ＣＤＨ - 901	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北西9.8 m市道 北東6.1 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区
d	福岡中央８Ｃ - 802	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		商業 (100,500) 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	( ) 2,542,779	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	2,555,244	100 / [55.2]	4,629,065	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	4,860,000
b	( ) 3,504,335	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	3,480,519	100 / [74.5]	4,671,838		4,910,000
c	( ) 2,400,384	100 / [100.0]	[106.9] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	2,443,820	100 / [52.8]	4,628,447		4,860,000
d	( ) 3,103,181	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	3,103,181	100 / [66.4]	4,673,465		4,910,000
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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -25.0 行政 -12.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.25	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 -9.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 0.0 行政 -11.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.86	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 -5.0 / 環境 -35.0 行政 -9.0 / 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 -8.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -20.0 行政 -4.0 / 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：　**4,880,000** 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)
	231,042,577	75,314,303	155,728,274	71,064,000	84,664,274	(0.9638) 81,599,427	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	2,549,982,094 円　（ 3,970,000 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	503.49	ＲＣ　8 Ｆ	4,009.89

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 %	642 ㎡	20.5 m× 31.5 m	前面道路： 市道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階以上は事務所を想定。	⑦有効率の理由　74.7 %	店舗兼事務所として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	485.46	33.9	164.33	6,850	1,125,661	8.0	9,005,288
2 ～ 8	事務所	503.49	80.3	404.45	5,500	2,224,475	8.0	17,795,800
～								
～								
～								
計		4,009.89	74.7	2,995.48		16,696,986		133,575,888

⑨年額支払賃料	16,696,986 円 × 12ケ月 ＝	200,363,832 円
⑩a共益費(管理費)	1,000 円/㎡ × 2995.48 ㎡× 12ケ月 ＝	35,945,760 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)	28,000 円/台 × 9 台×12ケ月+ ＝	3,024,000 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（%））	236,309,592 円 × 4.0 % ＋ 3,024,000 円 × 4.0 % ＝	9,573,344 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		229,760,248 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	133,575,888 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	1,282,329 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	231,042,577 円 (359,879 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 5,537 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	6,300,000 円	1,260,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	33,506,703 円	239,333,592 × 14.0 %
③公租公課	土地 22,277,600 円	査定額
	建物 10,710,000 円	1,260,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,260,000 円	1,260,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,260,000 円	1,260,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	75,314,303 円 (117,312 円／㎡)	(経費率 32.6 %)

(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 %	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	0.9638

(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	1,260,000,000 円	304,000 円／㎡× 4,009.89 ㎡× (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	71,064,000 円 (110,692 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	231,042,577 円
②総費用	75,314,303 円
③純収益 ①－②	155,728,274 円
④建物等に帰属する純収益	71,064,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	84,664,274 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	81,599,427 円 (127,102 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

2,549,982,094 円　(3,970,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区大名２丁目１７７番	2900000077164-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５ － 14　宅地-1

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

鑑定評価額	563,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,550,000 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]	1,190,000 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
					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	福岡市中央区舞鶴１丁目１０５番１「舞鶴１－４－３０」			②地積（㎡）	363 (　　)	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
	長方形 1：3	事務所 ＳＲＣ 7F 1B	事務所ビル、マンション等が混在する商業地域	北西9 ｍ 市道	水道、ガス、下水	天神700 ｍ	（その他） 駐車場整備地区 (90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ			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　12 ｍ、奥行　約　30 ｍ、規模　360 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	９ｍ市道	交通施設	天神駅　北西方700 ｍ	法令規制 商業 (90,400) 準防 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は天神駅の北西方に位置する商業地域である。天神駅徒歩圏内の利便性の高い立地であり、賃貸マンションへの投資需要は底堅く、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	中高層事務所兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,600,000 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	同一需給圏は福岡市中央区において、天神地区の周辺部に位置する商業地域。需要者は、店舗事務所付賃貸マンションを開発する不動産会社等の法人が主体である。天神駅から徒歩圏内に位置し利便性に優れるため、共同住宅の開発需要は底堅く、地価は上昇している。また、インバウンド客の増加によって宿泊施設の需要も顕在化している。需要の中心となる価格帯は、規模・容積率等により異なるが更地で１，５００，０００円～１，６００，０００円／㎡である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、中央区内の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。一方、収益価格は最有効使用の事務所兼共同住宅ビルの建築を想定して求めたものであるが、賃料や空室率等の収支項目に想定要素が多数含まれており、相対的な信頼性はやや劣っている。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	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 －	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　1,430,000 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　福岡中央　５ － 19 公示価格　1,490,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市中央区は、天神地区を中心に九州を代表する商業地域が形成され、天神ビッグバンによる高層オフィスビルの供給が相次いでいる。
	②変動率　年間　+8.4 %　半年間　+4.0 %		地域要因：天神駅への接近性に優れており、周辺では分譲マンションの開発が行われている。
			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	福岡中央８Ｃ - 1301	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東11.3 m市道 西6 m 角地		商業 (100,400)
b	福岡中央８ＣＤＨ - 902	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	南東6 m市道		商業 (90,360) 駐車場整備地区
c	福岡中央８Ｃ - 1206	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	西12 m市道 北6 m 角地		商業 (100,400)
d	福岡中央８Ｃ - 4	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	南18 m国道 北西3.7 m 二方路		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	( ) 1,167,345	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [／]	100 [97.9]	1,308,046	100 [84.1]	1,555,346	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	1,560,000
b	( ) 1,477,144	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,579,067	100 [95.8]	1,648,295		1,650,000
c	( ) 1,512,620	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,506,858	100 [94.0]	1,603,040		1,600,000
d	( ) 1,629,484	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,712,588	100 [108.7]	1,575,518		1,580,000
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 +0.81	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 -15.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	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 -2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　1,600,000 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)
	59,395,430	16,837,068	42,558,362	26,125,200	16,433,162	(0.9290) 15,266,407	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	477,075,219 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 (㎡)
事務所兼共同住宅	215.00	ＲＣ　11 Ｆ	1,681.80

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 準防	90 %	400 %	400 %	363 ㎡	11.5 m× 32.0 m	前面道路： 市道　9.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：ピット式駐車場（８台）及びエントランス、２階：事務所、３階以上：住宅（１ＬＤＫ・約３４㎡）	⑦有効率の理由	81.7 %	事務所兼共同住宅として標準的な仕様の設計

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	駐車場	194.80						
2 ～ 2	事務所	181.28	77.2	140.00	5,218	730,520	8.0	5,844,160
3 ～ 11	住宅	145.08	94.6	137.20	3,100	425,320	2.0 1.0	850,640 425,320
～								
～								
計		1,681.80	81.7	1,374.80		4,558,400		13,499,920 3,827,880

⑨年額支払賃料	4,558,400 円 × 12ケ月 ＝	54,700,800 円
⑩a共益費(管理費)	227 円/㎡ × 1374.80 ㎡× 12ケ月 ＝	3,744,955 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)	24,000 円/台 × 8 台×12ケ月+ ＝	2,304,000 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（%））	58,445,755 円 × 4.0 % ＋ 2,304,000 円 × 4.0 % ＝	2,429,990 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		58,319,765 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	13,499,920 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	129,599 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 %) 3,827,880 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	941,842 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)	440,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	4,224 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	59,395,430 円　(163,624 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 3,171 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	2,460,000 円	492,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	7,897,468 円	60,749,755 × 13.0 %
③公租公課	土地 1,313,600 円	査定額
	建物 4,182,000 円	492,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	492,000 円	492,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	492,000 円	492,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	16,837,068 円 （ 46,383 円／㎡ ）	（経費率 28.3 % ）

(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	492,000,000 円	284,000 円／㎡× 1,681.80 ㎡× (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	26,125,200 円 (71,970 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		59,395,430 円
②総費用		16,837,068 円
③純収益　①－②		42,558,362 円
④建物等に帰属する純収益		26,125,200 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④		16,433,162 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		15,266,407 円 (42,056 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

477,075,219 円　(1,310,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区舞鶴１丁目１０５番１	2900000149993-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡中央(県)　５ － 15　　宅地-1

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

鑑定評価額	3,950,000,000 円	１㎡当たりの価格	9,180,000 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]	7,420,000 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	福岡市中央区天神１丁目１２２番外 「天神１－１２－３」	②地積（㎡）	430 (　　)	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 (80,800) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)
ほぼ整形 1：2	店舗兼事務所 ＳＲＣ 9F 1B	高層の事務所ビル、銀行が建ち並ぶ高度商業地域	南25 m 市道	水道、ガス、下水	天神50 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　110ｍ、西　60ｍ、南　20ｍ、北　80ｍ	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　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	２５m市道	交通施設	天神駅　東方50 m	法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
⑤地域要因の将来予測	今後も商業の中心地として天神ビックバンの進捗とともに、より商業繁華性が増すものと予測。投資需要も堅調であるものの、当該地域については１種単価の割高感も存し小幅な地価上昇に留まるものと予測。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,400,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	8,180,000	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は中央区や博多区の高度商業地域及び準高度商業地域一円である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。ファンド等を中心に投資意欲は依然として強く需要は堅調であるものの、１種単価の割高感も存し、地価は小幅な上昇に留まっている。なお、高度商業地の取引は少なく、売買の目的や規模等により異なり、中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より繁華性の高い商業地の取引事例を多数収集し、試算を行った比準価格については現在の不動産投資市場における市場性を反映する適切な価格が求められたものと思料する。一方、収益価格は投資用不動産であれば重視すべき価格であるが、試算の過程において多数の想定要素を含むこと等から規範性はやや劣るものと判断した。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、価格変動要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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			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　－	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　9,150,000 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　+0.3 %　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	ワンビルの開業も相俟って繁華性は高まっているものの、１種単価の割高感も存し、地価は緩やかな上昇に留まっている。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

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	福岡中央６ KDH - 101	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区
b	福岡中央５ C - 103	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	南西15 m市道 北西8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
c	福岡博多７ CDH - 1301	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北東16 m市道 南東10 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
d	福岡博多７ CDK - 3	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	北東10 m市道 南東10 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区
e	-				( )				

NO	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	( ) 7,053,664	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,427,508	100 [83.7]	8,873,964	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	8,870,000
b	( ) 8,686,372	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	8,228,363	100 [82.8]	9,937,636		9,940,000
c	( ) 6,354,085	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [／]	100 [102.0]	6,310,479	100 [69.8]	9,040,801		9,040,000
d	( ) 6,874,831	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	6,949,780	100 [71.5]	9,719,972		9,720,000
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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 +8.0
			画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -9.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	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：　9,400,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	299,203,430	96,062,080	203,141,350	88,006,000	115,135,350	(0.9473) 109,067,717	(3.5 - 0.4) 3.1 %
	⑧収益価格	3,518,313,452 円　（　8,180,000 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	390.00	S　9 F	3,700.00

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 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	430 ㎡	14.5 m× 30.0 m	前面道路： 市道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	地下１階、１階は店舗、２～９階はフロア貸し事務所	⑦有効率の理由	71.0 %	店舗兼事務所として標準的

(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	370.00	55.0	203.50	12,000	2,442,000	12.0	29,304,000
1 ～ 1	店舗	370.00	55.0	203.50	18,000	3,663,000	12.0	43,956,000
2 ～ 9	事務所	370.00	75.0	277.50	7,700	2,136,750	6.0	12,820,500
～								
～								
計		3,700.00	71.0	2,627.00		23,199,000		175,824,000

⑨年額支払賃料	23,199,000 円 × 12ケ月 ＝	278,388,000 円
⑩a共益費(管理費)	1,000 円/㎡ × 2627.00 ㎡× 12ケ月 ＝	31,524,000 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（%））	309,912,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	12,396,480 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		297,515,520 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	175,824,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	1,687,910 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	299,203,430 円　(　695,822 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 7,739 円/㎡ 月額支払賃料 (7,700 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	7,900,000 円	1,580,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	43,387,680 円	309,912,000 × 14.0 %
③公租公課	土地 28,184,400 円	査定額
	建物 13,430,000 円	1,580,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,580,000 円	1,580,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,580,000 円	1,580,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	96,062,080 円 (223,400 円／㎡)	(経費率 32.1 %)

(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 %	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	1.5 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	1,580,000,000 円	414,000 円／㎡× 3,700.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0557	0.0370 × 40 % + 0.0518 × 30 % + 0.0846 × 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	88,006,000 円 (204,665 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	299,203,430 円
②総費用	96,062,080 円
③純収益　①－②	203,141,350 円
④建物等に帰属する純収益	88,006,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	115,135,350 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	109,067,717 円 (253,646 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.1 %

3,518,313,452 円　(8,180,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市中央区天神１丁目１２２番	2900000072038-0000
2	福岡市中央区天神１丁目１２３番	2900000072039-0000
3	福岡市中央区天神１丁目１２４番	2900000072040-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		