

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子
鑑定評価額	114,000,000 円		1㎡当たりの価格	360,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月15日	(6)路線価	[令和7年1月]	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区別府4丁目24番「別府4-1-13」				地積 (㎡)	317 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)		
	長方形 1:1.5	共同住宅 R C 3	中規模一般住宅、中高層の共同住宅等が混在する住宅地域		西6 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	別府480 m		(その他) 高度地区2種15m (70,150)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 75 m、南 30 m、北 70 m				標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模		330 ㎡程度、形状			長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 6 m市道		交通施設	別府駅西方480 m		法令規制 1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 372,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 261,000 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に城南区・早良区の地下鉄沿線の住宅地域である。主な需要者は、不動産投資家、転売を目的とした不動産業者及び市内や周辺市町に居住する個人等が見られる。交通利便性が高く、良好な居住環境を保っていることから賃貸マンション用地としても戸建用地としても人気があり、需要は堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地 3 3 0 ㎡程度で 1 . 1 億円超である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅とマンションが混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 335,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	(一般的要因)	人口は微増傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因)	交通利便性が高く、戸建住宅用地としてもマンション用地としても人気が高く、引き続き需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変化はない。					
	変動率	年間	+7.5 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 7	福岡市城南区		貸家 建付 地	()	ほぼ整 形	東8 m市道 北西7 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
b	福岡城南 7 C - 11	福岡市城南区		貸家 建付 地	()	ほぼ長 方形	南東3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	福岡城南 7 C - 10	福岡市城南区		貸家 建付 地	()	ほぼ長 方形	西9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡城南 7 C - 518	福岡市城南区		貸家 建付 地	()	長方形	北5.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡城南 7 C - 521	福岡市城南区		更地	()	長方形	南東6.1 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 259,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	263,209	$\frac{100}{[80.8]}$	325,754	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	332,000
b	() 279,475	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	288,418	$\frac{100}{[70.3]}$	410,267		418,000
c	() 327,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	337,541	$\frac{100}{[90.1]}$	374,629		382,000
d	() 142,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,426	$\frac{100}{[52.3]}$	281,885		288,000
e	() 225,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	232,486	$\frac{100}{[54.2]}$	428,941	$\frac{[102.0]}{100}$	438,000
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 +0.80	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -22.0		
c	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -45.0		
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -40.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 372,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,708,056	3,380,400	9,327,656	6,584,400	2,743,256	(0.9638) 2,643,950	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	82,623,438 円 (261,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		103.00		R C 5 F		503.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区2種15m	70 %	150 %	150 %	317 ㎡	14.5 m× 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要				1 K、約 3 0 ㎡程度、計 1 5 戸を想定		有効率 94.4 % の理由		地域の共同住宅として標準的		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	103.00	92.2	95.00	2,050	194,750	1.0		194,750	
							1.0		194,750	
2 ~ 2	共同住宅	100.00	95.0	95.00	2,100	199,500	1.0		199,500	
							1.0		199,500	
3 ~ 5	共同住宅	100.00	95.0	95.00	2,150	204,250	1.0		204,250	
							1.0		204,250	
~										
~										
計		503.00	94.4	475.00		1,007,000			1,007,000	
									1,007,000	
年額支払賃料				1,007,000 円 × 12ヶ月 = 12,084,000 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 475.00 ㎡ × 12ヶ月 = 570,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 432,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				12,654,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 632,700 円						
以上計 + a+ - -				12,453,300 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,007,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 9,567 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,007,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 245,189 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				12,708,056 円 (40,089 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,198 円/㎡ 月額支払賃料 (2,150 円/㎡) 基準階 3 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	496,000 円	124,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,308,600 円	13,086,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 273,800 円	査定額	
	建物 1,054,000 円	124,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	124,000 円	124,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	124,000 円	124,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,380,400 円 (10,664 円 / m ²) (経費率 26.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	124,000,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² × 503.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,584,400 円 (20,771 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	12,708,056 円		
総費用	3,380,400 円		
純収益 -	9,327,656 円		
建物等に帰属する純収益	6,584,400 円		
土地に帰属する純収益 -	2,743,256 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,643,950 円 (8,341 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
82,623,438 円 (	261,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区別府 4 丁目 2 4 番	2911000330897-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所九州支社
福岡城南(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	67,600,000 円	1㎡当たりの価格	265,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区茶山5丁目237番「茶山5-13-5」				地積 (㎡)	255 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		東6 m 市道	水道、ガス、下水	茶山600 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 35 m、西 130 m、南 60 m、北 130 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 15 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性		特記 特になし		街 基準方位 北6 m 市道	交通 茶山駅 南西方600 m	法令 1 低専 (50,80)			
	事項		路		施設	規制				
地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。良好な住環境や利便施設への接近性等から、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(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	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 265,000 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		対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、高所得層のエンドユーザーや不動産業者が中心となる。当地域は良好な住環境及び利便性を有し、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、規模により幅は認められるが、標準画地規模で土地で7,000万円、敷地面積が130㎡程度の新築戸建てで5,000～6,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +3.0 要 環境 -10.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	福岡城南(県) - 12									
	前年指定基準地の価格 227,000 円 / ㎡		[105.7] 100	100 [101.0]	100 [91.8]	[102.0] 100	264,000			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 253,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。				
	〔地域要因〕				地域要因に特段の変動は見られない。良好な住環境から需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+4.7 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 516	福岡市城南区		建付地	()	台形	北西5.1 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ制限 10 m	
b	福岡城南 7 C - 509	福岡市城南区		建付地	()	長方形	東3.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	福岡城南 7 C - 519	福岡市城南区		建付地	()	袋地等	南東6.2 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限 10 m	
d	福岡城南 7 C - 2	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	南西5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡城南 7 C - 7	福岡市城南区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	東8 m市道 北西7 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 224,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	231,445	$\frac{100}{[84.6]}$	273,576	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	279,000
b	() 191,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,117	$\frac{100}{[79.0]}$	254,578		260,000
c	() 205,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	235,906	$\frac{100}{[91.8]}$	256,978		262,000
d	() 322,507	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	345,728	$\frac{100}{[131.2]}$	263,512		269,000
e	() 259,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	263,209	$\frac{100}{[112.2]}$	234,589	$\frac{[102.0]}{100}$	239,000
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 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 265,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区茶山 5 丁目 2 3 7 番	2911000348299-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	41,300,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月]	210,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区別府6丁目164番20「別府6-6-37」					地積 (㎡)	154 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60,150)				
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域		西6 m 市道	水道、ガス、下水	茶山300 m		(その他) 高度地区2種15m				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模		150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6 m市道	交通施設	茶山駅 北方300 m		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	利便性の良い住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、当面は現状の利用状態が継続されるものと思料する。コンパクトな建売住宅のほか収益物件の需要があって、地価は上昇基調を維持するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 273,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 218,000 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、城南区及び隣接する各区の地下鉄七隈線沿線の住宅地域等と判断される。主たる需要者は、福岡市都心部へ通勤する第一次取得者であるが、規模次第では、不動産投資家やデベロッパーの需要も期待できる。金利先高感等の懸念材料はあるが、まだ、融資を受けやすいローン市況にあり、福岡市の人口増加と相俟って、利便性が優れる住宅地やコンパクトな物件を中心に需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で4千万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、基準価格は七隈線沿線の取引事例を採用のうえ、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、現下の不動産市場は自己利用目的の住宅取引に牽引されていることも勘案のうえ、基準価格を標準に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決定した。												
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0		
	福岡城南(県) - 12									0.0	地域要因行政その他	-1.0	
	前年指定基準地の価格 227,000 円 / ㎡		[105.7] 100	100 [101.0]	100 [88.5]	[100.0] 100	268,000			0.0	-5.0		
(10)対年対象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 250,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	変動的状況	〈一般的要因〉	当区の人口は微増傾向で高齢化率は県平均より低い。取引件数は近年微増基調にあり、地価は上昇幅を縮小しつつも上昇傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈地域要因〉	交通利便性が優れる住宅地域で、旧来から戸建・共同住宅用地とともに人気があって、不動産需要は堅調である。					
	公示価格 円 / ㎡							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 10	福岡市城南区		貸家 建付 地	()	ほぼ長 方形	西9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡城南 7 C - 517	福岡市城南区		建付 地	()	袋地等	西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	福岡城南 7 C - 530	福岡市城南区		貸家 建付 地	()	長方形	西3.6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定	
d	福岡城南 7 C - 7	福岡市城南区		貸家 建付 地	()	ほぼ整 形	東8 m市道 北西7 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
e	福岡城南 7 C - 516	福岡市城南区		建付 地	()	台形	北西5.1 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ制限10m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 327,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	337,541	$\frac{100}{[120.6]}$	279,885	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	280,000
b	() 212,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	245,437	$\frac{100}{[93.1]}$	263,627		264,000
c	() 257,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	262,601	$\frac{100}{[91.2]}$	287,940		288,000
d	() 259,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	263,209	$\frac{100}{[97.9]}$	268,855		269,000
e	() 224,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	231,445	$\frac{100}{[86.5]}$	267,566	$\frac{[100.0]}{100}$	268,000
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 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 273,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,223,857	880,682	3,343,175	2,248,250	1,094,925	(0.9795) 1,072,479	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	33,514,969 円 (218,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		67.00		L S 3 F		201.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	154 ㎡	9.5 m× 16.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 L D K タイプ (各階 2 戸× 3、計 6 戸) の共同住宅を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,790	119,930	1.0	119,930		
							1.0	119,930		
2 ~ 2	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,810	121,270	1.0	121,270		
							1.0	121,270		
3 ~ 3	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,810	121,270	1.0	121,270		
							1.0	121,270		
~										
~										
計		201.00	100.0	201.00		362,470		362,470		
								362,470		
年額支払賃料				362,470 円 × 12ヶ月 = 4,349,640 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,349,640 円 × 5.0 % + 円 × % = 217,482 円						
以上計 + a+ - -				4,132,158 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				362,470 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,443 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 362,470 円 × 95.0 % × 0.2563 = 88,256 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,223,857 円 (27,428 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,850 円/㎡ 月額支払賃料 (1,810 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	156,400 円	39,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	217,482 円	4,349,640 ×	5.0 %
公租公課	土地 96,300 円	査定額	
	建物 332,300 円	39,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	39,100 円	39,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,100 円	39,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	880,682 円 (5,719 円 / m ²) (経費率 20.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	39,100,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 201.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,248,250 円 (14,599 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,223,857 円	
総費用		880,682 円	
純収益 -		3,343,175 円	
建物等に帰属する純収益		2,248,250 円	
土地に帰属する純収益 -		1,094,925 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,072,479 円 (6,964 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	33,514,969 円 (	218,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区別府 6 丁目 1 6 4 番 2 0	2911000333143-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	167,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区長尾4丁目273番 「長尾4-8-8」				地積 (㎡)	771 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	正方形 1:1	共同住宅 RC 6	中規模一般住宅と中層マ ンションが混在する既成 住宅地域		東7 m 市道	水道、 ガス、 下水	七隈2.3 km		(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 90 m、北 70 m				標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m市道		交通	七隈駅東方2.3 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	中層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域として成熟しており、今後ともこのような利用状況が維持されると予測する。住宅地需要は堅調で地価上昇の傾向が続くと予測される。								
(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 172,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 114,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に城南区・早良区・西区の区域中心部からやや離れた住宅地域である。主な需要者は、収益物件用地の取得を目的とした不動産業者や不動産投資家、マンション開発業者、転売を目的とした不動産業者等が見られる。周辺地域における戸建住宅用地は需要が堅調で、供給が少ないこともあって、大規模画地への需要も堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地750㎡程度のものであれば、1.2億円強である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。一方比準価格は、同一需給圏内のマンション用地としての人気の程度や当該地域における大規模画地の希少性を反映している。よって、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 152,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口は微増傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討				〔地域 要因〕	市域中心部への交通利便性がやや劣るものの、居住環境や生活利便性が良いことから、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号	- 公示価格 円/㎡			〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない。				
	変動率	年間	+9.9 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 8	福岡市城南区		更地	()	ほぼ正方形	西5 m市道 北5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡南 7 C - 206	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道 西6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
c	福岡南 7 K - 613	福岡市南区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		1 中専 (60,150)	
d	福岡西 7 C - 828	福岡市西区		更地	()	台形	南西7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡西 7 C - 810	福岡市西区		貸家 建付地	()	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 388,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	388,946	$\frac{100}{[187.1]}$	207,881	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	208,000
b	() 131,434	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	136,283	$\frac{100}{[105.5]}$	129,178		129,000
c	() 165,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,264	$\frac{100}{[103.5]}$	167,405		167,000
d	() 193,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,487	$\frac{100}{[114.8]}$	175,511		176,000
e	() 131,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	148,881	$\frac{100}{[108.7]}$	136,965	$\frac{[100.0]}{100}$	137,000
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 +0.60	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +80.0		
b	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 172,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	31,482,151	8,923,000	22,559,151	19,647,000	2,912,151	(0.9638) 2,806,731	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	87,710,344 円 (114,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		259.00		R C 6 F		1,534.00				
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等			
1 住居 高度地区2種20m		60 %	200 %	200 %	771 ㎡	27.0 m× 28.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要		3 L D K (約 6 3 ㎡) 程度、各階 4 室、計 2 4 室を想定			有効率 の理由	97.8 %	地域の共同住宅として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	259.00	96.5	250.00	1,550	387,500	1.0	387,500		
							1.0	387,500		
2 ~ 2	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,600	400,000	1.0	400,000		
							1.0	400,000		
3 ~ 6	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,650	412,500	1.0	412,500		
							1.0	412,500		
~										
~										
計		1,534.00	97.8	1,500.00		2,437,500		2,437,500		
								2,437,500		
年額支払賃料				2,437,500 円 × 12ヶ月 = 29,250,000 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 1500.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,800,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 15 台 × 12ヶ月 + = 1,440,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				31,050,000 円 × 5.0 % + 1,440,000 円 × 5.0 % = 1,624,500 円						
以上計 + a+ - -				30,865,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,437,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,156 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,437,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 593,495 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				31,482,151 円 (40,833 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡ 月額支払賃料 (1,650 円/㎡) 基準階 3 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,480,000 円	370,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	3,249,000 円	32,490,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 309,000 円	査定額	
	建物 3,145,000 円	370,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	370,000 円	370,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	370,000 円	370,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,923,000 円 (11,573 円 / m ²) (経費率 28.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	370,000,000 円	設計監理料率 234,000 円 / m ² × 1,534.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	19,647,000 円 (25,482 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		31,482,151 円	
総費用		8,923,000 円	
純収益 -		22,559,151 円	
建物等に帰属する純収益		19,647,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,912,151 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		2,806,731 円 (3,640 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	87,710,344 円 (	114,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区長尾4丁目273番	2911000367025-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡城南(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊
鑑定評価額		30,600,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	145,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区七隈4丁目405番15 「七隈4-23-20」				地積 (㎡)	163 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域		北5 m 市道	水道、ガス、下水	七隈400 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 40 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 m程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	5 . 0 m市道	交通施設	七隈駅 北西方400 m	法令規制 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、価格形成要因の大きな変化も無く、当面現況利用で推移するものと予測される。地価水準は、周辺に分譲地価格に牽引され上昇傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	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 188,000 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	同一需給圏は福岡市に存する最寄駅徒歩圏の住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する一次取得者である。近隣地域は、最寄駅徒歩圏に位置する利便性の高いエリアで、七隈線延伸による鉄道利用客の増加及び都心部に比した割安感等により需要が堅調で地価上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、新築の土地建物は総額 5 0 ～ 6 0 百万円程度である。										
(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、同一需給圏に事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である。収益還元法については自己使用建物が支配的な既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、指定基準地との均衡に留意し、上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	福岡城南(県) - 12								0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 +27.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 227,000 円 / ㎡		[105.7] 100	100 [101.0]	100 [127.0]	[100.0] 100	187,000				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 172,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +9.3 % 半年間 %				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、鉄道利用客の増加、堅調な投資需要等により地価水準は上昇傾向にある。				
	〈地域要因〉	郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。各種の生活利便施設等に比較的近く土地需要は堅調である。									
	〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。									

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡城南 7 C - 524	福岡市城南区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4.9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m
b	福岡早良 7 C - 214	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東4.5 m市道 南4.5 m 角地		1 低専 (60,80)
c	福岡城南 7 C - 533	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m
d	福岡城南 7 C - 514	福岡市城南区				更地	()	長方形	南4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 144,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		149,615	$\frac{100}{[89.4]}$	167,355	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	167,000
b	() 192,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		193,707	$\frac{100}{[98.1]}$	197,459		197,000
c	() 173,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		177,204	$\frac{100}{[90.6]}$	195,589		196,000
d	() 176,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		183,013	$\frac{100}{[94.7]}$	193,256		193,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 188,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場も未成熟であるため非適用とした。					

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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区七隈4丁目405番15	2911001114530-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
福岡城南(県) - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕

鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	194,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区田島5丁目365番1外「田島5-13-44」				地積 (㎡)	153 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)		
	台形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北西5 m 市道	水道、ガス、下水	茶山850 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 110 m、南 70 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 5 m 市道	交通施設	茶山駅 南東方850 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が多い住宅地域であり、戸建住宅地域として概ね成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。駅徒歩圏内の当該地域への住宅需要は堅調であり、引き続き地価は上昇傾向を示している。									
(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	方位形状		0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 194,000 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		同一需給圏の範囲は当区を中心に、隣接区の住宅地域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。主たる需要者は、福岡都心部に通勤するエンドユーザーである。当区での戸建需要は引き続き堅調であり、駅徒歩圏内の当地域は、交通利便性等は概ね良好であることから中間所得者層を中心に住宅需要は堅調である。取引価格は規模等によりバラツキがあるが、需要の中心価格帯は、新築戸建で総額45～55百万円程度と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象標準地の存する地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が成熟しているとは言い難く、収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、規範性の高い取引事例を重視して求めており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。したがって、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号	-									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 +20.0 0.0 0.0	
	福岡城南(県)	- 12							画地行政その他		
	前年指定基準地の価格	[105.7] 100	100 [101.0]	100 [124.8]	[100.0] 100	190,000					
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 181,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	地下鉄七隈線延伸後、駅徒歩圏内の当該地域への住宅需要は堅調であり、引き続き地価は上昇傾向を示している。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号										
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +7.2 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 534	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.8 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
b	福岡城南 7 C - 411	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	南4 m道路		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
c	福岡城南 7 C - 501	福岡市城南区		更地	()	不整形	東4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
d	福岡城南 7 C - 509	福岡市城南区		建付地	()	長方形	東3.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 155,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	160,447	$\frac{100}{[84.7]}$	189,430	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	189,000
b	() 116,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	132,660	$\frac{100}{[69.3]}$	191,429		191,000
c	() 180,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	209,030	$\frac{100}{[105.6]}$	197,945		198,000
d	() 191,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,117	$\frac{100}{[102.7]}$	195,830		196,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	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			
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 194,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区田島 5 丁目 3 6 5 番 1	2911000341659-0000
2	福岡市城南区田島 5 丁目 3 6 5 番 1 7	2911000341675-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡城南(県) - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟
鑑定評価額	18,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	86,300 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区西片江 2 丁目 1 0 9 番 2 9 6 「西片江 2 - 2 9 - 1 8」				地積 (㎡)	(216)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅を主とし、 アパートも混在する住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	福大前1.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 170 m、北 130 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 14 m、		規模 210 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 北 6 m 市道		交通施設	福大前駅 南東方1.2 km		法令規制	1 低専 特別用途地区 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	福大前駅までやや距離を有する傾斜地の住宅地域であるが、福岡市の住宅需要は底堅いことから、今後も地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと予測する。								
(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 86,300 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	同一需給圏の範囲は、西片江、南片江、片江地区を中心とする城南区南部の住宅地域。需要者は福岡市中心部への通勤者及び開発目的の不動産業者等であり、彼らは利便性、環境、学区等に着眼して物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 1 8 0 ~ 2 5 0 ㎡程度の画地で 1 5 0 0 ~ 2 0 0 0 万円、土地建物の場合 4 0 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映する価格である。本件においては、需要者の観点から適切に収集された実証性の高い価格である。近隣地域は最寄り駅までやや距離があり、居住の快適性等が重視される第 1 種低層住居専用地域で建蔽率・容積率が低いことから、収益性がさほど見込めず収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 交通 +8.0 要 環境 +30.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	福岡城南(県) - 10									
	前年指定基準地の価格		[109.3] 100	100 [100.0]	100 [136.2]	[100.0] 100	85,900			
	107,000 円 / ㎡									
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 79,300 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気の回復基調、低金利、福岡市の人口増等を受け、福岡市の住宅需要は堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔地域要因〕	地価上昇を受け、ミニ開発等では、総額の観点から 1 区画の面積が減少傾向にある。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +8.8 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 K - 941	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.8 m市道 東4.8 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区15m	
b	福岡城南 7 C - 405	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡城南 7 C - 401	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡城南 7 K - 935	福岡市城南区		更地	()	不整形	東8.1 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 80,950	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,508	$\frac{100}{[96.8]}$	88,335	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	88,300
b	() 92,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,570	$\frac{100}{[115.0]}$	84,843		84,800
c	() 94,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,881	$\frac{100}{[118.8]}$	85,758		85,800
d	() 93,356	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	111,820	$\frac{100}{[128.7]}$	86,884		86,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域で自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区西片江2丁目109番296	2911000398671-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡城南(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	150,000,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区神松寺2丁目16番「神松寺2-11-24」				地積(㎡)	856	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2住居(60,200)				
	不整形1:1.2	共同住宅RC7	中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域		西6m市道	水道、ガス、下水	七隈1.6km		(その他)高度地区2種20m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 60m、北 70m			標準的使用	共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 30m、奥行 約 28m、規模 850㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 西6m市道		交通施設	七隈駅 南東方1.6km		法令規制 対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	分譲マンションとしては限界点の感はあるが、比較的大規模な貸家は多い。近隣の規模が大きい画地では分譲及び賃貸マンションの建設が行われており、共同住宅用地としての熟成度が高まっていくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	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 180,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 134,000 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、城南区及び周辺各区の共同住宅等が存する住宅地域の圏域。需要者の中心は、アパート等の建設を目的とした不動産業者や個人投資家等が中心であるが、分譲マンションのデベロッパーも含まれる。交通利便性は、やや劣るものの居住環境は良好であり、生活利便施設への接近性も良いため、共同住宅だけでなく、戸建住宅用地としての需要も高い地域である。市場の中心価格帯は、規模にもよるが、1㎡当たり15～20万円の水準である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い比準価格に収益価格を関連付けて、同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 160,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	城南区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、不動産需要は依然堅調さが継続している。							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					〈地域要因〉	周辺では戸建住宅地としての取引が多いが、マンション需要の高まりにより、分譲及び賃貸マンションの建設もみられる。						
	公示価格 円/㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+9.4 %					半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 828	福岡市西区		更地	()	台形	南西7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡城南7C - 916	福岡市城南区		更地	()	長方形	西10.4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡西7C - 833	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	北4.8 m市道 西4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
d	福岡南7K - 613	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		1 中専 (60,150)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 193,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,487	$\frac{100}{[108.2]}$	186,217	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	186,000
b	() 175,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	186,327	$\frac{100}{[106.6]}$	174,791		175,000
c	() 159,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	164,052	$\frac{100}{[90.7]}$	180,873		181,000
d	() 165,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,264	$\frac{100}{[99.0]}$	175,014		175,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 -15.0		
			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 +0.45	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			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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				既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	33,049,536	7,868,083	25,181,453	21,293,100	3,888,353	(0.9462) 3,679,160	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	114,973,750 円 (134,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		280.00		R C 7 F		1,655.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	856 ㎡	28.0 m× 33.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階：エントランスと共同住宅、2～7 階：共同住宅（約 6 8 ㎡× 2 3 戸）を想定。			有効率 の理由	95.0 %	共同住宅として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅・エ ントランス	120.00	70.0	84.00	1,650	138,600	1.0	138,600		
							1.0	138,600		
2 ~ 5	共同住宅	280.00	97.0	271.60	1,680	456,288	1.0	456,288		
							1.0	456,288		
6 ~ 6	共同住宅	220.00	97.0	213.40	1,720	367,048	1.0	367,048		
							1.0	367,048		
7 ~ 7	共同住宅	195.00	97.0	189.15	1,720	325,338	1.0	325,338		
							1.0	325,338		
~										
計		1,655.00	95.0	1,572.95		2,656,138		2,656,138		
								2,656,138		
年額支払賃料				2,656,138 円 × 12ヶ月 = 31,873,656 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 23 台×12ヶ月+ = 2,208,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				31,873,656 円 × 5.0 % + 2,208,000 円 × 5.0 % = 1,704,083 円						
以上計 + a+ - -				32,377,573 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,656,138 円 × 95.0 % × 1.00 % = 25,233 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,656,138 円 × 95.0 % × 0.2563 = 646,730 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				33,049,536 円 (38,609 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,717 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,604,000 円	401,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,704,083 円	34,081,656 ×	5.0 %
公租公課	土地 349,500 円	査定額	
	建物 3,408,500 円	401,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	401,000 円	401,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	401,000 円	401,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,868,083 円 (9,192 円 / m ²) (経費率 23.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9462
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	401,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 1,655.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	21,293,100 円 (24,875 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	33,049,536 円		
総費用	7,868,083 円		
純収益 -	25,181,453 円		
建物等に帰属する純収益	21,293,100 円		
土地に帰属する純収益 -	3,888,353 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,679,160 円 (4,298 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
114,973,750 円 (	134,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区神松寺 2 丁目 1 6 番	2911000387268-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
福岡城南(県) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕
鑑定評価額	36,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	122,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	92,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区東油山 2 丁目 1 9 番 5 「東油山 2 - 1 9 - 1 8」					地積 (㎡)		298 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南6 m 市道		水道、 ガス、 下水	福大前1.9 km			(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 170 m、西 50 m、南 120 m、北 50 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、		奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	福大前駅 南東方1.9 km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。住宅需要は郊外に波及しており、近隣地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的な 要因	方位 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格 122,000 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		同一需給圏の範囲は当区を中心に、隣接区の住宅地域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。主たる需要者は、福岡都心部等へ通勤するエンドユーザーである。当該圏域にも区内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、当地域においては、交通利便性等は劣るが、区画が整然とし比較的住環境が良好であることから住宅需要は堅調である。需要の中心価格帯は、新築戸建で総額 4 0 ～ 5 0 百万円程度と推定される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地の存する地域は、区画整然とした自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が成熟しているとは言いが、収益還元法は適用できなかった。一方基準価格は、規範性の高い取引事例を重視して求めており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。したがって、本件では基準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡城南(県) - 10												
	前年指定基準地の価格 107,000 円 / ㎡		[109.3] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[104.0] 100	121,000						
(10) 対 年 象 標 の 基 準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 115,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	地域要因に特段の変化はないが、相対的に利便性の高い地域への住宅需要は堅調であり、引き続き地価は上昇傾向を示している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +6.1 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡城南 7 C - 401	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡城南 7 C - 403	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ台形	北東3.8 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m
c	福岡城南 7 C - 405	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)
d	福岡城南 7 C - 412	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	東9 m市道		1 低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 94,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		101,881	$\frac{100}{[85.0]}$	119,860	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	125,000
b	() 112,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		117,591	$\frac{100}{[89.3]}$	131,681		137,000
c	() 92,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		97,570	$\frac{100}{[93.0]}$	104,914		109,000
d	() 121,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		123,902	$\frac{100}{[111.1]}$	111,523		116,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0			
b	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -3.0			
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0			
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 122,000 円 / ㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区東油山 2 丁目 1 9 番 5	2911000377345-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	90,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区片江5丁目1431番42 「片江5-17-19」				地積 (㎡)	245 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北4m 市道	水道、 ガス、 下水	七隈980m		(その他)	
(2) 隣地域	範囲	東 120m、西 40m、南 100m、北 100m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14m、奥行 約 17m、規模		240㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4.0m市道	交通施設	七隈駅 南東方980m		法令 1低専 規制
	地域要因の将来予測	博多駅まで延伸した七隈線沿線の住宅地域であり、七隈地区や松山地区等に比して地価の割安感があることから、今後も住宅需要が増加傾向で推移していくことが予測される。								
(3)最も有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 120,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 94,200 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、片江・西片江・南片江地区を中心に、その周辺の住宅地域にも及ぶ。需要者は福岡市中心部への通勤者(個人)及び転売目的の不動産業者に加え、アパート用地を求める企業等も挙げられる。需要の中心となる土地総額は250㎡程度の画地で2,500～3,000万円。福岡大学にも近接する住宅地域であることから、戸建住宅用地のほかにアパート用地としての土地需要も見込まれる地域である。									
(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、多数の取引事例より求めたもので、市場性を反映する実証的な価格が得られた。収益価格は収益性を反映する価格であるが、賃料の遅行性や想定要素が多いこと等から、相対的な信頼性はやや劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 107,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気回復基調、低金利、福岡市の人口増等を受け、福岡市の住宅需要は堅調である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					(地域 要因)	博多駅まで延伸した七隈線沿線の住宅地域であり、住宅需要は堅調である。			
	公示価格 円/㎡					(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。			
	変動率	年間	+9.3 %	半年間		%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 524	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4.9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
b	福岡城南 7 C - 910	福岡市城南区		更地	()	長方形	北5 m私道		1 中専 (60,100) 高度地区15m	
c	福岡城南 7 C - 911	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北西7.7 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡城南 7 C - 409	福岡市城南区		建付地	()	不整形	西5 m市道		2 住居 (60,200)	
e	福岡城南 7 C - 403	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	北東3.8 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 144,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	149,615	$\frac{100}{[118.5]}$	126,257	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	126,000
b	() 125,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,960	$\frac{100}{[115.6]}$	115,017		115,000
c	() 147,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	161,590	$\frac{100}{[131.2]}$	123,163		123,000
d	() 95,821	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	128,262	$\frac{100}{[113.2]}$	113,306		113,000
e	() 112,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,591	$\frac{100}{[95.9]}$	122,618	$\frac{[100.0]}{100}$	123,000
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 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	売急ぎ	% / 月 +0.59	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.59	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 120,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,118,191	1,004,552	3,113,639	2,355,960	757,679	(0.9747) 738,510	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	23,078,438 円 (94,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		96.00		W 2 F		192.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 低専	50 %	80 %	80 %	245 ㎡	14.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	2 4 ㎡ × 4 戸 × 2 階			有効率 100.0 % の理由		外階段の為。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	96.00	100.0	96.00	1,780	170,880	1.0	170,880		
~										
~										
~										
~										
計		192.00	100.0	192.00		341,760		341,760		
年額支払賃料				341,760 円 × 12ヶ月 = 4,101,120 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 192.00 ㎡ × 12ヶ月 = 230,400 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				敷金等により十分担保されているため						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,331,520 円 × 5.0 % + 円 × % = 216,576 円						
以上計 + a+ - -				4,114,944 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				341,760 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,247 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,118,191 円 (16,809 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,781 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,780 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	139,200 円	34,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	433,152 円	4,331,520 ×	10.0 %
公租公課	土地 66,800 円	査定額	
	建物 295,800 円	34,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	34,800 円	34,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,800 円	34,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,004,552 円 (4,100 円 / m ²) (経費率 24.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9747
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	34,800,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² × 192.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0677	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0525 × 40 % + 0.0742 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,355,960 円 (9,616 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,118,191 円		
総費用	1,004,552 円		
純収益 -	3,113,639 円		
建物等に帰属する純収益	2,355,960 円		
土地に帰属する純収益 -	757,679 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	738,510 円 (3,014 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	23,078,438 円 (	94,200 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 10

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区片江5丁目1431番42	2911000386095-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡城南(県) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	25,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	99,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市城南区南片江 3 丁目 8 4 番 「南片江 3 - 1 0 - 2 2」				地積 (㎡)	256 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		北 6 m 市道	水道、 ガス、 下水	福大前 1.7 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模		240 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	北 6 m 市道	交通施設	福大前駅 南東方 1.7 km	法令 1 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び、既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は郊外に波及しており、近隣地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(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 99,000 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	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区南部に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、サラリーマン層が中心となる。駅距離は認められるが相対的割安感から、不動産需要は堅調である。市場の中心価格帯は、標準画地規模の土地で 2 , 5 0 0 万円、敷地面積が 1 4 0 ㎡程度の新築戸建てで 4 , 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他	
	福岡城南(県)	- 10						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 +3.0 +20.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 107,000 円 / ㎡	[109.3] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	98,500					
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 92,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。					
					〔地域 要因〕	既存の住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。					
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+7.0 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 405	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡城南 7 C - 401	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡城南 7 C - 302	福岡市城南区		更地	()	不整形	南西8.4 m市道		近商 (90,200)	
d	福岡城南 7 K - 935	福岡市城南区		更地	()	不整形	東8.1 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡城南 7 C - 409	福岡市城南区		建付地	()	不整形	西5 m市道		2 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 92,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,570	$\frac{100}{[100.0]}$	97,570	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	97,600
b	() 94,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,881	$\frac{100}{[100.0]}$	101,881		102,000
c	() 74,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	85,668	$\frac{100}{[90.9]}$	94,244		94,200
d	() 93,356	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	111,820	$\frac{100}{[116.2]}$	96,231		96,200
e	() 95,821	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	128,262	$\frac{100}{[116.8]}$	109,813	$\frac{[100.0]}{100}$	110,000
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 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
c	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0
d	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0
e	売急ぎ	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 -10.0	行政 0.0
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 99,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 11

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区南片江 3 丁目 8 4 番	2911000392600-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所九州支社
福岡城南(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	55,000,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月]	185,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区松山2丁目4 6 7 番 1 0 1 「松山 2 - 2 5 - 1 2」				地積 (㎡)	229 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,100)			
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域	西5 m 市道	水道、 ガス、 下水	七隈300 m		(その他) 高度地区1種15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 40 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 16 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 5 m	交通 七隈駅 北東方300 m	法令 対象基準地と同じ					
		事項		路	施設	規制					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0				
	(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 240,000 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	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、比較的高所得層のエンドユーザーや不動産業者が中心となる。当地域は良好な住環境を有し、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等により幅が認められるが、標準画地規模の土地で5，500万円、敷地面積が130㎡程度の新築戸建てで5，000～6，000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 227,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 福岡城南 - 8 公示価格 234,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。					
	〔地域 要因〕					地域要因に特段の変動は見られない。良好な住環境から需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。					
	〔個別的 要因〕					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+5.7 %		半年間	+2.6 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南7C - 11	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡城南7C - 507	福岡市城南区		建付地	()	長方形	北4.6 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
c	福岡城南7C - 514	福岡市城南区		更地	()	長方形	南4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡城南7C - 521	福岡市城南区		更地	()	長方形	南東6.1 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
e	福岡城南7C - 532	福岡市城南区		更地	()	台形	南3.8 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 279,475	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	288,418	$\frac{100}{[118.6]}$	243,185	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	246,000
b	() 186,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	191,584	$\frac{100}{[82.5]}$	232,223		235,000
c	() 176,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	183,013	$\frac{100}{[76.0]}$	240,807		243,000
d	() 225,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	232,486	$\frac{100}{[98.9]}$	235,072		237,000
e	() 225,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	228,743	$\frac{100}{[93.1]}$	245,696	$\frac{[101.0]}{100}$	248,000
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 240,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 12

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区松山 2 丁目 4 6 7 番 1 0 1	2911000399922-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡城南(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	440,000,000 円	1㎡当たりの価格	565,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]	430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区鳥飼7丁目1番7「鳥飼7 - 1 - 10」				地積 (㎡)	779 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	長方形 1：2	共同住宅 R C 9	共同住宅が多く見られる利便性の良い住宅地域		南13 m 市道、北背面道	水道、ガス、下水	別府450 m		(その他) 高度地区2種20m (70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 70 m、北 20 m				標準的使用	高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 1 3 m市道		交通施設	別府駅 北西方450 m		法令規制 1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
	地域要因の将来予測	中高層の分譲マンション等が建ち並び住宅地域。マンション用地の需要は更に高まりを見せており、金利・建設費の上昇による懸念はあるものの、地価は依然上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(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	二方路 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 580,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 561,000 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、福岡市中西部に存する中高層の分譲マンション等が多い住宅地域の圏域。需要者の中心は、分譲マンション等の建設を目的としたデベロッパーや不動産業者等が中心である。交通便利性に優れ、居住環境も良好であり、生活利便施設への接近性も良い地域においては、マンションデベロッパーの用地取得競争が激しく、需要が高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等の条件により把握が難しい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、共同住宅建設目的の事例を多く採用しており、現実の市場性を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、対象地上に分譲マンションの建設を想定して求めたものであり、デベロッパーとしての投資採算性を考慮したものである。本件では、比準価格と開発法による価格を関連付けて、同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 520,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 城南区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、不動産需要は依然堅調さが継続している。							
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					〈地域要因〉 交通便利性や居住環境に優る住宅地の需要は依然高く、マンション用地の需要の激化から、地価は依然強含みで推移している。						
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +8.7 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 8	福岡市城南区		更地	()	ほぼ正方形	西5 m市道 北5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡南 7 C - 606	福岡市南区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)	
c	福岡南 7 C - 108	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東22.2 m市道 南西6 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡南 7 C - 504	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西5.9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 388,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	388,946	$\frac{100}{[66.5]}$	584,881	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	597,000
b	() 602,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	626,416	$\frac{100}{[112.9]}$	554,841		566,000
c	() 571,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	643,193	$\frac{100}{[110.0]}$	584,721		596,000
d	() 472,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	519,725	$\frac{100}{[92.2]}$	563,693		575,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 580,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		最有効使用は高層の分譲マンションであり、中心的な需要者が分譲マンション用地を求めるデベロッパーであることから、開発法を適用したため。					

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		最有効使用が、高層の分譲マンション用地であるため		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
1,053,792,812	617,057,487	12	860,000	1,456.00	278,000	1,934.00
開発法による価格		436,735,325 円 (561,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地（ a ～ cの合計 ）			0.00㎡		敷地有効面積（ - ）			
	a 道路		b 公園	c その他					
779㎡	0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡		779.00㎡			
総面積に対する割合									
（ 100.0 ％ ）		（ 0.0 ％ ）		（ 0.0 ％ ）		（ 0.0 ％ ）		（ 100.0 ％ ）	
建物									
建築面積	延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸 R C 9 F (16戸) 91㎡ 3 L D K
310.00 ㎡	1,934.00㎡		1,456.00㎡		478.00㎡		1,456.00㎡		
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
（ 39.8 ％ ）		（ 248.3 ％ ）		（ 186.9 ％ ）		（ 61.4 ％ ）		（ 75.28 ％ ）	
公法上の規制									
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行	
1 住居 高度地区2種20m		70 ％		200 ％		200 ％		間口 奥行	前面道路・幅員等
								m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：13.0 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	860,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠								
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	860,000 円 / ㎡ ×		1,456.00 ㎡ =	1,252,160,000 円		
			店舗等	円 / ㎡ ×		㎡ =	0 円		
				合 計		1,252,160,000 円			
支出	a 建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）		設計監理料				
			278,000 円 / ㎡ ×		（ 1 + 3 ％ ） =		286,340 円 / ㎡		
	b建築工事費(単価)の算定根拠								
	建築工事費（総額）				延床面積		建築工事費（総額）		
			286,340 円 / ㎡ ×		1,934.00 ㎡ =		553,781,560 円		
	a 開発負担金		0 円						
b開発負担金の算定根拠									
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		1,252,160,000 円×		11 ％ =		137,737,600 円			
支出合計 + +			691,519,160 円						
(4)-4 投下資本収益率			12 ％						
投下資本収益率の算定根拠									
(4)-5 開発スケジュール									
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目	
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費（1期目）	
建築工事（1期目）		6ヶ月		販売収入（1期目）		14ヶ月		販売管理費（2期目）	
建築工事（2期目）		12ヶ月		販売収入（2期目）		18ヶ月		販売管理費（3期目）	
建築工事（3期目）		18ヶ月		販売収入（3期目）		21ヶ月			
(4)-6 収支の複利現価									
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間（月）	
収入	販売総額（1期）	100,172,800 円		（ 8 ％ ）		× 0.8762		（ 14ヶ月 ）	
	販売総額（2期）	901,555,200 円		（ 72 ％ ）		× 0.8437		（ 18ヶ月 ）	
	販売総額（3期）	250,432,000 円		（ 20 ％ ）		× 0.8201		（ 21ヶ月 ）	
収入合計		-		-		-		-	
支出	建築工事費（1期）	166,134,468 円		（ 30 ％ ）		× 0.9449		（ 6ヶ月 ）	
	建築工事費（2期）	166,134,468 円		（ 30 ％ ）		× 0.8929		（ 12ヶ月 ）	
	建築工事費（3期）	221,512,624 円		（ 40 ％ ）		× 0.8437		（ 18ヶ月 ）	
	開発負担金	0 円		（ 0 ％ ）		× 1.0000		（ 0ヶ月 ）	
	販売管理費（1期）	68,868,800 円		（ 50 ％ ）		× 0.9449		（ 6ヶ月 ）	
	販売管理費（2期）	68,868,800 円		（ 50 ％ ）		× 0.8679		（ 15ヶ月 ）	
	販売管理費（3期）	0 円		（ 0 ％ ）		× 1.0000		（ 0ヶ月 ）	
支出合計		-		-		-		-	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		1,053,792,812 円 -		617,057,487 円 =		436,735,325 円			
						561,000 円 / ㎡			

4 不動産 I D

福岡城南(県)

- 13

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区鳥飼 7 丁目 1 番 7	2911000344724-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	328,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	663,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	510,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区別府 5 丁目 1 8 3 番 「別府 5 - 1 3 - 4 2」				地積 (㎡)	495 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 準防	
	長方形 1 : 1.2	店舗兼共同住宅 R C 6	中高層の店舗併用住宅等 が建ち並ぶ路線商業地域		北西22 m 国道	水道、 ガス、 下水	別府600 m		(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	別府橋通り沿いの商業地域		街路	北西 2 2 m 国道		交通施設	別府駅 西方600 m	法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測		幹線街路沿線に店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 680,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 485,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は主に城南区、西区、早良区等の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は地元の各種事業者、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家、マンション開発業者等がみられる。繁華性に変化はないが、マンション用地としての需要に加えて、背後の住宅地価格の影響もあって需要は強い。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		路線商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗等の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と 格 し を た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 ら 象標 の 基準 検 準 価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 603,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +10.0 % 半年間 %			価 格 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口は微増傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。				
					〔地域 要因〕	市域中心部への交通利便性が高く、マンション用地としても需要が強いことから、地価水準は上昇傾向が続いている。				
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7C - 4	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北12 m市道 南4 m 二方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡早良 7C - 509	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南東17 m市道		近商 (90,300)	
c	福岡早良 7C - 1204	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東24 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡早良 7C - 1203	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ台形	南20 m国道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
e	福岡早良 7K - 111	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	南西22 m市道 東3.5 m 角地		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 511,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	525,897	$\frac{100}{[79.5]}$	661,506	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	662,000
b	() 333,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	365,413	$\frac{100}{[60.5]}$	603,988		604,000
c	() 374,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	416,570	$\frac{100}{[60.4]}$	689,685		690,000
d	() 397,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	434,359	$\frac{100}{[58.0]}$	748,895		749,000
e	() 1,010,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	1,104,074	$\frac{100}{[158.7]}$	695,699	$\frac{[100.0]}{100}$	696,000
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 +0.73	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -11.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +1.07	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -11.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +30.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 680,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	38,729,632	10,301,900	28,427,732	19,783,500	8,644,232	(0.9441) 8,161,019	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	240,029,971 円 (485,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		170.00		R C 9 F		1,487.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	300 %	300 %	495 ㎡	20.0 m× 25.0 m	前面道路： 国道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は 1 L D K、約 4 0 ㎡程度を想定			有効率 の理由	95.8 %	地域の店舗兼共同住宅として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	127.00	82.7	105.00	2,600	273,000	6.0	1,638,000		
2 ~ 2	共同住宅	170.00	97.1	165.00	2,050	338,250	1.0 1.0	338,250 338,250		
3 ~ 9	共同住宅	170.00	97.1	165.00	2,100	346,500	1.0 1.0	346,500 346,500		
~										
~										
計		1,487.00	95.8	1,425.00		3,036,750		4,401,750 2,763,750		
年額支払賃料				3,036,750 円 × 12ヶ月 = 36,441,000 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 1425.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,710,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 12 台 × 12ヶ月 + = 1,440,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				38,151,000 円 × 4.0 % + 1,440,000 円 × 4.0 % = 1,583,640 円						
以上計 + a+ - -				38,007,360 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,401,750 円 × 96.0 % × 1.00 % = 42,257 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,763,750 円 × 96.0 % × 0.2563 = 680,015 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				38,729,632 円 (78,242 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,147 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,815,000 円	363,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,959,100 円	39,591,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 716,300 円	査定額	
	建物 3,085,500 円	363,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	363,000 円	363,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	363,000 円	363,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	10,301,900 円 (20,812 円 / m ²) (経費率 26.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9441
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	363,000,000 円	設計監理料率 237,000 円 / m ² × 1,487.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	19,783,500 円 (39,967 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	38,729,632 円		
総費用	10,301,900 円		
純収益 -	28,427,732 円		
建物等に帰属する純収益	19,783,500 円		
土地に帰属する純収益 -	8,644,232 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	8,161,019 円 (16,487 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	240,029,971 円 (485,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡城南(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区別府 5 丁目 1 8 3 番	2911000332287-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県)5-2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	149,000,000 円	1㎡当たりの価格	237,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	180,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区長尾1丁目9 8 番 2 外 「長尾1 - 1 7 - 1 0」				地積 (㎡)	630 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防		
	台形 1 : 1.5	銀行 S 2	低層店舗、中層店舗付共 同住宅等が建ち並ぶ商業 地域		東15 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	六本松2.2 km		(その他) 高度地区2種20m (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 15 m、南 120 m、北 90 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 21 m、 奥行 約 30 m、		規模 630 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	油山観光道路沿いの商業地域		街路 1 5 m市道	交通施設	六本松駅南方2.2 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。事業用地のほかマンション素地の需要があり、地価は上昇傾向が続くものと予測する。								
(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	形状 二方路 0.0 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 242,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 178,000 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	同一需給圏は城南区及び隣接する各区の商業地域である。需要者は飲食店等の地元個人事業者から、全国展開の小売事業者まで様々であり、また、収益物件を企画する不動産業者やマンション開発業者も含まれる。近隣地域が所在する油山観光道路沿線では郊外型店舗も見られるが、当該地域は旧来からの商業地域であって近隣商業地域としての色彩も有している。規模にバラつきがあるため、需要の中心となる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	収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点があると考えられる。一方、比準価格は同一需給圏内の商業地域等から取引事例を収集のうえ、立地や規模等に留意し、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年対象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 215,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	城南区の人口は微増傾向にある。金利上昇の懸念はあるが、地域経済は堅調で、事業用・投資用等各种不動産需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔地域要因〕	油山観光道路沿いの商業地域で、朝夕の交通量は多いものの、日中の客足は多くはない。マンション用地需要の裾野が拡大している。				
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+10.2 %	半年間		% %					

3 試算価格算定内訳

福岡城南(県) 5 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 7 C - 10	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡城南 7 C - 907	福岡市城南区		更地	()	長方形	東7.6 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区20m	
c	福岡南 7 C - 603	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南15.3 m市道 東10 m 角地		近商 (100,300)	
d	福岡南 7 C - 601	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西11.5 m県道 南10 m 角地		2 中専 (70,150)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 327,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	337,541	$\frac{100}{[135.1]}$	249,845	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	252,000
b	() 155,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,905	$\frac{100}{[73.4]}$	234,203		237,000
c	() 235,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	243,039	$\frac{100}{[110.0]}$	220,945		223,000
d	() 215,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	212,915	$\frac{100}{[84.6]}$	251,673		254,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 242,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	28,510,411	7,794,810	20,715,601	16,762,000	3,953,601	(0.9623) 3,804,550	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	111,898,529 円 (178,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		240.00		R C 5 F		1,200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	630 ㎡	21.2 m× 28.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階は店舗、2 階から 5 階は 2 L D K の居宅。			有効率 の理由	91.8 %	同種建物としては標準的。機械室レス。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	240.00	75.0	180.00	2,850	513,000	6.0	3,078,000		
2 ~ 2	共同住宅	240.00	96.0	230.40	1,880	433,152	1.0 1.0	433,152 433,152		
3 ~ 5	共同住宅	240.00	96.0	230.40	1,900	437,760	1.0 1.0	437,760 437,760		
~										
~										
計		1,200.00	91.8	1,101.60		2,259,432		4,824,432 1,746,432		
年額支払賃料				2,259,432 円 × 12ヶ月 = 27,113,184 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 1101.60 ㎡ × 12ヶ月 = 1,321,920 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 1,080,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				28,435,104 円 × 5.0 % + 1,080,000 円 × 5.0 % = 1,475,755 円						
以上計 + a+ - -				28,039,349 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,824,432 円 × 95.0 % × 1.00 % = 45,832 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,746,432 円 × 95.0 % × 0.2563 = 425,230 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				28,510,411 円 (45,255 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,450,000 円	290,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,951,510 円	29,515,104 ×	10.0 %
公租公課	土地 348,300 円	査定額とする。	
	建物 2,465,000 円	290,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	290,000 円	290,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	290,000 円	290,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,794,810 円 (12,373 円 / m ²) (経費率 27.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9623
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	290,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0578	躯体部分 0.0393 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 30 % + 設備部分 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	16,762,000 円 (26,606 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,510,411 円	
総費用		7,794,810 円	
純収益 -		20,715,601 円	
建物等に帰属する純収益		16,762,000 円	
土地に帰属する純収益 -		3,953,601 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		3,804,550 円 (6,039 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	111,898,529 円 (	178,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡城南(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区長尾 1 丁目 9 8 番 2	2911000365004-0000
2	福岡市城南区長尾 1 丁目 9 8 番 3	2911000365005-0000
3	福岡市城南区長尾 1 丁目 9 9 番	2911000365007-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡城南(県)5-3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	81,600,000 円	1㎡当たりの価格	412,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市城南区荒江1丁目479番 「荒江1-28-20」				地積 (㎡)	198 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300)準防	
	正方形1:1	医院RC3	各種小売店舗、医院、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域		北西17.5 m市道	水道、ガス、下水	別府1.2 km		(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模 225 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街 17.5 m市道路		交通施設	別府駅 南西方1.2 km		法令対象基準地と同じ規制
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業店舗の外、共同住宅等が認められる商業地域で当面現状利用で推移するものと予測される。地価水準は、堅調な商業地需要を受けて上昇傾向で推移するものと予想される。								
(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 414,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 295,000 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、福岡市城南区、早良区、西区、南区等に存する商業地の範囲。近隣地域は城南区中心部に近く立地条件において市場優位であり、商業地需要の他、マンション需要等の競合も認められ用途の多様性を有する。市場人は、総額の観点から資金力を有する企業等である。七隈線延伸による鉄道利用客の増加、マンション需要との競合等により地価上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。									
(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、商業地域で事例数が少なく地理的位置の遠い事例も採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は粘着性により効用に見合う適正資料の設定がなされていない等から収益還元法の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量し、上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政その他	
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 360,000 円/㎡			価格変動状況 要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、鉄道利用客の増加、堅調な投資需要等により地価水準は上昇傾向にある。 幹線道路沿いの店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び地域で、繁華性も比較的高く、マンション需要との競合により土地需要は旺盛である。 個別的要因に変動はない。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間	+14.4 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良7C - 509	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南東17 m市道		近商 (90,300)	
b	福岡早良7C - 1203	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ台形	南20 m国道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
c	福岡早良7C - 1204	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東24 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡早良7K - 1309	福岡市早良区		更地	()	不整形	南東16.3 m国道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 333,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	365,413	$\frac{100}{[100.0]}$	365,413	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	365,000
b	() 397,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	434,359	$\frac{100}{[92.1]}$	471,617		472,000
c	() 374,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	416,570	$\frac{100}{[95.9]}$	434,380		434,000
d	() 305,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	347,620	$\frac{100}{[90.1]}$	385,816		386,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.07	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -13.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 414,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,607,508	3,086,640	10,520,868	8,451,200	2,069,668	(0.9599) 1,986,674	(3.8 - 0.4) 3.4 %	
	収益価格	58,431,588 円 (295,000 円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		148.00		S 4 F		592.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	300 %	300 %	198 ㎡	14.5 m× 14.0 m	前面道路：市道 17.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	店舗兼共同住宅			有効率 の理由	88.8 %	標準的なレントابل比				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	148.00	70.0	103.60	3,000	310,800	5.0	1,554,000		
2 ~ 4	住宅	148.00	95.0	140.60	2,000	281,200	2.0	562,400		
~										
~										
~										
計		592.00	88.8	525.40		1,154,400		3,241,200		
年額支払賃料				1,154,400 円 × 12ヶ月 = 13,852,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				13,852,800 円 × 2.0 % + 円 × % = 277,056 円						
以上計 + a+ - -				13,575,744 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,241,200 円 × 98.0 % × 1.00 % = 31,764 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				13,607,508 円 (68,725 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,013 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	608,000 円	152,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	692,640 円	13,852,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 190,000 円	査定額	
	建物 1,292,000 円	152,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	152,000 円	152,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	152,000 円	152,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,086,640 円 (15,589 円 / m ²) (経費率 22.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9599
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	152,000,000 円	設計監理料率 250,000 円 / m ² × 592.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0556	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,451,200 円 (42,683 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,607,508 円	
総費用		3,086,640 円	
純収益 -		10,520,868 円	
建物等に帰属する純収益		8,451,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,069,668 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,986,674 円 (10,034 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	58,431,588 円 (295,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡城南(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区荒江 1 丁目 4 7 9 番	2911000334726-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 300,000 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	城南区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、不動産需要は依然堅調さが継続している。	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡							
	変動率	年間	+8.3 %	半年間				%

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南7C - 806	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東31 m県道 北西3.8 m 二方路		準工 (70,200) 高度地区2種最高20m
b	福岡南7C - 603	福岡市南区				貸家建付地	()	ほぼ整形	南15.3 m市道 東10 m 角地		近商 (100,300)
c	福岡南7C - 601	福岡市南区				貸家建付地	()	ほぼ整形	西11.5 m県道 南10 m 角地		2中専 (70,150)
d	福岡西7K - 729	福岡市西区				更地	()	ほぼ長方形	南14.3 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m
e							()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 423,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$		458,573	$\frac{100}{[135.0]}$	339,684	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	340,000
b	() 235,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		243,039	$\frac{100}{[70.6]}$	344,248		344,000
c	() 215,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		212,915	$\frac{100}{[65.8]}$	323,579		324,000
d	() 292,156	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		331,013	$\frac{100}{[98.7]}$	335,373		335,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0			
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
d	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 335,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,145,374	3,390,688	10,754,686	8,438,800	2,315,886	(0.9623) 2,228,577	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	65,546,382 円 (238,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		195.00		R C 3 F		540.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	275 ㎡	16.0 m× 15.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1・2 階が店舗、3 階が共同住宅の店舗兼共同住宅を想定した			有効率 の理由	84.3 %	同規模の店舗兼共同住宅としては、標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	195.00	80.0	156.00	3,830	597,480	6.0	3,584,880		
2 ~ 2	店舗	155.00	82.6	128.00	2,500	320,000	6.0	1,920,000		
3 ~ 3	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,500	256,500	1.0	256,500		
~										
~										
計		540.00	84.3	455.00		1,173,980		5,761,380		
年額支払賃料				1,173,980 円 × 12ヶ月 = 14,087,760 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				円 × % + 円 × % = 0 円						
以上計 + a+ - -				14,087,760 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,761,380 円 × 100.0 % × 1.00 % = 57,614 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				14,145,374 円 (51,438 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,849 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,830 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	730,000 円	146,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	704,388 円	14,087,760 ×	5.0 %
公租公課	土地 423,300 円	査定額	
	建物 1,241,000 円	146,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	146,000 円	146,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	146,000 円	146,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,390,688 円 (12,330 円 / m ²) (経費率 24.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	
建物等の初期投資額	146,000,000 円	設計監理料率 262,000 円 / m ² × 540.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0578	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,438,800 円 (30,687 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	14,145,374 円		
総費用	3,390,688 円		
純収益 -	10,754,686 円		
建物等に帰属する純収益	8,438,800 円		
土地に帰属する純収益 -	2,315,886 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,228,577 円 (8,104 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	65,546,382 円 (	238,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡城南(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区七隈4丁目2 1 1 番 1	2911000353848-0000
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		