

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
福岡早良(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	1,030,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	514,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	390,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区城西 2 丁目 2 3 8 番 「城西 2 - 5 - 3 0」				地積 (㎡)	2,010 ( )	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 中専 (60, 150)		
	正方形 1 : 1	共同住宅 R C 7	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域		西 7.5 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	西新 840 m		(その他) 高度地区 2 種 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 170 m、南 180 m、北 120 m				標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 45 m、奥行 約 45 m、		規模 2,000 ㎡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		街路 7 . 5 m 市道	交通施設	西新駅 南東方 840 m		法令 2 中専 (60, 150)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅と中層共同住宅等が混在する住宅地域。共同住宅用地価格も上昇が続いているが、販売価格に転嫁させても需要は堅調である。今後も上昇傾向が継続すると予測する。								
(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	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 520,000 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 490,000 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は早良区北部を中心に、マンション用地としては福岡市西部の住宅地域全域である。開発適地の稀少化、単身・2人世帯の増加、マンション価格の高騰等から、地価の割安な郊外部へ需要が波及する一方、利便性の高い閑静な住宅地域として人気のある近隣周辺のマンション用地需要は依然堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な画地規模を前提とすると、9 ～ 1 1 億円程度と思料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は共同住宅地域内のやや規模の小さい事例も混じっているが、規範性の高いマンション適地の取引事例を中心に比較検討した結果であり、実証的である。一方、開発法による価格はデベロッパーの投資採算性を反映する価格として重要であるが、試算過程に複数の想定要素が介在していることから説得力にやや劣る。そこで、比準価格を中心に開発法による価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0		
	標準地番号	-						準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		補 環境 0.0	要 環境 +6.0			
	円 / ㎡						正 画地 0.0	因 行政 0.0			
	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
	福岡早良(県) - 16							補 環境 0.0	要 環境 +6.0		
	前年指定基準地の価格	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [105.9]	[101.0] 100	511,000		正 行政 0.0	因 行政 0.0		
510,000 円 / ㎡	100				その他 0.0		その他 0.0				
(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 467,000 円 / ㎡			価格変動要因の	〔一般的要因〕	物価上昇に賃金上昇が追いついていない。米国の関税政策により、日本企業の業績が注視される中、当区全体の不動産需要は堅調に推移。					
	- 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〕	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、デベロッパーの分譲マンション用地需要は依然として強い。					
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		〔個別的要因〕	特に変化は見られない。					
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +10.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良 7 C - 613	福岡市早良区		更地	( )	長方形	北西8 m市道 南東6 m 二方路		1 中専 (70,182) 高度地区2種15m	
b	福岡中央 7 C - 1002	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ台形	東5 m市道 北5 m 西4 m 三方路		1 住居 (80,200) 高度地区2種最高20m	
c	福岡中央 7 K D H - 203	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北東5.4 m市道 東2 m 南2.3 m 三方路		1 中専 (70,200) 高度地区2種15m	
d	福岡早良 7 C - 511	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南東8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡中央 7 C - 412	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	東5 m市道 南2 m 角地		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 576,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	564,272	$\frac{100}{[101.0]}$	558,685	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 [101.0] 100	564,000
b	( ) 501,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	495,674	$\frac{100}{[100.7]}$	492,228		497,000
c	( ) 442,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	430,325	$\frac{100}{[ 84.8]}$	507,459		513,000
d	( ) 485,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	502,183	$\frac{100}{[ 95.0]}$	528,614		534,000
e	( ) 502,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	514,434	$\frac{100}{[106.0]}$	485,315		490,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 +3.0	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 0.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.69	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 -5.0		
e	正常	% / 月 +1.14	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 520,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由	最有効使用は分譲マンションのため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
2,025,501,293	1,040,021,966	13	855,000	2,880.00	250,000	3,800.00
開発法による価格		985,479,327 円 ( 490,000 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共潰地 ( a ~ cの合計 )			0.00㎡		敷地有効面積( - )			
	a 道路		b 公園		c その他				
2,010㎡	0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		2,010.00㎡		
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 7 F (32戸) 90㎡ 4 L D K
840.00 ㎡	3,800.00㎡		2,998.00㎡		802.00㎡		2,880.00㎡		
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
( 41.8 % )	( 189.1 % )		( 149.2 % )		( 39.9 % )		( 75.79 % )		
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
2 中専 高度地区2種15m	60 %		150 %		150 %		間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：7.5 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	855,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	855,000 円 / ㎡ x		2,880.00 ㎡ =	2,462,400,000 円		
			店舗等	円 / ㎡ x		㎡ =	0 円		
				合 計		2,462,400,000 円			
支出	a 建築工事費 ( 単価 )		建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料				
			250,000 円 / ㎡ x		( 1 + 3 % ) =		257,500 円 / ㎡		
	b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	建築工事費 ( 総額 )				延床面積		建築工事費 ( 総額 )		
			257,500 円 / ㎡ x		3,800.00 ㎡ =		978,500,000 円		
	a 開発負担金		0 円						
	b開発負担金の算定根拠								
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		2,462,400,000 円x		10 % =		246,240,000 円			
支出合計 + +			1,224,740,000 円						
(4)-4 投下資本収益率			13 %						
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		
準備期間	8ヶ月		開発負担金	0ヶ月		販売管理費( 1 期目 )	8ヶ月		
建築工事( 1 期目 )	8ヶ月		販売収入( 1 期目 )	15ヶ月		販売管理費( 2 期目 )	16ヶ月		
建築工事( 2 期目 )	14ヶ月		販売収入( 2 期目 )	19ヶ月		販売管理費( 3 期目 )	0ヶ月		
建築工事( 3 期目 )	19ヶ月		販売収入( 3 期目 )	23ヶ月					
(4)-6 収支の複利現価									
項目		金額	販売総額比	複利現価率		割引期間( 月 )	複利現価 ( x )		
収入	販売総額( 1 期 )	221,616,000 円	( 9 % )	x	0.8583	( 15 ヶ月 )	=	190,213,013 円	
	販売総額( 2 期 )	1,896,048,000 円	( 77 % )	x	0.8241	( 19 ヶ月 )	=	1,562,533,157 円	
	販売総額( 3 期 )	344,736,000 円	( 14 % )	x	0.7912	( 23 ヶ月 )	=	272,755,123 円	
収入合計		-	-	-		-	2,025,501,293 円		
支出	建築工事費( 1 期 )	97,850,000 円	( 10 % )	x	0.9218	( 8 ヶ月 )	=	90,198,130 円	
	建築工事費( 2 期 )	97,850,000 円	( 10 % )	x	0.8671	( 14 ヶ月 )	=	84,845,735 円	
	建築工事費( 3 期 )	782,800,000 円	( 80 % )	x	0.8241	( 19 ヶ月 )	=	645,105,480 円	
	開発負担金	0 円	( 0 % )	x	1.0000	( 0 ヶ月 )	=	0 円	
	販売管理費( 1 期 )	147,744,000 円	( 60 % )	x	0.9218	( 8 ヶ月 )	=	136,190,419 円	
	販売管理費( 2 期 )	98,496,000 円	( 40 % )	x	0.8496	( 16 ヶ月 )	=	83,682,202 円	
	販売管理費( 3 期 )	0 円	( 0 % )	x	1.0000	( 0 ヶ月 )	=	0 円	
支出合計		-	-	-		-	1,040,021,966 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		2,025,501,293 円 -		1,040,021,966 円 =		985,479,327 円			
						490,000 円 / ㎡			

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区城西 2 丁目 2 3 8 番	2911000005560-0000
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	寺島不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	63,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	422,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	330,000 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		福岡市早良区祖原 3 6 0 番 4 「祖原 1 9 - 1 7」				地積 (㎡)	150 ( )	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 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域		西5.8 m 市道	水道、ガス、下水	西新700 m		(その他) 高度地区2種20m				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 25 m				標準的使用	中低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 14 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 8 m市道		交通	西新駅南西方700 m		法令	1 住居 (60,200)			
		事項		路		施設			規制	高度地区2種20m			
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ西新駅徒歩圏の既成住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 422,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 297,000 円 / ㎡											
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の早良区北部の住宅地域と判定した。当該圏域は交通利便性、生活利便性、住環境、教育環境等に優れる人気の高い住宅地であり、住宅需要は堅調である。一般住宅地の需要者は都心部に通勤する個人が中心であり、共同住宅用地の需要者はマンション開発業者であるが、いずれも地域、立地条件、規模、共同住宅の場合は分譲価格、開発計画等によって価格水準は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であり、近隣地域には共同住宅も見られるが、標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路				
	標準地番号							準 交通	域 交通				
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境	要 環境					
	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		補 画地	因 行政					
							正 行政	その他					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	-2.0		
	福岡早良(県) - 16							準 交通	0.0	域 交通	-3.0		
									化 環境	0.0	要 環境	+40.0	
									補 画地	0.0	因 行政	-3.0	
	前年指定基準地の価格	[105.1]	100	100	[100.0]	415,000	正 行政	0.0	その他	0.0			
	510,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[129.1]	100		その他	0.0					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 400,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	高価格帯の分譲、注文住宅等についてはやや落ち着きが見られる。住宅取得意欲、需要に影響を与える金利の動向等に注意が必要である。							
	- 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〉	交通利便性、生活利便性、住環境等が良好な住宅地域。住宅需要は堅調であるが、高価格帯の分譲、注文住宅はやや落ち着きが見られる。						
	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 +5.5 %	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	福岡早良 7 C - 102	福岡市早良区		建付地	( )	台形	北西5 m私道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡早良 7 C - 104	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
c	福岡早良 7 C - 205	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	福岡早良 7 C - 202	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	北東5.6 m市道		1 中専 (60,150)	
e	福岡早良 7 K - 107	福岡市早良区		更地	( )	長方形	東7.6 m市道		1 住居 (60,200) 地区計画等	
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	( ) 396,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	403,648	$\frac{100}{[97.0]}$	416,132	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	416,000
b	( ) 351,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	356,532	$\frac{100}{[84.9]}$	419,943		420,000
c	( ) 429,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	443,447	$\frac{100}{[107.8]}$	411,361		411,000
d	( ) 432,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	455,161	$\frac{100}{[106.7]}$	426,580		427,000
e	( ) 453,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	473,738	$\frac{100}{[108.9]}$	435,021	$\frac{[100.0]}{100}$	435,000
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 +0.46	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 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.71	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.45	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 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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 -3.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0		
			画地 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： 422,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	6,343,892	1,663,008	4,680,884	3,197,800	1,483,084	( 0.9613 ) 1,425,689	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	44,552,781 円 ( 297,000 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		90.00		S 3 F		270.00				
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 %	150 ㎡	11.0 m x 13.8 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		住戸各階 3 戸 ( 1 戸約 2 8 ㎡の 1 K ) を想定。			有効率 の理由	95.0 % 同様の建物として標準的であるため。				
(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)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	90.00	95.0	85.50	1,950	166,725	2.0	333,450		
2 ~ 2	住宅	90.00	95.0	85.50	1,980	169,290	2.0	338,580		
3 ~ 3	住宅	90.00	95.0	85.50	2,000	171,000	2.0	342,000		
~										
~										
計		270.00	95.0	256.50		507,015		1,014,030		
年額支払賃料				507,015 円 x 12ヶ月 = 6,084,180 円						
a共益費(管理費)				50 円/㎡ x 256.50 ㎡ x 12ヶ月 = 153,900 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な共益費を参考として査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 360,000 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) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				6,238,080 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 263,923 円						
以上計 + a+ - -				6,334,157 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,014,030 円 x 96.0 % x 1.00 % = 9,735 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				6,343,892 円 ( 42,293 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 1,983 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 1,980 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	236,000 円		59,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	659,808 円		6,598,080 ×	10.0 %
公租公課	土地	147,700 円	査定額	
	建物	501,500 円	59,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	59,000 円		59,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	59,000 円		59,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	1,663,008 円 ( 11,087 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 26.2 % )			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	59,000,000 円		設計監理料率 212,000 円 / m <sup>2</sup> × 270.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0542		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,197,800 円 ( 21,319 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		6,343,892 円		
総費用		1,663,008 円		
純収益 -		4,680,884 円		
建物等に帰属する純収益		3,197,800 円		
土地に帰属する純収益 -		1,483,084 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,425,689 円 ( 9,505 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り ( r - g )		3.2 %		
44,552,781 円 (		297,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区祖原 3 6 0 番 4	2911001133049-0000
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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
福岡早良(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	178,000,000 円	1㎡当たりの価格	452,000 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4日	(6)路線価	[令和7年1月]	340,000 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		福岡市早良区百道浜4丁目902番128 「百道浜4-23-2」				地積 (㎡)	393 ( )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,150)			
	台形 1:1	住宅 L S 2	比較的規模の大きな戸建 住宅が建ち並び街並良好 な住宅地域		南5 m 市道	水道、 ガス、 下水	藤崎1.3 km		(その他) 高度地区2種最高15m 地区計画等			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 300 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅の敷地						
	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 特記すべき事項はない。		街 基準方位 北5 m	交通 藤崎駅北方1.3 km	法令 対象基準地と同じ						
		事項		路 市道	施設	規制						
	地域要因の将来予測	優良戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は上昇傾向にある。										
(3)最有効使用の判定		戸建住宅の敷地				(4)対象基準地の 個別的要因	方位 +4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 452,000 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、福岡市早良区内で藤崎及び西新駅背後又は中央区等の高級住宅地域である。需要者は福岡市内の高所得者層であり、当該地域への選好性は高く都心部への利便性及び住環境より需要は強く、また当該エリア内のブランド力もあり、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格1億8千万円前後が需要の中心となっている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例比較法の適用においては、早良区内の広域的な同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価 示準格 価とし をた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 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	福岡早良(県) - 16	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	0.0 +8.0 +14.2 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [123.3]	[104.0] 100	452,000						
	510,000 円 / ㎡											
(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 430,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。						
	- 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〕	福岡市早良区の福岡空港線沿線の住宅地は人気が高く、その背後の高級住宅地域も需要は強く地価は上昇傾向にある。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因の変動は見られない。						
	変動率	年間 +5.1 %	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	福岡早良 7 K - 114	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西3 m市道		1 住居 (60,160)	
b	福岡早良 7 K - 115	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	西4 m市道 南3 m 角地		1 中専 (70,150)	
c	福岡早良 7 K - 1211	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北西3.1 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡早良 7 C - 513	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡早良 7 C - 205	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
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	( ) 460,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	495,626	$\frac{100}{[115.1]}$	430,605	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	448,000
b	( ) 455,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.8]}$	495,853	$\frac{100}{[116.6]}$	425,260		442,000
c	( ) 528,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	586,815	$\frac{100}{[131.9]}$	444,894		463,000
d	( ) 554,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	573,108	$\frac{100}{[128.5]}$	445,998		464,000
e	( ) 429,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	443,447	$\frac{100}{[104.2]}$	425,573	$\frac{[104.0]}{100}$	443,000
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 +0.43	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +1.0	交通・接近 +20.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -4.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +19.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +1.01	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +1.0	交通・接近 +25.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.42	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 +18.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +1.0	交通・接近 +17.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 452,000 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を把握することができなかったため。								
(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	対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした街並み良好な低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

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

福岡早良(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区百道浜4丁目902番128	2911000109558-0000
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	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡早良(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	33,000,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 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12日	(6)路線価	[令和7年1月]	155,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月28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		福岡市早良区飯倉3丁目296番3「飯倉3-11-5」				地積 (㎡)	165	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)	
	台形 1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		東4 m 市道	水道、ガス、下水	金山1.6 km		(その他) 高度地区2種15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅の敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 17 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 4 m市道	交通施設	金山駅 北西方1.6 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域である。地下鉄の延伸による地域要因への影響は小さく、現状維持と予測する。地価は上昇基調であるが、今後、金利上昇等の影響から上昇率は鈍化すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅の敷地					(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 201,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 121,000 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、早良区及び隣接区である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する一次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。最寄駅からの接近性においてやや劣る地域ではあるが、同区内において相対的に値頃感のある価格水準であるため、安定した需要が認められ地価は上昇傾向にある。取引価格帯は、分譲地を除くと画地条件等が様々であり把握が難しいが、基準地と同程度の規模を想定した場合、総額で3300万円前後の水準である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自己使用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、規範性が相対的に劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡早良(県) - 17									
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / ㎡	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0]	[100.0] 100	199,000				
(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 183,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡市内の不動産に対する需要は強いものの、建築費高騰や金利上昇の影響を受けて、地価の上昇率が鈍化している。				
	- 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 / ㎡				〔地域要因〕	早良区の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、同区内では値頃感があるため、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 +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	福岡早良7C - 1107	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北3.7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
b	福岡早良7C - 208	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北22 m市道		1 中専 (60,150)	
c	福岡早良7C - 215	福岡市早良区		建付地	( )	袋地等	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良7C - 505	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m私道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡早良7C - 1106	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西6.3 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80)	
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	( ) 204,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	217,210	$\frac{100}{[101.9]}$	213,160	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	213,000
b	( ) 214,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	226,100	$\frac{100}{[111.1]}$	203,510		204,000
c	( ) 143,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	184,408	$\frac{100}{[ 94.0]}$	196,179		196,000
d	( ) 175,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	186,286	$\frac{100}{[ 92.2]}$	202,046		202,000
e	( ) 178,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	183,291	$\frac{100}{[ 96.9]}$	189,155	$\frac{[100.0]}{100}$	189,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	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 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	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 0.0	環境 -5.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	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			
e	正常	% / 月 +0.72	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 -3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 201,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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)
	3,610,472	945,820	2,664,652	2,012,500	652,152	( 0.9795 ) 638,783	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	19,961,969 円 ( 121,000 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		90.00		L S 2 F		180.00				
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 %	165 ㎡	11.0 m× 16.0 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	平均専有面積 4 5 ㎡程度の 2 L D K を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段想定のため				
(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	居宅	90.00	100.0	90.00	1,510	135,900	2.0	271,800		
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,540	138,600	2.0	277,200		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		274,500		549,000		
年額支払賃料				274,500 円 × 12ヶ月 = 3,294,000 円						
a共益費(管理費)				70 円/㎡ × 180.00 ㎡ × 12ヶ月 = 151,200 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な水準に基づき査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 168,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				家賃保証会社を想定しているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				3,445,200 円 × 4.0 % + 円 × % = 137,808 円						
以上計 + a+ - -				3,475,392 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 549,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 135,080 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,610,472 円 ( 21,882 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 1,606 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 1,540 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	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	361,320 円	3,613,200 ×	10.0 %	
公租公課	土地 77,000 円	査定額		
	建物 297,500 円	35,000,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	945,820 円 ( 5,732 円 / ㎡ ) ( 経費率 26.2 % )			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	: 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	35,000,000 円	設計監理料率 189,000 円 / ㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
元利逋増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %		
建物等に帰属する純収益 ×	2,012,500 円 ( 12,197 円 / ㎡ )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益	3,610,472 円			
総費用	945,820 円			
純収益 -	2,664,652 円			
建物等に帰属する純収益	2,012,500 円			
土地に帰属する純収益 -	652,152 円			
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	638,783 円 ( 3,871 円 / ㎡ )			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)	3.2 %			
	19,961,969 円 (	121,000 円 / ㎡ )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区飯倉 3 丁目 2 9 6 番 3	2911000025478-0000
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 9 日	(6)路線価	[ 令和 7年1月]	155,000 円 / m <sup>2</sup>
(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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市早良区次郎丸1丁目158番10「次郎丸1-3-21」					地積 (㎡)	231	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,80)					
	長方形 1.5:1	住宅 W2	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	次郎丸700m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 30m、西 80m、南 100m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 17m、奥行 約 12m、規模		200㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	4m市道	交通施設	次郎丸駅北東方700m		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		地下鉄七隈線「次郎丸」駅の徒歩圏に位置する戸建住宅が中心の住宅地域である。依然として地下鉄七隈線沿線の住宅需要が強く、地価は上昇傾向が継続するものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定		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 202,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 140,000 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		同一需給圏は早良区内の国道202号線(今宿新道)南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。地下鉄七隈線沿線の住宅需要は依然として強く、高価格帯の取引も見られ、地価は上昇傾向が続いている。中心となる価格帯は土地が4000万円前後、新築戸建物件が6000万円前後と史料される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号	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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格		[ ] 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	街路 交通 環境 行政 その他		
	福岡早良(県)	- 17												
	前年指定基準地の価格		[108.8] 100	100 [100.0]	100 [ 99.8]	[100.0] 100	197,000							
		181,000 円/㎡												
(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 180,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	早良区内の人口は増加傾向にあり、好調な不動産市況の影響から全体的に地価は上昇傾向にある。								
	- 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 - 公示価格 円/㎡					〔地域 要因〕	地下鉄七隈線沿線の住宅需要は依然として強く、地価は堅調に推移している。							
							〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +12.2 %	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	福岡早良 7 C - 1205	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東6.3 m市道 南4 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡早良 7 C - 1307	福岡市早良区		建付地	( )	台形	西6.3 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m	
c	福岡早良 7 C - 4	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良 7 C - 1311	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南2.4 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡早良 7 K - 503	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	西9 m市道 南5.1 m 角地		1 低専 (60,80)	
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	( ) 188,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	198,290	$\frac{100}{[ 97.9]}$	202,543	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	203,000
b	( ) 199,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	199,056	$\frac{100}{[ 99.8]}$	199,455		199,000
c	( ) 200,348	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	218,379	$\frac{100}{[104.0]}$	209,980		210,000
d	( ) 177,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	181,354	$\frac{100}{[ 88.5]}$	204,920		205,000
e	( ) 188,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	205,016	$\frac{100}{[104.0]}$	197,131	[100.0] 100	197,000
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 +0.83	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.60	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 +2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e	正常	% / 月 +0.93	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 202,000 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)
	3,891,240	818,800	3,072,440	2,012,500	1,059,940	( 0.9795 ) 1,038,211	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	32,444,094 円 ( 140,000 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		90.00		L S 2 F		180.00				
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 %	231 ㎡	18.5 m x 12.5 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		1 F ~ 2 F 共同住宅 (平均 4 5 ㎡程度、2 D K)			有効率 の理由	100.0 %	外廊下・外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,800	162,000	1.0	162,000		
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,950	175,500	1.0	175,500		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		337,500		337,500		
年額支払賃料				337,500 円 x 12ヶ月 = 4,050,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 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 x 台 x 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おり計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				4,050,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 162,000 円						
以上計 + a+ - -				3,888,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				337,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,240 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				3,891,240 円 ( 16,845 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 1,952 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 1,950 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	140,000 円		35,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	202,500 円		4,050,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	108,800 円	査定額	
	建物	297,500 円	35,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	35,000 円		35,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,000 円		35,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	818,800 円 ( 3,545 円 / ㎡ ) ( 経費率 21.0 % )			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	: 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	35,000,000 円		設計監理料率 189,000 円 / ㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0575		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,012,500 円 ( 8,712 円 / ㎡ )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		3,891,240 円		
総費用		818,800 円		
純収益 -		3,072,440 円		
建物等に帰属する純収益		2,012,500 円		
土地に帰属する純収益 -		1,059,940 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,038,211 円 ( 4,494 円 / ㎡ )		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
32,444,094 円 (		140,000 円 / ㎡ )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区次郎丸 1 丁目 1 5 8 番 1 0	2911000111117-0000
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	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	21,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	130,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区野芥 7 丁目 4 4 9 番 1 6 「野芥 7 - 1 2 - 1 7」				地積 (㎡)	162 ( )	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	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域		北4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	野芥1.3 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 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 17 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 4 . 5 m市道	交通	野芥駅 南西方1.3 km		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	ない					
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 130,000 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、福岡市南西部の市営地下鉄七隈線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部勤務の給与所得者等である。福岡都市圏の人口増加に伴う住宅需要の高まりや、市営地下鉄空港線沿線と比較した割安感により、地価は強含み傾向にある。同一需給圏内では、土地は 2 0 0 ㎡以下で 2 0 0 0 万円程度、建売物件は土地・建物規模を抑えて、4 0 0 0 万円台の物件が取引の中心で、地価の上昇により土地・建物の小規模化が一層進行している。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。また、自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。地域内にはアパート等も散見されるが、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 標準化補正 内 訳	標準 街路 0.0	地 街路			
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		準 交通 0.0		域 交通				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	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 標準化補正 内 訳	標準 交通 0.0	地 街路 +2.0			
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / ㎡	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [153.5]	[100.0] 100	128,000	標準 交通 0.0		域 交通 -4.0				
									準 交通 0.0	域 交通 -4.0			
(10) 対年ら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 118,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					地域要因	地下鉄七隈線の博多駅への延伸により、利便性が向上し、高騰した地下鉄空港線沿線と比較して依然として割安感がある。						
							個別的要因	特にない。					
	変動率	年間 +10.2 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良 7 K - 411	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡早良 7 C - 601	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南4 m市道		2 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
c	福岡早良 7 C - 12	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.7 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良 7 K - 1307	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北西25 m県道 南6.2 m 二方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
e	福岡早良 7 C - 706	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東3.4 m市道		1 低専 (50,80)	
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	( ) 129,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.2]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,908	$\frac{100}{[109.2]}$	131,784	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	132,000
b	( ) 132,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,875	$\frac{100}{[109.1]}$	130,041		130,000
c	( ) 129,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	135,691	$\frac{100}{[106.1]}$	127,890		128,000
d	( ) 122,156	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	126,398	$\frac{100}{[101.3]}$	124,776		125,000
e	( ) 116,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,680	$\frac{100}{[94.1]}$	131,435	$\frac{[100.0]}{100}$	131,000
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 +0.82	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 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.73	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 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +6.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -9.0		
e	正常	% / 月 +0.83	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 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 130,000 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				既成市街地につき原価法の適用が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	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		基準地の存する地域は、1 低専に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため。					

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

福岡早良(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区野芥 7 丁目 4 4 9 番 1 6	2911000104791-0000
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	中園不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎
鑑定評価額	50,200,000 円		1㎡当たりの価格	204,000 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]	155,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区野芥1丁目879番2「野芥1-13-25」				地積(㎡)	246	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	住宅W 2	一般住宅のほか共同住宅も混在する利便性の良い住宅地域		北西4 m市道	水道、ガス、下水	野芥350 m		(その他)高度地区2種20m(60,160)							
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 22 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	4 m市道		交通施設	野芥駅南東方350 m		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅を主とし低層の共同住宅等も見られる住宅地域で、利便性の良さを背景に、今後も現状維持するものと予測する。地価は当面上昇傾向で推移すると考える。														
(3)最有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 205,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 149,000 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		同一需給圏は地下鉄七隈線「野芥」～「次郎丸」駅を最寄駅とする外環状線周辺の住宅地域。需要の中心は福岡市中心部への通勤目的の1次取得者のほか、同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者等が主体である。七隈線の博多延伸により都心へのアクセスや、生活利便性が向上し、小規模画地を中心に地価は上昇傾向にある。土地は2,300～2,600万円程度、新築の戸建の物件で4,300～4,800万円程度が需要の中心である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸建物が近年増加し、収益性に着目した行動が見られるものの、適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的價格である比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、基準地が継続地点であること及び指定基準地との検討を踏まえ、加えて最近の取引傾向や売り物件の推移並びに利便性・快適性の向上の程度をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公規価示標準価と格しをた	代表標準地標準地番号		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  記	標準街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	公示価格		円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		福岡早良(県)	- 17	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  記	標準街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格		181,000 円/㎡	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [ 97.1]	[100.0] 100	203,000	標準街路		交通	環境	画地	行政	その他	
(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 181,000 円/㎡				価格変動 形成 要因 の	(一般的要因)		早良区は人口・世帯数とも増加、土地取引件数は年間2,600件前後で推移、住宅着工戸数は全体では微減傾向にある。								
	- 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)		野芥駅や生活関連施設等に比較的近く、小規模画地の取引や賃貸用建物が増加しているが、取引価格はややばらつきが見られはじめた。								
	公示価格 円/㎡					(個別的要因)		変動要因は特にない。								
		変動率	年間	+12.7 %	半年間	%										



## 3 試算価格算定内訳

福岡早良(県)

- 7

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	福岡早良7C - 1302	福岡市早良区				建付地	( )	ほぼ台形	北4.2 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良7C - 10	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ台形	南西3 m市道		1 低専 (40,60)		
c	福岡早良7C - 1301	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ台形	南7.7 m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
d	福岡早良7C - 5	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ整形	南4.1 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡早良7C - 313	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ正方形	西5 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 195,488	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	215,037	$\frac{100}{[104.0]}$	206,766	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他  [100.0] 100	0.0	207,000		
b	( ) 160,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	178,282	$\frac{100}{[ 87.6]}$	203,518		0.0			
c	( ) 148,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	172,108	$\frac{100}{[ 85.8]}$	200,592		0.0			
d	( ) 189,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	208,635	$\frac{100}{[100.8]}$	206,979		0.0			
e	( ) 201,874	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	209,949	$\frac{100}{[100.7]}$	208,490		0.0			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +5.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 -5.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -15.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +5.0
e	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 +5.0
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 205,000 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)
	4,974,906	1,001,140	3,973,766	2,770,950	1,202,816	( 0.9768 ) 1,174,911	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	36,715,969 円 ( 149,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		W 2 F		240.00				
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 %	160 %	246 ㎡	11.5 m x 21.5 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			1・2 階 1 D K の各階 4 戸、計 8 戸と想定した。		有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,700	204,000	2.0	408,000		
							1.0	204,000		
2 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,720	206,400	2.0	412,800		
							1.0	206,400		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		410,400		820,800 410,400		
年額支払賃料				410,400 円 x 12ヶ月 = 4,924,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 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)				6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 144,000 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) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				4,924,800 円 x 4.0 % + 144,000 円 x 4.0 % = 202,752 円						
以上計 + a+ - -				4,866,048 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				820,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 7,880 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 %) 410,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 100,978 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				4,974,906 円 ( 20,223 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 1,760 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 1,720 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	174,000 円	43,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	253,440 円	5,068,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 117,000 円	査定額	
	建物 369,700 円	43,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,500 円	43,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,500 円	43,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,001,140 円 ( 4,070 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 20.1 % )		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 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	20 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	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9768
(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	43,500,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m <sup>2</sup> × 240.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0637	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0480 × 40 % + 0.0687 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,770,950 円 ( 11,264 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,974,906 円		
総費用	1,001,140 円		
純収益 -	3,973,766 円		
建物等に帰属する純収益	2,770,950 円		
土地に帰属する純収益 -	1,202,816 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	1,174,911 円 ( 4,776 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	36,715,969 円 ( 149,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区野芥 1 丁目 8 7 9 番 2	2911000096546-0000
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	中園不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎
鑑定評価額		29,100,000 円	1㎡当たりの価格	189,000 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]	145,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区干隈 3 丁目 1 1 0 番 1 1 「干隈 3 - 7 - 2 3」				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 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既 成住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	野芥800 m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 20 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 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m市道		交通	野芥駅北方800 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模の戸建住宅が建ち並び住宅地域で、今後も現状維持するものと予測する。公共・商業施設への接近性や住環境の良さを背景に、地価は当面上昇傾向で推移すると考える。								
(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	基準価格 189,000 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		同一需給圏は地下鉄七隈線「野芥」～「次郎丸」駅を最寄駅とする外環状線周辺の住宅地域。需要の中心は福岡市中心部への通勤目的の 1 次取得者のほか、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者等が主体である。七隈線の博多延伸により都心へのアクセスや、生活利便性が向上し、小規模画地を中心に地価は上昇傾向にある。土地は 2 , 3 0 0 ~ 2 , 6 0 0 万円程度、新築の戸建の物件で 4 , 3 0 0 ~ 4 , 8 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では基準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には基準地が継続地点であること及び近隣地域及びその周辺の取引や開発状況・小規模画地の取引水準並びに住宅地としての利便性や快適性向上の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -5.0 +10.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / ㎡	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [104.5]	[100.0] 100	188,000				
(10) 対年 ら象 標の 基準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 172,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の 状 況	〔一般的 要因〕	早良区は人口・世帯数とも増加、土地取引件数は年間 2 , 6 0 0 件前後で推移、住宅着工戸数は全体では微減傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				〔地域 要因〕	交通機関や商業施設等の利便性や住宅地としての快適性が相対的に優れ、周辺では小規模画地を中心に取引が増加している。				
					〔個別的 要因〕	変動要因は特にない。				
	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	福岡早良 7 C - 411	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡早良 7 C - 304	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ長方形	西4.7 m市道		1 中専 (50,100)
c	福岡早良 7 C - 307	福岡市早良区				建付地	( )	不整形	北4.5 m市道 南4 m 二方路		1 中専 (60,100)
d	福岡早良 7 C - 705	福岡市早良区				建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80)
e	福岡早良 7 C - 1108	福岡市早良区				建付地	( )	ほぼ長方形	南5.2 m市道		1 低専 (50,80)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	( ) 205,379	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	214,005	$\frac{100}{[110.0]}$	194,550	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	195,000	
b	( ) 169,162	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	185,232	$\frac{100}{[101.9]}$	181,778		182,000	
c	( ) 157,741	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 91.8]}$	184,547	$\frac{100}{[101.9]}$	181,106		181,000	
d	( ) 181,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	194,494	$\frac{100}{[102.8]}$	189,196		189,000	
e	( ) 177,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,969	$\frac{100}{[100.0]}$	191,969	$\frac{[100.0]}{100}$	192,000	
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 +0.83	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 +10.0			
b	正常	% / 月 +1.06	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 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	正常	% / 月 +1.06	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 +1.02	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +0.72	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 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 189,000 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		基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。					

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)	投資資本収益率 (%)	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

福岡早良(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区干隈3丁目110番11	2911000086791-0000
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 175,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一般的 要 因 )	景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。	
	- 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	+8.6 %	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	福岡早良 7 C - 1201	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡早良 7 C - 1310	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良 7 C - 302	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	北4.5 m市道		1 低専 (60,80)	
d	福岡早良 7 K - 118	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	東4.5 m市道		1 中専 (60,100)	
e	福岡早良 7 C - 602	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道 南2.5 m 二方路		1 低専 (60,80)	
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	( ) 187,457	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,141	$\frac{100}{[106.1]}$	189,577	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	190,000
b	( ) 189,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	200,042	$\frac{100}{[104.0]}$	192,348		192,000
c	( ) 174,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	193,030	$\frac{100}{[101.9]}$	189,431		189,000
d	( ) 160,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	188,443	$\frac{100}{[100.9]}$	186,762		187,000
e	( ) 145,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 81.0]}$	188,196	$\frac{100}{[ 99.0]}$	190,097	$\frac{[100.0]}{100}$	190,000
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0		
			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 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0		
			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 +0.79	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 +2.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.73	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 -1.0		
			画地 -19.0	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： 190,000 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								
(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		自己所有を主とした低層戸建住宅地域内に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

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

福岡早良(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区飯倉 6 丁目 3 5 9 番 4 0	2911000030116-0000
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	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡早良(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	126,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	557,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	430,000 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		福岡市早良区西新 7 丁目 6 9 8 番 4 「西新 7 - 1 - 3 6」				地積 (㎡)	( 227 )	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 : 1	住宅 W 2	一般住宅とマンション等 が混在する住宅地域		北5.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	藤崎350 m		(その他) 高度地区2種20m				
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 40 m、南 40 m、北 110 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 14 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 5 . 5 m市道		交通施設	藤崎駅北東方350 m		法令 規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		車両交通量が多い幹線道路の背後に位置する住宅地域であるものの、閑静な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの良好な居住環境が維持されていくものと予測される。										
(3)最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 575,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 383,000 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、早良区北部の地価水準が高位な住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は高所得者層の個人及び転売目的の不動産業者やマンションデベロッパーが中心であり、需要の中心としては戸建用地で土地総額 1 億 2 , 5 0 0 万円前後である。藤崎駅に近接し、生活利便性は高く、更に、居住環境も良好であることから、住宅地としての人気は高く、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと史料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、地域格差が小さく求められ、類似性等が高い事例を重視する等して求めた比準価格は、規範性が高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、更に、指定基準地からの検討等をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地域	街路 -1.0	
	標準地番号								準	交通 0.0	域	交通 -2.0	
	福岡早良	- 28								化	環境 0.0	要	環境 +2.0
	公示価格		[103.1]	100	100	[100.0]	553,000	補	画地 0.0	因	行政 -2.0		
	520,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 97.0]	100			正	行政 0.0		その他 0.0		
								その他 0.0					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地域	街路 -1.0	
	福岡早良(県)	- 16							準	交通 0.0	域	交通 -2.0	
										化	環境 0.0	要	環境 +2.0
	前年指定基準地の価格		[105.1]	100	100	[100.0]	553,000	補	画地 0.0	因	行政 -2.0		
	510,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 97.0]	100			正	行政 0.0		その他 0.0		
								その他 0.0					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 530,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要因	福岡市早良区の人口は約 2 2 . 5 万人、直近 6 年間では + 2 . 6 % と微増傾向で推移している。							
	- 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					地域 要因	藤崎駅及び生活利便施設へ近接する住宅地域であり、居住環境も良好であることから人気は高く、地価は上昇傾向で推移している。						
	代表標準地	標準地	個別的要 因				個別的要因に変動はない。						
	標準地番号												
	公示価格												
	変動率	年間 +5.1 %		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	福岡早良 7 C - 612	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	西7.6 m市道 北4 m 角地		1 住居 (80,200) 高度地区2種20m	
b	福岡早良 7 K - 115	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	西4 m市道 南3 m 角地		1 中専 (70,150)	
c	福岡早良 7 C - 511	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南東8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡早良 7 K - 116	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南10 m市道 東4 m 角地		1 住居 (70,200) 地区計画等	
e	福岡早良 7 C - 102	福岡市早良区		建付地	( )	台形	北西5 m私道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 534,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	537,037	$\frac{100}{[93.0]}$	577,459	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	577,000
b	( ) 455,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	495,853	$\frac{100}{[87.3]}$	567,987		568,000
c	( ) 485,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	502,183	$\frac{100}{[87.8]}$	571,962		572,000
d	( ) 477,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	473,329	$\frac{100}{[81.6]}$	580,060		580,000
e	( ) 396,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	403,648	$\frac{100}{[69.3]}$	582,465	$\frac{[100.0]}{100}$	582,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -4.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.69	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 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	% / 月 +0.45	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.46	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 -30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 575,000 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)
	8,583,840	2,137,500	6,446,340	3,550,100	2,896,240	( 0.9613 ) 2,784,156	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	87,004,875 円 ( 383,000 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		100.00		S 3 F		300.00				
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 %	227 ㎡	16.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1フロア（約 3 3 ㎡x 3 戸）、計 9 戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	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	100.00	100.0	100.00	2,250	225,000	2.0	450,000		
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,250	225,000	2.0	450,000		
3 ~ 3	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,250	225,000	2.0	450,000		
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		675,000		1,350,000		
年額支払賃料				675,000 円 x 12ヶ月 = 8,100,000 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 300.00 ㎡ x 12ヶ月 = 360,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 468,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				8,460,000 円 x 4.0 % + 468,000 円 x 4.0 % = 357,120 円						
以上計 + a+ - -				8,570,880 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,350,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 12,960 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				8,583,840 円 ( 37,814 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 2,254 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 2,250 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	262,000 円		65,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	892,800 円		8,928,000 ×	10.0 %
公租公課	土地	295,000 円	査定額	
	建物	556,700 円	65,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	65,500 円		65,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	65,500 円		65,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	2,137,500 円 ( 9,416 円 / ㎡ ) ( 経費率 24.9 % )			
(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	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	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	65,500,000 円		設計監理料率 212,000 円 / ㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0542		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,550,100 円 ( 15,639 円 / ㎡ )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		8,583,840 円		
総費用		2,137,500 円		
純収益 -		6,446,340 円		
建物等に帰属する純収益		3,550,100 円		
土地に帰属する純収益 -		2,896,240 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,784,156 円 ( 12,265 円 / ㎡ )		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
87,004,875 円 (		383,000 円 / ㎡ )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 10

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区西新 7 丁目 6 9 8 番 4	2911000004188-0000
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 282,000 円 / m <sup>2</sup>				価 格 変 動 状 況 要 因 の	( 一般的 要 因 )	金利上昇への警戒感はあるものの、不動産市況は概ね堅調に推移。	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>						( 地 域 要 因 )	地下鉄最寄駅から徒歩圏内に所在する住宅地域であり利便性が高いことから住宅需要は底堅く、地価は上昇基調にて推移。
	変動率	年間	+8.5 %	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	福岡早良 7 C - 204	福岡市早良区				更地	( )	不整形	南西19 m市道 北東6 m 二方路		1 住居 (70,200)
b	福岡早良 7 C - 613	福岡市早良区				更地	( )	長方形	北西8 m市道 南東6 m 二方路		1 中専 (70,182) 高度地区2種15m
c	福岡早良 7 C - 301	福岡市早良区				建付地	( )	長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,150)
d	福岡早良 7 C - 404	福岡市早良区				更地	( )	台形	東5 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
e	福岡早良 7 C - 402	福岡市早良区				建付地	( )	台形	東4.6 m市道		2 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	( ) 352,068	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 71.4]}$	509,364	$\frac{100}{[124.8]}$	408,144	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	408,000	
b	( ) 576,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	564,272	$\frac{100}{[124.8]}$	452,141		452,000	
c	( ) 290,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	312,939	$\frac{100}{[ 98.8]}$	316,740		317,000	
d	( ) 340,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	355,354	$\frac{100}{[113.0]}$	314,473		314,000	
e	( ) 279,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	316,859	$\frac{100}{[100.8]}$	314,344	$\frac{[100.0]}{100}$	314,000	
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 +0.33	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 +3.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.71	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 +5.0			
d	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +13.0			
e	正常	% / 月 +0.71	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 315,000 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	12,222,890	3,452,438	8,770,452	5,907,800	2,862,652	( 0.9804 ) 2,806,544	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	87,704,500 円 ( 249,000 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		175.00		S 3 F		525.00				
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 %	352 ㎡	14.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	2 L D K、平均 5 5 ㎡程度 ( 9 戸 ) の共同住宅を想定。			有効率 の理由	95.0 %	中層共同住宅としては概ね標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~	住居	175.00	95.0	166.25	1,950	324,188	1.0	324,188		
							1.0	324,188		
2 ~	住居	175.00	95.0	166.25	2,000	332,500	1.0	332,500		
							1.0	332,500		
3 ~	住居	175.00	95.0	166.25	2,000	332,500	1.0	332,500		
							1.0	332,500		
~										
~										
計		525.00	95.0	498.75		989,188		989,188		
								989,188		
年額支払賃料				989,188 円 x 12ヶ月 = 11,870,256 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 498.75 ㎡ x 12ヶ月 = 598,500 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				12,468,756 円 x 4.0 % + 円 x % = 498,750 円						
以上計 + a+ - -				11,970,006 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				989,188 円 x 96.0 % x 1.00 % = 9,496 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 % ) 989,188 円 x 96.0 % x 0.2563 = 243,388 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				12,222,890 円 ( 34,724 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 2,044 円/㎡ 月額支払賃料 ( 2,000 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	436,000 円	109,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	1,620,938 円	12,468,756 ×	13.0 %	
公租公課	土地 251,000 円	査定額		
	建物 926,500 円	109,000,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
損害保険料	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	3,452,438 円 ( 9,808 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 28.2 % )			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9804	
(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	109,000,000 円	設計監理料率 202,000 円 / m <sup>2</sup> × 525.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)		
元利逓増償還率	0.0542	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %		
建物等に帰属する純収益 ×	5,907,800 円 ( 16,784 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益	12,222,890 円			
総費用	3,452,438 円			
純収益 -	8,770,452 円			
建物等に帰属する純収益	5,907,800 円			
土地に帰属する純収益 -	2,862,652 円			
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,806,544 円 ( 7,973 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)	3.2 %			
87,704,500 円 (	249,000 円 / m <sup>2</sup> )			



## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 11

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区南庄 6 丁目 1 1 6 番	2911000145044-0000
2	福岡市早良区南庄 6 丁目 1 1 7 番	2911000145045-0000
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	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡早良(県) - 12	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	19,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	121,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6) 路線 価	[ 令和 7 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区田村 6 丁目 9 0 番 5 「田村 6 - 1 9 - 2 6」					地積 (㎡)	( 158 )	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 (50,100)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が 見られる住宅地域		東5 m 市道	水道、 ガス、 下水	次郎丸1.9 km		(その他) 高度地区1種最高15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 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 14 m、奥行 約 13 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし			街 5 m市道		交通	次郎丸駅南東方1.9 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	早良区南部の既成住宅地域である。周辺では宅地分譲開発が見られ、住宅需要が強く、交通利便性の向上により地価は上昇傾向にあるものの上昇幅はやや縮小傾向にあり、今後上昇幅は縮小していくと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 121,000 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		同一需給圏を、早良区内の国道 2 0 2 号（今宿新道）南部の住宅地域と判定した。主たる需要者は、自用目的の一般個人が中心と考えられる。市営地下鉄七隈線が博多駅まで延伸・開通したことにより、対象基準地の周辺ではミニ開発等が見られ、住宅需要も堅調であるため、地価は上昇基調にあるものの、上昇幅はやや縮小傾向にある。中心となる価格帯は土地が 1 , 9 0 0 万円程度、新築戸建物件が 5 , 0 0 0 万円程度と思路される。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域及びその類似地域は、実需中心の住宅地域のため、建物規模に見合う賃料の収受が困難であるため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。対象基準地に係る典型的需要者は、自用目的の一般個人と考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。以上から、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示標準 価と 格し を た	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	+1.0 +2.0 +59.0 0.0 0.0
	福岡早良(県) - 17										
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / ㎡	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [163.8]	[100.0] 100	120,000					
(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 111,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	早良区内の人口は増加傾向にあり、全体的に地価は上昇基調にあるものの、上昇幅はやや縮小傾向にある。					
	- 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〕	市営地下鉄七隈線が博多駅まで延伸・開通し、地価は上昇基調にあるものの、上昇幅はやや縮小傾向にある。					
	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 +9.0 %	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	福岡早良 7 C - 312	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡早良 7 C - 1304	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良 7 C - 1014	福岡市早良区		建付地	( )	袋地等	西4 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良 7 C - 7	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北東5 m道路		1 低専 (50,80)	
e	福岡早良 7 C - 212	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)	
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	( ) 166,528	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	166,851	$\frac{100}{[134.0]}$	124,516	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	125,000
b	( ) 96,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,595	$\frac{100}{[88.2]}$	117,455		117,000
c	( ) 152,923	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	175,012	$\frac{100}{[136.3]}$	128,402		128,000
d	( ) 142,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	157,854	$\frac{100}{[133.5]}$	118,243		118,000
e	( ) 142,165	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	168,069	$\frac{100}{[134.8]}$	124,680	$\frac{[100.0]}{100}$	125,000
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 +0.81	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +34.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.75	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 +35.0		
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +26.0		
e	正常	% / 月 +1.00	街路 -3.0 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 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +26.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 121,000 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		実需が強い地域性であるため、建物規模に見合う賃料収受が困難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

福岡早良(県)

- 12

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区田村 6 丁目 9 0 番 5	2911000408442-0000
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 4 日	(6)路線価	[ 令和 7年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		福岡市早良区東入部2丁目350番9「東入部2-15-27」				地積 (㎡)	191	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の状況	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)					
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅のほか農家住宅等が混在する既成住宅地域	南東4.3m 市道	水道、 下水	野芥3.8km	(その他) 高度地区2種20m 土砂災害警戒区域 (60,172)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 330m、北 170m				標準的使用	戸建住宅の敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、奥行 約 13.5m、規模		200㎡程度、形状		長方形					
	地域的特性	特記事項	東から西側に傾斜する地勢にある	街路	4.3m市道	交通施設	野芥駅南西方3.8km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		戸建住宅を主とする住宅地域であり、周辺地域の宅地開発も進んでおり、今後住宅地域としての発展が予測される。地価は周辺地域と比較して割安感があり上昇傾向にある。									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅の敷地					(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 55,300 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	同一需給圏は福岡市早良区に存する地下鉄七隈線背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者等であるが、同一需給圏外からの転入者も多い。都心部への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格1000万円程度、土地建物で3000万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区東入部周辺の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし周辺の地価公示標準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示率格しをた	代表標準地標準地番号	-	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			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(10) 対年対象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,400 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)	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。						
					(地域要因)	福岡市早良区の福岡七隈線沿線の住宅地は同線の延伸の影響もあり人気が高く、その背後地域も割安感により地価は上昇傾向にある。						
					(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。						
	変動率	年間 +7.6 %	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	福岡早良 7 C - 502	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m市道 北西3.2 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡早良 7 C - 1006	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良 7 C - 1110	福岡市早良区		建付地	( )	正方形	南6 m市道 東5.3 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	福岡早良 7 C - 707	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 南5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 38,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	42,717	$\frac{100}{[76.7]}$	55,694	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	55,700
b	( ) 41,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,705	$\frac{100}{[84.1]}$	55,535		55,500
c	( ) 47,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	48,111	$\frac{100}{[90.1]}$	53,397		53,400
d	( ) 49,892	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	49,512	$\frac{100}{[87.5]}$	56,585		56,600
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 +0.91	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 -2.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +1.04	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 -2.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -22.0		
c	正常	% / 月 +0.78	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 -2.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 +2.0		
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： 55,300 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				既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。							
(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	対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

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

福岡早良(県)

- 13

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区東入部 2 丁目 3 5 0 番 9	2911000051182-0000
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	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡早良(県) - 14	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	41,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	226,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 12 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	175,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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		福岡市早良区荒江3丁目55番「荒江3-5-18」				地積 (㎡)	184	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 中専 (60,150)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域		北4 m 市道	水道、ガス、下水	別府1.6 km		(その他) 高度地区2種15m 建築協定			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅の敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	4 m市道	交通施設	別府駅 南西方1.6 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域である。地下鉄の延伸による地域要因への影響は小さく、現状維持と予測する。地価は上昇基調であるが、今後、金利上昇等の影響から上昇率は鈍化すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地						(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 226,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 166,000 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、早良区及び隣接区である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する一次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。最寄駅からの接近性においてやや劣る地域ではあるが、同区内において相対的に値頃感のある価格水準であるため、安定した需要が認められ地価は上昇傾向にある。取引価格帯は、分譲地を除くと画地条件等が様々であり把握が難しいが、基準地と同程度の規模を想定した場合、総額で4100万円前後の水準である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自己使用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、規範性が相対的に劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	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	地域交通要環境行政その他	
	福岡早良(県)	- 17								0.0	0.0	+1.0
	前年指定基準地の価格 181,000 円/㎡		[108.8] 100	100 [100.0]	100 [ 87.1]	[100.0] 100	226,000		0.0	0.0	0.0	-2.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 208,000 円/㎡				価格変動要因の	〔一般的要因〕	福岡市内の不動産に対する需要は強いものの、建築費高騰や金利上昇の影響を受けて、地価の上昇率が鈍化している。					
	- 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〕	早良区の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、同区内では値頃感があるため、地価は上昇傾向で推移している。					
	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	福岡早良 7 C - 616	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南東4 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡早良 7 C - 505	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m私道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	福岡早良 7 C - 1208	福岡市早良区		更地	( )	台形	東3.6 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡早良 7 C - 1107	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北3.7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
e	福岡早良 7 C - 215	福岡市早良区		建付地	( )	袋地等	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
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	( ) 221,678	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	226,555	$\frac{100}{[100.0]}$	226,555	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	227,000
b	( ) 175,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	186,286	$\frac{100}{[82.5]}$	225,801		226,000
c	( ) 172,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	229,099	$\frac{100}{[96.9]}$	236,428		236,000
d	( ) 204,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	217,210	$\frac{100}{[97.0]}$	223,928		224,000
e	( ) 143,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	184,408	$\frac{100}{[84.1]}$	219,272	$\frac{[100.0]}{100}$	219,000
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	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 +0.78	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 -15.0	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 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -19.0	行政 0.0
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
e	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 0.0	環境 -15.0	画地 -20.0	行政 0.0
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 226,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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)
	4,326,186	1,094,200	3,231,986	2,236,750	995,236	( 0.9795 ) 974,834	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	30,463,563 円 ( 166,000 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		100.00		L S 2 F		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				
2 中専 高度地区2種15m 建築協定	60 %	150 %	150 %	184 ㎡	14.0 m x 13.0 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	平均専有面積 5 0 ㎡程度の 2 L D K を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段想定のため				
(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	居宅	100.00	100.0	100.00	1,550	155,000	2.0	310,000		
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,580	158,000	2.0	316,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		313,000		626,000		
年額支払賃料				313,000 円 x 12ヶ月 = 3,756,000 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 200.00 ㎡ x 12ヶ月 = 240,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な水準に基づき査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 336,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				家賃保証会社を想定しているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,996,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 159,840 円						
以上計 + a+ - -				4,172,160 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 626,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 154,026 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				4,326,186 円 ( 23,512 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 1,647 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 1,580 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	155,600 円		38,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	433,200 円		4,332,000 ×	10.0 %
公租公課	土地	97,000 円	査定額	
	建物	330,600 円	38,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	38,900 円		38,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,900 円		38,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	1,094,200 円 ( 5,947 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 25.3 % )			
(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	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	: 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	38,900,000 円		設計監理料率 189,000 円 / m <sup>2</sup> × 200.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0575		躯体部分 0.0423 × 40 % + 仕上部分 0.0589 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,236,750 円 ( 12,156 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		4,326,186 円		
総費用		1,094,200 円		
純収益 -		3,231,986 円		
建物等に帰属する純収益		2,236,750 円		
土地に帰属する純収益 -		995,236 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		974,834 円 ( 5,298 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
30,463,563 円 (		166,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 14

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区荒江 3 丁目 5 番	2911000022604-0000
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 i L a n d
福岡早良(県) - 15	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	6,490,000 円	1㎡当たりの価格	50,700 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 12 日	(6) 路線 価	[ 令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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		福岡市早良区早良1丁目1265番13「早良1-13-27」				地積 (㎡)	128 ( )	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 LS2	小規模の一般住宅が建ち 並ぶ郊外の住宅地域		西4 m 市道	水道、 下水	野芥5.6 km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 60 m、北 150 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 14 m、		規模 140 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	小規模画地が多い住宅地域で、 アパートも一部見られる地 域である。		街 路	4 m市道	交通 施設	野芥駅南方5.6 km		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	早良区南部郊外の戸建住宅地域で、大きな変動要因はなく、今後も概ね現状のまま推移していくものと予測する。地下鉄沿線の住宅地域と比較して割安感があるため、地価の上昇傾向は今後も継続すると予測する。										
(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 50,700 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、早良区南部郊外の住宅地域一帯である。需要者の中心は、当該圏域に地縁的選好性を有する個人等である。交通便利性には劣るものの、地下鉄沿線地域と比較して割安感があることから一定の需要は存在する。市場の中心価格帯は、新築の戸建住宅で2900～3400万円程度である。											
(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、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため収益価格を試算することはできなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、比準価格を採用し、周辺基準地、標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 45,700 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	早良区では人口・世帯数ともに微増傾向が継続しており、住宅地需要は引き続き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〕	交通便利性等に劣るものの、地下鉄沿線と比較した割安感から住宅地需要が高まり、周辺地域では新規戸建分譲が見られる。						
	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 +10.9 %	半年間 %									



(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良 7 C - 1102	福岡市早良区		建付地	( )	正方形	南6 m市道 東5.3 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡早良 7 C - 1101	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	南西6.4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良 7 C - 502	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m市道 北西3.2 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	福岡早良 7 C - 503	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	西4.9 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	( ) 45,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	47,332	$\frac{100}{[94.1]}$	50,300	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	50,300
b	( ) 41,512	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	46,134	$\frac{100}{[90.3]}$	51,090		51,100
c	( ) 38,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	42,717	$\frac{100}{[85.0]}$	50,255		50,300
d	( ) 41,215	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,089	$\frac{100}{[90.0]}$	50,099		50,100
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 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 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 +0.78	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 -1.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.91	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 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.94	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 -2.0 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： 50,700 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		近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。					

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

福岡早良(県)

- 15

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区早良 1 丁目 1 2 6 5 番 1 3	2911000123752-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[ 令和 7年1月]	420,000 円 / m <sup>2</sup>
(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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市早良区西新7丁目801番12「西新7-9-16」				地積 (㎡)	254	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 L S 3	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域		北4.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	西新950 m		(その他) 高度地区2種15m					
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 110 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模		260 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4.8 m市道	交通施設	西新駅北西方950 m		法令 対象基準地と同じ 規制				
	地域要因の将来予測		緑が多い西南学院大学キャンパスに近接し、良好な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの住環境が維持されていくものと予測される。											
(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 553,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 394,000 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、早良区北部の地価水準が高位な住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は高所得者層の個人及び転売目的の不動産業者やマンションデベロッパーが中心であり、需要の中心としては戸建用地で土地総額1億3,500万円前後である。西新駅から徒歩圏内に位置するとともに、文教地区として人気も高く、居住環境も良好であることから、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと思料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、基準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、類似性・代替性が高い西新地区の事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量する等して求めた基準価格は、規範性が高いものと判断される。従って、ここでは基準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号	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	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		
	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 510,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的〕 要 因	福岡市早良区の人口は約22.5万人、直近6年間では+2.6%と微増傾向で推移している。								
	- 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 福岡早良 - 28					〔地域〕 要 因	文教地区として人気が高い西新地区の住宅地域であることから、住宅需要は堅調に推移しており、地価の上昇傾向が続いている。							
	公示価格 520,000 円/㎡						〔個別的〕 要 因	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 +3.1 %											

(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 7 C - 513	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡早良 7 K - 114	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西3 m市道		1 住居 (60,160)	
c	福岡早良 7 K - 107	福岡市早良区		更地	( )	長方形	東7.6 m市道		1 住居 (60,200) 地区計画等	
d	福岡早良 7 C - 205	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
e	福岡早良 7 C - 104	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		2 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	( ) 554,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	573,108	$\frac{100}{[101.0]}$	567,434	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	567,000
b	( ) 460,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	495,626	$\frac{100}{[ 90.9]}$	545,243		545,000
c	( ) 453,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	473,738	$\frac{100}{[ 89.3]}$	530,502		531,000
d	( ) 429,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	443,447	$\frac{100}{[ 80.8]}$	548,821		549,000
e	( ) 351,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	356,532	$\frac{100}{[ 67.6]}$	527,414	$\frac{[100.0]}{100}$	527,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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			
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.45	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 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +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 -20.0		
			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 +0.71	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 -35.0		
			画地 +2.0	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： 553,000 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)
	9,469,024	2,309,156	7,159,868	3,831,940	3,327,928	( 0.9613 ) 3,199,137	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	99,973,031 円 ( 394,000 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		106.00		L S 3 F		318.00				
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 %	254 ㎡	13.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 4.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	専有面積約 1 0 2 ㎡、約 1 0 8 ㎡、約 1 0 8 ㎡の 3 戸			有効率 の理由	100.0 %	テラスハウスのため				
(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 ~ 3	共同住宅	106.00	100.0	106.00	2,350	249,100	1.0 1.0	249,100 249,100		
~										
~										
~										
~										
計		318.00	100.0	318.00		747,300		747,300 747,300		
年額支払賃料				747,300 円 × 12ヶ月 = 8,967,600 円						
a共益費(管理費)				60 円/㎡ × 318.00 ㎡ × 12ヶ月 = 228,960 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 468,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				9,196,560 円 × 4.0 % + 468,000 円 × 4.0 % = 386,582 円						
以上計 + a+ - -				9,277,978 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				747,300 円 × 96.0 % × 1.00 % = 7,174 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 %) 747,300 円 × 96.0 % × 0.2563 = 183,872 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 + + +				9,469,024 円 ( 37,280 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 2,402 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 2,350 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	282,800 円		70,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	966,456 円		9,664,560 ×	10.0 %
公租公課	土地	317,600 円	査定額	
	建物	600,900 円	70,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	70,700 円		70,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,700 円		70,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	2,309,156 円 ( 9,091 円 / m <sup>2</sup> ) ( 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	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	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	70,700,000 円		設計監理料率 216,000 円 / m <sup>2</sup> × 318.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0542		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,831,940 円 ( 15,086 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		9,469,024 円		
総費用		2,309,156 円		
純収益 -		7,159,868 円		
建物等に帰属する純収益		3,831,940 円		
土地に帰属する純収益 -		3,327,928 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,199,137 円 ( 12,595 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り ( r-g) 3.2 %				
		99,973,031 円 (	394,000 円 / m <sup>2</sup> )	



## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 16

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区西新 7 丁目 8 0 1 番 1 2	2911000004326-0000
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	寺島不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 17	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	36,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	197,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	150,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区有田 1 丁目 8 番 2 1 「有田 1 - 1 1 - 2 3」				地積 (㎡)	187 ( )	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 : 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		北6 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸1.6 km		(その他) 高度地区1種最高15m		
(2) 近隣地域	範囲		東 140 m、西 130 m、南 30 m、北 100 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 18 m、		規模		180 ㎡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		
							次郎丸駅北東方1.6 km		法令規制		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 197,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 117,000 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、早良区中部の地下鉄七隈線各駅から主にバス便圏内の住宅地域と判定した。早良区北部の地下鉄空港線沿線の住宅地域と比較すると相対的に割安感があり、また、福岡市営地下鉄七隈線の天神南駅から博多駅間の延伸開業による交通利便性の向上により、需要は安定的である。住宅地の需要者としては、一般住宅の取得を目的とする都心部に通勤する個人が中心であり、近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 3 , 5 0 0 ~ 3 , 6 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格であるが、近隣地域の標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、周辺の基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	代表標準地 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	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 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										
(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 181,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	高価格帯の分譲、注文住宅等についてはやや落ち着きが見られる。住宅取得意欲、需要に影響を与える金利の動向等に注意が必要である。					
	- 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 福岡早良 - 18					地域要因	空港線沿線と比べての割安感、七隈線の博多駅までの延伸開業による交通利便性の向上により、早良区中部の住宅需要は安定的である。				
	公示価格 191,000 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		+3.1 %			

(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 7 C - 1307	福岡市早良区		建付地	( )	台形	西6.3 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m	
b	福岡早良 7 C - 603	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	西3.9 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良 7 C - 615	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西6.5 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種15m	
d	福岡早良 7 C - 1201	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡早良 7 C - 1108	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.2 m市道		1 低専 (50,80)	
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	( ) 199,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	199,056	$\frac{100}{[99.0]}$	201,067	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	201,000
b	( ) 168,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	181,986	$\frac{100}{[92.0]}$	197,811		198,000
c	( ) 178,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,227	$\frac{100}{[95.9]}$	190,018		190,000
d	( ) 187,457	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,141	$\frac{100}{[100.9]}$	199,347		199,000
e	( ) 177,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,969	$\frac{100}{[97.8]}$	196,287	$\frac{[100.0]}{100}$	196,000
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 +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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.02	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 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.73	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 +2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.72	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 -5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 197,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	3,462,815	734,760	2,728,055	2,012,500	715,555	( 0.9795 ) 700,886	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	21,902,688 円 ( 117,000 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		90.00		L S 2 F		180.00				
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1種最高15m	60 %	100 %	100 %	187 ㎡	10.2 m× 18.1 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		住戸各階 2 戸 ( 1 戸約 4 5 ㎡ 2 D K を想定 )、総戸数 4 戸			有効率 100.0 % の理由		外階段を想定			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	1.0	135,000		
							1.0	135,000		
2 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,550	139,500	1.0	139,500		
							1.0	139,500		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		274,500		274,500		
								274,500		
年額支払賃料				274,500 円 × 12ヶ月 = 3,294,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				建物の規模、構造等を勘案して計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				3,294,000 円 × 4.0 % + 240,000 円 × 4.0 % = 141,360 円						
以上計 + a+ - -				3,392,640 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				274,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,635 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 %) 274,500 円 × 96.0 % × 0.2563 = 67,540 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,462,815 円 ( 18,518 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 1,584 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 1,550 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	140,000 円		35,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	141,360 円		3,534,000 ×	4.0 %
公租公課	土地	85,900 円	査定額	
	建物	297,500 円	35,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	35,000 円		35,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,000 円		35,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	734,760 円 ( 3,929 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 21.2 % )			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	: 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	35,000,000 円		設計監理料率 189,000 円 / m <sup>2</sup> × 180.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0575		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,012,500 円 ( 10,762 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		3,462,815 円		
総費用		734,760 円		
純収益 -		2,728,055 円		
建物等に帰属する純収益		2,012,500 円		
土地に帰属する純収益 -		715,555 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		700,886 円 ( 3,748 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り ( r - g )		3.2 %		
21,902,688 円 (		117,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 17

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区有田 1 丁目 8 番 2 1	2911001165029-0000
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 24 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	360,000 円 / m <sup>2</sup>
(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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市早良区弥生1丁目9番1					地積 (㎡)	219	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の状況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 住居 (60,200)					
	長方形 1:2	空地	中規模一般住宅が多い交通至便な既成住宅地域		南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	藤崎400 m		(その他) 高度地区2種20m					
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 20 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 21 m、規模		230 ㎡程度、形状		長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	6 m市道	交通施設	藤崎駅 南西方400 m		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。											
(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 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				475,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格				337,000 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、西新・藤崎エリアを中心として、地下鉄空港線各駅の利用が可能な住宅地域が形成されている圏域で、需要者の中心は、総額帯の観点から、高額所得者層が中心で、都心への接近性に優れ、利便性も良好であることから、住宅需要は堅調である。画地規模にもよるが、事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで1億円前後とみられる。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域であり、共同住宅の建築を想定して収益価格を求めたが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であり、やや低位に求められた。一方、比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号	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	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -4.0 +25.0 -5.0 0.0	
	福岡早良(県)	- 16												
	前年指定基準地の価格 510,000 円 / ㎡	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [112.9]	[100.0] 100	475,000								
(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 439,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	早良区の人口は増加傾向で推移しており、住宅需要も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 - 公示価格 円 / ㎡					(地域 要因)	生活利便性の良好な住宅地域であり、宅地需要は堅調で、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	+5.2 %					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	福岡早良 7 C - 609	福岡市早良区		更地	( )	長方形	南東6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡早良 7 K - 107	福岡市早良区		更地	( )	長方形	東7.6 m市道		1 住居 (60,200) 地区計画等	
c	福岡早良 7 C - 703	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡早良 7 C - 205	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
e	福岡早良 7 C - 612	福岡市早良区		貸家 建付地	( )	ほぼ長方形	西7.6 m市道 北4 m 角地		1 住居 (80,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 435,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	475,748	$\frac{100}{[101.4]}$	469,179	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	469,000
b	( ) 453,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	473,738	$\frac{100}{[103.8]}$	456,395		456,000
c	( ) 336,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	358,056	$\frac{100}{[ 76.8]}$	466,219		466,000
d	( ) 429,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	443,447	$\frac{100}{[ 87.6]}$	506,218		506,000
e	( ) 534,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	537,037	$\frac{100}{[112.2]}$	478,643	$\frac{[100.0]}{100}$	479,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -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 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	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： 475,000 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)
	8,672,930	2,416,112	6,256,818	3,848,200	2,408,618	( 0.9804 ) 2,361,409	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	73,794,031 円 ( 337,000 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		110.00		S 3 F		330.00				
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 %	219 ㎡	11.0 m x 20.0 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		2 L D K ( 5 2 ㎡程度 ) 6 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 ~	住宅	110.00	95.0	104.50	2,070	216,315	2.0	432,630		
							1.0	216,315		
2 ~	住宅	110.00	95.0	104.50	2,100	219,450	2.0	438,900		
							1.0	219,450		
3 ~	住宅	110.00	95.0	104.50	2,130	222,585	2.0	445,170		
							1.0	222,585		
~										
~										
計		330.00	95.0	313.50		658,350		1,316,700		
								658,350		
年額支払賃料				658,350 円 x 12ヶ月 = 7,900,200 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 313.50 ㎡ x 12ヶ月 = 376,200 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費の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 x 4 台 x 12ヶ月 + = 576,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				8,276,400 円 x 4.0 % + 576,000 円 x 4.0 % = 354,096 円						
以上計 + a+ - -				8,498,304 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,316,700 円 x 96.0 % x 1.00 % = 12,640 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 % ) 658,350 円 x 96.0 % x 0.2563 = 161,986 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				8,672,930 円 ( 39,602 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 2,148 円/㎡ 月額支払賃料 ( 2,100 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	284,000 円		71,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,150,812 円		8,852,400 ×	13.0 %
公租公課	土地	235,800 円	査定額	
	建物	603,500 円	71,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	71,000 円		71,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,000 円		71,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	2,416,112 円 ( 11,032 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 27.9 % )			
(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	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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9804	
(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	71,000,000 円		設計監理料率 209,000 円 / m <sup>2</sup> × 330.00 m <sup>2</sup> × ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0542		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,848,200 円 ( 17,572 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		8,672,930 円		
総費用		2,416,112 円		
純収益 -		6,256,818 円		
建物等に帰属する純収益		3,848,200 円		
土地に帰属する純収益 -		2,408,618 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,361,409 円 ( 10,783 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り ( r-g )		3.2 %		
73,794,031 円 (		337,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 18

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区弥生 1 丁目 9 9 番 1	2911000016371-0000
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	小林不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) - 19	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	24,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	204,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	155,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区賀茂 4 丁目 4 2 9 番 7 「賀茂 4 - 3 7 - 1 2 」				地積 (㎡)	121 ( )	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 W 2	小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	賀茂200 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 70 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 10 m、		規模		120 ㎡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 m市道	交通施設	賀茂駅北西方200 m		法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		地下鉄七隈線徒歩圏内にある戸建住宅を中心に形成された住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はないことから、今後も概ね現状を維持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 204,000 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		同一需給圏は早良区の市街地南部の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市部へ通勤するサラリーマン等である。延伸された地下鉄七隈線沿線の住宅地域は駅に近く、生活利便性にも優れており、地下鉄空港線沿線と比較した値頃感から需要は堅調である。取引価格は、1 2 0 ㎡程度の土地が 2 , 5 0 0 万円、新築戸建物件では 4 , 0 0 0 ~ 4 , 5 0 0 万円が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		自己利用を目的とした戸建住宅の敷地としての取引が中心であり、賃貸市場は形成されていないため収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	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	対象基準地 の比準価格 ( 円 / ㎡ )	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	
(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	+1.0 -14.0 +13.0 0.0 0.0
	福岡早良(県) - 17	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [ 98.2]	[100.0] 100	201,000		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	+1.0 -14.0 +13.0 0.0 0.0
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 181,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	区内人口の増加傾向等により不動産市場は好調であり、地価は全般的に上昇傾向で推移している。					
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域 要因〕	地下鉄七隈沿線の住宅地は、区内における相対的な割安感から需要は堅調である。					
	変動率	年間	+12.7 %		半年間	%	〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良 7 C - 307	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北4.5 m市道 南4 m 二方路		1 中専 (60,100)	
b	福岡早良 7 C - 211	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良 7 C - 302	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	北4.5 m市道		1 低専 (60,80)	
d	福岡早良 7 C - 3	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	東4 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡早良 7 C - 705	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80)	
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	( ) 157,741	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	184,547	$\frac{100}{[92.6]}$	199,295	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	199,000
b	( ) 176,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,439	$\frac{100}{[94.9]}$	200,673		201,000
c	( ) 174,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	193,030	$\frac{100}{[92.1]}$	209,587		210,000
d	( ) 160,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	189,396	$\frac{100}{[92.1]}$	205,642		206,000
e	( ) 181,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	194,494	$\frac{100}{[96.7]}$	201,131	$\frac{[100.0]}{100}$	201,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.06	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +1.06	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 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +1.02	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 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 204,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		一般戸建住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

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

福岡早良(県)

- 19

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区賀茂4丁目429番7	2911000086118-0000
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	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡早良(県) - 20	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一
鑑定評価額	11,800,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,100 円 / m <sup>2</sup>

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区西入部 2 丁目 1 2 6 番 1 「西入部 2 - 3 - 1 0」				地積 (㎡)	407 ( )	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		「調区」 (40,50)		
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、農家 住宅が混在する住宅地域		西4 m 市道	水道、 下水	次郎丸3.7 km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 80 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 25 m、奥行 約 18 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	4 m市道	交通施設	次郎丸駅 南方3.7 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		一般住宅、農家住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後も当面の間、現状維持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	基準価格 29,100 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		同一需給圏を、早良区南部に位置する郊外の住宅地域一円と判定した。主たる需要者は、近隣地域及び周辺に地縁的選好性を有する個人と考えられる。周辺における市街化区域内の住宅地域においては、地価の穏やかな上昇が続いており、この影響を受けて近隣地域の地価も上昇傾向にある。なお、当該近隣地域を含む市街化調整区域においては、宅地の取引件数が乏しく、また、取引される画地規模も其々であるため、中心となる価格帯は見出し難い。									
(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、自己使用目的での取引が中心の、郊外に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、建物規模に見合う賃料収受についても困難であるため、収益価格を求めることは困難である。なお、基準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算したもので、市場性の実態を反映した実証的な価格であり、規範性が高い。以上から、市場性を反映した基準価格は説得力ある価格であると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規 価示 標準 格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	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 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 28,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	物価上昇が不動産市場に与える影響に懸念はあるものの、人口・世帯数の増加等を背景に、宅地需要は底堅く推移している。					
	- 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				〔地域 要因〕	周辺の市街化区域での安定的な宅地需要の影響を受け、市街化調整区域においても、地価はやや上昇基調にある。					
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正		標準化 補正	〔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 +1.0 %		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	福岡早良7C - 15	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	北3.5 m市道		「調区」 (40,50)	
b	福岡早良7C - 1013	福岡市早良区		更地	( )	不整形	北5.2 m市道 東2 m 角地		「調区」 (40,50)	
c	福岡早良7C - 611	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.7 m市道		「調区」 (40,50)	
d	福岡早良7C - 1002	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	北西11 m県道 南西2.5 m 角地		「調区」 (40,50)	
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	( ) 24,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	28,276	$\frac{100}{[98.9]}$	28,590	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	28,600
b	( ) 22,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[81.8]}$	27,893	$\frac{100}{[97.8]}$	28,520		28,500
c	( ) 39,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,387	$\frac{100}{[138.9]}$	28,356		28,400
d	( ) 33,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,500	$\frac{100}{[110.6]}$	30,289		30,300
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 +0.10	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -18.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	% / 月 +0.08	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 +10.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -24.0 その他 0.0	環境 +36.0		
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： 29,100 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		実需が殆どであり、かつ、建物規模に見合う賃料収受が困難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

福岡早良(県)

- 20

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区西入部 2 丁目 1 2 6 番 1	2911000054054-0000
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	小林不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) - 21	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	158,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	214,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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]	155,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区次郎丸3丁目554番1外「次郎丸3-10-28」					地積 (㎡)	738 ( )	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)		
	台形 2:1	共同住宅 RC6	共同住宅の中に一般住宅 等が見られる住宅地域		南東4.7 m 市道、 北側道	水道、 ガス、 下水	次郎丸180 m		(その他) 高度地区2種20m  (70,188)		
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 80 m、南 120 m、北 0 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 40 m、奥行 約 20 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 4.7 m市道		交通施設	次郎丸南西方180 m		法令 規制	1 住居 (60,188) 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	地下鉄七隈線徒歩圏内にある中低層共同住宅を中心に形成された住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はないことから、今後も概ね現状を維持するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因	角地 形状  <			

(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 7 C - 407	福岡市早良区				建付地	( )	長方形	西8 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡早良 7 C - 5	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ整形	南4.1 m市道		1 低専 (50,80)
c	福岡早良 7 C - 209	福岡市早良区				建付地	( )	ほぼ正方形	東5.5 m市道 北4.6 m 二方路		1 低専 (60,80)
d	福岡早良 7 C - 8	福岡市早良区				建付地	( )	ほぼ長方形	南9 m市道		1 住居 (60,200)
e	福岡早良 7 C - 313	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ正方形	西5 m市道		1 住居 (60,200)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	( ) 201,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	227,053	$\frac{100}{[104.6]}$	217,068	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	217,000	
b	( ) 189,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	208,635	$\frac{100}{[103.4]}$	201,775		202,000	
c	( ) 218,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	227,434	$\frac{100}{[105.5]}$	215,577		216,000	
d	( ) 185,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	204,224	$\frac{100}{[93.6]}$	218,188		218,000	
e	( ) 201,874	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	209,949	$\frac{100}{[95.9]}$	218,925	$\frac{[100.0]}{100}$	219,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.02	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 -6.0 その他 0.0	環境 +7.0			
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +1.02	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 215,000 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地と同規模の土地においては分譲マンションの敷地としての利用が主であり、最も有効使用及び市場参加者の意思決定の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は非適用とした。					

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		分譲マンション用地の需要が考えられるため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投資資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
675,576,563	522,014,081	12	630,000	1,250.00	300,000	1,657.00
開発法による価格		153,562,482 円 ( 208,000 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					
738㎡	0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡		738.00㎡			
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
324.00 ㎡	1,657.00㎡		1,379.00㎡		278.00㎡		1,250.00㎡		R C 6 F (20戸) 62㎡ 3 L D K
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
( 43.9 % )		( 224.5 % )		( 186.9 % )		( 37.7 % )		( 75.44 % )	
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 %		188 %		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：4.7 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	630,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	630,000 円 / ㎡ × 1,250.00 ㎡ =		787,500,000 円			
			店舗等	円 / ㎡ × ㎡ =		0 円			
				合 計		787,500,000 円			
支出	a 建築工事費 ( 単価 )		建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料				
			300,000 円 / ㎡ × ( 1 + 3 % ) =		309,000 円 / ㎡				
	b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	建築工事費 ( 総額 )				延床面積		建築工事費 ( 総額 )		
			309,000 円 / ㎡ × 1,657.00 ㎡ =		512,013,000 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			
		787,500,000 円x		10 % =		78,750,000 円			
支出合計 + +			590,763,000 円						
(4)-4 投下資本収益率			12 %						
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール									
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目	
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 ( 1 期目 )	
建築工事 ( 1 期目 )		6ヶ月		販売収入 ( 1 期目 )		11ヶ月		販売管理費 ( 2 期目 )	
建築工事 ( 2 期目 )		11ヶ月		販売収入 ( 2 期目 )		16ヶ月		販売管理費 ( 3 期目 )	
建築工事 ( 3 期目 )		15ヶ月		販売収入 ( 3 期目 )		18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 )	55,125,000 円 ( 7 % )		x 0.9013		( 11ヶ月 )		= 49,684,163 円	
	販売総額 ( 2 期 )	496,125,000 円 ( 63 % )		x 0.8598		( 16ヶ月 )		= 426,568,275 円	
	販売総額 ( 3 期 )	236,250,000 円 ( 30 % )		x 0.8437		( 18ヶ月 )		= 199,324,125 円	
収入合計		-		-		-		675,576,563 円	
支出	建築工事費 ( 1 期 )	51,201,300 円 ( 10 % )		x 0.9449		( 6ヶ月 )		= 48,380,108 円	
	建築工事費 ( 2 期 )	51,201,300 円 ( 10 % )		x 0.9013		( 11ヶ月 )		= 46,147,732 円	
	建築工事費 ( 3 期 )	409,610,400 円 ( 80 % )		x 0.8679		( 15ヶ月 )		= 355,500,866 円	
	開発負担金	0 円 ( 0 % )		x 1.0000		( 0ヶ月 )		= 0 円	
	販売管理費 ( 1 期 )	47,250,000 円 ( 60 % )		x 0.9449		( 6ヶ月 )		= 44,646,525 円	
	販売管理費 ( 2 期 )	31,500,000 円 ( 40 % )		x 0.8679		( 15ヶ月 )		= 27,338,850 円	
	販売管理費 ( 3 期 )	0 円 ( 0 % )		x 1.0000		( 0ヶ月 )		= 0 円	
支出合計		-		-		-		522,014,081 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		675,576,563 円 -		522,014,081 円 =		153,562,482 円			
						208,000 円 / ㎡			

## 4 不動産 I D

福岡早良(県)

- 21

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区次郎丸 3 丁目 5 5 4 番 1	2911000113558-0000
2	福岡市早良区次郎丸 3 丁目 5 5 4 番 2	2911000113559-0000
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	小林不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	90,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	268,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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	205,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		福岡市早良区飯倉 4 丁目 3 3 7 番 1				地積 (㎡)	337 ( )	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 1.5 : 1	空地	小売店舗、中層店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域		東15 m 国道	水道、ガス、下水	茶山1.2 km		(その他) 高度地区2種20m (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 120 m、北 50 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 15 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 1 5 m国道		交通施設	茶山駅南西方1.2 km		法令規制 近商 (80,200) 高度地区2種20m 都市計画道路	
	地域要因の将来予測	小売店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣型の傾向を有する商業地域で、当面は現状維持にて推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地						(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 275,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 237,000 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	同一需給圏は早良区及びその周辺区の商業地域となる。主な需要者は、個人事業者や地元企業等であり、飲食店舗や日用品等の店舗及び店舗付賃貸共同住宅用地としての需要が中心と考えられる。土地取引では、規模、取引動機により価格帯にバラツキがあり、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の代替競争関係にある商業地域内の事例を収集し試算していることから、市場の実態を反映した説得力を有する価格である。収益価格は、収益性を反映する価格であるものの、土地価格に見合う賃料を収受できないことからやや低位に求められた。従って、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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					
(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 236,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	福岡市内の人口は増加しており、商業についても引き続き成長力が見込める都市として、不動産投資意欲は堅調で、市況は盛況である。				
	- 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〕	近隣型の傾向を有する商業地域であり、人口増大による商業背後地の住宅地の熟成度増大等により地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正		〔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 +13.6 %		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	福岡早良7C - 1206	福岡市早良区				建付地	( )	不整形	南東15 m国道		近商 (90,300)
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 - 1308	福岡市早良区				貸家 建付地	( )	ほぼ整形	南東15 m国道		近商 (90,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良7C - 9	福岡市早良区				建付地	( )	ほぼ長方形	南9 m市道 東4 m 角地		1 住居 (70,200)
e	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
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	( ) 179,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.5]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	301,836	$\frac{100}{[120.8]}$	249,864	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	250,000	
b	( ) 333,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	365,413	$\frac{100}{[136.5]}$	267,702		268,000	
c	( ) 274,650	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	285,636	$\frac{100}{[100.0]}$	285,636		286,000	
d	( ) 194,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	206,224	$\frac{100}{[74.9]}$	275,332		275,000	
e	( ) 305,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	347,620	$\frac{100}{[125.4]}$	277,209	$\frac{[100.0]}{100}$	277,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.27	街路 0.0 画地 -28.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
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 0.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0			
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e	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 0.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 +10.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 275,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,985,090	2,877,180	10,107,910	7,370,600	2,737,310	( 0.9630 ) 2,636,030	( 3.7 0.4 ) 3.3 %
	収益価格	79,879,697 円 ( 237,000 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		160.00		R C 4 F		565.00				
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 %	337 ㎡	23.1 m× 15.0 m	前面道路： 国道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階が店舗、2 階～4 階が2 D K タイプ（平均専有面積約 4 5 ㎡）の共同住宅を想定			有効率 の理由	95.8 %	片廊下式の開放外階段等による				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	2,750	374,000	4.0	1,496,000		
2 ~ 4	住宅	135.00	100.0	135.00	1,750	236,250	2.0	472,500		
~										
~										
~										
計		565.00	95.8	541.00		1,082,750		2,913,500		
年額支払賃料				1,082,750 円 × 12ヶ月 = 12,993,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				建物規模、平面計画等から共益費の別途計上は不要と判断						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 6 台 × 12ヶ月 + = 504,000 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 (%) )				12,993,000 円 × 4.0 % + 504,000 円 × 4.0 % = 539,880 円						
以上計 + a+ - -				12,957,120 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,913,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 27,970 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 × % × = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				12,985,090 円 ( 38,531 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 1,753 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 1,750 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 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	685,000 円	137,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	539,880 円	13,497,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 213,800 円	査定額	
	建物 1,164,500 円	137,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	137,000 円	137,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	137,000 円	137,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,877,180 円 ( 8,538 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 22.2 % )		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9630
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	137,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m <sup>2</sup> × 565.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,370,600 円 ( 21,871 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	12,985,090 円		
総費用	2,877,180 円		
純収益 -	10,107,910 円		
建物等に帰属する純収益	7,370,600 円		
土地に帰属する純収益 -	2,737,310 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,636,030 円 ( 7,822 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り ( r-g )	3.3 %		
	79,879,697 円 ( 237,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区飯倉 4 丁目 3 3 7 番 1	2911000027959-0000
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) 谷澤総合鑑定所
福岡早良(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	120,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	771,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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]	590,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市早良区室見 1 丁目 2 番 4 「室見 1 - 2 - 5」				地積 (㎡)	155 ( )		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防  (その他)  (90,400)		
	長方形 1 : 1.2	店舗、事務所兼共同住宅 R C 5	中層の店舗併用住宅の多い幹線道路沿いの商業地域		南22 m 市道	水道、ガス、下水	室見300 m				
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模		180 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性		特記 特になし		街 2 2 m市道		交通	室見駅東方300 m		法令	対象基準地と同じ
			事項		路		施設			規制	
地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中層の店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域である。格別の変動要因は見受けられず、現状の街並を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 795,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 646,000 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、地下鉄空港線沿線の駅近の商業地域である。需要者は分譲・賃貸マンションの開発を目論むディベロッパー等が中心となる。近時の堅調なマンション市況を背景として、マンション素地に係る取引も増加傾向にあり、マンション開発適地は価格が上昇傾向にあるものと把握される。取引価格の水準は、形状・規模如何の個別性に起因して異なることから、一概に中心価格帯について言及することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場参加者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地価格との検討結果も勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	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	地 街路	
	標準地番号	-							準 交通	域 交通	
		公示価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境	要 環境		
		円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		正 画地	因 行政		
(9) 指か定ら基の準検地討		指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
		福岡早良(県) 5 - 5							準 交通 0.0	域 交通 -8.0	
		前年指定基準地の価格	[115.2]	100	100	[100.0]	779,000		化 環境 0.0	要 環境 -28.0	
		415,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[ 59.6]	100			補 画地 +3.0	因 行政 -10.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か		- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 685,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	金利上昇への警戒感はあるものの、不動産市況は概ね堅調に推移。				
		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔地域要因〕	駅近の利便性の高い商業地域であり、立地特性を鑑みると、希少性が高く堅調な需要が見込まれ、地価の上昇傾向が続いている。			
		変動率	年間 +12.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良 7C - 202	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ正方形	北東5.6 m市道		1 中専 (60,150)
b	福岡早良 7C - 403	福岡市早良区				建付地	( )	長方形	南7.5 m市道 東5 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務
c	福岡早良 7C - 701	福岡市早良区				建付地	( )	ほぼ長方形	西7.5 m市道		近商 (90,300)
d	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)
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	( ) 432,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		455,161	$\frac{100}{[ 64.9]}$	701,327	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	701,000
b	( ) 992,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$		1,047,463	$\frac{100}{[111.7]}$	937,747		938,000
c	( ) 550,140	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		596,352	$\frac{100}{[ 75.2]}$	793,021		793,000
d	( ) 1,010,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 99.8]}$		1,104,074	$\frac{100}{[138.9]}$	794,870		795,000
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 +0.58	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 -8.0 行政 -20.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0			
b	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.84	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 -5.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -19.0			
d	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 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +31.0			
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： 795,000 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,084,349	4,593,061	11,491,288	7,994,000	3,497,288	( 0.9451 ) 3,305,287	( 3.7 0.4 ) 3.3 %
	収益価格	100,160,212 円 ( 646,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗事務所共同住宅		81.05		R C 7 F		565.90				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	155 ㎡	11.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率の理由	92.3 % ほぼ標準的				
(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 ~	店舗	72.60	93.0	67.52	4,440	299,789	8.0	2,398,312		
2 ~	事務所	81.05	93.5	75.78	3,000	227,340	8.0	1,818,720		
3 ~	住居	81.05	93.5	75.78	2,100	159,138	1.0	159,138		
4 ~ 7	住居	81.05	93.5	75.78	2,100	159,138	1.0	159,138		
~		7.00								
計		565.90	92.3	522.20		1,322,819		5,012,722		795,690
年額支払賃料				1,322,819 円 x 12ヶ月 = 15,873,828 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 522.20 ㎡ x 12ヶ月 = 626,640 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				16,500,468 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 660,019 円						
以上計 + a+ - -				15,840,449 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,012,722 円 x 96.0 % x 1.00 % = 48,122 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 %) 795,690 円 x 96.0 % x 0.2563 = 195,778 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				16,084,349 円 ( 103,770 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	700,000 円	140,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,145,061 円	16,500,468 ×	13.0 %
公租公課	土地 278,000 円	査定額	
	建物 1,190,000 円	140,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,593,061 円 ( 29,633 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 28.6 % )		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	140,000,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m <sup>2</sup> × 565.90 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0571	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 30 % + 設備部分 0.0859 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,994,000 円 ( 51,574 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	16,084,349 円		
総費用	4,593,061 円		
純収益 -	11,491,288 円		
建物等に帰属する純収益	7,994,000 円		
土地に帰属する純収益 -	3,497,288 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	3,305,287 円 ( 21,324 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り ( r - g )	3.3 %		
100,160,212 円 (	646,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区室見 1 丁目 2 番 4	2911000017865-0000
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	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	226,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,320,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 9 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	1,000,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区西新3丁目212番42外「西新3-2-3」				地積 (㎡)	(171)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)準防			
	長方形 1:1.5	店舗兼事務所 RC6	銀行、小売店舗、中層ビルが建ち並び幹線道路沿いの商業地域	南36m市道	水道、ガス、下水	西新近接		(その他) 駐車場整備地区  (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 0m、北 20m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11m、奥行 約 16m、		規模 180㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 36m市道	交通	西新駅北方近接		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		中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 1,350,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 942,000 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		同一需給圏は早良区・中央区の繁华性等が類似する商業地域及びその背後の商業・住商混在地域である。主な需要者は自己の事業用として取得し、賃貸事業を行う法人事業者が中心である。依然として分譲及び賃貸マンションの需要が強く、地価は上昇傾向が継続している。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格  円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格  円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,170,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	早良区内の人口は増加傾向にあり、好調な不動産市況の影響から全体的に地価は上昇傾向にある。					
	- 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					〔地域要因〕	分譲及び賃貸マンション需要が依然として強く、地価は堅調に推移している。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	〔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 +12.8 %	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	福岡早良 7 K - 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)	
b	福岡早良 7 C - 403	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南7.5 m市道 東5 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務	
c	福岡中央 7 C - 402	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	北西21 m県道		商業 (90,400)	
d	福岡中央 7 K - 809	福岡市中央区		貸家 建付地	( )	不整形	南18.9 m国道 北西5 m 角地		近商 (100,300)	
e	福岡中央 7 C - 1208	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	北8 m市道		商業 (90,400)	
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	( ) 1,010,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	1,104,074	$\frac{100}{[85.5]}$	1,291,315	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,290,000
b	( ) 992,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,047,463	$\frac{100}{[75.0]}$	1,396,617		1,400,000
c	( ) 1,218,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,294,012	$\frac{100}{[95.0]}$	1,362,118		1,360,000
d	( ) 1,296,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	1,454,648	$\frac{100}{[105.1]}$	1,384,061		1,380,000
e	( ) 906,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	979,640	$\frac{100}{[75.2]}$	1,302,713	$\frac{[100.0]}{100}$	1,300,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.00	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +1.20	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 -13.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	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 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 -14.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	% / 月 +1.01	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 -12.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,350,000 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,720,435	5,947,248	14,773,187	9,253,600	5,519,587	( 0.9630 ) 5,315,362	( 3.7 0.4 ) 3.3 %
	収益価格	161,071,576 円 ( 942,000 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		110.00		R C 6 F		680.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	171 ㎡	11.0 m× 16.0 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 F：店舗（フロア貸し）、2 F～6 F：住戸（平均約 3 3 ㎡、1 L D K、計 1 5 戸）			有効率 の理由	82.5 %	中層店舗兼共同住宅において標準的。			
(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	110.00	60.0	66.00	4,200	277,200	8.0	2,217,600		
2 ~ 2	住居	110.00	90.0	99.00	2,650	262,350	2.0 1.0	524,700 262,350		
3 ~ 3	住居	110.00	90.0	99.00	2,700	267,300	2.0 1.0	534,600 267,300		
4 ~ 6	住居	110.00	90.0	99.00	2,750	272,250	2.0 1.0	544,500 272,250		
~	塔屋	20.00								
計		680.00	82.5	561.00		1,623,600		4,910,400 1,346,400		
年額支払賃料				1,623,600 円 × 12ヶ月 = 19,483,200 円						
a共益費(管理費)				200 円/㎡ × 561.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,346,400 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				実費相当分						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 360,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				20,829,600 円 × 4.0 % + 360,000 円 × 4.0 % = 847,584 円						
以上計 + a+ - -				20,342,016 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,910,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 47,140 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 %) 1,346,400 円 × 96.0 % × 0.2563 = 331,279 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 + + +				20,720,435 円 ( 121,172 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 2,813 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 2,750 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	860,000 円		172,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,754,648 円		21,189,600 ×	13.0 %
公租公課	土地	526,600 円	査定額	
	建物	1,462,000 円	172,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	172,000 円		172,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	172,000 円		172,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	5,947,248 円 ( 34,779 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 28.7 % )			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年	
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9630	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	172,000,000 円		設計監理料率 245,000 円 / m <sup>2</sup> × 680.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0538		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,253,600 円 ( 54,115 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		20,720,435 円		
総費用		5,947,248 円		
純収益 -		14,773,187 円		
建物等に帰属する純収益		9,253,600 円		
土地に帰属する純収益 -		5,519,587 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		5,315,362 円 ( 31,084 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
		161,071,576 円 ( 942,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区西新3丁目212番42	2911000001942-0000
2	福岡市早良区西新3丁目212番50	2911000001947-0000
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	くるめ不動産鑑定（株）
福岡早良(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範
鑑定評価額		411,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	796,000 円 / m <sup>2</sup>

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	610,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		福岡市早良区城西 1 丁目 6 9 番「城西 1 - 5 - 2 5」				地積 (㎡)	516 ( )	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	
	台形 1.2 : 1	店舗兼共同住宅 S R C 10	中高層の店舗付共同住宅、マンション等が建ち並び商業地域		南西21 m 市道	水道、ガス、下水	西新400 m		(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	高層店舗併用共同住宅地			
	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 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 2 1 m市道	交通施設	西新駅 南東方400 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	西新方面に繋がる準幹線市道沿線に店舗・事務所併用のマンション等が建ち並び商業地域である。西新駅への利便性が高いため分譲マンション用地としても人気が高く、地価は今後も上昇傾向が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗併用共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 820,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 533,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市内西部の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、県内外の不動産開発業者、個人投資家等が考えられる。同一需給圏内では、店舗兼マンション用地の取引が少なく、入札案件では高額で落札される場合も見られる。需要の中心となる価格帯は、画地規模や企業規模、取得後の想定用途により様々であるが、5 0 0 ㎡で土地総額 3 ～ 5 億円程度になるものと思料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象地と類似性を有する取引事例により比準した実証的な価格である。近隣地域は市内主要幹線道路沿いに位置し、交通利便性の高い商業地であるが、収益性に基つき素地の投資採算性を判断した場合、土地取得価格と比して賃料水準は低迷し、素地取得は困難となる可能性が高い。よって、本件では、高い説得力を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 標準 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 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因 行政 その他	0.0 -15.0 -31.0 0.0 0.0
	福岡早良(県) 5 - 5									
	前年指定基準地の価格 415,000 円 / ㎡	[115.2] 100	100 [103.0]	100 [ 58.7]	[100.0] 100	791,000				
(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 710,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	物価上昇に賃金上昇が追いついていない。米国の関税政策により、日本企業の業績が注視される中、当区全体の不動産需要は堅調に推移。				
	- 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〕	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。西新駅への利便性の高さを反映し、賃貸・分譲マンション用地に対する需要は強い。				
	代表標準地 標準地番号	標準地			〔個別的要因〕	特に変化は見られない。				
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +12.1 %	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	福岡早良 7 K - 112	福岡市早良区		更地	( )	不整形	南西6 m市道 北西6 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	福岡中央 7 C - 1303	福岡市中央区		底地	( )	ほぼ長方形	接面道路なし		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡中央 7 C - 1105	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 角地		1 住居 (80,200)	
d	福岡西 7 C - 730	福岡市西区		更地	( )	不整形	南5.5 m市道		商業 (90,330)	
e	福岡中央 7 C - 404	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 611,064	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.9]}$	656,468	$\frac{100}{[ 88.2]}$	744,295	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	744,000
b	( ) 807,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	844,087	$\frac{100}{[ 96.8]}$	871,991		872,000
c	( ) 852,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	865,410	$\frac{100}{[101.4]}$	853,462		853,000
d	( ) 633,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	742,933	$\frac{100}{[ 95.1]}$	781,212		781,000
e	( ) 751,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	829,958	$\frac{100}{[ 97.4]}$	852,113	[100.0] 100	852,000
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 +0.46	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 -10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +1.37	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.87	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 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 820,000 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)
	42,409,009	11,396,680	31,012,329	21,412,400	9,599,929	( 0.9451 ) 9,072,893	( 3.7 0.4 ) 3.3 %
	収益価格	274,936,152 円 ( 533,000 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 (㎡)				
店舗付共同住宅		180.00		S R C 10 F		1,505.00				
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 %	516 ㎡	28.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 21.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 ～ 10 階は 1 住戸が平均 33 ㎡程度 (1K) の共同住宅 36 戸を想定。			有効率 の理由	87.0 %	規模・用途に対しては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	180.00	75.0	135.00	4,500	607,500	6.0	3,645,000		
2 ～ 4	住宅	145.00	90.0	130.50	2,300	300,150	1.0 1.0	300,150 300,150		
5 ～ 7	住宅	145.00	90.0	130.50	2,350	306,675	1.0 1.0	306,675 306,675		
8 ～ 10	住宅	145.00	90.0	130.50	2,400	313,200	1.0 1.0	313,200 313,200		
～		20.00								
計		1,505.00	87.0	1,309.50		3,367,575		6,405,075 2,760,075		
年額支払賃料				3,367,575 円 x 12ヶ月 = 40,410,900 円						
a共益費(管理費)				150 円/㎡ x 1309.50 ㎡ x 12ヶ月 = 2,357,100 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				14,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 1,344,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				42,768,000 円 x 4.0 % + 1,344,000 円 x 4.0 % = 1,764,480 円						
以上計 + a+ - -				42,347,520 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,405,075 円 x 96.0 % x 1.00 % = 61,489 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				42,409,009 円 ( 82,188 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		対象基準階の 月額実質賃料 4,523 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 4,500 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 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	1,990,000 円	398,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	4,411,200 円	44,112,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 816,480 円	査定額	
	建物 3,383,000 円	398,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	398,000 円	398,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	398,000 円	398,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	11,396,680 円 ( 22,087 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 26.9 % )		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	398,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,505.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	21,412,400 円 ( 41,497 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	42,409,009 円		
総費用	11,396,680 円		
純収益 -	31,012,329 円		
建物等に帰属する純収益	21,412,400 円		
土地に帰属する純収益 -	9,599,929 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	9,072,893 円 ( 17,583 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り ( r-g )	3.3 %		
	274,936,152 円 ( 533,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区城西 1 丁目 6 9 番	2911000005188-0000
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) 対年ら 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 415,000 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	( 一般的 )  ( 地 域 )  ( 個別的 )	早良区の人口は増加傾向で推移しており、宅地需要は堅調で、地価は全般的に上昇基調で推移している。  利便性の良好な幹線沿いの地域であり、宅地需要に対して供給が乏しく、地価は上昇傾向で推移している。  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 福岡早良 5 - 3 公示価格 448,000 円 / ㎡							
	変動率	年間	+15.2 %	半年間				+6.7 %

(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 7 C - 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	
b	福岡早良 7 K - 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	
c	福岡早良 7 C - 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	
d	福岡早良 7 C - 514	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	南20 m国道 西6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m	
e	福岡早良 7 C - 1308	福岡市早良区		貸家 建付地	( )	ほぼ整形	南東15 m国道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 374,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	416,570	$\frac{100}{[82.6]}$	504,322	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	519,000
b	( ) 305,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	347,620	$\frac{100}{[73.0]}$	476,192		490,000
c	( ) 397,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	434,359	$\frac{100}{[83.8]}$	518,328		534,000
d	( ) 299,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	309,694	$\frac{100}{[72.0]}$	430,131		443,000
e	( ) 274,650	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	285,636	$\frac{100}{[62.8]}$	454,834	$\frac{[103.0]}{100}$	468,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.03	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.03	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 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.07	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 -20.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 492,000 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)
	23,626,631	6,603,080	17,023,551	13,288,600	3,734,951	( 0.9630 ) 3,596,758	( 3.7 0.4 ) 3.3 %
	収益価格	108,992,667 円 ( 331,000 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		140.00		R C 7 F		980.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	100 %	300 %	300 %	329 ㎡	22.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 F 店舗 2 ~ 7 F 共同住宅 ( 6 3 ㎡程度の 2 L D K 1 2 戸 ) を想定			有効率 の理由	89.1 %	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	駐車場	40.00								
1 ~ 1	店舗	100.00	75.0	75.00	3,100	232,500	6.0	1,395,000		
2 ~ 3	住宅	140.00	95.0	133.00	2,000	266,000	2.0 1.0	532,000 266,000		
4 ~ 7	住宅	140.00	95.0	133.00	2,050	272,650	2.0 1.0	545,300 272,650		
~										
計		980.00	89.1	873.00		1,855,100		4,640,200 1,622,600		
年額支払賃料				1,855,100 円 x 12ヶ月 = 22,261,200 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 873.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,047,600 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費の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 x 7 台 x 12ヶ月 + = 840,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				23,308,800 円 x 4.0 % + 840,000 円 x 4.0 % = 965,952 円						
以上計 + a+ - -				23,182,848 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,640,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 44,546 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 % ) 1,622,600 円 x 96.0 % x 0.2563 = 399,237 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				23,626,631 円 ( 71,813 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,046 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 2,000 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	1,235,000 円	247,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	2,414,880 円	24,148,800 ×	10.0 %	
公租公課	土地 359,700 円	査定額		
	建物 2,099,500 円	247,000,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
損害保険料	247,000 円	247,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	247,000 円	247,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	6,603,080 円 ( 20,070 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 27.9 % )			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年	
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9630	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額	247,000,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m <sup>2</sup> × 980.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)		
元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %		
建物等に帰属する純収益 ×	13,288,600 円 ( 40,391 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益	23,626,631 円			
総費用	6,603,080 円			
純収益 -	17,023,551 円			
建物等に帰属する純収益	13,288,600 円			
土地に帰属する純収益 -	3,734,951 円			
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	3,596,758 円 ( 10,932 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)	3.3 %			
	108,992,667 円 (	331,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区荒江 2 丁目 2 5 9 番	2911000020849-0000
2	福岡市早良区荒江 2 丁目 2 6 1 番	2911000020851-0000
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	株式会社 i L a n d
福岡早良(県) 5 - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	326,000,000 円	1㎡当たりの価格	317,000 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 12 日	(6) 路線 価	[ 令和 7 年1月]	230,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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		福岡市早良区原 6 丁目 7 5 5 番 1 外 「原 6 - 2 3 - 2 5 」				地積 (㎡)	1,029 ( )	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)	
	台形 1.5 : 1	店舗兼事務所 S 2	店舗、店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ路線商業地域		北西25 m 県道、 北側道	水道、 ガス、 下水	藤崎2 km		(その他) 高度地区2種20m  (70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 32 m、奥行 約 32 m、		規模 1,000 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 5 m 県道		交通	藤崎駅南西方2 km		法令	2 住居 (60,200)
		事項		路		施設			規制	高度地区2種20m
(3)最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 形状  			

(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 7 C - 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 7 C - 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 7 C - 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 7 C - 1308	福岡市早良区		貸家 建付地	( )	ほぼ整形	南東15 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	$\frac{100}{[115.6]}$	316,101	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	326,000
b	( ) 397,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	434,359	$\frac{100}{[127.5]}$	340,674		351,000
c	( ) 374,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	416,570	$\frac{100}{[130.8]}$	318,479		328,000
d	( ) 274,650	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	285,636	$\frac{100}{[89.1]}$	320,579		330,000
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.07	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 +5.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 328,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月							% / 月		
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)
	20,723,904	4,905,000	15,818,904	7,417,500	8,401,404	( 0.9804 ) 8,236,736	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	257,398,000 円 ( 250,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		600.00		S 2 F		700.00				
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	70 %	200 %	200 %	1,029 ㎡	43.5 m x 30.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階店舗、2 階事務所を想定			有効率 100.0 % の理由		1 棟貸しを想定			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	2,700	1,620,000	6.0	9,720,000		
2 ~ 2	事務所	100.00	100.0	100.00	1,700	170,000	6.0	1,020,000		
~										
~										
~										
計		700.00	100.0	700.00		1,790,000		10,740,000		
年額支払賃料				1,790,000 円 x 12ヶ月 = 21,480,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため非計上。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 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) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				21,480,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 859,200 円						
以上計 + a+ - -				20,620,800 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,740,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 103,104 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				20,723,904 円 ( 20,140 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 2,714 円/㎡
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 2,700 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	645,000 円		129,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	644,400 円		21,480,000 ×	3.0 %
公租公課	土地	2,261,100 円	査定額	
	建物	1,096,500 円	129,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	129,000 円		129,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	129,000 円		129,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	4,905,000 円 ( 4,767 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 23.7 % )			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9804	
(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	129,000,000 円		設計監理料率 179,000 円 / m <sup>2</sup> × 700.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0575		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,417,500 円 ( 7,208 円 / m <sup>2</sup> )			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		20,723,904 円		
総費用		4,905,000 円		
純収益 -		15,818,904 円		
建物等に帰属する純収益		7,417,500 円		
土地に帰属する純収益 -		8,401,404 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		8,236,736 円 ( 8,005 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り ( r - g ) 3.2 %				
257,398,000 円 (		250,000 円 / m <sup>2</sup> )		

## 4 不動産 I D

福岡早良(県) 5 - 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区原 6 丁目 7 5 5 番 1	2911000056730-0000
2	福岡市早良区原 6 丁目 7 5 5 番 3	2911001121699-0000
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		