令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
福岡東(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額19,400,000 円1 ㎡当たりの価格96,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東区 「美和台 6		丁目12(	)番					地 ( ㎡		202	) <del>,</del>	去令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(50	武専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模が住宅	美一般住宅か 13世域	で建ち並	南西5	m		水道、 ガス、 下水	福工	大前1.2 km		l '	その他) 別用途地区	<u> </u>
(2)	範囲	東 70 m、西	140 m、	南 70 i	m、北	90 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 14	m、 奥行	· 約	14 m	規	模		200 m	· 程度、	形状 ]	E方:	形	
隣   地   域	地域的特性	特記 特になし。			i	方位北 市道			福工z 1.2 k		北西方		1	象基準地。	と同じ
~		事項			路			施設	1			規制	İ		
	地域要因の将 来予測	近隣地域は東区 も現況にて推移				こ存する	3。一 <sub>角</sub>	投住宅	が建ち	並ぶ	区画整然と	した住	宅団	地であり	、今後
(3) i	最有効使用の判定	戸建住宅地						_ ` (	対象基準 の個別的 因	集地 7	方位				+2.0
` ′	鑑定評価の手法 8.済円	取引事例比較法	比準価	格	96	6,000	円/㎡	ן '	<u> </u>						
(	の適用	収益還元法	収益価	格		/	円/m²								
		原価法	積算価			/	円/㎡	_							
		開発法		による価格		/	円/㎡								
(6) ī	市場の特性	住宅地の同一需 住宅地域となる 及び世帯数の増 0万円~200	。想定さ∤ 加に加え、	1る需要者  低金利や(	は、自用の	の住宅を	求める	サラリ	ノーマン	/等が	考えられる	。住宅課	悪に	は、市区内	の人口
】 <sup>*</sup>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象不動産の存 成熟なため収益 の高い価格であ は、指定基準地	価格は断え る。鑑定記	<b>含した。その</b> 平価額の決定	のため、 <sup>え</sup> 定にあた:	本件評価 っては、	iは、比 比準価	ン準価桁 「格に基	Bのみて 基づき上	である; :記の	が、当該価 とおり決定	格は市場	易性を	を反映した	説得力
(8) 公規 示準	代表標準地 開価 標準地番号 「格	標準地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		引的 因の 跤	の規準		内準	■ 交通		地域要	交通	
価と格し	小元1冊1巻		[ ]	100	100	[	]			補口			因	行政 その他	
をた		円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100				"	その他			C 47 12	
(9) 指か 定ら	A	号 - 18	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		引的 因の 皎	対象基 の比率 (円 /	き価格 / ㎡~	内 準	■ 交通	0.0 0.0 0.0	地域要		-2.0 +6.0 +9.0
基の準検	前任指定其進	地の価格	[103.8]	100	100	[102	.0]			補口	甫 画地	+2.0	因	行政その他	0.0
地討	404	,000 円/㎡	100	[102.0]	[113.2]	100		9:	5,400	"	E 行政 その他	0.0		ての他	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因		内の人心に不	口世帯 動産市	数は増減場は軽減	加傾向 調に推	にあり、低 移している	金利等で ・。	を反形	 央し、住宅	需要を
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地	形 状成 況	地域要因		存の住 どもみ			中古	住宅のほか	建替え ヤ	世代	地分割によ	る分譲
地格の等	標準地番号		- 円 / ㎡	一 要 — 因	個別的	的 〉 特	段の変	動要因	は見られ	れない	0				
前か	変動率 年間	+4.3 % 半年	間	% の	) · 女 · △	u ′									

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県) - 1

宅地-2

V0	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 /状	接面道状况	道路の	註(	要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 7		岡市東区				更地	(	)	長方	·····································	北5 m市	 道			(	1 低専 50,80) 寺別用途地区
b	- 45 福岡東 7		岡市東区				更地			ほぼ	 [正	北5 m市	道				1 低専
	- 46	20						(	)	方形	;						50,80) 寺別用途地区
c	福岡東7		岡市東区				建付 地	(	)	ほぼ	 長	南西4.2	m市道			(	1 低専 50,80) 寺別用途地区
	- 75	58															
d	福岡東7		岡市東区				建付地	(	)	長方	形	南6 m市	道			(	1 低専 50,80) 寺別用途地区
e	- 46	56															
	_							(	)								
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準( (円/㎡		個別的 比較	勺要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	( 112	,575	100 [100.0]	[103.6] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		116,628				101,4		路	C	0.0	103,000
b	(	,694	100.0 J	[102.5] 100	100	100.0 ]		98,086		)		94,4	接			0.0	96,300
c	(	)	_100	[102.5]	100	100		· ·	_100	)			~	境 地		2.0	· ·
d	(	,653 )	[100.0] 	100	[100.0] 	[102.0] 		101,146	100			94,5	29 行	政	C	0.0	96,400
e	97	,091	100.0]	100	100.0]	100		95,411	100			93,5	40 そ	の他	[ <b>102</b> .	0.0	95,400
		1		100	[ ]				]	]					100	١.٥	
00	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5				=	工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		0.0	交通・	接近	0.0	環境	+15.0
		+0.36	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 <b>宁政</b>		0.0	L ¦ その他		0.0	L	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		0.0	交通・	接近	-2.0	環境	+6.0
		+0.36	画地	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 と その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		-2.0	交通・	接近	+4.0	環境	+5.0
		+0.36	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	—————————————————————————————————————	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d		% / 月			交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		+2.0	交通・	接近 	+2.0	· 環境	-2.0
		+0.36	画地	+4.0	¦行政 '	0.0	その	他 ———	0.0	 <b></b>		0.0	その他		0.0		
e	(	% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	<b>封路</b>			交通・	接近		· 環境 - -	
			画地		 ¦行政		その	他	1	 行政			L ¦その他				

| 才比準価格決定の理由 [ 比準価格: 96,000 円/㎡] |

														1111 3214	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な	場合(	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番									
174	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	<b>修正</b>		正後の	i費の補 i価格  /㎡)
			100 [	]	100							10 [	0]		]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	:   有	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	北 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	価
	(円/	m²)					正1友(	グilluf音 (円/㎡)	Pa	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(円	/ m² )
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]	<u>L</u>	]			
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100				積算 <sup>6</sup>	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変	逐動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							%/月
地均	或要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	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	近隣地域は戸建住宅	で主とする地域であり	)、賃貸市場が未成熟が	なため収益還元法の適	用を断念した	•	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 1 宅地-7

N o		不動産ID
N 0	所在及び地番 福岡市東区美和台 6 丁目 1 2 0 番	个别座 I D 2914000064113-0000
2		2014000004110 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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡東(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額 23,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 89,000 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)	[令和 7年1月]	71,000 円/㎡
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 04 0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)1皿格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			)罢旨														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1141	同市東区下 原 1 - 1		目698看 5 」	番3						地 ( ㎡	I .	265 )	法令	令上の規	制等
地	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	②の土地の	利用の	状	接面道	道路の2		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	1 中특 (60,1		
	台形 1:1.2	住宅 W 2		一般住宅等が	E宅のほかば 見られる(	二共同位 注宅地均	主 北京	——— 東4 m 道			 水道、 下水	九産	大前1.4 ki	n	高度均	D他) 地区1種 計画等	15m
(2)	 範囲	東 120	m、西	60 m、	南 25	m、北	; 80	) m	標準	的使用	用低層	住宅均	 也				
近	標準的画地の形状	大等	間口約	15	m、 奥行	亍 約	17	7 m、	規札	模		250 m	· 【程度、	形状	長方形		
隣 地 域	地域的特性	特記一士	砂災害警刑	戍区域の	指定あり	街路	4 m市i	<u>道</u>		交通施設	km	大前駅	東方1.4	法令規制	1	基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	一般住宅			宅等が見り 住宅地需要	られる				今後	とも同			くもの	- と予測		
(3)最	そう そうな とうない そうない そうない かいま とうない かいま とうない かいま かいま かいま かいま かいま しんしん かいま しんしん かいま しんしん かいま しんしん かいま しんしん かいま しんしん しんしん しんしん しんしん しんしん しんしん しんしん しん	低層住宅	地								対象基準の個別的 の個別的	隼地 7 的要	ない				
( , -	鑑定評価の手法 )適用	取引事例 収益還元		比準価村 収益価村			89,0 68,8		9/m² 9/m²	'							
		原価法		積算価	各		/	F	9 / m²								
		開発法		開発法Ⅰ	こよる価格	i	/	F	9 / m²								
(6)市	5場の特性	要者。一	般住宅の	ほかにキ	注宅地域。 共同住宅等 ジなく、土	が見ら	れる住	宅地	或で住	宅地語	需要も堅	図調に	佳移 してま	うり地価に	ナ上昇(		
ĺ Ŕ	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	ており信 ので、比	頼性が高 準価格と	い。収記 比較して	内の類似地: 6価格は戸 てやや低位 也からの検	建住宅 に試算	等の自された	己使   。よ	用を前 って、	提とし 本件で	った建物 では、明	Jのほか 実のi	かに共同住 市場性を反	E宅も見ら	れる信	主宅地域	である
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化 補正		域要の比	個別 要因 比較	の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	村 内 部 代	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	100	100	100	] [	100	]			祖	–		1	行政 fの他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 18	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別 要因 比較	の	の比判	基準地 隼価格 / ㎡)	村 内 第 訳 代	■ 交通 公 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 +6.0 +12.0
基の 準検 地討	前年指定基準104,	地の価格 000 円/		03.8]	100 [102.0]	100		100.0	0]	8	9,200	祖		+2.0 0.0 0.0	因ぞ	行政 fの他	0.0
(10) 対年 象標( 基準	の		86,500 長標準地等。		価 変 格 動 形 状	要	域〉	区 一 <sub>角</sub>	)住宅は 役住宅(	地需要のほか	は堅調	に推移 住宅等	。建築費_ している。 が見られる	3住宅地均	或である		
準価語 地格 の等 前か	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地		- 円/㎡	成 況 要 因 % の	1 1	因〉 別的 因				動はな		昇率は縮/	nu (118	ο.		

宅地-2

	取引事 例番号	所在 <i>》</i> 」等	及び地	番並びに	「住居表表	取引時点	類型	地積	( m² )	画地 の形状	接面道状況	直路の	主要の	要交通 <i>的</i> 分状況	施	法令上の規 制等
a		福岡市東	= IV			,	更地		( 111 )	ほぼ台	南4 m市	谱	1,00			1住居
4		THIMITY	KIZ.				文地	(	)	形	[HJT 1111]					(60,160) 高度地区2種20m
_	- 613									/35 Lul ##	<b></b>	124			_	
b		福岡市東	₹⊠				更地	(	)	袋地等	南6 m市	迫				2住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	- 955 福岡東 7 K	カロナ き	= 17				Z <b>⇒</b> /-+			ほぼ長	北西4 m	<b>丰</b> .异			_	 1 低専
		福岡市東	킨스				地地	(	)	方形	10574 W	巾坦				1 低等 (50,80) 特別用途地区
$\perp$	- 411															
d		福岡市東	<b>₹</b>  X				建付 地	(	)	長方形	南東6.1	m市道				1 低専 (50,80) 特別用途地区
_	- 1362	<b>.</b>					7-11-1-1			1-1-x±4	4ko =	<del> ,</del>				
5		福岡市東	₹⊠				建付 地	(	)	lまぼ整 形	北3.5 m	巾坦				1 低専 (50,80) 特別用途地区
10	- 951 取引価格	, <del>=</del>	はまなま	時点修	7卦/十六	: +西淮/レ	+#-	 定価格	+44-+	###	#安博维/	<b></b>	(田 四 1 6/2		$\rightarrow$	
0	(円/m		情補	正	建付洞 価の補正			正1146 円 / ㎡)	因のは	或要 比較 桁	推定標準個各(円/㎡)		比較	)要因の		(円/㎡)
а (	(	100		[105.4]	100	100		100 000	100			街		0	0.0	
5 (	94,90	) 100		100	100	100.0]		100,029	100	_	89,2	32 交 接	通・ in	0	0.0	89,200
<u> </u>	78,83	1 —		100	[ / ]			100,905	[113		88,6			0	0.0	88,700
= (	(	) _100		[102.5]	_100	_100			_100			画:			0.0	
_	85,75			100	[100.0]	-		87,902	[ 99		88,0	78 	政	0	0.0	88,100
) b	98,34	100 100]   14		[101.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		97,103	100		89,5	78 そ	の他	0	0.0	89,600
e (	(	) 100		[104.0]	100	100		,	_100					[100.0	-	
$\downarrow$						[100.0]		89,918			89,1			100		89,100
	ア事情 イ月の内容 変重		準化	補正の内部	Я					工地域要	因の比較の	内訳				
3		/月 街路		0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通・技	接近	-1.0	· ·環境 ·	+11.0
	+0.	49 画地	b	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	<b>亍政</b>	+2.0	その他		0.0		
,		/月 街路	3	0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	<b>野路</b>	+3.0	交通・技	接近	-5.0	環境	+14.0
	+0.	.30 画地	 g	-20.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政	+2.0	その他		0.0		
	正常 % /	/月 街路		0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	 封路	0.0	交通・技	接近	-5.0	環境	+5.0
	+0.	25 画地	 g		¦行政		くって		0.0		i	その他		0.0	L	
- 1		/月 街路			交通・持		環境		0.0			交通・技		-6.0	環境	+12.0
   k	1	21			Ļ		している		0.0		i	その他			<u>_</u>	
t	+0.	~   画地	9	+3 N	↓1丁欧	0.0	1 00		(),()		() ()			0 0		
		/月 街路			¦行政 <del> </del>  交通・排		環境		0.0			交通・技		+2.0	環境	+2.0

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近									環境			行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	4,098,673	877,040	3,221,633	2,607,360	614,273	( 0.9792 ) 601,496	(3.7 0.4)
	収益価格	18,227,152	円 ( 68	3,800 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						

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

(3)-2 想定3	建物の物	大況										個凹米(宗	- 4		;ru-4
	用	途	建築ī	面積	( m	ı, j		構造・	階層		延床	下面積		(	m²)
共同住宅					115.00		L S	2 1	F					230.00	
公法上の規	規制等														
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	<b>養率</b>	基準容積	率等	地積		間口	・奥行		前面道路	 B、幅員等		
1 中専 高度地区1種 地区計画等	15m	60	%	100 %	10	00 %		265 m²	16	.0 m× :	20.0 m	n	各: 市道 Bまでの距		4.0 m m
想定建物(	の概要	各階: 2 L [	K ( 5 7	. 5 m²	)× 2戸			有効率 の理由	1	00.0 %	外階戶	骨のため。	100 6 00 00	1-31-	
(3)-3 総収益	 益質出皮														
階層	用货		面積	有効率	有効面	i積	1㎡当 支払賃	ーーー に り 月額 料	F		<b>賃料</b>	a保証金等()	月数) af	<b>保証金等</b>	(円)
ra/e			$(m^2)$	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(人	月数) b村	重利金等	(円)
1 ~ 1	住宅		115.00	100.0	11	15.00		1,450		166	,750		1.0	166	6,750
	2 住宅 115.00 10				11	1,500		172	,500		1.0	172	2,500		
~															
~															
~				400.0							252			339	9,250
計			230.00	100.0	23	30.00				339	,250				
年額支払賃	<b></b>							339,	250	円 × 12	ケ月	=		4,071,0	00円
a共益費(電							円/	m² x		m²x	12ケ月	] =			0 円
•		の算出根拠					TI /	4.			, ,				
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	車場使用料等)			動会祭に		,000 円/	台 x		4 台×12	:ケ月+		=	240,0	
		根拠、金額)			敷金等に		担休 )71,000	四 🗸		5.0	) %				0 円
空室等に。 ( + a)x 3		<相当額 A(%)+( x	空室率B(	(%))	+		240,000				) % =			215,5	50 円
以上計	+ a+						-,							4,095,4	
保証金等の	の運用記	盖(空室損失考慮	後)			339,	250 円 ×	: 95	.0 %	) X	1	.00 % =		3,2	23 円
権利金等(	の運用記	<b>益及び償却額(</b> 宮	室損失考	慮後)		償却年	₹数( 円 ×		年) %	運用利 x	回り(	%) =			0円
その他の収	入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)			円×	:	%	×		% =			0 円
総収益		+ +					4,09	98,673 円		(		15,46	57円/㎡)		
	)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						<b>丛賃料</b>	1							
NO 事例都	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時.	点修 標 補正	準化	建物 差修正		域要 比較	基準[ 格差修]		登定実質賃料 円/㎡)	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	地基準階(	の賃料
a			100	[		00 ]	<u>100</u>	] [	<u>)</u>	<u>100</u>	_		対象基	準階の 実質賃料 1,501	円/㎡
b			100			00 ]	100		<u> </u>	100	]			支払賃料 1,500	
C			100			00 ]	<u>100</u>		<u> </u>	100 [	_ _ ]		 基準階	2 F	В
		(	)  -	- [	-	-	1	-   -	•	_					

				• • •		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		179,200 P	9	44,800,000 × 0.4	%	
維持管理費		172,440 ₽	9	4,311,000 × 4.0	%	
	土地	55,000 P	9	查定額		
公租公課	建物	380,800 P	9	44,800,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		44,800 F	9	44,800,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		44,800 P	9	44,800,000 x 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		877,040 円	9	( 3,310 円/㎡ ) (	(経費率 )	21.4 %
(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	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	.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		44,800,000 円		100 000 TI / 2	設計監理	
				189,000 円 / ㎡x 230.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0582			0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,607,360 円 9,839 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	<u>′  </u>			
総収益					4,098,673	円
総費用					877,040	円
純収益 -					3,221,633	円
建物等に帰属する純収益					2,607,360	円
土地に帰属する純収益 -					614,273	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				601,496	円
×				(	2,270	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	)			
		18,227,152 円	]	(	68,800	円/m²

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区下原1丁目698番3	2914000181468-0000
2		
3		
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
福岡東(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 大坪 誠一郎

| 鑑定評価額 8,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 48,500 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 京北河本口	AT 7.5 0.0 07.0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z 1	鑑正評価額の決定	-V/	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区大岳 3 1 3 - 3		3 9 1 1	番125						地積 ( ㎡ )	·	165 )	法令	令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の	現況	周辺の∶	土地の	利用の状	接面	面道路(	の状況	処	供給 理施 状況		な交通の状況	施設との	1 低특 (50,8	
	長方形 1:2	住宅 W 2				D中に写 いる住宅	営地等が 営地域	南5 m 市道	l		水i 下i		西戸崎	₹2.3 km		特別月	D他) 用途地区
(2)		東 130	)m、西	90 n	n、南	60	m、北	90 m	標	準的侵	開	 戸建(	主宅地			1	
近四	標準的画地の形状	大等	間口	約	10 m、	奥行		18 m	n、 ŧ	規模		1	80 m²	程度、	形状 -	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記」第	夏区郊外	の住宅地	域		街 基準 mit		北 5	交流	1	西戸崎	駅西	ā方2.3 k	cm 法令 規制	1	基準地と同じ
	地域要因の将 来予測																を基調とした を要する。
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住								(4		象基準 個別的		位			+4.0
. ,	鑑定評価の手法 )適用	取引事例					4	8,500		_							
U.	<b>)</b> 過用	収益還え	元法	収益位				/	円/1								
		原価法開発法		積算信		る価格		/	円/回								
(6)市	万場の特性	同一需約 中心となる都心持	よる。同 妾近性向	 東区北部  圏域は自  上、中心	部の大品 自然環境 心部の(	岳地区/ 竟重視( 共給不)	囲辺の住 <sup>2</sup> のファミ	リー層 高騰も	である に選好 あり、	— 。主な される 高価桁	るが、 各帯で	都市での取り	高アイ 引も確	ランド	シティ線	(R3	縁のある個人が . 3開通)によ となる価格帯は
· ´梢	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	周辺の信点や公法	主宅地域 去上の規	等で実際 制等に針	祭に行 <sup>;</sup> 監みれI	われた! ば、収i	取引価格 益性を重	こ基づ <sup>。</sup> 視した	き試算 価格形	された 成はな	に比準 なされ	≛価格 ιない	は説得 と判断	力を有っ される	する。一方	5、主 <i>t</i> 益還元活	あり、大岳地区 たる需要者の観 法の適用は見送 決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正		票準化	地域3 因の比 較	と 要	別的 医因の 比較	のキ	象基準 見準個 日/m	格	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境
価と 格し をた		円	/ m²	100	] 10	00	100	[ 10	]				補正	画地 行政 その他		1	行政・の他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	朴	票準化 輔正	地域3 因の比 較	七 要	国別的 要因の 比較	のは	象基準 比準値 円/m	「格」	想 想 化	街路 交通 環境		域	街路 交通 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		ł / m²	100	] 10	00	100	[ 10	100				補正	画地 行政 その他			行政の他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		- , -	00 円 / m	n	価 変 格 動	一般的要见							引、低金	利等を反明には留意で		世価は堅調に推 要がある。
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	迪地点(代 標準地	,衣候李地	·寺と同一 -	'地忠)	形状成況要	世史		郊外の ものの、	半島上	に形 な周	成され 辺自然	れた閑情 然環境等	争な住宅 手を背景	地域である に、新築化	る。都心 主宅も間	心接近性は劣る 対見される。
地質の等前か	公示価格	+6.6	% 半年	円/n F間	n <sup>2</sup>	安 因 の	要 2	1 '	固別的	要因に	変動	はない	١.				

福岡東(県) - 3

宅地-2

(1)	比準価格	2 首字 1	h≐P											,		
	I			L		## 7 le+	**	1:L <b>1</b> ±			- 11L	144	* II A		٠	<b>'</b>
NO	取引導 例番号		所在及び地 」等	を登立びに	'住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	のみ	画地 肜状	接面道状況	i路の   :	主要交通 殳の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東7	7 C 福	岡市東区				更地	(		ほに ) 方形	ぎ長 ド	南東3 m 北東1.4				「調区」 70,200)
	- 5	551										角地				
b	福岡東方	7 C 福	岡市東区				更地	(		り方形	ぎ正 ド	南4.8 m	市道		(	1 低専 50,80) 寺別用途地区
	- 5	552														
С	福岡東方	7 C 福	岡市東区				貸家 建付 地	(		ほ(i 形	ぎ整	北4 m市	道			1 低専 50,80)
		59										_				
d			岡市東区				貸家 建付地	(		)方列	ぎ長 ド	西3.5 m	市道			1 低専 50,80)
e	-	61														
	_							(		)						
NO	取引(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		 则的要因( 较	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.4] 100	100	100		04 450	10			45.04	街路		0.0	47.00
b	(	1,333	[100.0]	[104.4]	100	100.0]		31,458	10	9.3]		45,39	<sup>94</sup> 交通・ 接近		0.0	47,20
	69	9,718	[100.0]	100	[ / ]	[104.0]		69,986		6.4]		51,30		(	0.0	53,40
С	( 5:	) 5,000	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		56,320	10	0		46,58	画地	+4	4.0	48,400
d	(	)	100	[102.0]	100	100			_10			,	行政	(	0.0	,
_	6	7,923	[100.0]	100	[100.0]	[ 97.0]		71,424	[13	7.2]		52,0	58 その他		0.0	54,10
e	(	,		100		[ ]			[	]				[ <b>104</b> . 100	L L	
NO	ア事情の内容		り標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-3.0	環境	-20.0
		+0.08	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政		-7.0	その他	0.0	L	
b	正常	%/月	<b>街路</b>	0.0	<del>┆</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	į +1.0	環境	+35.0
		+0.55	画地	 +4.0	行政		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+11.(
		+0.30	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	│街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+31.0
		+0.40			    行政		     その			行政		i	へ <u>~</u>		L	+31.(
e		% / 月		-3.0	・交通・接		−環境		0.0	街路		- 1	交通・接近	0.0	環境	
							 			行政			 その他		L	
	上準価格:									1350		i	〔比準価格			<b>3,500</b> 円 / ㎡

														1111 3210	(>1<)	`		0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	ŀ	既成	市街地で	、再調	達原価の排	巴握:	が困難で	ゔあるた	:め。				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能な場	易合(	の価格										
ĭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
35	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		つ価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後(	■費の補 D価格 円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>	]			
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	: 有	i効宅地化ጃ ≷した価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	内要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)					L1安 (	フi両1音 (円/㎡)	Pa	でに画情 (円/n	n³)	¥X		LL#X			( F	g / m² )
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	]			
烹	热成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	5通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	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)
接法	(12)	()	,	(12)	(12)	( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			70
	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	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟で	であるため収益還元法	の適用を断念した。	

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

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区大岳3丁目391番125	2914000142947-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡東(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 槇 由紀

鑑定評価額22,100,000 円1 ㎡当たりの価格97,000 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 5日	( <u>6</u> )	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F ) /T+D O 15#1	T 24 / T 16		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	定の埋田の	安旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1	市東区高 美台 2 -		丁目35 <sup>~</sup>	1番					北 ( m	也積 ㎡)	(	228	Ì	去令上の5	見制等
地	形状	敷地の設況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	扫		文通施記 O状況	9との		武専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		東4.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	福工	 _大前	j2 km		( <del>7</del>	その他)	
(2)	範囲	東 80 r	n、西	20 m、	南 150	m、北	50 m	標	準的使用	用 戸建	住宅	地		ı			
近四	標準的画地の形	状等	間口約	15	m、 奥行	亍 約	15 m	ı, ţ	見模	'	230 ו	m²程	度、	形状工	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	こない			街 · 基準	≝方位北 n市道	; 4.	交通施設		大前馬	R南東	更方2 km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将	既存住			、それを	 契機とす			・ れ、成	 i熟した			にも一気			カリが見	られる
	来予測	。ただし	、建築費	骨の高騰	、金利の名	先高観も	あり、	市場動	向には	は注視を	要す	る。					
(3)聶	最有効使用の判定 	戸建住宅	地 ———						(4)	対象基準 の個別 因		方位	Z				+2.0
` '	鑑定評価の手法 ※第四	取引事例	比較法	比準価村	各	9	7,000	円/r	'n								
U.	)適用	収益還元		収益価権			/	円/r	_								
		原価法		積算価村			/	円/r	_								
	-15 - 4+10	開発法			こよる価格	•	/ P/d 37 /	円/r		<del>z + 1</del> 1	= 5	- JIV ÷1	7 A L+ 1 - T	· -	- + -	7	+ += 🖂
(6) r	万場の特性	都市圏内	こ通勤す 区画整然	る勤労者とした人	島本線及 世帯であ 型の住宅 , 000	り、建て 団地であ	替えを り、閑	契機と 静な住	する取 環境か	引や画地	分割	を 軽 し	った新築 への市場に	建売分	譲り取引	等が見受け 日の中心値	けられる
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	件評価に	おいては 基準地と	、同一団	:する住宅   地内の取     踏まえ、	引事例を	採用し、	市場	の実態	を反映し	た実	証的	な試算値	「格であ	ると	上準価格を	を標準と
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因のし 較	比	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と	/\\ <del></del> /m\x		[	1	100	100	[	]				補	画地		因	行政	
格し をた		円/	m²   -	100	[ ]	[	] 10	0				正 そ	行政 - の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積		- 18	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較	比 要	別的  因の  較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +13.0 0.0
基の		単地の価格	[1	03.8]	100	100	[102	2.0]				補	画地	+2.0	因	行政	0.0
準検 地討	40	4,000 円/	m <sup>r</sup>	100	[102.0]	[111.9	_		(	96,500		正 そ	行政 fの他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		93,500		価 変 格 動					、口、世 見に留意				売いてい		が、建築賃	きの高騰
基準 準価	- 2 基字地が である場合の検討 である場合の検討	共通地点(代表 対 標準地	標準地等	と同一地 -	形 状 成 況	地地							也。熟成原 1替わりも			建て替え	しやそれ
地格の等がか	公示価格	B .07^		- 円/㎡	要 因 の	(個別的)要 (国		固別的弱	要因に変	変動はな	l I						
前か	変動率 年間	ョj +J./ ツ	6 半年間	IJ	% の												

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県) - 4 宅地-2

<b>VO</b>	取引事例番号	; ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形状	技 接面法 状況	道路の	設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東7		岡市東区				建付地	(	)	長方形	<b>≯ 北5 m</b> 市	道			(	1 低専 50,80) 寺別用途地区
b	- 46 福岡東 7		岡市東区				建付地			ほぼ台						1 低専
	- 76	61					地 	(	)	形	東4.8 1	m				60,80) 寺別用途地区
С	福岡東7	C 福I	岡市東区				建付地	(	)	ほぼ長	長 北4 m市	5道			(	1 中専 60,100) 源度地区1種最高15m
_1	- 25						<del>化</del> 中			1717/	\ <b>=</b> 0+	-, <del>X</del>				· / / (本
d	福岡東 7		岡市東区				貸家 建付地	(	)	ほぼ台 形	南6 m計 南東3.5 北2.5 i 三方路	8 m			(	1 低専 60,80) 寺別用途地区
e								(	)	)						
NO	取引信 (円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因の比		 推定標準 格(円/㎡		個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	500	100	[100.9] 100	100	100		04 222	100		00		街路	0	.0	02.200
b	(	,508	[100.0] _100_	[102.2]	[100.0] _100	[100.0] 		91,323	100	_	90,4		交通・ 接近	0	.0	92,200
	(	,814	100.0]	100	100.0]	106.1]		100,961	100		100,9		環境 画地		.0	103,000
_	96	,330	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		100,569	[106		94,8	376	画 <sup>犯</sup> 行政		.0	96,800
d 	86	,907	<u>100</u> [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8]		97,605	100 [103		94,0	032	その他	0	.0	95,900
e	(	)		100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			100					[ <b>102.</b> 0	ם]	
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部					=	_	要因の比較の	D内訳				
a	正常(	%/月	街路	0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+1.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		+0.31	画地	0.0	    行政	0.0	ところ	 他	0.0	 <b></b>	0.0	   その1	 他	0.0	L	
b	正常(	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		+0.31	画地	+6.1	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その	也	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	-1.0	交通	・接近	+6.0	環境	0.0
		+0.40	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	+1.0	その	也	0.0		
d		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	+2.0	交通	・接近	+6.0	環境	-4.0
		+0.31	画地	-8.2	   行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	0.0	その1	他	0.0		
e	(	% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	<b>封路</b>		交通	・接近		環境	
			  画地		└		しての	 他		 行政		している	 /H1			

												IMI 3214 (214	- /	
(2)	)積算価格算	定内	訳											
(2)	)-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格							
ì	造成事例番 <sup>品</sup>				-		所在及7	び地番						
313	素地の取得(i		事情補	誰	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点修正	Ξ	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	L100	1	
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の :	再調達原価
	(円/r	'n)				正按(	の画情 (円/㎡)	小	のた臓情 (円/n	n²)	#X	LL#X		(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1	
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	插格		F	円 / ㎡		
内記	沢													
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地址	地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境		行政		その	也

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(3	(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											
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回	IJ				
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-(	<b>j</b> )				
法						( )	(	) %				
	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											

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

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区高美台2丁目351番	2914000080131-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
福岡東(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額39,300,000 円1 ㎡当たりの価格119,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 22日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ / T+D O 15***	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定	-W-Z-H	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- 1		括宮2丁41-3	<sup>-</sup> 目11番 」	3					地 (m	積 (	330	法令上の	規制等
地地	形状	敷地(	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路 <i>σ</i>	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との	(60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		一般位	注宅、アパ・ する住宅地は	ート等が 域	南西6	m		水道、 ガス、 下水	土井	1.5 km		(その他) 高度地区2利	重20m
(2)	範囲	東 3	0 m、西	60 m、	南 30	m、北	50 m	標準	*的使	用 戸建	住宅	:也			
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 14	· m、 奥í	行 約	23 m	n、 規	模	'	330 r	n <sup>2</sup> 程度、	形状 -	長方形	
隣 地 域	地域的特性	¦‡	区画整然 る れた戸建住 宅団地	こした大規 主宅を中心	模開発さ いとする住	街 6 m 路	市道		交通施設		上井駅	西方1.5	m 法令 規制	対象基準は	也と同じ
	地域要因の将 来予測				アパート 業者のミ									予測する。	不動産需
(3) 最	有効使用の判定	戸建住	宅地						(4)	対象基準 の個別 因	準地 的要	ない			
` '	に 注定評価の手法 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 う	取引事例	列比較法 元法	比準価収益価			4,000 8,400								
		原価法		積算価	格		/	円/m	ว้						
		開発法		開発法	による価格	<b>3</b>	/	円/m	า้						
(6)市	5場の特性	市内に通	通勤する 高い近隣	サラリー <sup>-</sup> 地域におし	マン等の最	終需要者 動産の需	が中心給は堅	であり、 調に推利	周辺は	地域から おり、中	の転っ古住	入も認め 宅を仕入	られる。 れて新規	る。主たる需 居住環境が良 戸建分譲を行 <b>後である</b> 。	好で、利
ÌÍ	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	貸住宅等 収益価格	等も見ら: 格は低位	れるが、E に求められ	既に所有し れた。よっ	ている土: て本件で	地の有効	効活用目 場の需約	目的の: 合動向:	ものが彡 を反映し	らく、 た実	コストに! 証的な価値	見合う賃料 格であるb	重視される。 料を収受しが 比準価格を重 定評価額を決	たいため 視、収益
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		地 域 交 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 10	0			Ā			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	比  要	別的 図の ご較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内当	達 交通 比 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	-2.0 +8.0 -2.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円	_	100.5]	100 [101.0]	100	-	0.0]	11	19,000	Ī		+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-1.0 0.0
(10) 対年 象標( 基準)	の - 2基準地が共 検である場合の検討	通地点(代		の 円/㎡ 等と同一地	形状	1 地 地	g」 <sup>2</sup> 或) [	率は縮小 良好な住	\して\ E環境を	1る。今 E維持し	後の金 ている	頼の、低金 利、物価 ため土地	利等傾向 <sup>-</sup> 、関税に 需要は堅調	□であるが、地 留意する必要 調に推移して □スが多くみ	がある。 いる。相
準価 地格 の等 前か	標準地番号	標準地+5.3	% 半年	- 円 / ㎡	成 況 要 因 の	要個別的要。	9 9) (			受動はな		, <b>a</b> 3 O C 90	7412 S	NII Y NO	<b>ン1 v </b>

- 1060 晶岡東 7 C - 1052 晶岡東 7 C - 1051 晶岡東 7 C	福岡市東福岡市東福岡市東南東	<u>x</u>			建地 更 建地 貸建地 更	(	)	ほぼ長 方形 長方形 長方形	東6 m市 南東3.8 南5.4 m 西4 m 角地 北6 m市	市道			(	1 低専 50,80)  1 低専 60,80)
i	福岡市東福岡市東福岡市東南東	X X			建地  賞建地	(	)	ほぼ長方形	南5.4 m 西4 m 角地	市道			(	1 低専 60,80)
a岡東7C - 1051 a岡東7C - 1054 - 1062 - 1062 - 取引価格	福岡市東岡福岡市東岡	X			貸建付地	(	)	方形	西4 m				(	1 低専(60,80)
- 1051 晶岡東 7 C - 1054 晶岡東 7 C - 1062 取引価格	福岡市東岡福岡市東岡	X			貸建付地	(	)	方形	西4 m					60,80)  1 低専
III 7 C 1054 III 7 C	福岡市東	X			建付 地 	(	)	長方形		 道				
III 7 C 1054 III 7 C	福岡市東	X			建付 地 	(	)	長方形	北6 m市	道				
副東7 C - 1062 取引価格	各事情				更地						1			
取引価格	各 事情	補 時占修				,		長方形	北東6.3	m市道				1 低専 50,80)
	各事情 介) 正	補 時占修				(	)							00,00)
	´  _	正	建付減 価の補正			定価格 円 / m²)	地域因の比		⊥ 推定標準ſ (円/㎡		個別的 比較	内要因の	)	查定価格 (円/㎡)
	) 100	[103.4]		100			100				路	0	.0	
74,87	73 [100.	[104.2]	[ 90.0]	100		107,526	100	.3]	123,1	^	逐通・ 登近	0	.0	123,000
115,54	1		[ / ]	[100.0]		120,399		.1]	127,9			0	.0	128,000
87.19	) <u>100</u> 96 [100]					89.986	100 [ 75	.31	119.5		1地	0	.0	120,000
	) _100	_	+	_100			_100		,.	1 <del>.</del>	政	0	.0	
127,28			[100.0]	[100.0]		132,626		.0]	128,7	63	の他		-	129,000
107,24	1					126,980		.0]	119,7	92		100.0	<b>)</b> ]	120,000
7事情 イ月 0内容 変動		 	訳	1				地域要因	図の比較の	内訳			'	
常 % /	/月 街路	0.0	∫☆交通・接	近 0.0	環境		0.0 往	路	0.0	交通・	接近	-2.0	環境	-10.0
+0.	.38 ====	 -20.0	 ) ¦行政	0.0	その	 他	0.0 行	 <b> ] ]</b>	-1.0	L ¦ その他	. – – – - Į	0.0	L	
常 % /	/月 街路	0.0	<del>-  </del> <sub>)  </sub> 交通・接	近 0.0	環境		0.0 往	路	-5.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
+0.	.42 ====	0.0	-	0.0	その				-1.0	└ ¦ その他	. – – – - !	0.0	L	
常 % /	/月 街路	0.0	<del> </del> <sub>) </sub> 交通・接	<del></del> 近 0.0	環境		0.0 借	5路				-4.0	環境	-20.0
+0.	. 29 画地		_i		. L					L		0.0	L	
常 % /	/ 月 街路		1		!					!			環境	0.0
+0.	.38 画地				L					L			L	
常 % /	/ 月 街路		1		1								環境	+5.0
+0.	.38 画地		_ L		L					L			- 	
	87,1 127,2 107,2 事情 交到 常 % +0 常 % +0 常 % +0	100   10	115,546	115,546	115,546	115,546	115,546   100.0   100   [ / ]   100.0   120,399     87,196   100.0   100   100   100   100.0   89,986     127,280   100   100   100   100   100.0   132,626     127,280   100   100   100   100   100   100.0   132,626     107,244   100   100   100   100   100   126,980     107,244   100   100   100   100   126,980     107,244   100   100   100   100   126,980     107,244   100   100   100   100   126,980     107,244   100   100   100   100   126,980     107,244   100   100   100   100   126,980     107,244   100   100   100   100   126,980     107,244   100   100   100   100   126,980     107,244   100   100   100   100   120,698     107,244   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100   100   100   100   100   100   100   100   120,626     100.0   100	115,546	115,546	115,546	115,546   100.0   100   100   100.0   120,399   194.1   127,948   現	115,546   100.0   100   [ / ]   100.0   120,399   [ 94.1 ]   127,948   環境 画地	115,546   100.0   100   1   100   1   100.0   120,399   194.1   127,948   環境 画地 0   100.0   100.0   100.0   100.0   100.0   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   119,503   127,280   100   100   100.0   100.0   1100.0   132,626   103.0   128,763   70	115,546   1100.0   100   1 / 1   1100.0   120,399   194.1   127,948   環境 0.0   画地 0.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   119,503   119,702   100   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   128,763   その他 0.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   1100.0   100   1100.0   100   119,792   100   100   100   119,792   100   100   100   119,792   100   100   1100.0   1100

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	話法が	適用でき	ない	場合その理由	即	玩	 市街地に存	<b>すし、</b>	土地の再調	調達原	 原価の抵	握が[	 困難である	ため。		
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
ilar	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	适	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点個	多正	道	超成工事費の補 経正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>		1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因(	カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ź	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m <sup>²</sup>		•	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	・ 或要因の比	較		街品	<b>各</b>	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	5,490,857	1,108,500	4,382,357	3,398,880	983,477	( 0.9792 ) 963,021	(3.7 0.4)
	収益価格	29,182,455	円 ( 88	3,400 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						

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

(3)-2 想	定建物の	状況									1	晶问果(県) 	- 5		地-4
	用	 途		建築同	面積	( m²)		構造・降	皆層		延床面	面積		( r	n²)
共同住宅						150.00	L S	2 F	:					300.00	
公法上	の規制等														
用途地域	 浅等	基準建構	 阪率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	<u>・</u> 奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居			60 %		200 %	200 %		330 m²	14.3	3 mx 23	2 m	前面道路:	市道	6	.0 m
高度地区	【2種20m		00 70		200 70	200 70		330 111	14.0	) IIIX 23	.2 111	特定道路ま	での距離	:	m
想定建	≧物の概要	各階	2 L D I	K、約5	0 m ( f	ろ3戸を想定。		有効率 理由	100	0.0 %   夕	小階段を	E想定するた	こめ。		
(3)-3 総	2000年	内訳					<u> </u>			<u>'</u>					
階層	用	· 途	床面		有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	額支払賃料	¥ а	保証金等(月数	效) a保証	E金等	(円)
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円	3) b	権利金等(月数	效) b権利	金等	(円)
	住宅			150.00	100.0	150.00		1,350		202,5	00	1.0	)	202	,500
1 ~	1							.,			-	1.0			,500
2 ~	住宅			150.00	100.0	150.00		1,400		210,0	00	1.(			,000
												1.0	,	210	,,000
~															
~															
~											<u></u>				
				300.00	100.0	300.00				412,5	00			412	,500
計				000.00	100.0	000.00									,500
	払賃料						FD / 2		500 円	x 12ケ			4	,950,00	
	費(管理費	) )の算出根	±ЫЛ.				円/㎡	×		mx 1	2ケ月	=			0円
	•	主車場使用				10	,000 円/台	×	6		.月+		=	720,00	00 円
	`	出根拠、金				敷金により担			計上	しない					0 円
	による損					4,	950,000 円	×		5.0 %	6				
( + a)	)× 空室率	A(%)+(	( × 空	室率B(	%))	+	720,000 円	×		5.0 %	⁄ <sub>0</sub> =			283,50	00 円
以上計		+											5	,386,50	
		益(空室損			=.44 ×	<u> </u>	500 円 ×		.0 % >			0 % =		3,91	9円
惟利金	寺の連用	益及び償却	발왕(오철	全損失考	<b>(</b> )	償却 <sup>2</sup> 412,	‡数( 500 円 ×	4 3 95	‡) .0 % >	運用利回 ×		1.00 %) 2563 =		100,43	88 円
その他の	の収入に係	る保証金等の	の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% >	×		% =			0 円
総収益		+ + +	1 Japan 1811				5,490,	857 円		(		16,639	円/㎡)		
` '		の月額支払				( )内は支		‡1 <b>L</b> 1-	##	甘华州	*-	中所任业	<b>甘</b> 淮北。	甘油炒	7任小
NO 事	例番号	実質賃料	D実際 料 / ㎡)	事情ネ  正	正吗	点修 標準化 補正	建物格 差修正	因のは	或要 比較 🧦	基準階 格差修正		E実質賃料 /㎡)	<b>奉</b> 华地:	基準階の	り貝科
а				100	_ <u>[</u>	<u>100</u>	100	100	)	100			対象基準 月額実質	質賃料	
	-	(	)	[	] 10	0 [ ]	[ ]	L	1	ı J				1,431 F	Ӈ/mí
b	-		)	<u>100</u>		0 100	<u>100</u> [ ]	100	]	<u>100</u> [ ]			月額支払	ム資料 1,400 F	円/㎡)
С		\		100		100	100		)				基準階	2 F	В
	-	(	)	L	1 10	, i i	L	L	1	ı J					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		233,600 円	9	58,400,000 × 0.4	%	
維持管理費		170,100 F	9	5,670,000 x 3.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	91,600 F	9	查定額		
公租公課	建物	496,400 P	9	58,400,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		58,400 円	9	58,400,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		58,400 F	9	58,400,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	9			
総費用						
~		1,108,500 円	9	( 3,359 円/㎡)	(経費率	20.2 %
(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		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	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	C	.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		58,400,000 円		100 000 EU / m². 200 00 m²	設計監理	
二礼连梯偿等		0.0592		189,000 円 / ㎡x 300.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0582		0.0430 x 40 % + 0.0595 x 40 % +	0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,398,880 円 10,300 円/㎡	()			
(3)-8 土地に帰属する純収益	1					
総収益					5,490,857	円
総費用					1,108,500	円
純収益 -					4,382,357	円
建物等に帰属する純収益					3,398,880	円
土地に帰属する純収益 -					983,477	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				963,021	円
×				(	2,918	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	,			
		29,182,455 円		(	88,400	円/m²

 4 不動産ID
 福岡東(県)
 - 5
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区若宮2丁目11番3	2914000072932-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡東(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

| 鑑定評価額 21,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 80,500 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工光/正4</b> 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	100 3117	多々良1丁目77 · 21 - 23」	7番				地積 ( ㎡ ) (	264	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地の 況	利用の状	接面道路(		供給 処理施 設状況	主要な交通施設 接近の状況		1住居 (60,200)
	正方形 I : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅 ト等が混在する 地域		南西4 m 市道		水道、 <u>-</u> ガス、 下水	上井1.6 km	ī	(その他) 高度地区2種20m (60,160)
(2)	範囲	東 60 m、西	100 m、南 80	) m、北	80 m 標	準的使用	月 低層住	 :宅地		, ,
近	標準的画地の形料	大等 間口 名	約 16 m、 奥	行約	16 m、 共	見模	26	i0 m²程度、 <del>j</del>	形状 正	方形
隣 地 域	地域的特性		事項はない。	街 4 m	市道			南西方1.6 km		対象基準地と同じ
		事項		路		施設	1		規制	
	地域要因の将 来予測		同住宅、及び戸建 ているが、上昇傾				域である	。地域要因に特	持段の変	ど化はない。 地価は
(3)最	有効使用の判定	低層住宅地				(	対象基準 の個別的 因			
( ) -	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	8	1,000 円/r	n '				
0)	適用	収益還元法	収益価格	6	3,300 円/r	'n				
		原価法	積算価格		/ 円/r					
		開発法	開発法による価格	•	/ 円/r					
(6)市	場の特性	福岡市の中心部の周辺の名島・松崎	)事業所、及び多σ	)津・松島 <sup>」</sup> と、住宅 <sup>」</sup>	地区等の事業 地としての選	所へ勤務 好性は日	身する個人	、等である。標準	地が存	心となる需要者は、 する多々良地区は、 格帯は、標準的な土
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	劣る住宅地域であ は、賃貸市場の熟	5る。比準価格は、	周辺の類( 価格と比	以地域に存す 較すると低位	る取引事 に試算さ	₽例から 費	定した価格であ	リ規範	すると選好性が多少 性は高い。収益価格 を表した比準価格を
示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域 因の比 較		対象基 の規準 (円 /	基準地 準価格 / ㎡) 新			地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格	]	] 100	100	[ ]			補画地		因 行政
格し をた		円 / ㎡	100 [ ]	[ ]	100			正 行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準化 修正 補正	, 地域 因のb 較		対象基 の比準 (円 /	基準地 集価格 / ㎡) 新			地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 [ ]	100	[ ]			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年(3) 基準(4) 準価(4)	D - 2基準地が共 ★ である場合の検討	の検討 78,000 通地点(代表標準地等	)円/㎡ 伽 変	一般的 要 因	東区のの市場は	は比較的	堅調であ な変動は	性移している。同 る。		利便性が高い不動産 鈍化しているが上昇
・地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		- 円/㎡ 因	/ 個別的	ち 特段の変	変動はな	:l 1 <sub>0</sub>			

福岡東(県) - 6 宅地-2

(1)	比準価格	算定内											-JN(N()		
NO.	取引事	<b>F</b> 1		也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	画地の形状		道路の	主要交通 設の状況	通施	 法令上の規 制等
_						AW						<del></del>	1X 02 1/(//)	,	
а	福岡東7		岡市東区				建付 地	(	,	ほぼ長   方形	南東4 m	巾坦			1住居 (60,160) 高度地区2種20m
_	- 3 福岡東 7	354	型市東区				貸家			はばひ	西6.6 m	<b>士法</b>			1 低専
b	<b>価</b>   果 /	/ C   価	<b>叫</b> 巾宋区				建付地	(	,	ほぼ台   形	東6 m	叩追			(0,80)
	- 12	252					של				角地				
c	福岡東 7	_	岡市東区				建付地	(	,	ほぼ長	西4 m市	道			1 低専 (50,80)
	- 6	315													
d	福岡東 7		岡市東区				建付 地	(		ほぼ長方形	南西5 m	市道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
	- 2	260													
e	福岡東7		岡市東区				建付 地	(		ほぼ長   方形	北東11.5	m市道			1 低専 (50,80) 特別用途地区 その他
10	- 12 取引 <sup>·</sup>	.63 価格	事情補	時点修	建付減	標準化	堆	定価格	++++	 或要	推定標準化	·	 固別的要因	σ	查定価格
		/ m )	正	E	価の補正	補正		円/㎡)	因の		各(円/㎡		比較		(円/㎡)
а	(	)	_100	[102.7]	_100	_100			_100			街路	<u></u>	0.0	
<b>-</b>	77	7,741	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		79,840	100	_	81,4	69 安道 接近		0.0	81,50
,	67	7,778	[100.0]	100.0	[100.0]	[102.0]		66,449	[ 81		81,4			0.0	81,400
C	(	)	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		00 500			80.9	画地	<u>b</u>	0.0	04 00
d	<u>81</u>	1,694	100.0	[103.6]	100.0	100.0		82,593	_100	_	80,9	行政 行政	女	0.0	81,000
	95	5,632	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		97,132	[121	.2]	80,1	42 <del>7</del> 0	-	0.0	80,100
9	( 71	) 1.838	<u>100</u> [100.0]	[102.9] 100	100 [ 90.0]	<u>100</u> [101.0]		81,322	100 [100		81,3	22	[ <b>100</b> 100		81,300
10	ア事情	イ月率	ウ標準化	・・・・     補正の内記		[ [ ]		,			 因の比較の				2.,300
	の内容														
Э		%/月			交通・接		環境		0.0	街路 	0.0	_   交通・接 	<del>链</del> 0.0	, │環境 - └	-2.(
		+0.30	画地	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		<b>-</b>
_ )	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+1.0	交通・接	5近 0.0	環境	-15.0
		0.00	画地	+2.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政	<b>-5.0</b>	L ¦その他	0.0	_	
<u> </u>	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0		0.0	交通・接	<del></del> <del>链</del> -1.0	環境	ē 0.0
		+0.27	画地	0.0	¦行政		その		0.0			と ここ こここと その他	0.0	_ i	
_ b	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境		0.0			  交通・接		環境	+20.0
		+0.45	    画地		¦行政		ーーー		0.0			     その他		_ L	
- 1		·			文通・接		環境		0.0			I I	<del>5</del> 近 -1.0		ē 0.0
<u> </u>	正常	% / A	1±   LEF									13	1.(	~~~	- ()(
j.	正常	%/月 +0.49					その		0.0			¦ ¦ その他			

	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \																
(2)	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)	-1 原作	<b>正法が</b>	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困	難なが	ため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価粒	D補修正後 各 (円/㎡)	í	造成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 配後の価格 (円/㎡)
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域等較	要因の	比 個別的比較	勺要因の	D A	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	10 [	0		00		
泉	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯費	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事 費 % / 月 開 % / 月																
地均	或要因の比較 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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,122,254	1,160,400	3,961,854	3,398,880	562,974	( 0.9792) 551,264	(3.7 0.4)
	収益価格	16,704,970	円 (63	3,300 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						

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

(3)-2 想定發	建物の状	大況									個			
	用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		( n	ı ,
共同住宅					150.00	LS	5 2	F				3	300.00	
公法上の規	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	<b>沙</b> 地積		間口	 ]・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居						,	201 2	١.,	_		前面道路:	市道	4	.0 m
高度地区2種	20m	60	0 %	200 %	160 %	6	264 m	16	.5 m×	17.0 m	℩ │特定道路ま	での距離	:	m
想定建物の	の概要	軽量鉄骨造 定した。	の 2 階建	C ( 5 0 r	㎡程度の 2 D	K)を想	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	受使用のため かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい			
(3)-3 総収益	 	1訳												
階層	用道		床面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	 当たり月額 [料	F.	額支払賃	<b>重米</b> 斗	a保証金等(月数	效) a保証	金等	(円)
14/6			$(m^2)$	(%)	(m²	) (円)				(円)	b権利金等(月数	效) b権利	金等	(円)
	居宅		150.00	100.0	150.0	0	1,400		240	,000	1.0	)	210	,000
1 ~ 1			150.00	100.0	150.0	·	1,400		210	, 000	1.0	)	210	,000
2 ~ 2	2 居宅 150.00				150.0	0	1,400		210	,000	1.0			,000
											1.0	,	210	,000
~														
~														
~													400	000
計			300.00	100.0	300.0	0			420	,000				,000
 年額支払』	<b>圭祁</b>						420	000 [	円 × 12	 ケ目	=	5	,040,00	,000 n 四
a共益費(電						———	/m² x	1000		ファ 12ケ月				0円
		 の算出根拠			共益費は計					,,	·			· 13
		車場使用料等	<b>)</b>			5,000 円			4 台x 12	ケ月+		=	240,00	0 円
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)			敷金充当の	ため不要								0 円
空室等に。	よる損労	 長相当額			5	,040,000	円×		5.0	%				
		A(%)+( :	× 空室率 B	(%))	+	240,000	円×		5.0	% =			264,00	0 円
以上計	+ a+											5	,016,00	0 円
		益(空室損失考	-			0,000円		.0 %			.00 % =		3,99	0 円
権利金等の	の運用記	益及び償却額	(空室損失者	ś慮後) 		『年数( 0,000 円		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2563 =		102,26	4 円
その他の収	入に係る	保証金等の運	用益(空室損失	失考慮後)		円	×	%	×		% =			0 円
総収益		+ +					122,254 円		(		19,402	円/㎡)		
		)月額支払賃 <sup>2</sup>				5払賃料							>b	
NO 事例都	話	事例の実 実質賃料 (円/㎡	一直	·補   時  正 	点修 標準作 補正	化 建物 建物 建物		域要 比較	基準區格差修正		至実質賃料 円/㎡)	基準地基	♪準階 <i>の</i>	)賃料
а			100	_	] 100				100	_		対象基準降月額実質		
-		(	) [	] 10	] 0	] [	] [	]	[	]				]/m²
b		(	100	[	0 [	] [	] 10	0]	<u>100</u>	]		月額支払	仏賃料 1,400 円	∃/㎡)
С			100		1 100				100	_		基準階	1 F	В
-		(	] (	] 10	0 [	] [	] [	]	[	]				

					, ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	<b>三額相当額</b>		算出根∄	処		
修繕費		233,600	円	58,400,000 ×	0.4	%	
維持管理費		264,000	円	5,280,000 x	5.0 9	%	
	土地	49,600	円	查定額			
公租公課	建物	496,400	円	58,400,000 × 50	.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		58,400	円	58,400,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		58,400	円	58,400,000 ×	0.10	<b>%</b>	
その他費用		0	円				
総費用							
~		1,160,400	円	( 4,395 円/m	ຳ ) (	経費率	22.7 % )
(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	<b>穿価格)</b>	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	<b>ទ</b> 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	<b>ទ</b> 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		(	).9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		58,400,000 F	9	100 000 TI / 2		設計監3	
					0.00 mx =部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0582				0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,398,880 円 12,875 円/I					
(3)-8 土地に帰属する純収益		,					
総収益						5,122,254	円
総費用						1,160,400	円
						3,961,854	円
建物等に帰属する純収益						3,398,880	円
 土地に帰属する純収益 -						562,974	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					551,264	
×				(		2,088	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%				
		16,704,970	円	(		63,300	円 / m²

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 6 宅地-7

		7##T D
N o	所在及び地番	不動産ID 2914000166636-0000
2	福岡市東区多々良1丁目777番	2914000166636-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡東(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額41,500,000 円1 ㎡当たりの価格144,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 京北河本口	A11 7 T 0 D 04 D	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	単に計画領の決ル	が注用	ル女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			区水谷3丁 21-7	目2222	番71				地積 ( ㎡ )	·	288	法令上の規	制等
地	形状	敷地σ 況	利用の	現別況	辺の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通旅 の状況	設との	1 低専 (50,80)	
	長方形 :1.5	住宅 LS 2			莫一般住宅力 官地域	が建ち並	北西4.7 m 市道		水道、 ガス、 下水	千早70	00 m		(その他)	
(2)	範囲	東 110	m、西	120 m、	南 180	m、北	70 m - 標	準的使用	用 戸建作	住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等	間口	約 15	m、 奥行	5 約	20 m、	規模	3	300 m²	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記	にない			街 基準 4.	方位北 7 m市道	交通 施設	l I	化 北東	ī方700 m	法令 規制	, 対象基準地と !	に同じ
	地域要因の将 来予測												いくものと予測 率は縮小してに	
(3)最	有効使用の判定	戸建住3	官地						対象基準 の個別的 因	<sup>重地</sup> 方	位			0.0
` '	定評価の手法	取引事例				14	4,000 円/	m						
(()	適用	収益還元	法	収益価			/ 円/							
		原価法		積算価			/ 円/							
(6)市	場の特性	島」の名	<b>S駅を最</b>	R 鹿児島を寄駅とする	る住宅地域。	」「香椎」	の中心は福岡	 挂線「香椒 可市都心語	部へ通勤	する3	$0 \sim 40$	代の1%	泉「西鉄香椎」 (取得者及び住 )る。新築の分	み替え
` 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格 ており信 め収益還	Bは、同 i頼性が 還元法の	一需給圏P 高い。対 適用は断る	カの類似地 象地は自己	域に所在で 所有を主で って、本(	とした中規模 牛では、現実	双引事例?	を収集し 宅が建ち	規範性 並ぶ住	宅地域に	存し、賃	Rして試算価格 賃貸市場が未成 シ、指定基準地	熟のた
(8) 公規個 示準格	代表標準地 標準地番号 8	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ ] 100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 世 要因の 比較	の比		標 特 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通	+2.0 +1.0 -18.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円 /	_	[102.5]	100 [101.0]	100	[100.0]	14	14,000	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年ら	- 1 対象基準地 ・ 2 対象基準地 ・ 継続 新規 ・ 前年標準価格			)() 円/㎡	価 変	一般的	 り <sub>く</sub> 景気は		   回復して 要は堅調に		建築費上		           	 るが東
象標の 基準検 準価試	東 である場合の検討		表標準地	等と同一地 -	格動状成 要	世史					∛とした≯ ○上昇率に		官地域である。 <sup>‡</sup> ている。	地価は
地格				-	1 45	1								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o	画地 形状	接面道 状況	路の	主要設の	要交通施 状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東7	K 福l	岡市東区				建付地	(		長: )	方形	南東4.5	m市道				1 低専 (50,80)
	- 41	_								4_		<b></b>					
b	福岡東7		岡市東区				建付 地	(		)	方形	南4.5 mī	市道				1 低専 (50,80)
С	福岡東7	C 福I	一 岡市東区				建付 地	(		不!	整形	西6 m市	道				2 中専 (50,100)
d	- 106 福岡東 7		岡市東区				更地			TE-	方形	南東6 mi	市道				1 低専
u	- 95		则们来区				文化	(		)	מונני	南西6 m					(60,80) 特別用途地区
e	福岡東7	C 福l	岡市東区				建付地	(		) 正:	方形	南6 m市i 西6 m	道				1 低専 (60,80) 特別用途地区
	- 95											角地					
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		惟定標準仰 (円/㎡)		固別的 比較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	( )	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		120 202	10	0 4.0]		140 00	街路		0	0.0	149 000
b	(	,622 )	100.03	[101.4]	100.03	100		139,393	_10			148,29	90 交i 接i		0	0.0	148,000
	196	, 159	[100.0]	100	[100.0]	-		157,861	[10	8.1]		146,03	32 環境	竟	0	0.0	146,000
С	( 113	, 979,	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]		128,796	10 [ 9:	<u>0</u> 3.9]		137,16	画± 63	也	0	0.0	137,000
d	(	)	100	[102.0]	100	_100		•	_10			,	一 行正	女	0	0.0	· · ·
_	140	,093	[100.0]	100	[ / ]	[111.3]		128,387		9.0]		144,25	55 <del>C</del> O	の他		0.0	144,000
e	133	, 088	100 [100.0]	[102.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [108.2]		125,462	10 [ 8			145,54	18	-	[ <b>100</b> .0	L <u>U</u>	146,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	接近	-6.0	環境	0.0
		+0.21		 +3 0	   行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	<u>.</u>	
b	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・指			環境	+15.0
		+0.20			- - -   行政		   <del>そ</del> の			行政		i	その他		0.0	L	+1J.U
<u> </u>	正常	% / 日	街路		  交通・接		- - 環境		0.0	街路			交通・指			- 環境	i oo
_		+0.42			L		L										-3.0
دا	元世 ′	)/ / C			行政     充海 - 接		その		0.0	行政			その他		0.0	, Imix	<u> </u>
a		% / 月 +0.20	街路  - <u></u>		_   交通・接		環境			街路			交通・持			· 琼境 - 	-10.0 
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0	ı	
e			街路		_   交通・接 		環境			街路			交通・持		-7.0	· 環境	-10.0
		+0.20	画地	+8.2	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		

													佃凹米	(木)	-	,	七地-2
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
13	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	証	時点値	多正	道	を しょく とく	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	<u> </u>	100						<u>100</u>	- ]	<u>L</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	で	地域要因 較	の比	個別的 比較	勺要因(	カ	<b>事調達</b> /	原価
	(円/	m²)					の間(音) (円/㎡)	Pris.	(円/n	'n)	₩X		LLTX			(	円 / ㎡ )
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		1			
Ī	熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格			P.	] / m²		•		
内記	沢						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正	Ξ				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址		較		街路	<b>交</b>	交通	・接近		環境		行	政			その他	b B	

(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	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	120010	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	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	:中規模一般住宅が建す	ち並ぶ住宅地域に存し、	賃貸市場が未成熟の	ため。		

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

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 7 宅地-7

		(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区水谷3丁目222番71	2914000138832-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡東(県) - 8	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士  堀 和義

鑑定評価額23,900,000 円1 ㎡当たりの価格107,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			葉 6 丁 - 1 7 」	目914	番51					地 (m	積 (	223 )	汥	5令上の規	見制等	
地	形状	敷地の利況	用の現	D現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供 別							接	要な交通近の状況	1 低専 (50,80)				
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			一般住宅点 宅地域	が多い閑	南東6 m 市道			水道、 ガス、 下水		土井1.1 km			一 (その他) 特別用途地区		
(2)	範囲	東 140 m	、西	60 m、	南 170	m、北	80 m	標準	隼的使用	用 戸建	住宅	也					
近隣	標準的画地の形	状等	引口 約	15	m、 奥行	亍 約	13 m	、規	見模	'	200 r	ri程度、	形状	状 長方形			
地域	地域的特性	特記・特に	ない			一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一					駅北方1.1 km 法令				対象基準地と同じ		
	地域要因の将 来予測	区画整然の測する。	こした戸	i建住宅	地であり、		きな地	域要因		-	、今往	<b>多も現況</b> (			ていくも	のと予	
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅均	_						` ` ′	対象基 の個別 因		方位				+3.0	
( )	鑑定評価の手法 ※第四	取引事例比		比準価村		107,000 円/㎡											
U.	)適用	収益還元法	各 	/ 円/㎡													
		原価法		積算価村			/	円/n	_								
					開発法による価格 / 円/㎡ │									ተል <del>ተ</del> ነ		# / <del></del>	
(6) П	万場の特性	であり、需る程度整っ	要者は、	[ね東区内の圏域と判断される。バス便にはなるが、比較的交通の便が良い区画整然とした戸建住 5、福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーが主であるものと思料される。交通、買い物等の施設 5ことから、外部からの需要もあり、住宅市場は堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地 2 1程度、新築戸建住宅で3800~4200万円程度である。								施設があ					
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	1低専内の 較法のみ通 し価格比較 られる。し	囲した。 を行う	。需要者 ものと思	は自用の思料される	住宅の購 。取引事	入者でる 列比較	あり、村去は、こ	検討に このよ	あたって うな市場	ては、 場の実	代替不動 態を反映 し	産との間で し、説得力	で居住	iの快適性 をれるもの	生に着目	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	<b>交通</b>		地域要	街路 交通 環境		
価と 格し をた	公示価格	円/m	円/㎡ <u>[</u>		100	100	[ ]					輔 画地 E 行政 その他		1	行政 その他		
で (9) 指か 定ら	指定基準地番	-	19	時点 修正	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +2.0 +17.0	
基の 準検 地討	削牛指疋基準	前年指定基準地の価格 120,000 円/㎡		02.5]	100 [101.0]	100	[103		10	06,000	Ā		+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	01,000		価 変	変   「要 因 」 増加傾向を継続している。					──└ 然とし る。							
基準準価地格	・ 2 基準地が発 である場合の検討 代表標準地		漂準地等の	と同一地; -	形状思要	地域				注宅団地		、大きな	地域要因の	の変重	かはなく、	良好な	
の等前か	公示価格	+5.9 %	_	円 / m²	女 因 の	(個別的)要 因		固別的要	要因に変	の動はな	l 1 <sub>°</sub>						
	1 1		1		1	1											

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県)

宅地-2

- 8

NO	取引事 例番号		所在及び地番並びに「住居表別 」等						所在及び地番並びに「住居表示 」等								に「住居表示 取る 点		類型	地積	( m²)	回の形	ī地 /状	接面道 状況	路の		要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東70		福岡市東区				建付地	(	)	ほぼ正 西12 方形		西12 m市道				- 10	1 低専 (50,80) 詩別用途地区												
b	- 765		岡市東区				貸宏			長方	. TF.	西4 m市	 道				 1 住居												
~	- 959				到米山岬			貸家 建付地	(	)	)	1712	北4 m	~=			- 10	· [27] [70,160] 高度地区2種20m											
С	福岡東70	_	岡市東区				建付地	(	)	不整	野	西6 m市	 道				2 中専 (50,100)												
	- 1065																												
d	福岡東70		岡市東区				更地	(	)	長方	形	南東3.8	m市道				1 低専 (50,80)												
e	-	-						(	)																				
NO			時点修 正	建付洞価の補品			推定価格 (円/㎡) [		或要 比較	推定標準価格(円/㎡)			個別的要因の比較			査定価格 (円/㎡)													
а	(	)	100	[101.1]	100	_100			_100					路	C	0.0													
b	127,	)	[100.0] 100 100	100	100.0	_100		127,852	100	)		104,54	接		C	0.0	108,000												
c	108,	)	[100.0] 	100	100.0	_100		109,059	_100	107.0]		101,924		境 地		3.0	105,000												
d	113,	979	79 [100.0] 100 [1		100.0	100		128,796	100	_		102,790		_ 政		0.0	106,000												
	115,	546	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]	120,399		[116	6.4]		103,436		の他		0.0	107,000												
e	(	)	 [ ]	100	100	100				]					[ <b>103</b> .	0 ]													
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	 補正の内部							要因	の比較の	内訳																
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		+5.0	交通・	接近	+4.0	環境	+12.0												
	+	0.21	画地	+1.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	<u></u>													
b			街路	0.0	交通・	· 多近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		-2.0	交通・	接近	+4.0	環境	0.0												
	+	0.40	画地	+3.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他		0.0														
c			街路	0.0	交通・	· 接近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		0.0	交通・	接近	+2.0	環境	+17.0												
	+	0.42	画地	-10.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b>		+5.0	その他		0.0														
d			街路	0.0	交通・	<del></del>	環境		0.0	<b>封路</b>		-3.0	交通・	接近	0.0	環境	+20.0												
	+	0.42	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0														
e	%	/月	街路		交通・	接近	環境		í	<b>封路</b>			交通・	接近		環境													
			画地		└		その	 他	·  1	 <b></b>		L I I	その他																

オ比準価格決定の理由 [ 比準価格: 107,000 円/㎡]

(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既点	成市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	=			-		所在及	び地番							
3	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	ĪĒ B	诗点修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]		100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要因 較		固別的要因の 北較	カ 耳	<b>F調達原価</b>
	(円/r	'n)				正接	(円/㎡)		のたimite (円 / n	n³)	#X		-U¥X		(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		100		
Ż	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			円 / r	ที		
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地均	· 或要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政	Ż .		その他	<u> </u>

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	)	(r-g)
法						( )	(	) %
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第一種低層住居専用 用は見送った。	地域に指定された戸頭	建住宅地域であり、賃貸	資市場が未成熟である。	ことから、収益還テ	元法の	)適

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

 4 不動産ID
 福岡東(県)
 - 8
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区青葉6丁目914番51	2914000191897-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
福岡東(県) - 9	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額16,700,000 円1 ㎡当たりの価格87,500 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 22日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	AT 75 78 48	(5) (平均 の1手半五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市東[ 三苫 3 -			187	3番8	0							也積 ㎡)	(	191 )	ìz	ち令上の丸	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	割辺の:	土地の	利用0	D状	接面	面道路	の状	5	供給 処理施 没状況			文通施 D状況	設との		乱専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			規模一般 整然とし				南5 m 市道			J	K道、 ガス、 F水	三さ	<u></u> 1.1	km		特別	その他) 別用途地[ 区計画等	X
(2)	範囲	東 6	0 m、西	140 r	m、南	20	m、 z	 比	90 m	標	準的	使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形物	犬等	間口	約	15 m、	奥征	亍 約	l	13 m	١,	規模	Į.		200	m²程	度、	形状!	長方:	形	
地域	地域的特性		寺になし						方位 市道	北			三苦馬	尺百	有西方	51.1 km			象基準地	と同じ
-		事項					路					施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測		には格別 要が堅訓												持さ	れるも	のと予え	則す	る。地価	i水準は
, ,	最有効使用の判定	戸建住											対象基準 2個別的		方位	Z				+4.0
( )	監定評価の手法 D適用		列比較法					87	7,500			_	-							
U.	<b>)</b>	収益還	元法	収益					/	円/										
		原価法		積算		<b>→</b> / <b>T</b> + 6	_		/	円/										
(0) =	-18 o 4+14	開発法	ν⊟_∰		法によ		-	<b>=</b> 1	/ - <del></del> -	四/		= 12	++-7		- FE-4/2	(国) (古) (B)	▼ 中	単立る	条件等が類	五川 士 マ
(6) [	万場の特性	住宅地域でおり、	或となる	。想定で 要も低る	される: 金利や	最終需 住宅口	要者に ーン派	は、糸 成税等	合与所行 手を背景	得者等 景に堅	デがき E調に	えら 上推移	れる。 してい	個人 Nる。	、消費 また	<b>せか輸出</b> € 1、人口は	等の経済 曽等の有	指標	RIT サルス 悪は底堅く 需要を背景	〈推移し
` /村	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	成熟な7 説得力(	とめ収益	価格の記 格である	試算は	断念し たがっ	た。そ て、針	その <i>た</i> 監定言	こめ、 平価額(	本件評 の決定	呼価に	は、比	準価格	から	求め	たが、旨	当該価格	i はi	り、賃貸で 万場性を反 手地からの	反映した
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	i地 -	時点 修正		票準化 甫正		域要 の比	. 要	別的  因の  較	a	寸象基 D規準 ( 円 /	価格	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	小っても	_	. 7		] 10	00	10	0		]					補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	I.	]	<u> </u>	]	100					_		の他				
(9) 指か 定ら	A	号	- 18	時点 修正		票準化 甫正		1域要 1の比 (	二 要	別的  因の  較	0	対象基 D比準 (円/	価格	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +8.0 +19.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_	[103.8	-1-	00 02.01	10	0 5.91	[104			87	,400		補 正 <i>2</i>	画地 行政 その他	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10)		,					-	-般的			<u> </u>	. ##±	生物のも	台九八			0.0 等傾向7		 るが、地値	新の ト見
対年象標	ら 総続 新規 前年標準価格		,	00 円 / r	m	価 変 格 動	」			をは縮	小し	ている	5。今 <del>往</del>	後の記	金利、	物価、	関税に貿	記言で	する必要が	がある。
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地	等と同−	-地紀)	形 状 成 況	ᅥ	地 域								戸建住 っていく			する地域要 れる。	医因に特
地格 の等 前か	公示価格	±6 1	% 半年	- 円/r 	mĺ	要 因 の		別的		寺段の	変動	要因に	はない。	•						
רו הם	│	FU. I	/0   T-	ᄪ	70	·,	1													

福岡東(県) - 9

宅地-2

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o}	画地 形状	接面追状況		主要交通が との状況	ŧ	法令上の規 制等
а	福岡東7		一 岡市東区				建付 地	(		ほl )方テ	ぎ長 形	西6 m市	道			1 低専 50,80)
b	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	58 C 2=1	 岡市東区				更地			1=1	ま整	東4 m市	治			 1 低専
D	一個叫来 /		叫印宋区				文地	(		) 影	み歪	<b>米</b> 4 IIIIJ				(50,80)
С	福岡東7		岡市東区				建付 地	(		(ま) 形	<b>ぎ整</b>	南東4.2	m市道			1 低専 50,80)
d	福岡東7	C 福I	岡市東区				貸家 建付 地	(		長7	 方形	南西8 m	市道		(	1 住居 60,200) §度地区2種20m
е	福岡東7	C 福I	岡市東区				建付 地	(		長7 )	 方形	西3.2 m	市道		(	1 低専 50,80) 寺別用途地区
NO	- 55 取引信 (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	域要 比較		    住定標準(i   (円 / m² )		  的要因の 		査定価格 (円/㎡)
а	(	, 963	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		106,021	100	<u>)                                    </u>		78,3	街路	0	.0	81,500
b	(	, 303	100.03	[104.5]	100.03	100		100,021	_100			70,5	<sup>60</sup> 交通・ 接近	0	.0	01,300
	107	,706	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		112,553	[ 99			113,6	90 環境	0	.0 _	118,000
С	90	, 656	<u>100</u> [100.0]	[103.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		93,829				78,3	画地	+4	.0	81,500
d	(	)	_100	[102.9] 100	100	_100		· ·	_100	)			一 行政		.0	
e	(	,565 )	100.0]	[103.6]	100.0]	100.0]		124,061	100			89,1	24 その他	104.0	.0	92,700
			T	100		[100.0]		78,849			1	78,3		100		81,400
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	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	0.0
		+0.50	画地		 ¦行政		その		0.0	 行政		i	 その他	i		
b	正常(	% / 月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接		┆環境			街路			交通・接近		環境	0.0
		+0.50	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常(	% / 月	街路	0.0	<del>├</del> ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-5.0	環境	-1.0
		+0.50	画地	0.0	└ ¦行政		その		· – – – <del> </del>	 行政		0.0	 その他	+30.0		
d	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+5.0	環境	-2.0
		+0.32	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	\   その	· 他	0.0	 行政		+1.0	その他	+30.0		
е	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	+7.0	環境	-2.0
		+0.51	画地	0.0	 ¦行政	0.0	\   <del>そ</del> の	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
オト	上 上準価格別	央定のヨ	理由									<u> </u>	〔比準価格	:	87	<b>7,500</b> 円 / ㎡)

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	<b>戊市街地の</b>	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	丁能な場合	の価格									
ì	き成事例番号	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補	ÎŒ	時点傾	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>L</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要因 較	の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正设	(円/㎡)	Par	(円/n	n <sup>²</sup> )	ŦX		LU∓X			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	100 [	- ]	10	]		
Ż	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			F	] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正					月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	· 或要因の比輔	較		街路	3	交通	・接近		環境		行፤	政		7	その他	ļ

(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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	≩正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )		( )
	収益価格		_					%
	以無消費		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	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	<b>ため収益還元法の適</b>	用を断念した。		

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

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 9 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区三苫3丁目1873番80	2914000206655-0000
2		
3		
4		
5 6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
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		

# 

福岡東(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
福岡東(県) - 10	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額 51,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 196,000 円/m²

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	150,000 円/㎡
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 0 0 0	( F ) /T-th o 15*5	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 銀定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東区 「千早1 -		·目2752 』	2番22	7			地 (㎡		261	污	き 令上の 麸	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(60	·専 , 150)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		美一般住宅か 然とした住宅		東4.8 m 市道		水道、 ガス、 下水	名島	350 m		1 1	:の他) E地区2種	15m
(2)	範囲	東 120 m、西	20 m、	南 301	m、北	50 m	標準的條	使用 戸建	住宅均	<u>t</u>				
近咪	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	18 m、	規模	'	270 m	i程度、	形状!	長方	形	
隣   地   域	地域的特性	特記 特になし			街 4.	8 m市道	交	通 名島県	沢 北	西方850 m	法令	対	象基準地	と同じ
193		事項			路		施	設			規制			
	地域要因の将 来予測	近隣地域は交通 お、地価水準に											と予測す	る。な
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(.	4)対象基準 の個別的 因		।।इ				
1 ' '	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	19	6,000 円	/ m²	ы						
'	の適用	収益還元法	収益価額	格		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価額	格		/ 円	/ m²							
		開発法		による価格			/ m²							
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は福 サラリーマン等 地域であること 270㎡程度の	の一次取得 から住宅均	骨者である。 地需要は旺息	近隣地は 盛で高値(	域は選好性 D取引が散	の高い <sup>-</sup> 見される	F早駅周辺 る等高い地	2のエリ b価上類	ノアにも比	胶的近接	妾し、	利便性(	D良好な
` ˈi	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格につい 証的な価格が求 未成熟なため収 を上記のとおり	められたと 益還元法に	と思料する。 は適用しなフ	一方、目	自用の戸建	住宅を「	中心とした	:地域	であり、賃1	学需要が	バ少な	よく、賃貸	背市場が
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		) のキ	象基準地 規準価格 円/㎡)	内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	, 公示価格 , ,	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100	[ 100	_		祖正	行政		因	行政 その他	
をた				. ,			5 3.4 <i>e</i>	<del>7. 1= 3= 1</del> 1⊾	12	その他		111	/+- DA	
(9) 指が 定ら	A	· 19	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		o し	象基準地 比準価格 円/㎡)	内準	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +3.0 -39.0
基の 準検	前年指定基準	_	[102.5]	100	100	[100.0]		192,000	補正	画地	+1.0	因	行政 その他	-1.0 0.0
地討	120	,000 円/㎡	100	[101.0]	[ 63.4]	100		. ,		その他	0.0			
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		)0 円 / ㎡	価 変 格 動	要因			「増加傾向  傾向で推		し、住宅地 いる。	需要も緊	と調で	ごあること	こから地
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	A 動 形 状 成 況	(地 境 要 因					が、交通利 堅調に推移			は既成住宅	地域で
地格の等	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡	要 因	   (個別的   要 因	I	的要因に	変動はな	l I。					
前カ	↑ 変動率 年間	+7.7 % 半年	間	% თ	357 12	4 '								

福岡東(県) - 10 宅地-2

V0	取引事 例番号	[ ] <del> </del>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o	画地形状	接面道状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 7		岡市東区				貸家 建付 地	(		ほ ) 方	ぼ長 形	南西4.5	m市道				1 住居 60,180)
b	- 75 福岡東 7		岡市東区				建付			ほ	 ぼ整	南3.8 m	市道				 1 住居
	- 75						建付 地	(		) 形						(	60,160) 高度地区2種20m
c	福岡東7	_	岡市東区				建付 地	(		ほ ) 方	ボ ぼ長 形	北東4 m	 市道			(	1 中専 60,150) 6度地区2種15m
	- 71	15															
d	福岡東 7		岡市東区				建付地	(		長)	方形	北4.9 m	市道			(	1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
e	- 121	15															
	_							(		)							
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 北較	格	性定標準( (円/㎡	西)	個別的比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	004	100	[105.1] 100	100	100		400,004	100		1	202.4		路	C	0.0	202.000
b	(	,994 )	100.0]	[105.1]	[100.0] _100	100.0]		199,684	100		I	202,1	_ ^	通・近	C	0.0	202,000
	175	,537	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		184,489	[ 97		l	188,4		境	C	0.0	188,000
С	185	, 110,	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		196,957			l	196,9	57	i地		0.0	197,000
d	(	)	100	[106.7]	100	100		470 405	100			400 5		· 政 · の他		0.0	400.000
e	(	,412 )	100.0]	100	100.0]	100.0]		176,495	100		I	182,5	18 7	·07世	[100.	0.0 <b>0</b> ]	183,000
				100	[ ]	[ ]			[	_	]				100		
NO	ア事情 の内容 変		対標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 nn	環境		0.0	街路	•	0.0	交通・	接近	<b>+</b> 4 ∩	環境	-5.0
		+0.64			¦行政		しての			 行政			¦ ¦ その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・		+4.0	環境	2.0
		+0.64					その			 行政			L ¦その他			L	-3.0
	正常	% / 日	街路		  交通・接		- - 環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	
-		+0.64			;		****   <del>-</del>     その			三  行政			ス <u>旭</u>     その他			L	0.0
Ч	正常	% / 曱	街路		1リ以    交通・接		1		0.0	街路					0.0	押垮	
u		% / 戸 +0.67			. <u>L</u>		環境						交通・     その他		+4.0	· 烬児   	-7.( 
_					¦行政     六海 . 接		その一字時		0.0	行政		0.0	その他		0.0	I⊞↓÷	
e		70 / 月	街路 		交通・接 	 лт	環境			街路			交通・			·環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	他	[:	行政			その他				

												'	10	0.50
(2)	積算価格算定	内訳												
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地では	あり、ī	再調達原何	画の打	把握が困難なたの	め。			
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原作	西法の適用が可能	能な場合の	の価格								
ì	造成事例番号			-		所在及7	び地番							
3	素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	ì	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100			
1	付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	≝で	地域要因の比 較	個別的要    比較	因の	<b>耳調達</b>	原価
	(円/㎡	)			正1友(	の風情 (円/㎡)	防	(円/n	n²)	#X	LL#X		(	円/㎡)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
į	熟成度修正	]	]	/ 100			積算值	西格		Р	g / ㎡			
内記	沢					·								
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正			月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比較		街路	+	交通	・接近		環境		行政		その他	<u>t</u>	

(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				
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	収益価格		_					%
	以無消費		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とし	た地域であり、自己的	所有の建物が多く、賃貸	資市場が未成熟のため。	•		

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 10 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区千早1丁目2752番227	2914000099765-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
福岡東(県) - 11	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額42,100,000 円1 ㎡当たりの価格139,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	この理由の要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ずに 福岡市東区 「舞松原 3			番11	1				1	也積 ㎡)	(	303	ìź	<b>告令上の</b> 規	見制等
地地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 況	口の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	į		な交通施 の状況	設との	(50	t.専 ,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模 ぶ住宅	美一般住宅が ミ地域	達ち並	南6.5 г	n	:	水道、 ガス、 下水	千里	早1 k	cm		( 3	<del>[</del> の他)	
(2)	範囲	東 90 m、西	150 m、	南 90 r	n、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行	ī 約	16 m、	規	模	•	290	m²程	度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記・特記すべき	事項はな	l 1 <sub>0</sub>	i	方位北 5 m市河	<b>i</b>		- - - - - - -	沢厚	南東	方1 km		1	象基準地	と同じ
		事項			路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	近隣地域は閑静 る。今後も現状					とち並ぶ		整然と	した	:住年	言団地でる	あり、ナ	也価	は上昇傾	向にあ
	最有効使用の判定	戸建住宅地						) (	対象基準 の個別的 因		方位	立				+4.0
1 ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価権	-	139	9,000										
۱ ۲	<b>り</b> 適用	収益還元法	収益価格				円/㎡	-								
		原価法	積算価格	-			円/㎡									
	- 15 - 15 W	開発法		こよる価格			円/㎡	·+ 12	++ 7		<b></b>	人四八士口	7 + • •	ᄜᆄᄼ	7 /H- ^/- 4/4	エルナフ
(6)	市場の特性	住宅地の同一需信 住宅地域となる。 及び世帯数の増加の土地で400	想定され 加に加え、	1る需要者に 低金利や値	は、自用の	の住宅を	求める	サラリ	ノーマン	等力	が中心	いとなる。	住宅需	要は	は、市区に	内の人口
】 <sup>*</sup>	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象不動産の存成熟なため収益の高い価格である 指定基準地から	西格は断る る。鑑定記	<b>含した。その</b> 平価額の決定	のため、 <sup>え</sup> 定にあた <sup>・</sup>	本件評価 っては、	は、比 比準価	,準価格  格に基	Bのみて 基づき上	である :記の	らが、	当該価格	各は市場	計性を	を反映した かんしょう こうしょう こうしょう しょうしょう しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょう しょう	と説得力
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		りの	の規準		内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	小元1冊1巻	_ , ,	[ ]	100	100		1			- 1	補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた	:	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]					_		その他				
(9) 指か 定ら	A	号 - 19	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		りの	対象基 の比準 (円 /	き価格	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +4.0 -10.0
基の	前任指定其進	地の価格	[102.5]	100	100	[104	0]	13	8,000		· 補 正	画地行政	+1.0	因	行政その他	0.0
地討	120	,000 円/㎡	100	[101.0]	[ 91.7]	100		100	0,000		7	その他	0.0			
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格	135,00	0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要 因							あり、低st している。		E反明	 快し、住宅	言需要を
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地等標準地等	等と同一地	点) 形 状成 况	(地 垣							境は良好 <sup>・</sup> している。		建植	<b>替えのほ</b> た	い区画分
地格の等	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡	要 因	   (個別的   要 因	- 1	段の変動	動は見	られなり	l I。						
前カ	変動率 年間	+3.0 % 半年	間	% თ	` 女 L	u ′										

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県) - 11 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東7		岡市東区				更地	(		ほほ ) 方形	f長 彡	北東4 m	市道			1 低専 (50,80)
ı.	- 75		<del>□+</del> ±				7.25./			17.17	<i>-</i> -	±0.5	+,*			4 /II ==
b	福岡東 7		<b>尚巾果区</b>				建付 地	(		ほほ   方形	t長 彡	東6.5 m	巾追			1 低専 (50,80)
<u></u>	- 75 福岡東 7		州市車区				建付			ほほ	 f台	南3.9 m	市道			 1 低専
			马巾木匠				地	(		形	•□	H30.0 III				(50,80)
d	- 105 福岡東 7						底地			台形	3	南西7 m	市道			2 住居
u	· 一 45		则印来区				122-15	(		)	•	南東5 m				2 任/G (70,200) 高度地区2種20m
e	_							(		)						
NO	取引位(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 北較		 性定標準値 (円/㎡)		別的要因較較	<b>σ</b>	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[102.3]	_100	_100			100				街路		0.0	
b	144	,611	100.0]	100	100	100.0]		147,937	100	0.4]		134,00	)1 交通 接近		0.0	139,00
	121	,662	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		124,460		3.6]		132,9			0.0	138,00
С	(	,600	<u>100</u> [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]		121,468	100 [ 84			143,0	画地	+	4.0	149,00
d	(	,000	100.03	[102.6]	100.03	100		121,400	100			143,0	行政	•	0.0	149,00
		,117	[100.0]	100	[ / ]	[106.1]		117,122	[ 87			134,62	23 <del>そ</del> の		0.0	140,00
e	(	)		100	<u>100</u> [ ]	100			<u>100</u>	]				[ <b>104</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部							 艾要因	 ]の比較の	内訳			
a	正常	%/月	街路	0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	近 <sub>0.0</sub>	環境	+15.
		+0.25	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +4.0	環境	-10.
		+0.25	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接		環境	-15.
	.	+0.42	画地		¦行政		- - その		-	 行政		i	 その他	0.0	_ i	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		!	交通・接		環境	-18.
	.	+0.24	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	_	
e	Ç	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	<u> </u>
			    画地		 ¦行政		-     <del>そ</del> の	 他		 行政		ו      	その他			
	 	h 🗁 🔿 T	 		I		1					i	〔比準価村	<i>k</i> z .		<b>9,000</b> 円/n

														11111111	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な	場合(	の価格										
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)		造成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	多正		正後(	<b>事費の補</b> D価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	<u>L</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域	要因のは	也 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)					止復(	O価格 (円/㎡)	P <del>z</del>	kした価格 (円/n	n²)	較		「「「「「「「」」」			( F	月/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)		]	<u>L</u>	]			
烹	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<u></u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	į	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( ) %
	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	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	<b>ため収益還元法の適</b>	用を断念した。	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 11 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区舞松原3丁目155番111	2914000134489-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 12 宅地-1

					· ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎	
福岡東(県) - 12	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 槇 由紀	

#### 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	5日	(6)	[令和 7年1月]	260,000 円/m²
/ 2 \ 安地-----------------------------------	△和 7年	с <b>П</b> 00 П	(こ)価物の経費	工学体物		WAL	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年	6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価						

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		区箱崎3丁 -32-1		1番125	<b>扑</b>		· ·	地積 ( m² )	(	338	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	の現 周辺 沢	辺の土地のマ	利用の状	接面道	路の状況	況 供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との	1住居 (60,200) 準防
	正方形 1:1	住宅 W 2		主宅、アパーナる住宅地域		北西4.5 n 市道	1	水道、 ガス、 下水	箱崎九;	大前120 m		(その他) 高度地区2種20m 建築協定 (70,180)
(2)	範囲	東 170 m、i	西 70 m、	南 701	m、北	50 m	標準的	使用 低層	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行	ī 約	18 m、	規模		320 ㎡程	度、	形状 ፲	E方形
地域	地域的特性	特記「駅への持域」	接近性に優れ	る住宅地	街 4.	5 m市道		€通   箱崎   120     120	九大前駅 m	南東方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	九大跡地再 き土地需要は						ている。駅	『距離も〕	丘く、利係	更性に化	憂れるため、引き続
. , .	有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基 の個別 因		, 1		
` '	定評価の手法 適用	取引事例比較				,	/ m²	_				
0,	旭市	収益還元法	収益価		24	,	/ m²					
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格			/ m² / m²					
<b>(6) ≠</b>	 i場の特性							駅徒歩圏に	カを中心	レする圏は	げであげ	)、箱崎・馬出地区の
(0)1].	72002151上	住宅地一円に	及ぶ。主たる は、生活利値	る需要者は、 更性と閑静?	戸建所 な住環境	有を目的と を兼ね備え	する富 、加え	裕層若しく て九州大学	くは賃貸? 学跡地の	アパートへ 開発への期	、投資す 引待性か	トる個人投資家等であ いら、特に需要は強い
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ら、収益価格	はやや低位に 西格を重視し	こ試算された し、収益価格	た。一方、	比準価格	は市場	の実態を歴	反映した記	说得力のあ	る価格	戏されていないことか 各である。よって、本 加向等に留意の上、鑑
(8) 公規( 示準)	代表標準地 面 標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		0	象基準地 規準価格 円 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100	[ ]	[ ]	100	-		正 	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		0	象基準地 比準価格 円/㎡)	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ 100	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(	カ	の検討 300, 通地点(代表標準	 000 円/㎡ 地等と同一地	価 変格 動	一般的 要 团	文 東区 会利	の先高額	観に留意が	  数ともに  必要であ	増加が続い る。		」 るが、建築費の高騰や 態展しており、注目度
基準標準価語 準価語 地格		標準地	-	形状成況要		」 は高	く不動	産市場は活	性化して		ⅎ℀ℹℂℷ	当成してのり、注目技
の等前か	公示価格 変動率 年間	+13.3 % 半	円 / m <sup>2</sup> 年間	因   例   の	(個別的   要 因		的要因	に変動はな	:61			

(1)	比準価格	算定内	]訳													
NO	取引事例番号		新在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	回の形	 j地 /状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東7		岡市東区				貸家 建付 地	(		不整	那	東4 m市 北東2.3 角地				<b>奇業</b> 100,240)
b	- 13 福岡東 7		型市東区 岡市東区				更地			ほぼ	·····································	南西5.1	m県道		7	 3業
		65	341-214-					(		方形						90,306)
С	福岡東7		岡市東区				建付地	(		ほぼ ) 方形	· 長 》	南西4.3 北西2.5			(	1 住居 80,172) 源度地区2種20m
	- 3	60										角地				
d	福岡東7		岡市東区				貸家 建付地	(		まぼ ) 形	台	北東14 北東5.2 角地	m市道 m		(	2 住居 80,200) 5度地区2種20m
e	- 3	61														
	_							(		)						
NO	取引(	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		推定標準( (円/㎡)		個別的要因 <i>0</i> 比較	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 250	,446	<u>100</u> [100.0]	[112.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [ 97.9]		287,540	100	0 4.9]		302,9	街		0.0	303,000
b	(	)	100.0	[105.0]	100.03	_100		207,340	100	-		302,3	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	通・ 近	0.0	303,000
c		,911	100.0]	100	100	[100.0]		365,307	100	3.6]		352,6			0.0	353,000
_	'	,346	[100.0]	100	[100.0]			409,720		3.8]		414,6	画: 96 行:		0.0	415,000
d	289	,920	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		307,315		0 2.7]		331,5			0.0	332,000
е	(	)	100		_100	_100		307,313	_100	0		331,3		[100.	-	332,000
NO	フ事性	1 D 1/2		100		[ ]			[			 の比較の		100		
NO	の内容			補正の内記	· C					工工巴埃	(女凶	V) LL#X V)	NIN			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	<del></del> <sub>妾近 -3.0</sub>	環境	0.0
		+1.03	画地	 -2.1	└ ├行政		\ <del>-</del>		0.0	 行政		+3.0	その他	 -5.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境		0.0	 街路				·····································	環境	+5.0
		+1.00	画地	0.0	¦行政		その			 行政		+6.0	その他	 -5.0	<u></u>	
С	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路				<del></del> <del>妾近</del> -1.0	環境	+5.0
		+1.00	画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	その他		L	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路		1	交通・技		環境	-8.0
		+1.00	 画地		- - -   行政		その			 行政			その他		<u>-</u>	
е		% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		ı	交通・技		環境	
			画地		- - -   行政		-   <del>そ</del> の	 他		 行政		L ! !	その他		<u></u>	
ー オŀ	 北準価格法	東定のI			1		1						〔比進侃	 5格:	34:	<b>2,000</b> 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 342,000円/㎡〕

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	10,232,419	2,180,691	8,051,728	5,275,890	2,775,838	( 0.9801 ) 2,720,599	(3.7 0.4)
	収益価格	82,442,394	円 ( 244	4,000 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						

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

(3)-	-2 想定建	単物の制	大況										届问果(県) 	- 12		地-4
		用	途		建築ī	面積	( m²)		構造・阿	階層		延床	面積		( r	m²)
共同	]住宅						150.00	S	3 F	=					440.00	
公	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	<b>責率</b>	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住 度 築 姓	居 地区2種 協定	20m		70 %		200 %	180 %		338 m²	17.	5 m× 1	9.0 m	前面道路: 特定道路ま			.5 m
	定建物の		1 L D K	× 1	2 戸			o.	有効率 )理由	9	97.0 %	同種の	建物として樹			
(3)-	-3 総収記	等出力	<b> </b> 													
	階層	用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	リ月額	月	額支払賃	[	a保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
'	ra/e				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円)	o権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		住宅			150.00	95.0	142 50		1 050		277	075	1.0	0	277	,875
1	~ 1	12年			150.00	95.0	142.50		1,950		277,	013	1.0	0	277	,875
		住宅			145.00	98.0	142.10		2,050		291,	305	1.0	0	291	,305
2	~ 2	2						,				1.0			,305	
		3 住宅 145.00			98.0	142.10		2,050		291,	305	1.(			,305	
3	~ 3	3 2 3										1.(	J	291	,305	
	~															
	~															
					440.00	97.0	426.70					485				, 485
	計	= W.V							000	405.5	П 40			4		,485
	額支払賃 共益費(管									485 F		ケ月 = 12ケ月		10	),325,82	0円
			の算出根拠	l			計上しない	]/			IIIX	127 73				011
	•		車場使用料					9,000 円/台	×		2 台×12·	 ケ月+		=	216,00	00 円
貸	倒れ損労		根拠、金額	<u> </u>			敷金にて担係		るため計	†上し	ない					0 円
空	室等によ	る損労	 				10,	325,820 円	×		5.0	%				
( +	+ a)× ≦	室率	4(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+	216,000 円	×		5.0	% =			527,09	91 円
	上計													10	0,014,72	29 円
			益(空室損失					,485 円 ×		.0 %			00 % =		8,17	75 円
			益及び償却額					年数( ,485 円 x		年) .0 %			1.00 %)		209,51	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =	2.		0 円
	於収益 		+ + D月額支払1	<b></b> 手料の	算出根地	л.	()内は支		,419 円		(		30,273	円/mi)		
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情社正		点修 標準化 補正		る 地域	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料引/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	_			,	<u>100</u>		] <u>100</u>	100		]	100 [	_ ]		対象基準月額実施	階の 質賃料 2,057 F	 ∃/㎡
b	b <u>100 [</u>				100	100		)	<u>100</u>	- ]		月額支				
С	-		(	)			0 100	100	100	]	100 [	]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	<b>ミ額相当額</b>		算出有	根 拠		
修繕費		384,400	円	96,100,000 x	0.4 9	6	
上 維持管理費 		527,091	円	10,541,820 ×	5.0 %	6	
\\ 10 \\ \}##	土地	260,200	円	查定額			
公租公課 	建物	816,800	円	96,100,000 ×	50.0 % ×	: 17.00	/ 1000
損害保険料		96,100	円	96,100,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		96,100	円	96,100,000 ×	0.10 %	<b>%</b>	
その他費用		0	円				
総費用							
~		2,180,691	円	( 6,452 円	/ m² ) (	経費率	21.3 % )
(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	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	等価格 )	40	%	n ♭ : 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			0.9801
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算出	根拠		
建物等の初期投資額		96,100,000	<del>၂</del>	212,000 円 / ㎡x	440.00 m²x	設計監	
二孔连梯/岸)黑龙		0.0549		·	 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率			_	0.0412 x 40 % + 0.0531 x	40 % +	0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	5,275,890 <sub>[</sub> 15,609 円/	-				
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						10,232,419	円
総費用						2,180,691	円
						8,051,728	円
建物等に帰属する純収益						5,275,890	円
土地に帰属する純収益 -						2,775,838	円
   未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					2,720,599	円
×				(		8,049	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%				
		82,442,394	円	(		244,000	円/㎡)

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 12 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区箱崎3丁目3531番12	2914000090289-0000
2	福岡市東区箱崎3丁目3531番18	2900001381146-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
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		
50 備考		
佣与		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡東(県) - 13	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額28,400,000 円1 ㎡当たりの価格112,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地河木口	AT 75 00 00 0	/ F \ / (\text{T} + \text{D} \) O I I + \text{T}	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

乙 剪	単化計画領の沃ル	- <b>V</b> /	V X F														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		岡市東区 5椎駅東		1丁目5-	7 1番7					地 ( mُ	積 (		254	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状		足との	(60,100)		
1 -	乬方形 :1.5	住宅 W 2			関一般住宅の マンが見られる 関		南東5 市道	.3 m		水道、 ガス、 下水	香椎	900 m			•	の他) 地区1種	15m
(2)	範囲	東 9	0 m、西	100 m、	南 120	m、北	70 m	標準	準的使用	1 低層	住宅均	也					
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12.5	m、 奥í	亍 約	20 m	、 <b>,</b>	見模		250 n	i程度、	3	形状長	長方用	纟	
地域	地域的特性	特記	寺にない			街路	3 m市	道	交通施設	· ! · 香椎!! · ·	沢北	東方90	O m	法令規制	1	<b>录基準地</b>	と同じ
	地域要因の将 来予測	戸建住: と予測・		とする住	宅地域で	あり、特に	こ大き	な地域	 関要因の	変動は	なく、	今後	も現況	しのまる	ま推利	多してい	くもの
(3)最	有効使用の判定	低層住:	宅地							対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない					
	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法 元法	比準価収益価			2,000 5,500	円/r 円/r	n								
		原価法		積算価	格		/	円/r	'n								
		開発法		開発法	による価格	ł	/	円/r	'n								
(6)市	場の特性	エンドこ	ユーザー; 住宅市 <sup>は</sup>	が主である 易は依然。	内の圏域と るものと思 として堅調 0 万円程度	料される。 に推移し <sup>-</sup>	交通、	買い	物等の放	施設があ	る程	度整っ	ている	ことか	١5、	外部から	の需要
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	を反映し	した実証的 立に求め	りな価格。 られた。	生が高い事 といえる。 需要者は居 は参考にと	一方、収ā 住用建物。	益価格I を求める	t、画: 3個人 <sup>:</sup>	地規模だ であり、	が小さく . 居住の	十分	な規模 性に着	の建築 目した	が想定 価格比	でき く較を	ず、比準 :行うため	■価格に )、比準
示準格	代表標準地 間標準地番号 8	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		内当訳	≛ 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	<u>[</u>	]			i I	i 画 E 行 その			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 18	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比		内组织	と 環	通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +4.0 -4.0
基の 準検 地討	前年指定基準104,	地の価格 ,000 円	_ [-	103.8]	100 [102.0]	100	[100 100		11	3,000	i I		政	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-5.0 0.0
(10) 対年 <i>9</i> 象標 <i>0</i>	り - 2 基準地が共		,	0円/㎡等と同一地	価変格動		a 丿 坩	曾加傾向	句を継続	もしてい	る。	て堅調	間に推移	多し、人		世帯数は	
基準標準価部 地格	検 である場合の検討	標準地	25100-1 0	- 円/㎡	成 況 要	<del>  == -</del>	<b>∃</b>	子な住む	環境が糾	E宅地では 継続して「 を動はな」	いる。	大さな	(地域要	を内の変	と里介13	なく、比	,
の等 前か	変動率年間	+6.7	% 半年		因 % の	1 1	 										

3 試算価格算定内訳

۷0	取引事 例番号	;	所在及び地 」等	·番並びに	「住居表	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
a	福岡東7	C 福	到市東区				更地	(	,	袋地 )	 等	北4 m市	道			1 低専 (50,80)
_	- 6						/-					<b></b> \	55			. 15
b	福岡東 7		岡市東区				建付 地	(		不整	坐形	東4 m道 北西4 m 二方路				1 低専 (50,80) 特別用途地区
C	福岡東7	C 福I	<b>岡市東区</b>				更地	(		長方)		北東6.3	m市道			1 低専 (50,80)
d	福岡東7	C 福I	岡市東区				貸家 建付 地	(	,	長方		北6 m市	道			1 低専 (50,80)
e	- 105	54						(		)						
<b>NO</b>	取引信(円)	□ 西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		 住定標準( (円/㎡)		固別的要因 北較	o	査定価格 (円/㎡)
a	( 101	,010	100 [100.0]	[102.4] 100	100	<u>100</u> [ 90.0 ]		114,927				113,0	街i 06 交i	路 <b>通・</b>	0.0	113,000
b	100	,671	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0]		106,772				112,3	接) 92 <sub>環</sub> ,		0.0	112,000
С	( 107	, 244	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100 [ 86.4]		126,980				112,5	画 <sup>5</sup>	也	0.0	113,000
d	( 127	, 280	<u>100</u> [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		132,626				110,7	行i 99 そ(		0.0	111,000
e	(	)	100 [ ]	100	100	100			100	)				[ <b>100</b>		
VO	ア事情の内容	ーーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記					:		要因	の比較の	内訳			
а			街路		交通・持		環境		0.0	街路 		-1.0	交通・持	<del>妾近</del> +5.0	_   環境  -	+3.0
		+0.40	画地	-10.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		-5.0	その他	0.0		
b			街路		交通・技		環境		0.0	街路 		-1.0	交通・持	<del>妾近</del> -1.0	_   環境 	+2.0
		+0.56	凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		_	
С		% / 月 +0.38	街路		交通・技		環境		0.0	街路 		i		<del>妾近</del> <b>-</b> 2.0 	□ 環境 - □	± +20.0
		±0.36	画地		¦行政 -		その		0.0	行政 ———			その他			
d		% / 月 +0.38			交通・技		環境		0.0	街路 		1	交通・持		│ □ □ □ □	± +20.0
		TU.36	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		-5.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・技	妾近 	環境		[	街路 		 	交通・技	妾近 	_   環境 	
			画地		行政		その	他		 行政		I	その他			

福岡東(県) - 13 宅地-2

オ比準価格決定の理由 [ 比準価格: **112,000** 円/㎡]

(2)	<b>建管/無</b> 物管	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(3)	(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	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)					
法	4,633,170	1,026,248	3,606,922	2,875,080	731,842	( 0.9792 ) 716,620	(3.7 0.4)					
	収益価格	21,715,758	円 (85	5,500 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											

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

(3)-2 想定建	物の状	 t況													一天(乐)			
	用	途		建築面	面積		( m²)		構造	・隆	占層		延厉	末面	積		(	m²)
共同住宅						127.	00	L S	:	2 F							254.00	)
公法上の規	制等												1					
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容積	責率	基準容	<b>緊積率等</b>	地積			間口	・奥行			前面道路、	幅員等		
1中専 高度地区1種15	5m		60 %		100 %		100 %		254	m²	13.	0 m× :	20.0 n	n l	前面道路: 特定道路:			5.3 m m
想定建物の	概要	2 L D K	6 戸 を	を想定					有効 の理由		10	100.0 % 外階段						
(3)-3 総収益	第出大 第出大																	
階層	用途		床面		 有効 率	有效	加面積	1㎡ 支払賃	 当たり月 料	額	月	額支払賃	<b>賃料</b>	aß	保証金等(月	数) a係	能金等	(円)
ra/e				( m²)	(%)		( m²)	(円)					(円)	b梢	重利金等(月	数) b楮	利金等	(円)
1 ~ 1	居宅			127.00	100.0		127.00		1,5	10		191	,770		1.	0	19	91,770
	居宅			127.00	100.0		127.00		1,5	30		194	,310		1.	0	19	94,310
~																		
~																		
計				254.00	100.0		254.00					386	,080	_			38	36,080
年額支払賃	料								38	36,0	080 F	9 × 12	ケ月	=			4,632,9	960 円
a共益費(管	理費)							円/	/m² x			m²x	12ケ月	=	:			0 円
b共益費(管理																		
その他の収ん								,000円/				4 台×12	:ケ月+		1	=	240,0	000円
貸倒れ損失	•		)			敷金	こより担			こめ	計上		. 0/					0 円
空室等によ ( + a)x 空			x 空	室率B(	%))	+		32,960 240,000				5.0	) % ) % =				2/13 /	648 円
								-40,000	17 ^			3.0	70 –				4,629,	
保証金等の			考慮後	<b>美</b> )			386,	080 円 >	×	95.	0 %	×	1	.00	% =			668円
権利金等の		•			<b>憲後</b> )		償却年			年	F) %	運用利 ×	回り(		%) =			0 円
その他の収入	に係る	保証金等の過	運用益(	空室損失	考慮後)		20,	000円 >	×	95.	0 %	×	1	.00	% =			190 円
総収益	+	+ +						4,6	33,170	円		(			18,241	円/㎡)		
(3)-4 1㎡当	たりの	月額支払賃	<b>賃料の</b>	算出根拠			内は支払	<b>人賃料</b>										
NO 事例番号	룩	事例の第 実質賃料 (円/r		事情補 正	斯 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	7格 = 3 E = 因(	地域の比	被 1 2 1 2 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	基準『 格差修』	皆 I E (	查定 [円/	実質賃料 ′㎡)	基準地	也基準階	の賃料
a -		(	)	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>	] [	100	]	<u>100</u>	]			対象基準月額第	準階の €質賃料	円/㎡
b		(	)	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>	] [	100	]	<u>100</u>	1			月額才	<b>Σ払賃料</b>	円/㎡)
C		(	)	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>	] [	100	]	<u>100</u>	_			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		197,600	円	49,400,000 × 0.4 %	)	
維持管理費		243,648	円	4,872,960 × 5.0 %	j	
Λ.ΣΠ.Λ. <del>È</del> Π	土地	66,300	円	查定額		
公租公課	建物	419,900	円	49,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		49,400	円	49,400,000 x 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		49,400	円	49,400,000 x 0.10 %	, )	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,026,248	円	( 4,040 円/㎡ ) (	経費率 2	22.1 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		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	.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		49,400,000 P	9	189,000 円 / ㎡x 254.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0582		189,000 円 / IIIX 254.00 IIIX	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0430 x 40 % + 0.0595 x 40 % +	0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		2,875,080 P 11,319 円/r	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益		11,010 1371	",			
					4,633,170	円
総費用					1,026,248	
					3,606,922	
建物等に帰属する純収益					2,875,080	円
土地に帰属する純収益 -					731,842	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				716,620	
×				(	2,821	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%			
		21,715,758	円	(	85,500	円/m²

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 13 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区香椎駅東1丁目571番7	2914000118790-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡東(県) - 14	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 槇 由紀

鑑定評価額 53,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 153,000 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 5日	(6)	[令和 7年1月]	115,000 円/㎡
( a ) 🖶 Well 🛨 🗖	A10 - F - 0 F - 0 F	( = ) /T-10 = (T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定		<u> </u>													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	тщт.	市東区 性駅前3		3丁目67 - 3」	7 3 番 1	1 7				地 ( ㎡		350 )	Ìā	5令上の5	見制等
準 一	形状	敷地の 況	利用の現	別別	2の土地の利	利用の状	接面	道路の次	3	供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況	施設との		注居 ,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2		中規模 ト等か 地域	一般住宅、 に混在する既	アパー 張成住宅	西4.5 i 市道	1	7	水道、 ガス、 下水	香椎	950 m		高度	その他) 芝地区2種 ,180)	20m
(2)	範囲	東 50	m、西	70 m、	南 801	m、北	120 m	標準	的使用	低層	住宅均	也				
近	標準的画地の形ង	大等	間口約	勺 15	m、 奥行	ī 約	20 m	規	塻		300 m	<b>発度、</b>	形状	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	こなし			 	5 m市i	1		· 香椎馬 - 香椎馬 	<b>尺北方</b>	950 m		1	象基準地	と同じ
, "		事項				路			施設	į L			規制	<u> </u>		
	地域要因の将 来予測	駅や大 のと予測		1住宅地	域であり、	画地の	分割、ブ	<b>パート</b>	↑利用領	等の変	化を信	半いながり	ら、高度	利用	が進んで	いくも
	最有効使用の判定	低層住宅				(4)対象基 の個別 因				の個別的	基準地 削的要					
, ,	鑑定評価の手法 )適用	取引事例収益還元	各 ·		.,	円 / ㎡	-									
رن	旭州	収益価格 123,000 円/m²														
ı		原価法開発法		積算価格	<sup>各</sup> こよる価格			円/㎡ 円/㎡	-							
(6)市	万場の特性	同一需 及ぶ。主 、香椎駅	たる需要 へのアク	」R 鹿児 子は、戸 せスに優	記島本線及で 建所有を 優れ、周辺  の取引・	び西鉄貝5 目的とする は複数の2	家線沿線 る個人岩 大学が存	の住宅 しくは する等	賃貸ア 、住宅	パート 需要か	へ投	資する個人	人投資家等	手です	ある。当記	亥地域は
検	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ら、収益	価格はや 比準価格	や低位は	まか共同住 <sup>3</sup> 二試算され <i>1</i> ン、収益価相	と。一方、	比準個	格は市	場の実	態を反	映し7	と説得力の	のある価格	各では	ある。よ:	って、本
示準	代表標準地 価 標準地番号 格		也 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		りの	対象基 の規準 (円 /	価格	村 内 部 代	<b>∮</b> 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	100	100	100	[ 100	1			祖			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)		- 19	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較	更 個別 比 要 E 比	団の	対象基 の比準 (円 /	価格	村 内 準 訳 化	<ul><li>交通</li><li>環境</li></ul>	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	+1.0 -2.0 -18.0
基の 準検 地討		地の価格 000 円/	. 1-	102.5]	100 [101.0]	100 [ 79.5]	[100	0]	153	3,000	祖		+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10)	- 1 対象基準地 ら 継続 新規		144 000	円/㎡	価 変	一般的要 因	1 7	区では、 利の先				に増加が	続いている	 ろが、	建築費の	○高騰や
対年			141,000		大文 田市	I										
对象基準 地格	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表			格動形状況要	地域要因	1 13	駅や大学 残り、サ	学に近。 地価は_	く、戸 上昇傾[	建住宅 句が続	のほかア	パート需要 。	更も明	揺盛。や∜	P割安感

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 14 宅地-2

<u> </u>	<b>政异</b> 洲伯	开仁	73001										THIL	引来(宗)	- 1	4 七地-2
(1)	比準価格算	定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 等	番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	i地 状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東70	福岡	可市東区				建付地	(		袋地	等	西4 m市	道		(	2 住居 60,160) 高度地区2種20m
	- 854	+														
b	福岡東70		可市東区				更地	(		長方 	形	南西10 г	m市道			1 低専 50,80)
c	福岡東70	+	列市東区				更地			ほぼ	長	西4.1 m	 市道			 1 低専
	- 1053							(		) 方形					(	60,164)
d	福岡東70		可市東区				建付			不整	: <b>Т</b> %	 東4 m道	路			 1 低専
	- 759		2.15.NCE				建付 地	(		)		北西4 m			(	50,80) 寺別用途地区
е																
	-							(		)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格円/㎡)	地域の	域要 北較		建定標準位 (円/㎡)		別的要因 <i>0</i>  較	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	. (	100	[105.5]	100	100		477 404	100			477 4	街路		0.0	477 000
b	159,	)	[100.0] 100	100	[100.0] _100	[ 95.0 ] 		177,191	100	0.0]		177,19	91 交通 接近	- 1	0.0	177,000
	151,	752	[100.0]	100	[ / ]	-		157,063		9.8]		157,37	78 環境	; (	0.0	157,000
С	( 147,9	967	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [ / ]	100 [101.0]		152,655	100 [100	0.9]		151,29	93   画地		0.0	151,000
d	(	)	100	[105.0]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_100			-	一 行政	. (	0.0	
_	100,0	671	[100.0]	100	[100.0]			106,772		2.2]		147,88	34 <del>そ</del> の		0.0	148,000
е	(	1	 [ ]	100	[ ]	[ ]			100	]				[ <b>100</b> .	<u>U</u> J	
NO		月率	ウ標準化	補正の内記						工地域	要因	の比較の	内訳			
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 0.0	環境	0.0
	+1	0.50	画地	-5.0	└ ¦行政	0.0	  その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b		/月		0.0	交通・持	<sub>妾近 0.0</sub>	環境	į	0.0	街路		+4.0	交通・接	近 -4.0	環境	+2.0
	+(	0.50	画地	0.0	·	0.0	しての	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0	L	
С	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	<sub>妾近 0.0</sub>	環境	į	0.0	街路		0.0	交通・接	近 +3.0	環境	-2.0
	+(	0.42	画地	+1.0	└	0.0	¦その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 -6.0	環境	-20.0
	+(	0.56	画地	-1.0	└	0.0	¦その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0	L	
е	%	/月	街路		交通・持	接近	環境		-	街路		1	交通・接	近	環境	
			画地				ーその	他		 行政			その他		L	
オは	└────── 比準価格決!	定の理	■■■									<u> </u>	〔比準価権	各:	154	<b>4,000</b> 円/㎡)

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	作员异7四个5	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	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)								
法	6,962,919	1,428,340	5,534,579	4,079,820	1,454,759	( 0.9792 ) 1,424,500	(3.7 0.4)								
	収益価格	43,166,667	円 ( 123	3,000 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														

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

(3)-2 想定發	建物の制	大況										届问果(県) 	- 14	——————————————————————————————————————	也-4
	用	 途		建築同	 面積	( m²)		構造・原	階層		延床	面積		( n	ท์ )
共同住宅						180.00	L S	2 F	=				3	360.00	
公法上の規	見制等														
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	 ]・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居			00.01		202.01	400.0/		250 2	10	- /		前面道路:	市道	4	.5 m
高度地区2種	20m		60 %		200 %	180 %		350 m	16.	.5 m× 2	26.0 M	特定道路ま	での距離	:	m
想定建物の	の概要	2 D K x	6戸					有効率 の理由	10	00.0 %	同種の	建物として樹	票準的		
(3)-3 総収記		り訳					<u>'</u>								
	用道	<u>余</u>	床面		有効	有効面積		たり月額	F	額支払賃	料。	a保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
階層				(m²)	率 (%)	(m²)	支払賃料 (円)	<b>P</b>		(	円)	 o権利金等(月数	数) b権利	全笔	(円)
				(111)	( 70 )	(111)	(17)		(口)		13) ,	1.(			
1 ~ 1	居宅			180.00	100.0	180.00		1,550	279,000		,000	1.(	- ,		
<u>'</u>												1.0			,000
2 ~ 2	居宅			180.00	100.0	180.00		1,650	297,000			1.0	0	297	,000
~															
~															
~				260,00	100.0	260,00				F76	000			576	,000
計				360.00	100.0	360.00				576	,000			576	,000
年額支払賃	<b>重料</b>								000 F	円 x 12			6	,912,00	0 円
a共益費(管							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
		の算出根拠				計上しない	III /	/台 x 4 台x 12ケ月+						204 00	о П
		車場使用料根拠、金額				敷金にて担保	5,500 円/:				ク月+ -		= 264,000円		
空室等に			,				912,000		111	5.0	%				011
		►作 ヨ 韻 み (%) + (	x 空	室率B(	%))		264,000 F				% =			358,80	0 円
以上計	+ a+						<u> </u>						6	,817,20	
保証金等の	の運用記	益(空室損失	考慮征	<b></b>		576	,000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		5,47	2 円
権利金等の	の運用を	益及び償却額	頁(空3	室損失考	<b>憲後</b> )		年数( ,000 円 ×		年) .0 %	運用利 ×	回) ( 0	1.00 %) .2563 =		140,24	7 円
その他の収	入に係る	保証金等の選	<b>I</b> 用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +	E # 1 -	소소 나나고 사		/ \ +!!		2,919 円		(		19,894	円/㎡)		
(3)-4 1 m 当たりの月額支払賃料の算出根拠         NO 事例番号       事例の実際 事情補						( )内は支 点修 標準化		±女 ↓ ↓ ↓ ↓	或要	甘准师	t *	宁宁跃任业	日海14-1	またな かんしゅう	(任业)
NO 争例值	15	実質賃料 (円/r		<del>事</del> 頂作  正 	正吗	点形	建物 建物 差修正	因のは	北較	基準階格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	安华)的V.	ノ貝イキ
а				100	_ <u> </u>	<u>100</u>	100		00 100		-		対象基準限別	賃料	<b>n</b> , ,
-		(	)	[	1 10	· [ ]	L	J L	1	L	1			1,687 ₽ /=≘⊭∖	ያ/ <b>m</b> i
b -			)	<u>100</u>	10	0 100	100	] 100	100 100		_		月額支払(	公資料 1,650 P	ໆ/㎡)
С	100 [ ]		100	100		) ]	100	- 1		基準階	2 F	В			
-		(	)	L	] 10	<u> </u>	l L	J L	1	L	1				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		280,400 F	9	70,100,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		287,040 円	9	7,176,000 × 4.0 9	<b>%</b>	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	124,900 円	9	查定額		
公租公課	建物	595,800 F	9	70,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		70,100 F	9	70,100,000 × 0.10 9	<b>%</b>	
建物等の取壊費用の積立金		70,100 円	9	70,100,000 × 0.10 9	<b>%</b>	
その他費用		0 F.	9			
総費用						
~		1,428,340 円	9	( 4,081 円/㎡ ) (	経費率 2	20.5 %
(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	<b>等価格)</b>	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	<b>等価格)</b>	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	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	.9792
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		70,100,000 円			設計監理	
				189,000 円 / ㎡× 360.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582		0.0430 x 40 % + 0.0595 x 40 % +	0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,079,820 円 11,657 円/㎡	,			
	(	11,007 [37 11]	,			
					6,962,919	円
総費用					1,428,340	円
					5,534,579	
建物等に帰属する純収益					4,079,820	
土地に帰属する純収益 -					1,454,759	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,424,500	
×				(	4,070	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %				
		43,166,667 円		(	123,000	円 / m²

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 14 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
2	福岡市東区香椎駅前3丁目673番117	2914000127154-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 15 宅地-1

				· · ·
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡東(県) - 15	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士  中村 光子

鑑定評価額 15,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 94,500 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[ 年1月]	円 / m²
	A 70 - 7 - 0 0 - 0	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	この理由の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	- 1 1 3	市東区唐 〔7 - 3		目16番4	4					地 ( m	積 (	160	)	法令上の規	見制等	
地	形状	敷地の利況	川用の現	況				供給 処理施 設状況	接近の状況				1 低専 (50,80)				
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模 ト等が 地域	中規模一般住宅、ア ト等が混在する既成 也域		アパー 東5.3 成住宅 市道		5.3 m T道		九産	九産大前580 m		`	(その他) 特別用途地区		
(2)	範囲	東 100 m	n、西	50 m、	南 100	m、北	50 m	標	準的使用	□	住宅	地					
近	標準的画地の形	状等	間口 約	11	m、 奥 <sup>行</sup>		16 m	ı, ţ	見模		170 r	rì程度、	形状	ほに	ほぼ長方形		
隣 地 域	地域的特性						大前駅東方580 m 法令 規制			1	対象基準地	と同じ					
	地域要因の将 来予測	地域内はほ、地価はよ					伏況に	ある。	駅接近	性に優	れて	おり、当	ーー 分の間、	需	要は堅調に	推移し	
	長有効使用の判定 ポープ		建住宅地						` ′	対象基準 の個別的 因							
( )	鑑定評価の手法 )適用	取引事例と		比準価格		94,500 円/㎡											
U.	<b>)</b> 適用	収益還元法	-	収益価格			/ 円/㎡										
			原価法 積算価格					円/r	_								
( ~ \ —	-10 - 4+ 1/1	開発法		│開発法による価格 / 円/㎡ │ 東区北部周辺の各鉄道駅まで徒歩及び自転車等でアクセ <i>。</i>							TAK.	<i>+</i> \=7# <i>\</i>		ш-	5 to 2 to 1	・フ売布	
(b) n	万場の特性	者は福岡市おり、住宅	都心部。	まで通勤 の総額抑	動する個人である。圏内においては利便施設への接近性に優れた地域の需要は堅調に 類抑制のため中規模画地を小規模に分割する販売方法が多くみられる。取引の中心価 ,500万円、新築戸建で3,500~4,000万円程度である。								更は堅調に推	<b>能移して</b>			
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	主たる需要	者は居り、	住の快適 指定基	性や類似 準地価格	不動産との均衡、	の比較	こ着目	して行	動するこ	ことか	ら収益性	に着目し	た収	格となった。 双益還元法に 計的に勘案の	は非適用	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· · 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	草 交通	1	ti	也 街路 或 交通 要 環境		
価と 格し	公示価格			[ ] 100		100	[	]	]			甫 画地 E 行政	Ż	[	因 行政 その他		
をた	<u> </u>	円/r			[ ]	[ ]						その他		1			
(9) 指か 定ら	福岡東(県)		18	時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	と 要	別的  因の  較	の比	基準地   準価格   / ㎡)	内 対 訳 イ		₫ 0.	ıt 0	<ul><li>地 街路</li><li>域 交通</li><li>要 環境</li></ul>	-2.0 +2.0 +12.0	
基の 準検 地討	削牛指疋基準	前年指定基準地の価格 104,000 円/㎡			100 [102.0]	100 [112.0]	-   <del></del>	0.0]	g	94,500	Į Į	甫 画地 E 行政 その他	<b>d</b> 0.	0	因 行政 その他	0.0	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		91,000		価 変 格 動	1			 人口増加 佳移して		 模開新				景に需要は引	  き続き	
基準 準価	・ 2 基準地が発 である場合の検討 代表標準地		標準地等。	と同一地 <sub>?</sub> -	形 状 成 況	地域							へのアクt こ推移して		が良好である る。	ることを	
地格 の等 前か	公示価格	j +3.8 %		円/㎡ l	要 因 % の	(個別的) 個別的要因に変動はない。 要 因											
	1					1											

(4)	しい生 /エ+ね	· <del>**</del> · · · · ·	-±□											. ,		
<sup>(1)</sup>	比準価格	算定内	別訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表記	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	 ョ地 彡状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東7		岡市東区				建付地	(		不整)	整形	南西4.6 北4.5 m 角地	m市道			1 住居 (70,184) 高度地区2種20m
<u> </u>		62					777./				-T/	-11.5 <del></del>				4 IT =
b	福岡東7	C 福 63	岡市東区				建付 地	(		長方	5形	北5 m市				1 低専 (50,80) 持別用途地区
С	福岡東7	' C 福	岡市東区				更地	(		) 方形		北5 m市	道			1 低専 (50,80) 持別用途地区
d	福岡東 7		四十市区				建付			121	ř E	東6 m市	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			 1 低専
u		57	岡市東区				地	(		ほほ   方形	i tx	来0 ㎜				(72,110)
e	福岡東 7	( 福	岡市東区				建付			長方	邢	南6 m市	道			1 低専
		66					地	(		)	3712					(50,80) 持別用途地区
NO	取引1	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 比較		推定標準値 (円/㎡)		国別的要因 <i>0</i> 比較		査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[103.2]	100	100			100	)			<b>街</b> 路	<u> </u>	0.0	
	100	,054	[100.0]	100	[100.0]			107,558		3.0]		95,18		<b>ĭ</b> •		95,200
b	(	)	_100	[100.9]	_100	_100			_100				接近	(	0.0	
<u> </u>	90	,508	[100.0]	100	[100.0]	-		91,323	_	3.6]		97,56	67 環境	竟 C	0.0	97,600
С	( 05	) 5.694	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		98,086		<u>)                                    </u>		99,37	78 画均	t c	0.0	99,400
d	(	,, U34 1	100.03	[102.5]	100	100.03		30,000	100	-		33,31	行正	女 C	0.0	33,400
	` 78	, 3,724	[100.0]	100	[ 85.0]			93,070		7.1]		86,90	00 <del>2</del> 0	O他 0	0.0	86,900
е	(	)	_100	[102.2]	100	_100			_100	)		-		[100.	-	
						[104.0]		95,411						100		92,800
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R				-	工地垣	要因	の比較の	内訳			
					1 .		1								1	
а		%/月		0.0	交通・指	<del></del> 6.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	5近 0.0	□環境	+13.0
		+0.45	画地	-4.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	<sub>妾近 0.0</sub>	環境	·	0.0	街路		0.0	交通・接	5近 -10.0	環境	+4.0
		+0.31	画地	0.0	└	0.0	\ <del>-</del>	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・排	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 -6.0	環境	+5.0
		+0.36	画地	0.0	└	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・排		┆環境			街路		!	交通・接		環境	+1.0
		+0.36	画地	+2.0	└		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
е	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・排		環境		0.0	街路		- 1		5近 -4.0	環境	+5.0
		+0.36	画地	+4.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
オト	 比準価格法	央定の	埋由				1					ı	〔比準価	格:	9	<b>4,500</b> 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					既反	既成市街地のため											
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	『能な場合	の価格										
ì	き成事例番号	号			-		所在及	び地番									
3	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準化補工	E 時点(	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)		
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	1				
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要因 <i>0</i> 較	D比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価		
	(円/r	'n)				正该	(円/m²)	PAT	のたIIII116 (円/n	n <sup>²</sup> )	ŦX.	LUŦX			(円/㎡)		
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		1				
Ż	熟成度修正		[	]	/ 100			積算個	西格			円 / m²					
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率		
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月		
地址	或要因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	の他			

(3)	(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												
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	:	還元利回り				
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	)	(r-g)				
法						( )	(	) %				
	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 地域内は一部低層アパートもみられるが、中規模戸建住宅が中心の既成住宅地域である。また、第一種低層住居 専用地域に存することから高度利用も難しいため、規模や投資採算性の観点から賃貸アパートを想定することは 非現実的であると判断し収益還元法は適用しなかった。											

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

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 15 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区唐原7丁目16番4	2914000149030-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 福岡東(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡東(県) - 16	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額39,400,000 円1 ㎡当たりの価格126,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	105,000 円/㎡
				路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1E	│	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	•				

	鑑定評価額の決定	- <u>~~</u>	の女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ПЩ		[名島4丁 41-8	目258	9番6	5 2 外						池積 ㎡)	(	313 )	Ì	<b>法令上の規</b>	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の	の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	il ‡		な交通が の状況	色設との	(60	中専 ,100)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			莫一般住宅/ 尼地域	が多い		比西6 5道	m		水道、 ガス、 下水	名	島500	) m		•	その他) 夏地区1種は	最高15m
(2)	範囲	東 9	0 m、西	130 m、	南 40	m、;	北	90 m	標準	<b>善的使</b>	用 戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 17	' m、 奥í	亍 約	]	18 m	、規	模	•	310	m³程	度、	形状』	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	寺記すべき	多事項はな	:11.	街	6 m <del>†</del>	道		交通施設	- 名島	駅下	南東5	500 m	法令規制	1 - 1 1	象基準地。	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地			建住宅が中 ばが鈍化傾	心の高				ある。	名島地	ĮΣσ	中で	では、伯	1		の選好性	は比較
(3)最	<b>貴有効使用の判定</b>	戸建住	宅地							(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	なし	. 1				
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例	列比較法 元法	比準価収益価			126,	000	円/m									
		原価法		積算価	格		,	/	円/m	î								
		開発法			による価格			/	円/m									
(6)市	5場の特性	市の中が系統連続	心部であ 続性が劣	る天神・† ることか <i>!</i>	区の中心部 専多地区の ら名島地区 建て住宅で	事業所の中で	近へ勤 では住	務する 宅地と	6個人領	等であ D選好	る。標準	≛地た	が存っ	する地域	は、丘陸	地で	で高低差が	あり、
育	、算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	高台の開用は断続	既存住宅は 念した。「	地域である 以上のこる	生活利便施 る。同地域 とから、本 意し、上記	内には	は、賃 <sup>½</sup> おいて	料収 <i>)</i> は、す	\の獲得 ₹区内の	导を目り D類似:	的とした 地域に存	共同	引住日	官等は少	ないこと	こから	5 収益還元	法の適
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正		地域要 国の比 乾		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	10	00 ]	100	1			- 1	補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	<del></del> 号	- 19	時点 修正	標準化補正	地 医 較	地域要 図の比 弦		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_ [-	102.5]	100 [100.0]	10	9.0]	100		12	24,000	- 1	補 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代		の 円/㎡ 等と同一地	価格形成況	:	也 域 <sup>、</sup>	」の ) 地	市場は	比較的	り堅調で きな変動	ある。	 移し 。	ている。	同区内の		更性が高い としている	
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円/㎡	成 次 要 因 の	'     <sub> </sub> 個	型別的 <sup>、</sup> 要因。	特	段の変	動はな	îl 1.							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形料	地 状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	福岡東7		岡市東区				建付地	(	)	長方形	形 i	南東6 mī	<b>市道</b>		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m
b	- 45 福岡東 7		岡市東区				建付地	(	)	ほぼ長	<b>長</b> :	北9.4 mテ	<b>市道</b>		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	- 10 <sup>2</sup> 福岡東 7	_	岡市東区				建付地	(	)	不整形	形	西4.6 mī	<b>市道</b>		1 住居 (60,184)
	- 105														
d	福岡東7		岡市東区				更地	(	)	長方刑	形 i	南東3.8	m市道		1 低専 (50,80)
e	福岡東7	C 福I	岡市東区				建付地	(	)	ほぼá , 形	当	南3.9 mr	<b>声道</b>		1 低専 (50,80)
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のに			定標準価円/㎡)		国別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
а	( 145	, 415	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		145,980	<u>100</u> [115			126,06	街路 2 交通		126,000
b	(	,350	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	_100		110,391	100 [ 85	)		128,66	接近	Í 0.0	100,000
С	(	,100	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]		116,119	100 [ 91	)		127,46	画地		
d	( 115	,546	100 [100.0]	[104.2] 100	100	100 [100.0]		120,399	100 [ 96	)		125,41	一 行政		
e	(	)	100 [100.0]	[103.4] 100	_100	100 [ 95.0]		121,468	_100	)		122,69	5	[ <b>100.0</b> ]	123,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7		•		=	工地域到	要因の	の比較の「	<b>为訳</b>		
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路		0.0	 交通・接	近 -1.0	環境 +17.0
			画地		  行政 		その		0.0	 テ政			 その他	0.0	
b		% / 月 +0.38			_   交通・接 		_ 環境 			<b>封路</b> 				挺 -1.0 년 	<sup>睘境</sup> -15.0 
c	正常	% / 月			   行政     交通・接		¦その    環境		0.0	テ政  封路		+1.0		0.0 挺 -1.0 <sup>打</sup>	環境 マロ
		+0.38			    行政		-     その			  			へ <u>~</u>  その他		<sup>尽児</sup> -7.0 
d		% / 月			¦ ┆交通・接		環境			<b></b> 野路		!	交通・接		<sup>震境</sup> 0.0
		+0.42	画地		       		その		0.0	 テ政		!	 その他	0.0	
e		% / 月 +0.42			_   交通・接 		環境			<b></b>		L	交通・接	近 0.0	<sup>震境</sup> 0.0 
		.0.72	画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	他 ————	0.0 f	<b>亍政</b>		0.0	その他	0.0	

												тшт 3214 (	(> <)			0.00
(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	市街地では	あり、Ā	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困難なた	:め。				
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 <sup>品</sup>	마			-		所在及7	び地番								
313	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	≩正	造修	正後σ	費の補 )価格 ]/ ㎡)
			<u>100</u>	]	<u>[ ]</u>						<u>100</u> [ ]		0			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化3 した価格	ぎで	地域要因のb 較	比 個別的 比較	り要因の	再	調達原	価
	(円/r	ที่ )				正後(	の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₩X	LLTX			(円	] / m² )
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		0			
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			円 / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変	受動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	域要因の比輔	較		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	-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			
	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 						( )	( )
	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	自己利用を中心とし	,た戸建住宅地域で、賃	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。		

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

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 16 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区名島4丁目2589番62	2914000109055-0000
2	福岡市東区名島4丁目2589番92	2914001158788-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
福岡東(県) - 17	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

 鑑定評価額
 51,500,000 円 1 ㎡当たりの価格
 137,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3	日 (6)	[令和 7年1月]	105,000 円/㎡
(2) 南北海本口	ATR 7.7 0.0 07.0	/ F \ / T-\ \ D \ (F \ \ \ T-\ \ D \ (F \ \ \ T-\ \ \ D \ (F \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	T 24 / T 16	L 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,41,3		音住ヶ丘 - 14 -	2丁目2: 11』	3番12					1	也積 n²)	(	376	注	き令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路(	の状況	供給 処理施 設状況	‡		な交通施設 の状況	みとの	`	,200)	
	台形 1:1.5	共同住宅 RC 5			一般住宅の ンの立地が 地域		南西7市道	m		水道、 ガス、 下水	九座	 全大前	ົ້ຫຼ270 m		•	: の他) E地区2種	20m
(2)	範囲	東 50 n	n、西	70 m、	南 100	m、北	100 m	標準	準的使用	用 中層	共同	住宅	 E地	1			
近隣	標準的画地の形	状等 「	間口 約	16	m、 奥行	亍 約	25 m	、 <b>,</b>	見模	'	400	㎡程	度、	形状 台	部		
地域	地域的特性	特記・特に	なし			街 7 m	市道		交通		大前馬	訳南西	5方270 m		-    -	象基準地	と同じ
-	1111-1277	事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	最寄駅への															
(3)聶	最有効使用の判定	中層共同位	主宅地						(4)	対象基準 の個別的 因		ない	1				
` '	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各	14	5,000	円/r	'n								
O.	)適用	収益還元法	-	収益価村	**	9	8,400	円/r	_								
		原価法		積算価権			/	円/r	_								
	-18 - 4+14	開発法			こよる価格		/ ==+++/	円/r			5 A (-	- <del> 1</del> 1	L1+	<b>+</b> +		5 セルフョ	4女任代
(6) ₫	5場の特性	同一需給 業を営むる 安定収益が 小している	「動産業 「見込め	者や法人 る住居系	、・個人投 投資用賃	資家等では 貸物件の	ある。3 旺盛な <b>?</b>	金利は、需要を	上昇基 背景に	調にある 賃貸物件	が、 ‡素坩	水準也の課	≛的には未 需要は底堅	だ低金い。地	利の	ン状況にる ン上昇率に	あるため は若干縮
村	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	規範性の高価格が求め 収益項目、 に、収益値	られた 費用項	と思料す 目の各段	る。一方 と階に想定	で、収益) 要素を多	還元法  く含む <i> </i>	こつい こめ説 <sup>:</sup>	ては最 <sup>;</sup> 得力は <sup>.</sup>	有効使用 やや劣る	]の選 5。よ	≧物等	穿適切な想 C、市場性	定がな を反映	され	າている∜ :比準価ホ	きのの、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し また	公示価格	円/r	n² [	]	100	100	[ 1 100	]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた (9)	指定基準地番			時点	上 <u> </u>	地域引	'	別的	计争	基準地	$\dashv$	標	その他  街路	0.0	地	 街路	-4.0
指か 定ら	福岡東(県)		18	修正	補正	因の比較	比	因の較	の比	準価格 / ㎡)	内	準 化	交通環境	0.0	域要	交通環境	-1.0 -15.0
基の	前年指定基準	■■■	[1	03.8]	100	100	[100	0.0]			- 1	補工		+2.0	因	行政	-2.0
準検 地討	104	,000 円/r	$\vec{n}$ 1	100	[102.0]	[ 79.2]	100	)	13	34,000		正 そ	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。	1	30,000		価 変 格 動	1				当加傾向 質向で推		移し、	住宅地需	要も堅	≦調で	ごあること	こから地
基準 準価	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	通地点(代表 † 標準地	漂準地等	と同一地, -	形 状 成 況	地域							、利便性が に推移して		₹用透	金の多様性	生も認め
地格 の等 前か	公示価格	+5.4 %	_	- 円/㎡ 	要 因 % の	個別的 要 因	- 1	固別的勢	要因に変	変動はな	l I。						
		-	1 11		1	1											

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 17 宅地-2

NO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画の形	地状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 7	C 福	岡市東区				貸家 建付 地	(	,	台形)	;	東14 m国 南西7.5 角地				2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡東 7		岡市東区				更地	(	,	不整 )	形	北2.5 m	市道			1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
C	- 46 福岡東 7		岡市東区				建付地	(		ほぼ ) 方形	長	西12.4 г	m県道			1 中専 (60,100)
d	- 56		岡市東区				更地	(		ほぼ 形	台	南4 m市	道			高度地区1種最高15/ 1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	- 61	13						(		)						
NO	- 取引信 (円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		建定標準値 (円/㎡)		別的要因( 対	D	査定価格 (円/㎡)
a b	( 212	,025	100 [100.0]	[102.3] 100 [103.2]	100 [100.0]	100 [102.9]		210,789	100 [145	5.8]		144,57	街路 74 交通 接近	<u> </u>	0.0	145,000
С	109	,512 ,	[100.0]	100 [102.2]	100			118,965	100	5.4]		137,69	91 環境	Ę	0.0	138,000
d	123	,369 )	[100.0]	100	[ 95.0 ] 100			132,719	[ 85	5.0]		156,14	40 行政		0.0	156,000
e	94	,904 )	[100.0]	100	100	[100.0] 100		100,029	[ 71 _100	.0]		140,88	36 <del>Z</del> 0.	)他 <b>[100</b> ]	0.0 . <b>0</b> ]	141,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100   補正の内記		[ ]			[ 	] <sub> </sub> 工地域	要因	の比較の	内訳	100		
a		% / 月 +0.45	街路		交通・接		_   環境   L		0.0	 封路 		i		近 <sub>-2.0</sub>	- □環境 -	· +39.(
h			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・接		¦その    環境		0.0	行政  封路			その他 	0.0 近 +1.0	一一	
		+0.32			;		<del>ス</del> の			 行政		i	へ <u>。</u>  その他		L	-8.( 
c			街路		<u> </u>  交通・接 		-   環境   -		0.0	 封路 		+6.0	 交通・接	近 -8.0	- - 環境 - 	· -12.(
Ч		+0.24  %/目	画地 街路		¦行政 ¦     交通・接		¦その    環境		0.0	行政 野路		!	その他 交通・接		一一	
u		% 7 Д +0.49			文画・接     行政		<sup> </sup> <sup> </sup>			<sup>到路</sup>  行政			文通・接  その他	-4.0  0.0	□環境 □ □ □	-23.0 
e	(	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			<b></b> 野路		1	交通・接		環境	
			画地		└ ¦行政		その	-		 行政		L	その他		. L	

(2)	積算価格算	草定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	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	<b></b> [の	把握が困難なた	め。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な	場合(	の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
Į.	素地の取得		事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点個	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 証後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費 正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 :した価格		地域要因の比 較	. 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(	(円/㎡)		(円/m	า๋ )					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
Ē	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	<b>西格</b>		F	9 / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較															

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,360,311	3,276,997	11,083,314	9,791,600	1,291,714	( 0.9451) 1,220,799	(3.7 0.4)
	収益価格	36,993,909	円 ( 98	8,400 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						

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

(3)-2 想定	建物の制	 犬況								<u> </u>	晶尚果(県) 	- 17		地-4
	用	 途	建築	面積	( m²)	:	構造・降	皆層		延床面	面積		( r	ท์ )
共同住宅					150.00	R C	5 F	:					750.00	
公法上の	規制等													
用途地域等		基準建蔽率等	第 指定容	 積率	基準容積率等	地積		間口	<u></u> ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居					222.01		2 2				前面道路:	市道	7	.0 m
高度地区2種	20m	60	%	200 %	200 %		376 m	15.3	3 mx 21.	1 m	特定道路ま	までの距離: n		
想定建物的	の概要	3 0 ㎡前後	の1DK 🤄	タイプ			有効率 理由	94	4.0 % 共	共同住宅として標準的である				
(3)-3 総収i	益算出内	·				'			<u>'</u>					
	用道		下面積	有効	有効面積	1㎡当た ±+/ 賃 **)	り月額	月額	額支払賃料	a	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
階層			( m²)	率 (%)	( m²)	支払賃料 (円)		(円)		)   b;	 権利金等(月数	数) b権系	   金等	(円)
				( /	(,				(13	/	1.0			,750
1 ~ 1	居宅		150.00	90.0	135.00	00 1,650 22			222,75	50	1.0	-		,750
	民空 150.00							242 250			1.0			,250
2 ~ 2	2 ~ 2 居宅 150.00			95.0	142.50		1,700	242,250		0	1.0	)	242	,250
	居宅 150.			95.0	142.50		1,720	245,100		10	1.0	)	245	,100
3 ~ 3	3 ~ 3 居毛			95.0	142.30		1,720	243,100			1.0	ס	245	,100
	居宅			95.0	142.50		1,740		247,95	7,950		1.0		,950
4 ~ 4	ļ J		150.00							1.0		-		,950
	居宅		150.00	95.0	142.50		1,760		250,80	0				,800
5 ~ 5											1.0			,800
計			750.00	94.0	705.00				1,208,85	50		1,208		
年額支払1	│ <b></b>						1.208.	L 850 円	x 12ケル	<u> </u>		14	,506,20	
a共益費(f									m²x 12		=			0 円
b共益費(f		の算出根拠			共益費を別途	授受する情	背行はな	いた	め計上した	211				
その他の「	収入(駐	車場使用料等	)		8	,000 円/台				月+		=	288,00	00 円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額)			敷金により十	分に担保さ	<b>Rされているため</b> 記							0 円
空室等に				(0/)	14,	506,200 円	×		5.0 %	)				
		A(%)+( x	公室索 B	(%))	+	288,000 円	×		5.0 %	=			739,71	
以上計		 4/5544	-=/4·\		4 000	050 FB		0.0/		4.0	2.04	14	,054,49	
		益(空室損失考 益及び償却額(		(唐後)	1,208, 償却 <sup>3</sup>	850 円 x ===================================	95 4 3	.0 % > = \	× 運用利回		1.00 %)		11,48	84 円
惟 们 立 守 (	ル建用値	ュメい 貝が胡(	工王伊大气	思友)		〒釵( 850 円 ×		Ŧ) .0 % >	连用利凹 X	0.	2563 =		294,33	87 円
	人に係る	保証金等の運用	益(空室損失	卡考慮後)		円×		% >	×		% =			0円
総収益		+ +	1 0 M 11 1 1 1 1	-hn	( )内は支	14,360,	311 円		(		38,192	円/㎡)		
<u> </u>	(3)-4 1 m³当たりの月額支払賃料の算出根拠         NO 事例番号       事例の実際       事情補					<b>払賃料</b> → スカナルカナタ	1 th 1.	北西「	甘淮ル	木二	中断任业	甘淮北	甘淮ル。	7年四
NO 事例者	百万	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	一正	僧   時  正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	因のは	或要 比較   7	基準階 格差修正		E実質賃料 /㎡)	<b>奉</b> 华地:	基準階の	ノ貝科
a			<u>[</u>	<u>100</u>	100	100	)	100			対象基準月額実質		9/m²	
-		(	) '	, , ,	- ' '	' '	•	-	. ,			月額支持		۱۱۱ / ۱
b -		(	) 100	<u>[</u>	0 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	]	<u>100</u> [ ]				1,700 F	号/㎡)
c <u>100</u> <u>L</u>			[	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	]	<u>100</u> [ ]			基準階	2 F	В	
		1	7											

						. ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	<b>三額相当額</b>			算出	泿 拠		
修繕費		728,000 P	<del>"</del>	182,000,000	) ×	0.4	%	
維持管理費		517,797 P	9	14,794,200	) x	3.5	%	
Λ. <del>1</del> Ω Λ. <del>1</del> π	土地	120,200 P	9	査定額				
公租公課	建物	1,547,000 ₽	9	182,000,000	) ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		182,000 P	9	182,000,000	) ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		182,000 P	9	182,000,000	) ×	0.10	%	
その他費用		0 P	9					
総費用								
~		3,276,997 ₽	<del>"</del>	( 8,	715 円	/ m² ) (	(経費率	22.8 % )
(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	等価格)	40 %	)	n a:躯体の経済的耐用年数	数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	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	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	Ξ.	: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	查	定額		Ę.	争出	根拠		
建物等の初期投資額		182,000,000 円		207 200 177 / 2		2	設計監	
				235,000 円 / m²x 躯体部分		750.00 m̄x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0538		0.0385 × 40 % + 0.			0.0859	
建物等に帰属する純収益 ×	(	9,791,600 円 26,041 円/㎡						
(3)-8 土地に帰属する純収益			·					
総収益							14,360,311	円
総費用							3,276,997	円
							11,083,314	,円
建物等に帰属する純収益							9,791,600	) 円
土地に帰属する純収益 -							1,291,714	. 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						1,220,799	
×				(			3,247	7 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	)					
		36,993,909 円	}	(			98,400	円/m²

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 17 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区香住ヶ丘2丁目23番12	2914000032360-0000
2		
3		
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		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡東(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県) - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額 24,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 108,000 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 23日	(6)	[ 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	今和 7年 6月	∃ 22 □	/ 5 / 西坎の括約	工学/馬拉		WAY	路線価又は倍率	倍
(2)美地調宜口	令和 7年 6月	月 23日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	定評価						

	塩化 丁 画 田 り ノ 人 人	- W T H W X H											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1141 3 11 214	区美和台 4 4 - 1	丁目118 1」	8番1					地積 (㎡)		224	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況	D現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の2		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	1 低専 (50,80)
	長方形 1:2	住宅 LS 2		莫一般住宅だ 然とした住宅		東4.2 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	三苫31	O m		(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 50 m、₫	5 150 m、	南 50	m、北	150 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間口	約 11	m、 奥行	亍 約	20 m、	規札	模		220 m³₹	程度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記「特記すべ	き事項はな	il 1.	街 基準 4.	方位北 2 m市道	į.	交通 施設	西鉄三	三苫駅北	東方310 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	1			ーロー 持段の地 <sup>は</sup>			はない					き堅調で、地価は上
(3)最	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい もん おいま かいま かいま しゅう かい	戸建住宅地						(	対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	位		+2.0
` '	監定評価の手法 )適用	取引事例比較活収益還元法	比準価 収益価		108		円/㎡ 円/㎡		즤				
		原価法開発法	積算価 開発法	<del>\</del>	/ 円/㎡ / 円/㎡								
(6)市	5場の特性	における主たる	る需要者は、 A堅調に推り	市内に通	勤するサ <del>?</del> が、最低!	ラリーマ: 敦地規模(	ン等の の制限	最終需があり	需要者が り敷地の	「中心で )細分化	ある。居住 に限度があ	環境がるため	型握する。不動産市場 で良好な戸建住宅団地 り、その点で開発意欲 いっている。
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	引が主流で、収	双益性より う場における	も主に居住の る需給動向	の快適性がを反映した。	が追求された実証的な	れるた な価格	め、収 である	双益価格 ると判断	は試算 fされる	しなかった 比準価格を	。よっ 重視し	5る。自用目的での取って本件においては、 って本件においては、 っ、周辺の公示地等と 質を決定した。
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	車価格 / ☎~	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[ ]	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 世 要因 比較	の	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡~	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(10) 対年 象標	則平標準11111位	価 変格 動		∃	をについ	いては	、県全位	体よりも	低位で推移	ましてい			
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討  代表標準地	形 成 別 1 要	。 ○ 況   <sup>人</sup> 要 因						ることから、不動産需				
地格の等前か	D等 公示価格 106,000 円/㎡ 因					因   【個別的							

福岡東(県) - 18 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	訳												
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	Ū の <del>J</del>	画地 形状	接面道状況	直路の 言	主要交通施 设の状況	法令上の規 制等
а	福岡東 7		岡市東区				更地	(		ほl ) 方テ	ぎ正 ド	北5 m市	道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡東7	-	岡市東区				建付地	(		ほl 方デ	ぎ長 ド	南西4.2	m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
С	- 75 福岡東 7		岡市東区				更地	(		長7	5形	北9 m市 西5 m	道		1 低専 (60,80)
d	- 60 福岡東 7		岡市東区				建付地	(		ほり 形	ぎ整	西5 m市	道		1 低専 (50,80)
e	- 60		岡市東区				建付地	,		長江	5形	南6 m市	道		1 低専 (50,80)
	- 46	66					26	(		)					特別用途地区
NO	取引促(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/㎡)	地域の	域要 比較	拍 格	住定標準( (円/㎡)	面 個別	川的要因の 対	査定価格 (円/㎡)
а	95	) , 694	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		98,086		4.0]		104,3		0.	106,000
b	100	, 653	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [102.0]		101,146	_	6.0]		105,3		0.	407.000
c d	96	,882	100 [100.0]	[103.8] 100 [104.2]	100 [ / ]	100 [105.1]		95,684	100 [ 95	5.6]		100,0	88	+2.	102,000
e	(	,763 <sup>°</sup>	[100.0] 	100 [102.2]	[100.0] 	[102.0] 		112,130	_100			115,5		[102.0	]
NO		1月率	ウ標準化	100 補正の内記		[104.0]		95,411				103,7 lの比較の		100	106,000
а		%/月 +0.36	街路		交通・接		環境			街路		i	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-1.0	環境 -6.0 
b			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路			その他  交通・接近	0.0	環境 -4.0
	-	+0.36	画地		 ¦行政 -	0.0	\ \ - -	 他	0.0	 行政		i	 その他	0.0	
С		%/月 +0.32	街路  画地		   交通・接     行政		環境  その		0.0	街路  行政		i	交通・接近  その他	0.0	環境 -8.0 
d			街路	0.0	<u> </u>  交通・接 	近 0.0	<del> </del>  環境 -		0.0	街路			交通・接近		環境 -4.0 
<u>e</u>		+0.32 	画地		   行政     交通・接		_ - - - 環境		0.0	行政街路			その他 交通・接近	0.0	漂境 ^ ~
_			画地		- 又過 - 15  -   -   -   -		表元   その		-	<sub></sub> 行政			文通・接近  その他	0.0	<sup>哀児</sup> -8.0 
オl	└───── 比準価格決	定の理	里由		•		•					<u>'</u>	〔比準価格	:	108,000 円 / ㎡)

													10	-0-6 0
(2)	積算価格算定	三内訳												
(2)	-1 原価法	よが適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	字し、i	再調達原何	画の打	把握が困難であ	るため。			
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番							
3	素地の取得価 (円/㎡		誰	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	ií (i	》正後(	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			]	100						<u>100</u> [ ]	100			
ſ	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修	有险	効宅地化 <sup>図</sup> した価格	図で	地域要因の比 較	個別的要[ 比較	因の 阝	[調達]	京価
	(円/㎡	)			正復(	の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₹X	LLTX		(	円 / m²)
		<u>100</u>	<u> </u>	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
Ż	热成度修正	[	]	/ 100			積算值	西格		P	] / m²			
内記	R													
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正			月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較		街路	+	交通	・接近		環境		行政		その他	b	

(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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	2 - 7 11 17 12	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	ID							%
	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			生が重視される第一種化 双益還元法は適用しなか		定された戸建作	主宅地域	であ

(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		の理由					
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)	
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)				

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 18 宅地-7

		7## T D
N o	所在及び地番 垣岡主車区羊和会 4 丁巳 1 1 9 乗 1	不動産ID
1 2	福岡市東区美和台4丁目118番1	2914000063377-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県) - 19	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額 24,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 123,000 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 23日	(6)	[ 年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	ATR 7 T 0 C 00 C	/ C \ /T-\2 @ 15*T	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定	-W-EH	7女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			香椎台 1 · 7 - 3	丁目17 」	5 4	番55	5				世 (m	槍()	(	198	法令上の規制等	
準地	形状	敷地 <i>の</i> 況	利用の理	別 周辺	辺の土地の	利用	の状	接面	道路σ	) 状況	供給 処理施 設状況	接近の状況			ひとの	1 低専 (50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅 然とした住			北東5 市道	m		水道、 ガス、 下水	香椎神宮500 m				(その他) 特別用途地区	
(2)	範囲	東 100	m、西	100 m、	南 100	m,	m、北 100 m 標準的使用 戸3				用 戸建						
近四	標準的画地の形料	犬等	間口:	約 12.5	m、奥	行業	約	16 m	、規	見模	'	200 r	n²程原	芰、	形状 🖡	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記「特記すべき事項はない。			:l 1。	街 <sup>1</sup> 基準		で通り で通り で通り である		JR香椎神宮駅北東方   500 m		北東方	法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将	地域要因の将  戸建住宅地として成熟しており、					└──└─────────────────────────────────								也需要は	└─── は引き続き堅調であ	
(3)聶	来予測 最有効使用の判定	り、地価は上昇傾向で推移すると予 戸建住宅地				<b></b>	9 6 7.	ア、金	刊で建		対象基 の個別	準地			າທຣ <u>.</u>	+1.0	
(5)鉛	 鑑定評価の手法	取引事例比較法 比準価格					123										
` '	)適用	収益還元法 収益			収益価格 / 円/㎡												
		原価法		積算価	··· 格			/	円/m								
		開発法			による価権	各		/	円/m	_							
(6)市	万場の特性	における 宅団地で	主たる語 、需要に	需要者は、 は概ね堅語	市内に通 周に推移し	勤す てい	るサラるが、	ラリー <sup>を</sup> 最低類	マン等の	の最終。 漢の制[	需要者が 限があり	が中心 ) 敷地	となの細	っている 分化に限	。居住 度があ	握する。不動産市場 環境が良好な戸建住 るため、その点で開 流となっている。	
) <sup>核</sup>	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	の取引か 不動産市	「主流で、 「場におけ	収益性。 ける需給動	よりも居住 動向を反映	の快	適性力 実証的	が追求で りな価権	される <i>†</i> 各である	ため、l ると判l	収益価格 断される	Bは試 B比準	算し 価格	なかった を重視し	:。よっ /、周辺	である。自用目的で て本件では、現実の 2の公示地等との検討 3のとおり決定した。	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正		地域要 因の比 較	. 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	′ m²	100	100	1	00	[ 100	]			1.	Ē	画地 行政 の他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正		地域要 因の比 較	. 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	·····································	告 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 円 <i>/</i>	′ m²	100	100	1	00	[ 100	]				E	画地 行政 の他		因 行政 その他	
(10) 対象基準価	継続 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡ ・2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) を検である場合の検討						一般的要 因地 域要 因		公率につ 三型を 対	いては	は、県全	体より	が、 す りも化	夏区は増加 低位で推移	多してい	   E維持している。高齢   る。	
・ 地格 の等 前か	標準地番号	福岡東 +2.5	121,000 % 半年	- ) 円 / ㎡ 間 +1.7	6 要 因	1	個別的 要 因									が着目すると考えられ どはみられない。	

(1)	比準価格												田川牙	()()	- '	
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画の形	 地 状	接面道	路の 当	三要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東7		岡市東区				建付地	(	)	ほぼ 方形	 託正 ;	西12 m市	道		(	1 低専 (50,80) 诗別用途地区
b	福岡東7		岡市東区				建付 地	(	)	正方)	形	南6 m市道西6 m	<u> </u>		(	1 低専 (60,80) 寺別用途地区
С	- 95 福岡東 7	53 C 福原	岡市東区				建付 地	(	)	ほぼう方形		角地 北東8 mi 南東5 m	ī道		(	1 低専 (60,80) 寺別用途地区
d	- 76 福岡東 7	60 C 福間	岡市東区				建付 地	(	)	ほぼ 形	整	角地 北3.5 m計	5道		(	1 低専 (50,80) 诗別用途地区
е	- 95 福岡東7		岡市東区				貸家 建付 地	(	)	ほぼ ) 形	—— 台	北5 m市道	<u> </u>		4	1 低専 (50,80) 寺別用途地区 その他
NO	- 126 取引信 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因σ	)	查定価格 (円/㎡)
а	( 127	,726	100 [100.0]	[101.1] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [101.0]		127,852				119,48			0.0	121,000
b c	( 133	,088	100 [100.0]	[102.0] 100 [101.5]	100 [100.0]	100 [108.2]		125,462	100 [ 99	0.0]		126,72	- 44-76	0	0.0	128,000
d	132	,248	[100.0]	100	[100.0]	[105.1] 		127,718	[ 99 	0.0]		129,00	画地 8 一 行政		0.0	130,000
е	(	)	[100.0] 100 [100.0]	100	[100.0] 	[100.0] 		89,918 118,873	[ 84 	)		106,66 120,19		0 [ <b>101</b> .0	0.0 <b>0</b> ]	108,000
NO		イ月率	ウ標準化	<u>100</u> 補正の内部		[100.0]		110,073			 要因	 の比較のP		100		121,000
а		% / 月 +0.21			  交通・接                   		環境   よ   その			一 街路  行政		+7.0			· □ 環境 □	0.0
b		%/月 +0.20	街路	0.0	<u> </u>  交通・接 	近 0.0	-   環境 		0.0	街路 		+1.0	交通・接近 	-2.0	· · 環境 ·	0.0
С		% / 月	四地		   行政     交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路		+1.0	その他  交通・接近	-2.0	環境	0.0
		+0.21	凹地	+5.1	       	0.0	その	· 他 	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d		% / 月 +0.40			   交通・接   		環境 			街路  行政		-3.0   3 0.0	交通・接近  その他	+1.0 	□環境 □ □	-14.0
е		% / 月 +0.49	L	0.0	<u> </u>  交通・接 	近 0.0	- └環境 -		0.0	 街路 		0.0	交通・接近 		· 環境 ·	+2.0
<del>-</del>	上準価格決		凹地	0.0	¦行政	0.0	¦その	他	0.0	行政 ———		0.0	その他  〔比準価格	0.0	40	

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 123,000円/㎡〕

												1111 3214	(>1<)		. •	0.00
(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、	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困	難であ	るため。				
(2)-2	造成宅	地内等に存	し原作	価法の適用が可	可能な場合	の価格										
造成事例番号						所在及	及び地番									
素地の取得価格 事情補 (円/㎡)		甫正	時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		標準位	化補正	時点値	修正		正後0	事費の補 D価格 円/㎡)	
			<u>0</u> ]	100						<u>10</u>	0]	<u>L</u>	1			
付帯費	開	標準化	七補正	時点修正		費用の補信 の価格	多有	i効宅地化ጃ ≩した価格	ぎで	地域較	要因の比	超別的 比較	的要因(	カ 再	調達原	京価
(	円/m²	)			11.19	(円/㎡)		(円/㎡)		¥X		LL¥X			( F	9/m²)
		<u>10</u>	]	100				(	%)	10 [	]					
熟成度	修正	[	]	/ 100			積算	価格			ſ	円/m²				
内訳																
素 事情地 内容	の月	率変動率	造成工	標準化補正			月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
		% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因	地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(3)	(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	総収益(円)	総費用 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)					
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	( )	( )					
	10 <del>24</del> /#-45						%					
	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 対象基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であ り、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。											

(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	の理由						
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)		
開発	法による価格			円 (		円/㎡)					

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 19 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区香椎台1丁目1754番55	2914000174815-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡東(県) - 20	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額 7,430,000 円 1 ㎡当たりの価格 28,900 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	AT 7.5 AT AT A	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)															
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに福	岡市東	区大字さ	賀島	字小路 (	5 9 1番					地 (m³		257 )	法令上の規制等
地地	形状	敷地( 況	の利用の	)現 「 況	割辺の	土地の利	利用の状	接顶	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	「調区」 (70,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2				の漁家信 住宅地域		北東3市道	3.6 m		水道、下水	西戸山	奇4.8 km		(その他)
(2)	範囲	東 6	0 m、西	40 1	m、茸	ī 150 ı	m、北	100 m	標準	<b>集的使</b> 原	□ 用│戸建	 住宅 <sup>比</sup>	<u></u>		
近四	標準的画地の形状	<b>大等</b>	間口	約	12 m	、奥行	<b></b> 約	20 n	n、 夫	見模	'	240 m	程度、	形状 -	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記	寺にない				街-3.	6 m ₹	5道	交通施設	km	奇駅	比西方4.8	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	中小規					主宅地域			とも同	 ]様に推		こいくもの さみで推和	──」 Dと予測 <sup>·</sup>	└──── する。景気は緩やか
	有効使用の判定	戸建住								` `	対象基準 の個別的 因	集地 た 的要	<b>111</b>		
` '	に 注定評価の手法 を 適用	取引事件					2		円/r	_	_				
0,	, KE2 / 1.J	収益還	<b>元</b> 法	収益				/	円/r 円/r	-					
		開発法				よる価格		/	円/r	_					
(6)市	場の特性	当該地均	域に地縁	的選好	性を有	する者を		福岡都	心部等	こ通勤で	する給与	所得都	音等も想定		1る。需要者の中心は 新築の戸建住宅は少
` /検	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 順の決定の理由	は自己を	听有を主	とした	中小規	模の漁	家住宅等	が多い	既成住?	宅地域Ⅰ	こ存し、	賃貸店	「場が未反	以熟のため	言頼性が高い。対象地 り収益還元法の適用は うり決定した。
(8) 公規( 示準	代表標準地 西 標準地番号 洛	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正		標準化補正	地域語 因の比 較	比 萝	国別的 更因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[ 100	1 /	]	100	[ 10	1			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正		 標準化 補正	地域語 因の比 較	比 萝	間別的 更因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		≸ / m²	<u>[</u>	] [	]	100	[ 10	100			祖正			因 行政   その他
(10) 対年: 象標(	削牛標準価格	の検討	28,6	100円/1	mť	価 変格 動	一般的要。						。建築費. している。		影響は認められるが東
基準 準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	<b>表標準</b> 地	も等と同−	-地点)	形 状 成 況	世史								る。志賀島内における 多している。
地格 の等 前か	公示価格	+1.0	% 半年	- - 円 / ɪ <del>- - -</del> 手間	m² 	要因の	(個別的)要 [2]		個別的勢	要因に変	動はな	l 1 <sub>0</sub>			

福岡東(県) - 20 宅地-2

NO	取引事		 所在及び地	一番並びに	「住居表示	取引時	緪	地積		ĪĒ	画地	接面道	部の	主要交证	<b>甬施</b>	法令上の規
INO	例番号	,	」等	B田亚UIC	正占权小	点	類 型	201頁	( m²)	o <del>Ι</del>	杉状	状況		設の状況		制等
а	福岡東7	C 福	岡市東区				更地	(		ほぼり	 ぼ長 ド	南東3 m 北東1.4				「調区」 (70,200)
								(		,		角地				
b	- 55 福岡東 7		四十市区				7+1/			E	-π∠	北5 m市	` <del>*</del>			 1 低専
D	- 51		岡市東区				建付 地	(		)	方形	ארט וווון				(50,80) 特別用途地区
c	福岡東 7		岡市東区				建付			ほほ	ぎ長	北2 m道	路			1中専
	- 46						地	(		方	100					(60,150) 高度地区2種15m
d	久山 7 C		屋郡久山町	•			建付			(# l	ぎ台	南東3 m未	舗装町道			「調区」
	- 85						建付 地	(		) 形						(50,80) 地区計画等
e		,														
	_							(		)						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(	上 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較	格	性定標準( (円/㎡)	西 (1)	固別的要因 北較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.4]	100	_100			_10				街路	路	0.0	
b	/ 31	,333	100.0]	100	100	100.0]		31,458	10	0.0]		31,4	58 交i 接i		0.0	31,500
D	26	,280	[100.0]	100.1	[ 80.0]	[100.0]		34,854		2.1]		26,3			0.0	26,400
С	(	)	100	[104.5]	100	100			_10				画		0.0	
d	(	,422	100.0]	100	100	[ 95.0] 100		47,330	10	3.1]		29,0	19   行正	敃	0.0	29,000
_	31	,097	[100.0]	100.0	[ 90.0]			37,020		9.6]		28,5	65 <del>Z</del> 0	の他	0.0	28,600
e	(	)	100	[]	100	<u>100</u> [			<u>10</u>	0]				[ <b>100</b>		
NO	ア事情・		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	100 補正の内記		[ ]						 の比較の	 内訳	100	,	
	の内容	变動率		111111111111111111111111111111111111111	•					_ 5	~~_					
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	·····································	環境	0.0
		+0.08	画地	0.0	  行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	)	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・指	<del>妾近</del> +4.(	環境	÷ +10.0
		+0.55	画地	0.0	  行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		+10.0	その他	0.0	)	
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・指	<del></del>	環境	≒ +32.0
		+0.64	画地	-5.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	行政		+10.0	その他	0.0	_ L )	
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・指	<del></del>	環境	÷ +35.0
		+0.50	画地	-2.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	_	
e	q	% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通・指	<del></del> 妾近	環境	Ē
			画地		    行政		その	他		 行政		<sup> </sup>   	その他		_ L	
<b>→</b> I	└───── 七準価格決	h 🗢 ΛΙ	理由				•						 〔比準価	it <b>o</b> .		

															. ,		
(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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	丁能な場	合(	の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
197	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0</u>	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/㎡)						正後の価格 (円/㎡)			で (円/n	n²)	₽X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	価格				円 / m²			
内記	īR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	各	交通・接近 環境 行政 その他				1							

(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	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)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円 / m²)			
	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	中小規模の漁家住宅等	等が多い既成住宅地域は	こ存し、賃貸市場が未	成熟のため。	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 20 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区大字志賀島字小路691番	2914000044874-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) - 21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
福岡東(県) - 21	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額 1,160,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 342,000 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 31	日 (6)	[令和 7年1月]	265,000 円/m²
	A10 7 / 0 0 07 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	T-24/T-15	L 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この埋田の	岩											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1 1 3 1		椎照葉 - 4 - 8	4丁目 2	6番31					地積 ( m² )	.	,388 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺況	の土地の	利用の状	接面	i道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	商業 (80,300) 準防
	長方形 1:2	共同住宅 R C 14			ンション7 住宅地域	が増えつ	北西30 市道	) m		 水道、 ガス、 下水	香椎3	km		(その他) 地区計画等 (90,300)
(2)	 範囲	東 150 m	<b></b>	100 m、	南 150	m、北	80 m	<b>押</b> 淮	的使用	日三届	 共同住	字₩		(90,300)
近	 標準的画地の形料	1	別別	40			80 m				スロエ 200 ㎡		1 米洲	
隣	地域的特性	特記・特に			····、 天 ·	街 30			~ 交通			ェ/文、 (西方3 km		マンパン 「対象基準地と同じ
地 域	- BWR31-01E	事項				路 .			施設		3 1E-9/(71	, до кш	規制	
-	 地域要因の将		<b>, = `</b> , Φ	集積が;	住お、サわサボ		十級市]	真徳の新			幼の隹	<b>語等も進み</b>		: 性は向上している。
	来予測													るものと予測する。
(3) 指	最有効使用の判定	高層共同信	E宅地						` ′	対象基準 の個別的		: L 1		
1 ' '	<b>監定評価の手法</b>	取引事例比	較法	比準価格	3	34	8,000	円/㎡		因				
0	)適用	収益還元法		収益価格	<u> </u>		/	円/㎡						
		原価法	5	積算価格	3		/	円/m²						
		開発法			よる価格		6,000	円/m²						
(6) ī	万場の特性	とするマン	ションラ	デベロッ 早の影響	パー等で !もあり、	ある。分割	譲マン? 缩小して	フョンの ている。	販売は中心と	は好調で となる価	あり、 i格帯は	地価の上昇	出は継続	マンション建設を目的 売しているが、金利の らつきがあるが、
\	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	高い価格が   切に行われ	求められ ており、	<b>1たと思</b> 分譲マ	料する。 ンション	また、開発者の投	発法に。 資採算性	はる価格 性を反映	につい した値	↑ても想 価格が求	定建物 められ	、各種収 <i>入</i> た。以上よ	、項目、 :り、it	等を反映した説得力の 費用項目の査定が適 5場性を反映した比準 3り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		г	1	100	100	r	1			補	画地		因 行政
格し		円/m	1 L	$\frac{1}{00}$	[ ]	100	-   L   100	]			正	行政		その他
をた						<u> </u>			<del>}   62</del> †	主 海 十 中	+#	その他		+ 4 4= 102
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比要比	因の	の比差	/ m \	内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路   域 交通   要 環境
基の		出の価格	г	1	100	100	ı	]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m	$\frac{1}{1}$	00	[ ]	100	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	32	25,000		価 変			区は人[ 「水準も」					悪き	Z調であることから地
基準準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	標準地等と	<sup>等と同一地点)</sup> 形 状 成 況		地 地		7イラン 5く、需要			心部に位	立置し利便性	生の高い	1立地性から選好性は
地格の等	公示価格			- 円/㎡ 因		個別的 要 因	<sup>5</sup> ) 個	別的要問	因に変	動はない	, I <sub>°</sub>			
前か	変動率 年間	+5.2 %	半年間	9	% の									

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県) - 21 宅地-2

<u> </u>	<b>政异</b> 洲作	H <del>7 T</del> ~ C	r J DV (										ІЩІ	明米(宗)	- 2	21 七地-2
(1)	)比準価格	算定内	訳													
NO	取引事例番号	<del>-</del>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o J	画地 形状	接面道状况	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東7	C 福	岡市東区				貸家 建付地	(	,	台 <del>月</del> )	形	東14 ml 南西7.5			(	2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
		60														
b	福岡東7	K 福l	岡市東区				貸家 建付地	(	)	) ) 	形	北東20 南西4 m 二方路			(	2 住居 (70,200) §度地区2種20m
c	福岡東 7	_	ーーーー 岡市東区				更地			ほ	 <b>ぎ</b> 整	北西3 m	市道			 2 住居
		64						(	,	) 形	_	南2.5 m				(80,160) 高度地区2種20m
d	-   3		<b>州市東区</b>				更地			長7	 方形	北8.2 m	市道		-	 工業
u	- 12		画巾来区				文地	(	)	)	עוני	460.Z III				(60,200)
е								(	,	)						
NO	- 5021/	±+47	<b>≠</b> .≠+±	n+ ⊢ //æ	7# /\`cf	+亜洋ル	+4-	<u></u>	1161			A 🗢 +悪 14 /	- /c	叫ん来口。	<u></u>	
NO	取引(	四格 / m )	事情補 正	時点修 正 	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	因のは	或要 北較		作定標準( (円/㎡		別的要因( 較	<i>D</i>	査定価格 (円/㎡)
а	( 040	)	100	[102.3] 100	100	100		040 700	100			000 4	街路		0.0	222 222
b	(	,025 ) ,853	[100.0] 	[108.0] 100	[100.0] 	[102.9] 		210,789	[ 62 	)		339,4	接近		0.0	339,000 356,000
С	(	)	_100	[106.0]	100	_100		<u> </u>	_100	)			画地		0.0 0.0	
d	150	,136	100.0]	100	100	100		164,235	100			279,3	11 一 行政		0.0	279,000
_	202	,399	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		225,270	[ 58			387,0	62 その	他	0.0	387,000
e	(	)	100	100	100	<u>100</u>			100 [	]				[ <b>100</b> .	<u>o</u> ]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>					l	の比較の	内訳	100		
а	正常	% / 月	街路	0.0	_   交通・接	近 00	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 <sub>+5.0</sub>	環境	-32.0
		+0.45			 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政			 その他	0.0	. L	
b	その他	% / 月	街路		  交通・接		環境			街路				近 <sub>+7.0</sub>	環境	-34.0
		+0.80		+2.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-13.0	その他	0.0	· L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接		環境	-25.0
		+1.00	画地	 -3.1	 ¦行政	0.0	\ <del>て</del> の	-	0.0	 行政		-17.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月	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	-31.0
		+1.25	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-13.0	その他	0.0	. L	
е		% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	街路			交通・接	<u>近</u>	環境	
			画地		 ¦行政 '		その	他		 行政			その他			
ー オ!	 七準価格》	央定の理	· 里由										〔比準価権	各:	34	<b>8,000</b> 円 / ㎡ )

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困	難な#	<b>こめ</b> 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号				•		所在及	び地番	i							
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ì	造成工事費 (円/n	ก๋ )	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/m²)						正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		育効宅地化ጃ 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
地   内容								率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率		
% / 月 工事費										% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	接近		環境			行政			その他	1

(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	ー 記法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	分譲マンション適地	3と判断したため。				

(4)開発法による個	格算定	內訳						
(4)-1 開発法の適	囲	する しない	開列	発法を適用する場合の	の理由 分譲マンショ	ン事業による投資採	算性で価格が形成	されているため
収入の現価の約	<b></b> 総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	(円)	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
5,228,254	,778	4,090,525	, 983	13	635,250	9,987.60	322,000	12,741.80
開発法による価格	恪	1,137,728	3,795	5円 (	336,000円/㎡)			

(4)-2 開発技術   注意															
知画権	(4)-2 開季	発計画													
************************************	土地														
3.388m   0.0mm   0.0mm   0.0mm   3.388m   3.388m   0.0mm   0.0mm   0.0mm   0.0mm   3.388m   0.0mm	4:	公而结	公共潰地 (	a∼ c	の合計)				(	0.00 m²					
接動性に対する制合	in .	心山作	a 道路			b 公園	E C	С				敷	地有効	面積( - )	
(100.0%)		3,388 m²	(	0.00 m²			0.00 m <sup>2</sup>		(	0.00 m²			3,3	88.00 m²	
接換面配   接換面配   接換面配   登積本野人味面配   登積本野人味面配   2,583.40m   9,987.60m   12,741.80m   10,148.40m   2,583.40m   9,987.60m   10,741.80m   10,148.40m   2,583.40m   9,987.60m   10,743.40m   2,583.40m   9,987.60m   10,743.40m   10,743.40m   2,583.40m   9,987.60m   10,743.40m   10,743.	総面積に対	対する割合													
接換物理   接換   接換   接換   接換   接換   接換   接換   接		( 100.0%)	( 0	.0%)		(	0.0%)		( 0	.0%)			( 100	0.0%)	
2.190.19 m  12.741.80m  10.149.40m  2.593.40m  9.987.80m  R C 14 F	建物														
1,190,10 mm		<b>建築面積</b>	延床面積	Ę	容積	<b>車車</b>	床面積	容積率	不算入	床面積	5	·譲可能床	面積	建物構造·戸数	数·標準住戶
1 日本	2,190.10 m <sup>2</sup>	12,74	1 . 80 m²		10,1	48.40 m²		2,593	3.40 m <sup>2</sup>		9,98	7.60 m²	P.C 1/	ıF	
(376.5%) (376.1%) (299.5%) (76.5%) (78.38%) 81㎡3 L D K	敷地有効菌	面積に対する割	合								延床面	<b>着に対する</b>	3有効率		
協議		( 64.6%)	( 376	.1%)		( 29	99.5%)	(	76		~			٠. ٠. ٠	
用途地域等 基準建敬事等   用定容積率   基準容積率等   同口・奥行   前面道路、信員等   10 m   10	公法上の規	規制												1	
(4)-3 収支計画   10			其準建蔽率	<u></u>	指	合定容積	<b></b>	其進:	容	<b>等</b>	問口	• 風行		前面道路 幅層	
他区音声		2-2-2/13	至十足成十	٠,	3,	1 AL 11 1R	т		H 18-T	٠,					
(4)-3 収支計画	地区計画領	<b>\$</b>		90 %			300 %		3	00 %					
3   販売単価   住宅   635,255   円 / ㎡   広藤崎   円 / ㎡   1   1   1   1   1   1   1   1   1	準防										类行	m	特正迫	路までの距離:	m
3   販売単価   住宅   635,255   円 / ㎡   広藤崎   円 / ㎡   1   1   1   1   1   1   1   1   1	(4) 3 IIV=	<b>大計画</b>													
		<b>×</b> □岡	っいまはは			<b>仕字</b>			625 25	50 III /	m²	亡余4			□ / ~²
販売総額   販売総額   技術である	43./\			首 定 坦	#bЛ.								対金章付Ⅰ	て杏定	11/111
住宅   635,250 円 / m × 9,987.60 m   6,344,622,900 円   1646時   1 円 / m × m   6   1 円 / m   1 回 円   1				异化似	174								KIKE'I U		
大きいけい   大き			#IX J L INIC DE	住日	2	,									
支出   本連集工事費(単価)   建築工事単価(単価)   322,000円/㎡× (1+ 3%) = 331,660円/㎡   4,225,45,388円   6,344,622,90円   12,741,80㎡ = 4,225,45,388円   10 所発負担金   10 所発負担金   10 % = 634,462,290円   10 % = 634,							000,200				0,001			0,011,02	,
支出				,										6,344,62	
	支出					建築コ	事単価	(単価)		設計.					,
古典工事費(単値)の算定根拠   操収   操収   操収   操収   操収   操収   操収   操			a 建築工事費	(単価	)		322.000	) 円 / m²	x (	1+	3	%) =		331.66	60 円 / m²
接換工事費(総額   331,660 円 / m × 12,741.80 m = 4,225,945,388 円			b建築工事費(単	(価)の第	拿定根拠	類似建						,,,		33.,33	0 137 111
接換日金   現発負担金   現発負担金   現発負担金   現発負担金   現発負担金   現発負担金   現発負担金   現発負担金   現売総額   現売総額   現売総額   現売総額   現売能理費   現売能理費   現売能理費   現売能理費   日、			•	,							床面積			建築工事費	(総額)
日本			建築工事費(	総額)			331 660	円 / m²	×	1	12 741	80 m² =			
			a 開発負担金				001,000	137 111			,,	.00 111		1,220,0	
販売管理費   販売管理費   販売管理費   販売管理費   販売管理費   下					 艮拠	開発指	導要綱よ	リ査定							
支出合計 + +         6,344,622,900 円×         10 % =         634,462,290 円           (4)-4 投下資本収益率の算定根拠         13 %         4,860,407,678 円           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         項目         価格時点からの期間         項目         価格時点からの期間         項目         のケ月         販売管理費(1 期目)         6ヶ月         6ヶ月         産売収入(1 期目)         7ヶ月         販売管理費(2 期目)         20ヶ月         20ヶ月         企業管理費(2 期目)         0ヶ月           (4)-6 収支の複利場価         項目         金額         販売総額に         複利現価率         割引期間(月)         複利規価(× )         のケ月           収入 類面         項目         金額         販売総額に         複利現価率         割引期間(月)         複利規価(× )         のケ月           収入 類面         項目         金額         販売総額に         複利現価率         割引期間(月)         複利規価(※ )         ののののののののののののののののののののののののののののののののののの										販売管	理費比	,率		販売管理	費
大学学・大学・大学・大学・大学・大学学・大学学・大学学・大学学・大学学・大学学			販売管理費				6.344.6	522.900 円	×			10 % =		634 . 46	82.290 円
13 %   投下資本収益率   日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   日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   日本収益率の算定根拠   日本収益率の算定根拠   日本収益率の算定根拠   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の第に表して変更   日本収益率の   日本	支出合計	+ +					-,,-	,							
投下資本収益率の算定根拠	//\ / <del>t</del> \.	T 咨 木 IID 兴 宏				1	2 04								·
(4)-5 開発スケジュール   項目   価格時点からの期間   運業工事(1期目)   6ヶ月   販売収入(1期目)   7ヶ月   販売管理費(2期目)   20ヶ月   運業工事(2期目)   13ヶ月   販売収入(2期日)   14ヶ月   販売管理費(3期日)   0ヶ月   連業工事(3期日)   20ヶ月   販売収入(3期日)   20ヶ月   「大り日本のでは、11日本のでは、1	` '		1 +hn					) 스피늄	88721	128872	<b>∠</b> 7∕4-1	100女++		·木宁	
頂目	投下貝本場	以盆坐の昇正位	おが			用光争	業有の恒	八並利率・	用光机	]	厄陕貝1	但玉平をも	悪して	直正	
# 補期間 6 ヶ月 開発負担金 0 ヶ月 販売管理費(1 期目) 6 ヶ月 建築工事(1 期目) 6 ヶ月 販売収入(1 期目) 7 ヶ月 販売管理費(2 期目) 20 ヶ月 建築工事(2 期目) 13 ヶ月 販売収入(2 期目) 14 ヶ月 販売管理費(3 期目) 0 ヶ月 建築工事(3 期目) 20 ヶ月 販売収入(3 期目) 20 ヶ月 販売収入(3 期目) 20 ヶ月 サード・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	(4)-5 開発	発スケジュール	•												
理		頁目	価格時点からの	期間				価格時点	からの	期間				価格時点から	の期間
建築工事(2 期目) 13 ケ月 販売収入(2 期目) 14 ケ月 販売管理費(3 期目) 0 ケ月 建築工事(3 期目) 20 ケ月 販売収入(3 期目) 20 ケ月 フラクタ マラクタ マラクタ マラクタ マラクタ マラクタ マラクタ マラクタ マ															
建築工事(3期目) 20ヶ月 販売収入(3期目) 20ヶ月  (4)-6 収支の複利現価  項目 金額 販売総額比 複利現価率 割引期間(月) 複利現価(x) 販売総額(1期) 317,231,145円(5%) x 0.9312 (7ヶ月) = 295,405,642円 販売総額(2期) 317,231,145円(5%) x 0.86671 (14ヶ月) = 275,071,126円 販売総額(3期) 5,710,160,610円(90%) x 0.8157 (20ヶ月) = 4,657,778,010円 収入合計 5,228,254,778円  建築工事費(1期) 422,594,539円(10%) x 0.8760 (13ヶ月) = 397,534,683円 建築工事費(2期) 422,594,539円(10%) x 0.8760 (13ヶ月) = 370,192,816円 建築工事費(3期) 3,380,756,310円(80%) x 0.8157 (20ヶ月) = 2,757,682,922円 開発負担金 0円(0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(1期) 380,677,374円(60%) x 0.9407 (6ヶ月) = 358,103,206円 販売管理費(2期) 253,784,916円(40%) x 0.8157 (20ヶ月) = 207,012,356円 販売管理費(3期) 0円(0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(3期) 0円(0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(3期) 5,704円(60%) x 0.8157 (20ヶ月) = 207,012,356円 販売管理費(3期) 0円(0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 0円 支出合計 4,090,525,983円															
(4)-6 収支の複利現価											販売管	<b>理費(3</b> 月	朝目)		0ケ月
頂目 金額 販売総額比 複利現価率 割引期間(月) 複利現価(x)	建染上事(	(3期目)	2	ケ月	販売収	人(3期	目)		20	リケ月					
収入       販売総額(1期)       317,231,145 円 (5%)       x 0.9312       (7ヶ月)       = 295,405,642 円 (5%)         販売総額(2期)       317,231,145 円 (5%)       x 0.8671       (14ヶ月)       = 275,071,126 円 (5%)         販売総額(3期)       5,710,160,610 円 (90%)       x 0.8157       (20ヶ月)       = 4,657,778,010 円 (5%)         収入合計       -       -       -       -       -         支出       建築工事費(1期)       422,594,539 円 (10%)       x 0.9407       (6ヶ月)       = 397,534,683 円 (6%)         建築工事費(2期)       422,594,539 円 (10%)       x 0.8760       (13ヶ月)       = 370,192,816 円 (7%)         建築工事費(3期)       3,380,756,310 円 (80%)       x 0.8157       (20ヶ月)       = 2,757,682,922 円 (77)         開発負担金       0円 (0%)       x 1.0000       (0ヶ月)       = 358,103,206 円 (77)         販売管理費(1期)       380,677,374 円 (60%)       x 0.8157       (20ヶ月)       = 358,103,206 円 (77)         販売管理費(3期)       0円 (0%)       x 0.8157       (20ヶ月)       = 207,012,356 円 (77)         支出合計       -       -       -       -       -         取売管理費(3期)       0円 (0%)       x 0.8157       (20ヶ月)       = 207,012,356 円 (70)         支出合計       -       -       -       -       4,090,525,983 円 (70)	(4)-6 収3	支の複利現価													
販売総額(2期) 317,231,145 円 (5%) × 0.8671 (14ヶ月) = 275,071,126 円 販売総額(3期) 5,710,160,610 円 (90%) × 0.8157 (20ヶ月) = 4,657,778,010 円 収入合計 5,228,254,778 円 支出 建築工事費(1期) 422,594,539 円 (10%) × 0.9407 (6ヶ月) = 397,534,683 円 建築工事費(2期) 422,594,539 円 (10%) × 0.8760 (13ヶ月) = 370,192,816 円 建築工事費(3期) 3,380,756,310 円 (80%) × 0.8157 (20ヶ月) = 2,757,682,922 円 開発負担金 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0 円 販売管理費(1期) 380,677,374 円 (60%) × 0.9407 (6ヶ月) = 358,103,206 円 販売管理費(2期) 253,784,916 円 (40%) × 0.8157 (20ヶ月) = 207,012,356 円 販売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0 円 東売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 207,012,356 円 東売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0 円 東売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 11,137,728,795 円 1,137,728,795 円 1,137,728,				金額		販売	<b>売総額比</b>	複	利現価:	率	割引	期間(月	)	複利現価 (	x )
販売総額(3期)	収入		,			_ `			x (	0.9312	(				
収入合計     -     -     -     -     5,228,254,778 円       支出     建築工事費(1期)     422,594,539 円 (10%)     × 0.9407 (6 を月)     = 397,534,683 円       建築工事費(2期)     422,594,539 円 (10%)     × 0.8760 (13 ヶ月)     = 370,192,816 円       建築工事費(3期)     3,380,756,310 円 (80%)     × 0.8157 (20 ヶ月)     = 2,757,682,922 円       開発負担金     0 円 (0%)     × 1.0000 (0 ヶ月)     = 0 円       販売管理費(1期)     380,677,374 円 (60%)     × 0.9407 (6 ヶ月)     = 358,103,206 円       販売管理費(2期)     253,784,916 円 (40%)     × 0.8157 (20 ヶ月)     = 207,012,356 円       販売管理費(3期)     0 円 (0%)     × 1.0000 (0 ヶ月)     = 207,012,356 円       支出合計     -     -     -     4,090,525,983 円       財発法による価格       (4)-7 開発法による価格     5,228,254,778 円 -     4,090,525,983 円 =     1,137,728,795 円											(				
支出       建築工事費(1期)       422,594,539 円 (10%)       × 0.9407 (6ヶ月)       6ヶ月)       = 397,534,683 円         建築工事費(2期)       422,594,539 円 (10%)       × 0.8760 (13ヶ月)       = 370,192,816 円         建築工事費(3期)       3,380,756,310 円 (80%)       × 0.8157 (20ヶ月)       = 2,757,682,922 円         開発負担金       0円 (0%)       × 1.0000 (0ヶ月)       0ヶ月)       = 358,103,206 円         販売管理費(1期)       380,677,374 円 (60%)       × 0.8157 (20ヶ月)       = 358,103,206 円         販売管理費(2期)       253,784,916 円 (40%)       × 0.8157 (20ヶ月)       = 207,012,356 円         販売管理費(3期)       0円 (0%)       × 1.0000 (0ヶ月)       = 0 円         支出合計       -       -       -       4,090,525,983 円         収入の現価の総和       支出の現価の総和       開発法による価格         (4)-7 開発法による価格       5,228,254,778 円 -       4,090,525,983 円 =       1,137,728,795 円		販売総額(3基	期) 5,	710,16	60,610 円	3 (	90%)		x (	0.8157	(	20 ケ月	) =		
建築工事費(2期) 422,594,539 円 ( 10%) × 0.8760 ( 13ヶ月) = 370,192,816 円 建築工事費(3期) 3,380,756,310 円 ( 80%) × 0.8157 ( 20ヶ月) = 2,757,682,922 円 開発負担金 0円 ( 0%) × 1.0000 ( 0ヶ月) = 0 円 販売管理費(1期) 380,677,374 円 ( 60%) × 0.9407 ( 6ヶ月) = 358,103,206 円 販売管理費(2期) 253,784,916 円 ( 40%) × 0.8157 ( 20ヶ月) = 207,012,356 円 販売管理費(3期) 0円 ( 0%) × 1.0000 ( 0ヶ月) = 207,012,356 円 販売管理費(3期) 0円 ( 0%) × 1.0000 ( 0ヶ月) = 0 円 支出合計 4,090,525,983 円 専列を表による価格 (4)-7 開発法による価格 5,228,254,778 円 - 4,090,525,983 円 = 1,137,728,795 円		**************************************	4 #0	-		1 .	-			-		- 0 / 5			
建築工事費(3期) 3,380,756,310円 (80%) x 0.8157 (20ヶ月) = 2,757,682,922円開発負担金 0円 (0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 0円 の円	文出										(				
開発負担金     0円 (0%)     × 1.0000 (0ヶ月)     0ヶ月)     = 0円       販売管理費(1期)     380,677,374円 (60%)     × 0.9407 (6ヶ月)     = 358,103,206円       販売管理費(2期)     253,784,916円 (40%)     × 0.8157 (20ヶ月)     = 207,012,356円       販売管理費(3期)     0円 (0%)     × 1.0000 (0ヶ月)     = 0円       支出合計     4,090,525,983円     - 4,090,525,983円       収入の現価の総和     支出の現価の総和     開発法による価格       (4)-7 開発法による価格     5,228,254,778円 - 4,090,525,983円 = 1,137,728,795円											(		_		
販売管理費(1期) 380,677,374円(60%) × 0.9407(6ヶ月) = 358,103,206円 販売管理費(2期) 253,784,916円(40%) × 0.8157(20ヶ月) = 207,012,356円 販売管理費(3期) 0円(0%) × 1.0000(0ヶ月) = 0円 0円 0円 0円 0円 0 0円 0 0円 0 0円 0 0円 0			5 舟) 3 ,	300,75							(				
販売管理費(2期)     253,784,916 円     (40%)     × 0.8157     (20ヶ月)     = 207,012,356 円       販売管理費(3期)     0円     0%)     × 1.0000     (0ヶ月)     = 0円       支出合計     -     -     -     -     4,090,525,983 円       収入の現価の総和     支出の現価の総和     開発法による価格       (4)-7 開発法による価格     5,228,254,778 円     4,090,525,983 円     = 1,137,728,795 円			1 期 )	380 67		_ `					(				
販売管理費(3期)     0円 (0%)     x 1.0000     (0万月)     = 0円       支出合計     -     -     -     -     -     4,090,525,983 円       収入の現価の総和 (4)-7 開発法による価格     支出の現価の総和 5,228,254,778 円     支出の現価の総和 4,090,525,983 円     開発法による価格											(				
支出合計     -     -     -     -     4,090,525,983 円       収入の現価の総和 (4)-7 開発法による価格     支出の現価の総和 5,228,254,778 円 -     支出の現価の総和 4,090,525,983 円 =     開発法による価格 1,137,728,795 円		<b>—</b>									(		_		
収入の現価の総和     支出の現価の総和     開発法による価格       (4)-7 開発法による価格     5,228,254,778 円 -     4,090,525,983 円 =     1,137,728,795 円	支出合計	, J E - 15E (	/	-			-		•	-		-			
(4)-7 開発法による価格 5,228,254,778 円 - 4,090,525,983 円 = 1,137,728,795 円				ПΔ	入の現価	の総和			女出の	カ現価σ	 )総和		<u> </u>		
	(4)-7 開発	発法による価格	<b> </b>				-					=			
	, , , ,			- 1					,	,-					

**4 不動産ID** 福岡東(県) - 21 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区香椎照葉 4 丁目 2 6番 3 1	2914001161760-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研
福岡東(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額 100,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 506,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	390,000 円/㎡
	47	( - ) (T   - (T ) (T		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	・ツ连正	か女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区箱崎1丁 28-1	一目247 7」	1番1							也積 ㎡)	(	198 )	Ì	5令上の規	制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	状	接面道	道路の		供給 処理施 設状況	#		な交通施 の状況	設との	商第(80	,400)	
	長方形 1:3	店舗兼: R C 9	共同住宅 )		店舗と中高層 が混在する商		-15	 ;西6.8 !道	m		水道、 ガス、 下水	箱崎	 奇300	) m		`	<del>:</del> の他) ,400)	
(2)	範囲	東 3	30 m、西	70 m	南 70	m、北	<u> </u>	0 m	標準	的使月	月店舗	兼共	同信	E宅地				
近	標準的画地の形料	大 <del>等</del>	間口	約 12	·····································		2	20 m、	規	 模		240	m <sup>²</sup> 程	度、	形状	長方:	形	
隣 - 地 域	地域的特性	特記	特にない			街	6 . 8	m県道		交通	_   箱崎! 	駅西方	5300	) m	法令	対	象基準地	と同じ
		事項				路				施設	į				規制	i		
	地域要因の将 来予測			i、中高層 5のと予測	聲共同住宅だ 対する。	が建ち	並ぶせ	地域で	あり、	近年	特に大	きな	地域	越要因の	変動は	なく	、今後も	現況の
(3) 最	と 有効使用の判定	店舗兼	共同住宅	言地 							対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
` '	監定評価の手法 ************************************	取引事	例比較法	比準価	格		524,0		<b>9 / ㎡</b>									
0.	適用	収益還	元法	収益価	格		409,0	000 F	<u> </u>									
		原価法		積算価			/		引 / ㎡									
		開発法			による価格		/		<b>月/㎡</b>									
(6)市	5場の特性	店舗兼 る法人	共同住宅が主と思	が多い既ね	隣接する博 字の近隣商 旧来から よ、商業地	業地域 の商業	である 地では	る。需 <sup>§</sup> あるが、	要者は 九大	:、店â :跡地 <i>0</i>	浦、事務 の開発の	タングルス との との は は は は は り は り は り は り は り は り り り り	共同	司住宅等の #い、市	の所有ま 況は堅調	たに	は賃貸を目	的とす
· 植	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	した実	証的な価 価格に比	格である。 し低位に	の事例を採 一方収益 求められた。 益価格を勘	価格は 。商業	、建築地では	楽費の? はある?	高止ま が、収	り等が	から投下 各に基づ	下資本 づき価	に見る	記合った! 快定され	賃料を収 るまでに	マラマ マラマ:	できるとに っていない	は限らず
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>準地</b>	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別 要因 比較	の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	П	] / m²	[ ]	100	100	1	[ 100	1				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた	46 ch + M+ 111, 777		17 111		[ ]	L			**	116.4	<del></del>			その他		111.	/±- п.ь	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		5 - 6	時点 修正	標準化補正	因(	域要の比	個別 要因 比較	の	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -1.0 -30.0
基の 準検	前年指定基準			[107.0]	100	100		[100.0	0]	50	1,000		補 正	画地 行政	+3.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討	344	,000円	ı/mï	100	[103.0]	[ 71	.4]	100			,		7	その他	0.0			
(10) 対年 象標(		の検討	460,00	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要	般的 因				i場は依 iしてい		して	堅調に推	移し、丿	LΠ,	世帯数は	さともに
基準準備	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(f 標準地	弋表標準地	等と同一地	形 状 成況	〔地 要	域 因		見模店:		心とす	る旧	来か	らの商業	地で、特	持にス	大きな地域	要因の
地格の等	標準地番号 公示価格		201 1115	- 円/㎡	要 因	1 1	別的因		削的要[	因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	+10.0	)% 半年	-間	%		-											

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	京 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 肜状	接面道 状況	i路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東7	C 福	岡市東区				建付 地	(		(ほに)	ぎ長 ド	東6 m市	道			商業 (90,360)
		64														
b	福岡東7		岡市東区				更地	(		)方形	ぎ長 ド	南西5.1	m県道			商業 (90,306)
c	- 3 福岡東 7	65 C 垣	 岡市東区				貸家			1=1	 ぼ台	北東14 г	n 击 道		_	2 住居
			呵仰来区				建付地	(		形	ᄉ	北東5.2 角地				2 任/百 (80,200) 高度地区2種20m
d	- 3 福岡東 7	61 C 垣	岡市東区				७०००			不見	整形	東6 m市	:首			2 住居
u			呵仰来区				建付 地	(		)	<b>ビ</b> バン	北4 m				2 1年7日 (70,200) 高度地区2種20m
e	- 8	51														
	_							(		)						
NO	取引(	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			└───── 定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		   住定標準値 (円/㎡)		别的要因 <i>0</i> 較		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[103.3]	100	100			_10				街路		0.0	
b	668	3,504 Y	100.0]	100	100.0	100.0]		690,565	10	8.7] 0		536,57	70 交通 接近	•	0.0	537,000
_	347	',911 <sup>'</sup>	[100.0]	100.0	[ / ]			365,307		9.1]		528,66		(	0.0	529,000
С	( 280	) 920 (	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		301,289	10	0 8.8]		512,39	画地	(	0.0	512,00
d	(	)	100.03	[105.5]	100.0	_100		501,205	_10			012,00	行政	(	0.0	312,00
	266	5,560	[100.0]	100	[100.0]			303,367	_	9.5]		509,86	61 <del>そ</del> の		0.0	510,00
e	(	)	<u>100</u>	100	100	100 [			10 [	<u>0</u> ]				<u>[<b>100</b>.</u> 100	0	
NO	ア事情の内容			補正の内部						工地均	· 或要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -1.0	環境	+30.0
		+0.83	画地	0.0	   行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・打	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	丘 -2.0	環境	-20.0
		+1.00	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		-10.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		<u>-</u> - 交通・持		環境			街路			交通・接続		_   環境	-30.0
		+1.00	画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		i	 その他	0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・接			-38.0
		+0.50	    画地		¦行政		として		-	 行政		Ĺ	 その他	0.0	<u>.</u>	
		% / 日	街路		<u> </u>  交通・打		環境			街路		- 1	交通・接続		環境	
e		/0 / / ]	12122		, ~ ~ .		1		- 1			1		_	1	

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	17,944,424	4,998,968	12,945,456	10,114,400	2,831,056	( 0.9451 ) 2,675,631	(3.7 0.4)
	収益価格	81,079,727	円 ( 409	9,000 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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の物	大況										届 <b>问</b> 果(県) ——	-		也-4
		用	途		建築ī	面積	( m²)		構造・降	階層		延床	面積		( m	ı )
店舗	兼共同信	宅					100.00	R C	9 F	=				7	45.00	
么	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	<b>積率</b>	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 %		198 m²	7.	5 m× 2	22.5 m	前面道路:	・県道 きでの距離:		.8 m m
想	見定建物σ	)概要	1 階店舗	<b>∄</b> 、2 ·	~ 9 階 1	DK×	1 6 戸	σ	有効率 )理由	8	86.7 %	同種の	EV付き建物			
(3)	-3 総収益	等 出力	加													
	階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	じ月額	月	額支払賃	<b>5</b> 米斗	a保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
	ra/e				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	(円)	o権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
1	~ 1	店舗			100.00	70.0	70.00		2,450		171	,500	4.0	0	686,	,000
	~ 2	居宅			80.00	90.0	72.00		2,200		158	, 400	1.0		158, 158,	
	~ 3	居宅			80.00	90.0	72.00		2,200		158	,400	1.0	0	158,	,400
		居宅			80.00	90.0	72.00		2,250		162	, 000	1.0	0	162,	,000
4	~ 9	塔屋			5.00								1.(	0	162,	,000
	~				745.00	86.7	646.00				1,460	.300			1,974,	,800
	計														1,288,	
	額支払賃										9 × 12				523,600	
	共益費(管		<b>- 2011</b>	-n			\C 0# 1. \\ + + \	100 円/㎡		646	3.00 m²x	12ケ月	=		775,200	0円
			の算出根拠 車場使用*				近隣水準を勘	条して宜え  ,000 円/台			2 台×12	ケロュ		=	240,000	Λ Ш
		,	上场区用↑ 根拠、金額				敷金により担					7/5				0円
				Ħ <i>)</i>				298,800 円		7 n i	5.0	%				0 1 1
	≊室等によ ⊦ a)x 空		K作当額 A(%)+(	x 空	室率B(	(%))		240,000 円				% =			926,940	0 円
IJ	 \上計	+ a+						.,							611,860	
伢	証金等の	運用記	益(空室損労	<b>夫考慮</b> 征	<b>参</b> )		1,974	800 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =	<u> </u>	18,76	1 円
楮	利金等の	運用記	益及び償却	額(空室	室損失考	慮後)	償却: 1,288	年数( 800 円 ×	4 4 95	年) .0 %	運用利 ×	) (i 回l	1.00 %) .2563 =		313,803	3 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		(	0 円
	<b>製収益</b>		+ +	<b>/</b>				17,944	,424 円		(		90,628	円/㎡)		
Ť			D月額支払				( )内は支								+ >++ ====	T 11.11
NO	事例番	亏	事例の 実質賃料 (円/	1	事情?  正	伸 時.	点修 標準化 補正	建物格 差修正	因のは	或要 北較	基準內格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地基	を準階の	)資料
а	-		(	١	<u>100</u>		<u>100</u> [ ]	100		)]	<u>100</u>			対象基準階分類	賃料	∃/m²
b	-		(	,				100		)		_ ]		月額支払		]/㎡)
С					100 [		<u> </u>	100		)	<u>100</u>	_		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		752,000	円	188,000,000 x 0.4 %		
維持管理費		2,039,268	円	18,538,800 x 11.0 %		
Λ.Ω.Λ.÷¤	土地	233,700	円	查定額		
公租公課	建物	1,598,000	円	188,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		188,000	円	188,000,000 x 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		188,000	円	188,000,000 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用		4,998,968		(    25,247 円/㎡)(編	汉 <b>弗</b> ·索 ?	27.9 %
(3)-6 基本利率等		4,990,900		25,247 [37111]) (#	性貝罕 2	17.9 70
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		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		20		n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間	(3 IMILI)	1.5		: 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	查			算出根拠		
建物等の初期投資額		188,000,000	ш		設計監理	 【料率
建初寺の初期投負額		100,000,000	<b>D</b>	245,000 円 / ㎡x 745.00 ㎡x	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0538		<ul><li>躯体部分</li></ul>	0.0859 ×	設備部分 20 9
建物等に帰属する純収益		10,114,400	-			
×	(	51,083 円/	m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				1	7,944,424	円
総費用					4,998,968	円
純収益 -				1:	2,945,456	円
建物等に帰属する純収益				11	0,114,400	円
土地に帰属する純収益 -					2,831,056	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,675,631	円
×				(	13,513	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%			
		81,079,727	円	(	409,000	円/m²

 4 不動産ID
 福岡東(県) 5 - 1
 宅地-7

Νο		不動帝工力
1 1	所在及び地番 福岡市東区箱崎1丁目2471番1	不動産ID 2914000079328-0000
2	田川中木区相鳴「」日とサブ「田「	2914000079320-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング				
福岡東(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一				

| 鑑定評価額 87,000,000 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 10日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 7 7		/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业/正均</b>	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類   正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑賞	定評価					

2 9	盤化計画観の決ル	-07年四00支												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1 1 2 1 2 1 2	東区若宮 4 - 2 - 3	4丁目30( 9」	)番2		地 ( m	積 (	435 )	法令上の規	見制等			
地	形状	敷地の利用 況	日の現 万沢						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	
	店舗兼共同住宅 : 1.2 R C 4			舗兼共同住宅 建ち並ぶ近隣	已、店舗等 群商業地域	店舗等 北東9.3 m i業地域 市道			水道、 ガス、 下水	千早	1 km		(その他) 高度地区2種20m (90,200)	
(2)	範囲	西 0:	m、南 12	20 m、北	80 m	標準	的使用	月 中層	店舗	兼共同住	宅地			
近置	標準的画地の形料	大等 間口	] 約	17 m、 與	型行 約	23 m、	規	模	'	400 r	n <sup>2</sup> 程度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特記す	べき事項に	はない。	街 9.			交通施設	五十千早駅 南東方1 km		法令規制	対象基準地	と同じ	
	地域要因の将 来予測	当該地域は、年に比較して								要因	に特に大	きな変化	はない。地価	は、前
	有効使用の判定	中層店舗兼規						_ `՜ն	対象基準 の個別的 因		ない			
	定評価の手法 適用	取引事例比較 収益還元法		価格		,	円/㎡ 円/㎡	4						
		原価法	積算	価格		/	円/m²							
		開発法	開発	法による価	格	/	円 / ㎡							
(6)市	場の特性	等の居住者が	「多いこと」  的の共同											
\ Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	である。東区 高い。収益値	内の近隣    格は、店	商業地域に 舗兼共同住	存する規範 宅の建設を	生が高い 想定し試	取引事算した	例から 価格で	o試算し であるか	た比	準価格は、 利回り等(	市場性を	<b>建ち並ぶ近隣商</b> を表しており₹ 下確実性は残る 頂を決定した。	妥当性は る。以上
示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地		時点 標準化 修正 補正		更 個別 世 要因 比較	の	の規準	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		票 街路 交通 環境		地 域 交 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	<u>[</u>	100	100	<u>[</u>	1			Į Ř	# 画地 E 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)		時点修正		と 地域弱 因の比較		の	対象基 の比準 (円 /	集価格	内 组 訳 化	票 街路	0.0 0.0 0.0	域交通	+20.0 +10.0 +40.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[107.0	100 [100.0]	100	[100.	0]	19	199,000		# 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(	カ	193	,000円/1	一般的 東区の人口は増加傾向で推移している。同区内の で 大 動 の市場は比較的堅調である。										
基準標準価語 準価語 地格	ティス 基準地が共 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号	通地点(代表標準標準地	-	- <sup>地点)</sup> 形 : 成 ; · 要	成 況 〜 要 因 グ 傾向は継続中である。 要						は鈍化している	が上昇		
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+3.6 %	円/1	mi 因 %の	要因	· 特	文の安	動はな	.v I <sub>o</sub>					

NO	取引 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 肜状	接面道状況	i路の     i	主要交通施 没の状況	法令上の規 制等
a	福岡東 7	7 C 福 60	岡市東区				貸家 建付 地	(		台刑)	<u> </u>	東14 m国 南西7.5			2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡東方		岡市東区				更地	(		長7 )	5形	北8.2 m	市道		工業 (60,200)
c	- 12	257 7 C 福	岡市東区				建付地	(		ほに ) 形	ぎ整	南西8 m!			2 中専 (60,150)
d	- 4 福岡東 7	152 7 C 福	岡市東区				更地	(		ほに ) 方形	 ぎ長 ジ	南西4 m 北西4 m	市道		高度地区1種15m  1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
e	- 13	360 7 C 福	岡市東区				建付			E	 ぎ長	準角地 南東6.7	m市道		準工
	-	51					地	(		) 方刑	3				(60,200)
10	取引(円	価格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		住定標準値 (円/㎡)		別的要因の 蛟	査定価格 (円/㎡)
a	( 21:	2,025	100 [100.0]	[102.3] 100	<u>100</u> [100.0]	-		210,789	100 [104	0 4.0]		202,68		0.0	203,000
b	202	2,399	[100.0]	100	100			225,270		2.7]		199,88	接近 環境	0.0	000 000
c d	219	9,447	100 [100.0]	[102.7] 100 [105.3]	100 [100.0]	100 [100.0]		225,372	100 [110	0.9]		203,22	画地 21 行政	0.0	203,000
и 	18	1,730	[100.0]	100	100	[101.0]		189,467	[ 9 <sup>2</sup>	1.1]		201,34	<del>そ</del> の1	也 0.0 [ <b>100.0</b> ]	,
NO		イ月率	[100.0]	100		[100.0]		197,653				201,68  の比較の		100	202,000
 a	正常		1 街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接続	1 +1.0 H	環境 +3.0
	正常	+0.45	四地		               		その		0.0	行政			その他	0.0	
D	正市	+1.25	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			街路  行政		Ĺ	交通・接返  その他	1.0 <sup>‡</sup> -1.0 <sup>‡</sup> -0.0	<sup>哀児</sup> +15.( 
c	正常	% / F	街路		<u>├</u> └交通・接		- - 環境 - L		0.0	 街路 		i	 交通・接迫 	ī 0.0   J	<sup>買境</sup> +12.( 
d	正常		画地		¦行政 ¦ ; ; 交通・接		                 		0.0	行政  街路		!	その他  交通・接近	0.0	環境 -3.(
		+0.66			-    行政 		-   <del>そ</del> の			 行政		i	その他	0.0	
е	正常	% / F	街路		  交通・接   		· 環境 - 			街路		L	交通・接近 	ī 0.0 H	環境 
		. 5.70	一画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他 	0.0	行政		-1.0	その他	0.0	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	<b>正法が</b>	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	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な	場合の	の価格									
造成事例番号 -								所在及7	ゾ地番	†							
Tay.	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	า๋ )	標準·	化補正	時点何	<b>多正</b>	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後の	費用の補修 )価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ş	熟成度修正		[	]	/ 100		積算			積算価格 円/㎡				·			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	地域要因の比較 街路							·接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	18,000,286	3,864,504	14,135,782	11,663,000	2,472,782	( 0.9623) 2,379,558	(3.8 0.4)							
	収益価格	69,987,000	円 ( 16	1,000 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													

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

·2 想定建	物の物	<b></b>											
	用	途	建築	面積	( m²)		構造・「	階層		延床	面積		( m² )
兼共同住	宅				170.00	R C	5 F	=				8	50.00
法上の規	制等				-								
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	
i 地区2種 i	20m	90	%	200 %	200 %		435 m²	18	.6 m× 2	23.4 m			9.3 r r
	微要	R C 造の 5 P の住宅)を	_ 皆建て(1 思定した。	階店舗、	2 階以降は 1	LDK		,	92.0 %	同様の			
2 松川豆子	* 台山 出	<u></u>											
			面積	有効率	有効面積			F.	割額支払賃	ī料 a	保証金等(月数	数) a保証	金等 (円
伯僧			( m²)	(%)	( m²)		11-1		(	円) t	権利金等(月数	效) b権利	金等 (円
~ 1	店舗		170.00	80.0	136.00		2,600		353	, 600	6.0	)	2,121,600
~ 5	居宅		170.00	95.0	161.50	)	1,800		290	,700			290,700
~													
~													
~													
±∔			850.00	92.0	782.00				1,516,	,400			1,162,800
	[ 						1 516	400 F	円 x 12	<u></u> ケ日 =		18	196,800 円
						円/					=	,	0 円
,		の算出根拠			共益費は計上	こしない。							
の他の切	入(駐	車場使用料等)			7	7,000 円/	台 ×		5 台×12	ケ月+		=	420,000 円
倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金充当のた	め不要							0円
			cocket D	(0/ ) )	1	•							
			全至平 B	(%))	+	420,000	円×		5.0	% =			930,840 円
			巨化)		2 204	400 III .	. 05	0.06		1.0	10.0/ -	17,	685,960 円
				慮後)	償却	年数(	4 :	年)	運用利	回り(	1.00 %)		31,202 円 283,124 円
の他の収え	───	保証金等の運用	———— 益(空室損失	 :考慮後)	1,102	•					% =		0 円
収益									(			円/㎡)	
-4 1 m²≝	たりの	D月額支払賃料	の算出根拠	処	( )内は支	払賃料							
事例番	·号	実質賃料	正	補 時,	点修 標準化 補正							基準地基	基準階の賃
-		(	100		1 100	100		<u>)                                    </u>	100 [	_		対象基準階 月額実質	
			100		] <u>100</u>	100		)]	100	_		月額支払 ( 1	賃料 ,800 円/m
		\	100	<u>                                   </u>	100	100		) ]	100	_		基準階	2 F B
	法地地定 3 皆 ~ ~ ~ 計額共長の倒室 上証利 D 収 4 上域区 建 総 層 ~ ~ ~ 計額共長の倒室 上証利 D 収 4 上 5 上 5 上 5 上 5 上 5 上 5 上 5 上 5 上 5 上	兼 法 地 地 定	兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔽率等 地区2種20m 90 定建物の概要 R C 造の 5 k が が が が が が が が が が が が が が が が が が	兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容地区2種20m 90 % 定建物の概要 R C 造の 5 階建てん。 3 総収益算出内訳 用途 床面積 (㎡)	兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容積率 地区2種20m 90 % 200 % 定建物の概要 R C造の 5 階建て (1 1 階店舗、の住宅)を想定した。  3 総収益算出内訳	兼共同住宅     170.00       法上の規制等     地域等 基準建敵率等 指定容積率 基準容積率等       地区2種20m     90 %     200 %     200 %     200 %       2 建物の概要 R C 造の 5 階建て ( 1 階店舗、 2 階以降は 1 の住宅)を想定した。       3 総収益算出内訳	接其同住宅   170.00   R C	接共同住宅   170.00   R C   5   5   5   5   5   5   5   5   5	議上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容積率 基準容積率等 地積 問に を建物の概要 R C 造の 5 階建て (1 階店舗。 2 階以降は 1 L D K の住宅)を想定した。	議上の規制等 地域等 基準建敵率等 指定容積率 基準容積率等 地積 間口・奥行 地区2種20m 90 % 200 % 200 % 435 ㎡ 18.6 mx 2 定建物の概要 R C 適の 5 階建て ( 1 階店舗、2 階以降は 1 L D K 有効率 の理由	接其同住宅 170.00 RC 5 F  法上の規制等 地域等 基準建廠率等 指定容積率 基準容積率等 地積 関口・與行 地区2種20m 90 % 200 % 200 % 435 mi 18.6 mx 23.4 m 定建物の概要 R C 途の 5 階建てした。 7 問題は、2 階以降は 1 L D K 7 初か率 92.0 % 同様のの住宅)を想定した。 7 同様のの住宅)を想定した。 7 同様の(mi) (%) (mi) (円) 世 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	#共同住宅 170.00 RC 5 F    注入の規制等	#共同性宅 170.00 RC 5F 8 8

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	実	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠		
修繕費		856,000 円	214,000,000 x 0.4 %		
維持管理費		558,504 円	18,616,800 x 3.0 %		
Λ.1Π.Λ.÷⊞	土地	203,000 円	查定額		
公租公課 	建物	1,819,000 円	214,000,000 × 50.0 % ×	17.00 / 100	0
損害保険料		214,000 円	214,000,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		214,000 円	214,000,000 × 0.10 %		
その他費用		0 円			
総費用					
~		3,864,504 円	( 8,884 円/㎡) (縚	<b>2</b> 費率 21.5 %	6)
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		3.8 %	g:賃料の変動率	0.4	%
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	na:躯体の経済的耐用年数	60	年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	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	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	0.9623	
(3)-7 建物等に帰属する純収益			<u> </u>		
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		214,000,000 円	_ , ,	設計監理料率	
			245,000 円 / m <sup>2</sup> x 850.00 m <sup>2</sup> x ( 躯体部分 仕上部分	100%+ 3.00° 設備部	
元利逓増償還率 		0.0545			0 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	11,663,000 円 26,811 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益			18	,000,286 円	
総費用			3	,864,504 円	
			14	,135,782 円	
   建物等に帰属する純収益			11	,663,000 円	
 土地に帰属する純収益 -				,472,782 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			,379,558 円	
×			(	5,470 円/	m²)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %			
		69,987,000 円	(	161,000 円/	m² )

 4 不動産ID
 福岡東(県) 5 - 2
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区若宮4丁目300番2	2914000076681-0000
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		
46		
47 48		
48		
50		
伸生		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡東(県) 5 - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額2,060,000,000 円1 ㎡当たりの価格780,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	630,000 円/m²
( a ) 🖶 U 🖶 🗆	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T+D = /T-WT	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	<b>Eの理由の</b> 第	岩													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1,41, 3.1	東区千 5 - 4 -		2331	番外					地: ( ㎡		2,644	) <del>,</del>	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況		周辺0 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の岩		供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設との 兄	商美(80	,400)	
	台形 1:2	店舗兼共同 <sup>-</sup> SRC 14		マンショ	5舗兼共同 ヨン、店舗 )商業地域	詩が多 しょうしん かいかい かいかい かいかん かいかん かいかん かいかん かいかん かい	東25 m 市道、 北側道			水道、 ガス、 下水	千早	500 m		駐車地区	その他) 巨付置義教 区計画等 0,400)	务
(2)	範囲	東 50 m	、西	30 m、 ī	南 120 m	m、北	150 m	標準的	的使用	高層	店舗兼	快用住	宅地			
近隣	標準的画地の形料	<b>比等</b> 間	10約	40 n	1、 奥行	ī 約	60 m	、規模	莫	2,	400 m	程度、	形状	台形		
地域	地域的特性	特記 特記	すべき事	項はない	0	街 25	m市道		交通 施設	· 十早 ! -	沢北方:	500 m		₽÷ ī	業 ),400) 車付置義 区計画等	務
	地域要因の将 来予測	地域内は街 高く、当分						であり空	地は	ほとん	どない	1。まと				非常に
	<b>員有効使用の判定</b>	高層店舗兼							(	対象基準 の個別的 因	集地 月 内要	角地				+3.0
ı ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比		上準価格			0,000	円/㎡	┦ .	_						
0	)週用	収益還元法	-	又益価格		64	0,000	円/㎡								
		原価法		責算価格	/= !=		/	円/㎡								
(6) ī	万場の特性	開発法 同一需給圏 舗兼共同住 強含みであ 模や用途等	□ は東区及 宅を経営 るが、建	び隣接で はする法と いる	人等である	る。圏内I ナている	こおいて	[最寄駅	等への	つアクセ	こスに	憂れた大	規模画地(	D希!	少性は高く	(需要は
Ì Ì Å	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は 示している 由に若干低 格を規準と	。一方、 位に試算	収益価材 なれた。	各は主たる 以上より	る需要者の り、本件記	の重要な 評価にま	。指標と; 。いては	なるた 比準値	が高騰す 価格を標	る建築  準と	楽費 や元 ノ、 収益	本と賃料の 価格を比	D関係 交考量	系の不完全	≧性を理
(8)	代表標準地	標準地		点	標準化	地域要				基準地 までお	標			地	街路	-3.0
公規  示準	価 標準地番号 数 短回声	F	"	》正	補正	因のb   較	世 英				内準			1	交通 環境	+6.0
一価と		5 -		_				_			訳 11			1	<sup>琅垷</sup> 行政	+16.0 0.0
格し	公示価格	T.			100	100	[103		78	0.000	Ī	行政			その他	0.0
をた	880	,000 円/m	10	)0 [	103.0]	[119.3]						その他				
(9) 指か 定ら		·号 -		多正	標準化 補正	地域 図の比 較	更 個 比 要 比	因の		m	標   内   準   訳   化	<ul><li>交通</li><li>環境</li></ul>	<u> </u>	地域要	街路 交通 環境	
基の 準検	の前矢指定其準地の価格			]	100	100	[	]			祖正			因	行政 その他	
华快   地討		円 / m	10	] 00	]	[ ]	100	,			"	· 行政 その他			ての他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	74	10,000 円		価 変 格 動	一般的 要 因		 【内の人[ 図調に推移	 コ増加 多して	——— や大規 いる。	—		- 3期待感をi	当景	に需要は引	  き続き
基準準価	討 代表標準地	標準地	· 羊心寺 C	. 一地点	成 況	世史	載 <u> </u>	望築費の高 :地域では	高騰に あるた	より土 め土地	地値は 需要は	上限値に 引き続き	こ達しつつる を堅調に推り	あるが 多して	が駅接近性 ている。	きに優れ
地格 の等 前が	公示価格	+5.4 %		∃ / m² %	要因の	(個別的)要 因		別的要因	因に変	動はなり	l I.					
רו המ	又到平   十囘	±J.4 70	十十回	70	·   • >	l										

<b>VO</b>	取引 例番		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	可地 彡状	接面道 状況	路の   3	E要交通が との状況	<b>他</b>	法令上の規 制等
а	福岡東7		岡市東区				更地	(	)	台形	<u></u>	南東9 mī 南西6 m 角地	市道			1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡東万	64 7 C 福	岡市東区				建付 地	(		ほほう方形	手 手 手	東6 m市)	道			商業 (90,360)
_		764					- III			1717		±0+`	<b>*</b>			<del>** ***</del>
С	備単果 /	/ C   福	岡市東区				更地	(	)	ほほ   方形	t長 彡	東6 m市)				商業 (90,360)
d	福岡東万		岡市東区				建付 地	(	,	長方	5形	北西28 ㎡	回道			2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	- 13 福岡博多 C	352	岡市博多区				更地	(	,	(まに ) 形	<u></u>	南東10.5 r 北西5.4 二方路				商業 (100,400)
VO	取引	301 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較		ーノゴロ 住定標準値 (円/㎡)		  的要因σ :	<b>)</b>	査定価格 (円/㎡)
a	( 638	8,266	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [ 99.8]		649,138				773,70	街路 (対)4   交通・		.0	797,000
b	( 668	8,504	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		690,565				767,29	接近 34 環境		.0	790,000
c	940	0,594	100 [100.0]	[104.2] 100	100	100 [100.0]		980,099				772,94	画地 19 行政		.0	796,000
d —	543	3,804	<u>100</u> [100.0]	[111.1] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		604,166		6.0]		794,95		. 0	.0	819,000
e 10			<u>100</u> [100.0] 「中標準化			100 [103.0]		775,625		6.0]		807,94  の比較の		[ <b>103</b> .0	<u>)</u> ]	832,000
-	の内容	変動率	71x 110	THIT COLIN					-		432 <u> </u>	107 [648 07]	- J D/(			
а	正常	% / 月 +0.50	計 街路  画地		交通・接     行政		環境  その			街路 		i	交通・接近 		環境	.7.0 
b	正常	%/ <u>F</u>	街路		文通・接		- - - 環境		0.0	行政  街路		-5.0	での他 	+3.0	環境	5.(
		+0.83	画地		 ¦行政 ¦		\ <del>-</del>		0.0	 行政		-	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.83	計 街路  画地		│   交通・接     一   行政		環境  その			街路  行政		i	交通・接近  その他		環境	; 
d	正常	% / 月	街路		対交通・接		環境		0.0	街路		-	 交通・接近	0.0	環境	-20.0
		+1.11	凹地		   行政     <del>  1</del>		その		0.0	 行政		-5.0		0.0		
e	正常	% / 月 +0.70	街路     画地		交通・接         行政		· 環境  - その			街路  行政			交通・接近  その他	0.0	環境	0.0
	比準価格	油守の		+3.0	İ	0.0	i		0.0			ı	〔比準価格		07	<b>0,000</b> 円 / m

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
Ž	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	255,763,634	54,699,485	201,064,149	138,975,000	62,089,149	( 0.9262) 57,506,970	(3.8 0.4)
	収益価格	1,691,381,471	円 ( 640	0,000 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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)	-2 想定建	物の状	大況 大況								1	留尚果(県) 	5 - 3		地-4
		用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床	<b>五積</b>		( n	m²)
店舗	兼共同住	宅				730.00	SR	C 14	F				10,	532.00	
2	法上の規	制等													
			基準建蔽率	等 指定容	<b>積率</b>	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商駐地	t ī 付 置 義 務 ī 計 画 等 ī		100	%	400 %	400 %		2,644 m²	37.0	0 m× 6	8.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
	, 限定建物σ		1階:店舗 K、85m	、2~14 程度)機	4 階: 1 階 戒式駐車 <sup>5</sup>	谐あたり9戸( 場を想定	3 L D	有効率 の理由	90	0.9 %	店舗兼	- 共同住宅とし			
(3)	-3 総収益	算出内	 り訳												
• •	階層	用道		末面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃料	ー 作り月額 料	月	額支払賃	:   # A	保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円) b	権利金等(月数	数) b権和	利金等	(円)
1	~ 1	店舗		730.00	50.0	365.00		4,600		1,679,	000	8.0	)	13,432	,000
	. ~ 5	住宅		730.00	97.0	708.10		2,000		1,416,	200	1.0		1,416	
	5 ~ 10	住宅		730.00	97.0	708.10		2,100		1,487,	010	1.0	)	1,487	,010
		住宅		730.00	97.0	708.10		2,150		1,522,	415	1.0	)	1,522	415
11	~ 14	駐車均	易	312.00								2.0	)	3,044	,830
1	~ 1		2	10,532.00	90.9	9,570.30				20,868,	510			32,621	,510
	計			10,552.00	90.9	9,570.50								38,379	,020
	額支払賃								510 円	x 124			250	),422,12	
	共益費(管 共益費(管		の算出根拠			共益費は計上		m² ×		mx	12ケ月	=			0円
7	の他の切	八(駐	車場使用料等	)		12	,000円/	台×	60	)台× 12	ケ月+		= {	3,640,00	00 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金により担	!保されて	ているため	計上	しない					0 円
	≦室等によ + a)x 空		長相当額 A(%)+( →	空室率 B	(%))		422,120 640,000			5.0 5.0	% % =		12	2,953,10	)6 円
l)	人上計	+ a+											246	5,109,01	4 円
侈	R証金等の	運用記	益(空室損失考	慮後)		32,621,	510 円 ×	95	.0 % :			0 % =		309,90	)4 円
			益及び償却額(			償却 <sup>3</sup> 38,379,	020 円 ×		.0′% :		回り( 0	1.00 %)	9	9,344,71	6円
			保証金等の運用	月益(空室損失	է考慮後)		円×		% :			% =	TT ( 2)		0 円
	(収益 		+ +	1000 H	-hn	/ \	•	63,634 円		(		96,734	H/m)		
NO	-4 Ⅰm≦ 事例番		D月額支払賃料 事例の実 実質賃料 (円/㎡	際 事情 正		( )内は支持 点修 標準化 補正		格 地場	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料	基準地	基準階の	D賃料
а			(11) 111	100	<u>[</u> ] 10		100		)	100	-		対象基準月額実施	質賃料	T / 2
b	-		(	) <sup>1</sup>		] 100	100	] [ <u>100</u>	)	100	- 1		月額支	2,191 P 払賃料 2,100 P	
С	-		(	100		] 100	100		)		-		基準階	8 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	〕	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		12,750,000 円	2,550,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		10,362,485 円	259,062,120 × 4.0 %	
	土地	4,812,000 円	査定額	
公租公課	建物	21,675,000 円	2,550,000,000 × 50.0 % × 17.00 /	1000
損害保険料		2,550,000 円	2,550,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		2,550,000 円	2,550,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		54,699,485 円	( 20,688 円/㎡ ) (経費率 21.	4 %
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		3.8 %	g:賃料の変動率 0	).4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等	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	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	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.92	262
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		2,550,000,000 円	設計監理料 235,000 円 / ㎡x 10,532.00 ㎡x (100%+ 3.0	
二孔连带停温布		0.0545	`	00 %) 備部分
元利逓増償還率		0.0545	0.0393 x 40 % + 0.0538 x 40 % + 0.0865 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(	138,975,000 円 52,562 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			I	
総収益			255,763,634 P.	3
総費用			54,699,485 P.	3
純収益 -			201,064,149 F	3
建物等に帰属する純収益			138,975,000 F	3
土地に帰属する純収益 -			62,089,149 F	3
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		57,506,970 P	3
×			( 21,750 円	] / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %		
		1,691,381,471 円	( 640,000 P	] / m²

 4 不動産ID
 福岡東(県) 5 - 3
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区千早5丁目2331番	2914001126838-0000
2	福岡市東区千早5丁目2332番	2914000104457-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 5 - 4 宅地-1

				·	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研	
福岡東(県) 5 - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義	
A 27				14.4	2

鑑定評価額 17,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 126,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 100,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

### 2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2 1	鑑定評価額の決定	三の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		区香住ケ丘 :6 - 4 - 2		番7外				地積 ( ㎡)	(	135	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	近商 (80,200) 準防
	不整形 1:2	店舗兼住宅 S 2		舗等が建ち 近隣商業均				水道、 ガス、 下水	香椎花園	<b>園前50 m</b>		(その他)
												(90,200)
(2) 近	範囲	東 40 m、西	•		m、北		準的使用		店舗兼付			
隣 -	標準的画地の形料				5 約		規模	_	150 ㎡程			<b>長方形</b> '
地 域	地域的特性	特記   近接する 	具体的跡地		街 南西	[7 . 7 m市道	<ul><li> ○ 交通</li><li> 一施設</li></ul>		艺園前駅は	比西50 m	法令	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	3 77		であるが、		園の今後の路			によって	は地域要	1	」 変動する可能性があ
. , .	最有効使用の判定	低層店舗兼住3						対象基準 の個別的 因	≢地 形址 り要	<del>χ</del>		-1.0
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比較法				0,000 円/	mí	_				
0.	<b>)</b> 週份	収益還元法	収益価格		110	0,000 円/						
		原価法	積算価格	-		/ 円/						
(a) <b>-1</b>	-18 - 4+ 1/	開発法		よる価格		/ 円/		± rt-&± +	<b>#</b> 2. <b>b</b> =	トッドロボウ	<del>አሉ</del> ነጥ ተ-	或である。需要者は、 ************************************
(6) [	5場の特性	店舗、事務所、	共同住宅等	の所有また 香椎花園	たは賃貸な 閉園後もの	を目的とする 西格水準は比	個人や 較的堅調	法人が主 調に推移	と思料さ	sれる。背 るが、商業	後の住地の特	また。 需要をは、 注宅地の需要が引き続け性から価格のばらつ での必要がある。
`´梢	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	場性を反映した	:実証的な価 比準価格に	i格といえ :比しややf	る。一方、 低位に求る	収益価格は かられた。商	、建築 業地で	費の高騰 はあるが	もあり、 、収益値	投下資本 5格に基づ	に見る	行われ、比準価格は市合った賃料を収受でき 各決定されるまでに至
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因行政その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(10) 対年 象標 基準価	ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準型	120,0 通地点(代表標準均	00 円/㎡ 2等と同一地 <sub>5</sub>	形 状成 況		国 増加傾 成 別演し	向を継続	もしている と園の跡は	************************************	堅調に推移		人口、世帯数はともに大きく地域要因が変
地格 の等 前か	公示価格	+5.0 % 半年	- 円/㎡ 手間 <sup>(</sup>	要 因 % の	要 医		要因に変	変動はない	· 1 <sub>°</sub>			

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	可地 彡状	接面道 状況	色路の	設(	要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東70		岡市東区				貸家 建付 地	(		ほほ ) 形	 <b>£整</b>	北3 m市	 道				近商 (90,200)
b	- 154 福岡東 7 (	福	岡市東区				底地	(		ほほ 形	 <b>f</b> 整	<b>才比10 m</b> 市	5道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等
c	- 956 福岡東70		岡市東区				建付 地	(		ほほ ) 方形		北3.8 m	 市道				準工 (60,200)
d	- 467 福岡東 7 C	福	岡市東区				建付 地	(		ほほ ) 方形	手 手 手	西12.4	m県道				1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15
e	- 563	3						(		)							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域の	域要 北較		性定標準( (円/㎡)		固別的 比較	 勺要因 <i>σ</i>		査定価格 (円/㎡)
a b	100,4		100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		104,029		3.1]		133,2	00 <u>ż</u>	iB iB i通・ ib ib		0.0	132,000
	90,0		[100.0]	[103.5] 100	[ / ]	[100.0]		93,150	[ 74	1.2]		125,5		境	C	0.0	124,000
c	101,0	) 042	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		103,063				129,8	02	可地 可政		0.0	129,00
d	123,	) 369	100 [100.0]	100	100 [ 95.0]	100 [100.0]		132,719				131,9		 		0.0	131,000
e	(	)		100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			100	]					[ <b>99</b> .	0]	
VO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内部	7				-	工地域	要医	の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近	-2.0	環境	-17.0
	+(	0.40	画地		¦行政		その		0.0	 行政			その他		0.0		
b		/月 0.50	街路 		_   交通・接 		環境			街路 		+3.0				· 環境	-25.0
_			画地 街路		¦行政 ¦     交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路			その他 		-6.0	, 一层 , 7晋16	10
_		0.33			文題		<sup>坂</sup> 児   <del>-</del>			55  行政		i	文温  その他		-6.0 		-12.0
d	正常 %	/月	街路		<u> </u>   交通・接		環境		0.0	街路		+3.0				環境	+13.0
	+(	0.24			¦行政		その		· <del> </del>	 行政		<b>-</b> 5.0			0.0	L	
e	%	/月	街路		<del> </del>  交通・接	近	環境		:	街路			交通・	接近		· · 環境 ·	
			画地		 ¦行政		その	他		 行政		   	その他	 ļ			

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	作员异7四个5	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
Ž	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(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	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)							
法	4,204,624	937,900	3,266,724	2,750,630	516,094	( 0.9788 ) 505,153	(3.8 0.4)							
	収益価格	14,857,441	円 ( 110	),000 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

(4)開発	(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	の理由								
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)				
開発	法による価格			円 (		円/㎡)							

(3)-	·2 想定建	関物の制	大況											届 <b>尚</b> 果(県)			地-4
		用			建築	面積	(	m²)		構造・	階層		延床	面積		( r	n²)
店舗	兼共同住	宅					80.0	0	L S	3 F	=					240.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	責率等	地積		間口	〕・奥行		前面道路、	幅員等		
近商準防	i i			90 %		200 %		200 %		135 m²	9	.0 m×	16.0 m	前面道路: 特定道路ま			7.7 m m
想	!定建物σ	)概要	1 階店舗	j. 2	~ 3 階 4	0 m² 1	L D K×	4戸	a.	有効率 )理由	1(	00.0 %	外階段	利用のため		· ·	
(3)-	·3 総収記	<b>省出力</b>	<u> </u>														
	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効	 面積	1㎡当た 支払賃料	じ月額	F	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
'	70/6				( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月数	数) b権和	引金等	(円)
1	~ 1	店舗			80.00	100.0		80.00		1,600		128	,000	4.0	0	512	2,000
	~ 2	居宅			80.00	100.0		80.00		1,500		120	,000	2.0	0	240	,000
	~ 3	居宅			80.00	100.0	1	80.00		1,500		120	,000	2.0	0	240	,000
	~																
	~				240.00	100.0		240.00				368	,000			992	2,000
	計 額支払賃	<b>●</b> 业3								260	000 [	円 × 12	<u></u>			1 416 00	
	·贺文松》 共益費(管										000		ンカー 12ケ月			1,416,00	0円
			の算出根拠	l			別途計	 上しな				1117	127/3				013
			車場使用料				33.241		円/台	ì ×		台x 12	ケ月+		=		0 円
			根拠、金額				敷金に	より担	保されて!		計上	こしない					0 円
空	室等によ	る損労	 卡相当額					4,4	416,000 円	×		5.0	%				
( +	- a)× 至	室率	4(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+		円	×			% =			220,80	00 円
以	上計	+ a+													4	1,195,20	00 円
			益(空室損失		-			992,	000 円 ×		.0 %			00 % =		9,42	24 円
権	利金等の	運用記	益及び償却額	額(空室	室損失考	慮後)		償却年	手数( 円 ×	1	年) 	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	収益		+ +	<b>TW</b> -	***********					,624 円		(		31,145	円/㎡)		
Ť			D月額支払賃					为は支射 標準化		z +14-1	或要	甘油四	tt *	宁宁既任业	日洋北	甘淮胜。	7年型
NO	事例番	゙゙゙゙゙゙゙゙	事例の 実質賃料 (円/		事情神	正	点修    補 		建物格 差修正	因のは		基準的格差修正		定実質賃料 引/㎡)	<b>基</b> 年地	基準階の	り貝科
а	_		,	١	<u>100</u>		- 1	100	<u>100</u>		<u>)                                    </u>	100	]		対象基準月額実施	質賃料	円/㎡
b	-		(	<i>)</i>				100	100		<u>)                                    </u>	100	]		月額支	払賃料	马/㎡)
С			\	,	100	_		100	100		) ]1	100	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	実	額相当額				算 出	根 拠			
修繕費		186,800 F	7		46,700	,000 ×	0.4	%		
維持管理費		220,800 F	7		4,416	,000 ×	5.0	%		
ハギロハギ田	土地	40,000 F	<del>၂</del>	査定額						
公租公課 	建物	396,900 F	7		46,700	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000	0
損害保険料		46,700 F	<del>၂</del>		46,700	,000 ×	0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金		46,700 F	7		46,700	,000 ×	0.10	%		
その他費用		0 F	7							
総費用										
~		937,900 F	7	(		6,947 F	円/㎡) (	(経費率	22.3 %	ó )
(3)-6 基本利率等								1		
r:基本利率		3.8 %	ó	g : 賃料の変	動率				0.4	%
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	ó	n a:躯体の約	怪済的耐用	<b>月年数</b>			45	年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	ó	n ♭ : 仕上の約	怪済的耐用	月年数			25	年		
┃ ┃ c:設備割合(設備価格÷建物等 ┃	<b>ទ</b> 価格)	20 %	Ď	n c:設備の約	怪済的耐用	月年数			15	年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	: 未収入期	間を考慮	した修正率	<u>K</u>		0.9788	
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額				算 出	根 拠			
建物等の初期投資額		46,700,000 円		100	000 円 / m	ž.,	240.00 m².	設計監理 ( (100%+		14. )
		0.0589			500 円 / II 本部分	ıx		(100%)+	3.00 9	
				0.0438 ×	40 % +	0.0602 ×	40 % +	0.0865 ×	: 20	0 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,750,630 円 20,375 円/㎡								
(3)-8 土地に帰属する純収益										
総収益								4,204,624	円	
総費用								937,900	円	
純収益 -								3,266,724	円	
建物等に帰属する純収益								2,750,630	円	
土地に帰属する純収益 -								516,094	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							505,153	円	
×				(				3,742	円/	m²)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	Ď							
		14,857,441 円	3	(				110,000	円/	m²)

 4 不動産ID
 福岡東(県) 5 - 4
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区香住ヶ丘6丁目5番7	2914000038311-0000
2	福岡市東区香住ヶ丘6丁目5番9	2914000038313-0000
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		
構考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
福岡東(県) 5 - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額19,800,000 円1 ㎡当たりの価格60,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 京北河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z ;	鑑正評価額の決定	- V/- EH	ツダロ											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			区西戸崎 3 - 1 - 2	3丁目92看 3」	番418					地 (m²		330	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(	の利用の	現周記況	辺の土地の	利用の状	接回	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接:	要な交通施 近の状況	設との	近商 (80,200) 準防
	長方形 1:2	店舗兼( W 2	主宅	店舗類が混る	兼住宅と一般 生する近隣商	设住宅等 新業地域	北東1 市道	0.7 m		水道、 下水	西戸	崎390 m		(その他) 高度地区2種20m
								1		1				(90,200)
(2) 近	範囲		0 m、西			m、北 - "	50 m		的使用			住宅地	<b></b>	
隣 -	標準的画地の形料		間口			ラ 約 	24 m				330 m		_	<b>長方形</b>
地 域	地域的特性	特記 <sub> </sub>	寺記すべ:	き事項はな	£6 1。	街 10	).7m	市道	交通 施設		局駅 i	南西方390 г	n   法令	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				現存の商業均 地価水準から						華性は	は低い。地	域要因	に特段の変動はみら
	長有効使用の判定	低層店	舗兼住写	3地					(4)	対象基準 の個別 因	準地 が要	) J		
` '	鑑定評価の手法 D適用		列比較法				1,000		_					
U.	<b>沙</b> 適用	収益還	元法	収益価		4	4,300							
		原価法		積算価			/	円/m²	_					
	-10 - 4+10	開発法			による価格		/ =+-11	円/㎡		*******	\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>	ᄔᅩᄺᄵᅔ	*=.44.+-+	ョする範囲と判断した
(b) I	万場の特性	。想定の需要	される需 は少ない	要者は自然ものの、	用での利用	を目的と 要は堅調	する個に推移	人が中心 しており	になる 、割	るものと 安感から	思われる地価に	1る。西戸 は上昇傾向	崎駅周辺	ョッる戦団と判断した 型においては商業目的 商業地の取引件数は
`´梢	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	した。-	−方、比 ハ。した	準価格に	ついては、3	現実の不	動産市:	場で生起	l した!	取引事例	引に基?	づく価格で	あり、fi	見範性に欠けると判断 5場性を反映し、規範 交考量し、上記の通り
(8) 公規· 示準·	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 医因の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	m	1 m²	[ ]	100	100	[	1			補正	行政		因 行政 その他
をた			/ m²	100	[ ]	[ ]	10	-			<u> </u>	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	亏	-	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	比 要	間別的 関因の ご較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標   内   準   訳   化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	別生指定長連	地の価格	<b>3</b>	[ ]	100	100	[	]			補正			因 行政 その他
平17 地討		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	10	0			"	その他		C 07 IB
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	53,5	00 円 / ㎡	価 変	一般的要。因						にあり、低 移している		を反映し、住宅需要を
象標 基準 準価	・2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	A 動 形 状 成 況			郊外の商 格の上昇					れない。	周辺背後の住宅地価
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	   (個別的   要 図		持段の変	動は見	られな	l 1。			
前か	変動率 年間	+12.1	% 半年	- 間	% の	-, -								

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) 5 - 5 宅地-2

NO	取引導	<b>F</b> F	 所在及び地	 !番並びに	「住居表	示 取引時	類	地積		画地	接面证	道路の	主要3	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	法令上の規
	例番号	· 号   ·	等	лш ш о		点	類型		( m²)	の形状	状況 状況		設の状	況	制等
а	福岡東7		岡市東区				更地	(	)	長方形	北西8 m	市道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
b	- 5 福岡東 7	513 7.C 這回	型市東区 岡市東区				更地			ほぼ正	南4.8 m				1 低専
D		552	画巾来区				文地	(	)	方形	_	عر را ۱۱۱			(50,80) 特別用途地区
С	福岡東万	_	————— 岡市東区				更地			ほぼ正					2中専
								(	)	方形	北東2.5	5 m			(70,100)
	-	13									角地				
d	福岡東 7 - g	7 C 福 956	岡市東区				底地	(	)	ほぼ整 形	<u>ま</u> は10 mi	市道			1住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等
e								(	)	)					
	-														
OV	取引 (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正		推 (	定価格円/㎡)	地域因の比	或要 比較 は	推定標準格(円/㎡	価 (	個別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
a	( 7:	) 2,449	100 [100.0]	[107.5] 100	100	100 [100.0]		77,883			60,6	街	路 通・	0.0	60,700
b	(	)	100	[104.4]	_100	_100			_100	)	-	接:		0.0	
c	69	9,718	100.0]	100	100	100		69,986	[110		63,2	- 4		0.0	63,300
_	114	4,618	[100.0]	100		[ 98.9]		122,267	[135		90,5	画: 568 行:		0.0	90,600
d	1.	9,150) 0,000	100 [100.0]	[103.5] 100	100	100 [100.0]		93,150			69.0		の他	0.0	69,000
e		)	100	100	100	100		30,100	100				[1	<b>00.0</b> ]	33,030
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7				=	工地域要	因の比較の	内訳			
a	正常	%/月		0.0	交通・技	· 35	環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	交通・	接近	0.0 環	境 +31.0
		+0.68	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b> テ政	-2.0	その他	C	0.0	
b	正常	%/月		0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	<b>封路</b>	-4.0	交通・技	接近 -2	2.0 環	境 +20.0
		+0.55	画地	+4.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b> テ政	-2.0	その他	C	0.0	
c	正常	%/月	街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境	:	0.0	<b></b> 封路	0.0	交通・	接近	0.0 環	境 +35.0
		+0.50	画地	 -1.1	└	0.0	しての	他	0.0	 <b></b>	0.0	その他	C	0.0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通・技	· 接近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	交通・	接近	0.0 場	
		+0.50	 画地	0.0	└	0.0	しての	他	0.0	 <b></b>	0.0	その他	C	0.0	
e		%/月	街路		交通・技	接近	環境		í	 封路		交通・	接近	環	
			   画地		└		└ ├その	 441		 行政		└ └ その他			

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
Ž	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,971,662	1,334,420	4,637,242	4,128,890	508,352	( 0.9788) 497,575	(3.8 0.4)
	収益価格	14,634,559	円 ( 44	4,300 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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の状	大況										<u> </u>		
		用	 途		建築同	面積	( m² )		構造	・階層	<b>5</b>	延床	 面積		( m² )
店部	輔兼共同住	È宅					180.00	LS	5 2	2 F				360.0	0
2	 公法上の規	制等													
用道			基準建設	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間	日・奥行		前面道路、	幅員等	
近高度	き地区2種2	20m		90 %		200 %	200 %	6	330 r	m 1	14.0 m× 2	24.5 m	前面道路: 特定道路ま		10.7 m m
	<u>.</u> 思定建物σ	微要	1 F 店舍	甫、 2	F 共同住	宅(2 L	DK)		有効 の理由	率	100.0 %	外階段(			
(3)	-3 総収益		<u></u> り訳												
	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 資料	額	月額支払賃	[料 a	保証金等(月数	y) a保証金等	(円)
					( m²)	(%)	(m²	) (円)			(	円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	ı ~ 1	店舗			180.00	100.0	180.0	0	1,60	00	288,	000	6.0	1,7	28,000
1	ı ~ 1	居宅			180.00	100.0	180.0	0	1,30	00	234,	000	2.0	) 4	68,000
	~														
	~														
	~				360.00	100.0	360.0	0			522,	000		2,1	96,000
	計 	EWA								2 000				0.004	000 TI
	F額支払賃 共益費(管								52 / m² x	2,000	0円× 12	ファ <u>=</u> 12ケ月		6,264,	000円
			の算出根拠	<b>Ы</b>			共益費は賃				IIIX	1277			011
			車場使用料				7 m 52 10 52		/台 x		台x 12 <sup>-</sup>	 ケ月+		=	0 円
			根拠、金額												0 円
	 		<b>に相当額</b> A(%)+(	<b>、</b>	' <b>玄</b> 窓R(	%))		, 264, 000			5.0				
`	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			^ _	· <del>-</del> (	, , , ,	+		円×			% =			200円
			 益(空室損失	上老店往	叁 )		2 106	8,000 円	<b>v</b> (	95.0	0% ×	1 0	0 % =	5,950,	862 円
			・ ・ ・ ・ と及び償却		-	 憲後)		]年数(		年)	運用利		%)	20,	
<del></del>	- の他のIV <i>i</i>		保証金等の	)運用益	(空室損失	老庸後)		<u>円</u> 円			% ×		% =		0円
	8収益		+ +	/Œ/IJIII	(工主)及人	<b>コ版以</b> )			^ 971,662 [		(		18,096	円/㎡)	013
(3)	-4 1 m²≝	(たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	( )内は3	払賃料			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
NO	事例番	·号	事例の実質賃料	+	事情补正	甫 時,	点修 標準化 補正	上 建物	勿格 ± E 因の	也域要 の比較	要 基準階 交 格差修正	查 (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
а					100				) <u>1</u>	00		- 1		対象基準階の 月額実質賃料	_
b	-		(	)	100	, , , ,	1 100	100		100	100	•		月額支払賃料	
	-		(	)		] 100		] [	] [		_	Ī			円/㎡)
С	-			)	<u>100</u>	100	<u> </u>	_ 100	] 1	00		]		基準階 2 F	В

					` ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	ᢖ	<b>ミ額相当額</b>		算	〕出 根 拠		
修繕費		350,500 F	7	70,100,000	× 0.5 9	%	
維持管理費		187,920 F	<del>၂</del>	6,264,000	× 3.0 9	%	
Λ.ΣΠ.Λ.÷m	土地	60,000 F	7	査定額			
公租公課	建物	595,800 F	7	70,100,000	× 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		70,100 F	7	70,100,000	× 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		70,100 F	7	70,100,000	× 0.10 9	%	
その他費用		0 F	<del>ŋ</del>				
総費用							
~		1,334,420 F	7	( 4,04	14 円/㎡) (	経費率 2	22.3 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.8 %	ó	g:賃料の変動率			0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	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	等価格)	40 %	Ď	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	等価格)	20 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ	: 未収入期間を考慮した修	正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		70,100,000 円				設計監理	
				189,000 円 / ㎡× 	360.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0589		0.0438 × 40 % + 0.06		0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,128,890 円 12,512 円/㎡					
(3)-8 土地に帰属する純収益		,					
総収益						5,971,662	円
総費用						1,334,420	円
						4,637,242	円
建物等に帰属する純収益						4,128,890	円
土地に帰属する純収益 -						508,352	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					497,575	
×				(		1,508	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	ó				
		14,634,559 円	}	(		44,300	円 / m²

**4 不動産ID** 福岡東(県) 5 - 5 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区西戸崎3丁目92番418	2914000144865-0000
2	111回川米区四/一両31日32日410	2914000144003-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県) 5 - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額 555,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 368,000 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 23日	(6)	[令和 7年1月]	280,000 円/m²
(2)党业资本口	ATT 7/ 0/ 00 / 00 / 00 / 00 / 00 / 00 / 0	/ F \ / \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	工党/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	の注用の多	: <b>=</b>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		東区名島 3 - 2 - 1		8 2 9	)番					地 (㎡		1,508	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用	用の現況	周辺の土 ใ	地の禾	別用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通	施設との	近商 (80,200) 準防
	長方形 1:1.5	店舗、事務所場		、売店舗、 1路線商業		I	 北西32 国道、 三方路			水道、 ガス、 下水	名島2	200 m		(その他) 地区計画等 高度地区2種20m (100,200)
(2)	範囲	東 100 m、	西 100	) m、南	100 n	n、北	100 m	標準	的使用	刊沿道	施設用	]地		
近	標準的画地の形料	大等 間	口約	30 m、	奥行	約	50 m	規	模	1,	500 m	程度、	形状 -	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記す	「べき事項	はない。		街 32	m国道		交通施設		<b>含島駅</b>	北東方200 北東方200		」近商  (90,200)  地区計画等  高度地区
	地域要因の将 来予測												の利用も	見込める。地価は上 視する必要がある。
(3)最	有効使用の判定	沿道施設用	地						` ′	対象基準 の個別的 因	準地 三 的要	三方路		+3.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例比較収益還元法		集価格 益価格			7,000 3,000	円/㎡ 円/㎡	2					
		原価法	積算	章価格			/	円/㎡	2					
		開発法		発法による			/	円/m²						
(6)市	場の特性	事業者、マニアは多	ンション開 くないが	開発業者等 出店意欲	が中心は概え	ン。沿道型 2堅調	型店舗σ	新規出	店は、	定期借 ハてもな	地権の	D設定なる 「条件」で	ビ土地を耳 画地条件の	需要者は沿道サービス X得しない場合も多く D良い物件は依然とし ことは困難である。
· Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	標とはなっ <sup>*</sup>   た実証的な(	ていないこ 西格である	こともあり る。本件で	、低位は、対	立に試算で 市場性を原	された。 気映した	一方で 比準個	҈比準ſ ī格を፤	価格は、 重視し、	現実の収益値	D不動産で TAMを比較	市場におけ 交考量のう	が取引の意思決定の指 ける需給動向を反映し うえ、周辺の公示地等 質を決定した。
(8) 公規( 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地	時点修正		準化 正	地域要 因の比 較	題 個別 要I 比!	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	] 100	]	100	[ 100	1			祖正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点	点 標	準化 正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	· 交通 ; 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	] 100	]	100 [ ]	100	1			祖			因 行政 その他
(10) 対年 象標( 基準	別年標準価格 の - 2 基準地が共	34 通地点(代表標	4,000 円 / 準地等と同	W-5	3 動	一般的 要 医	pj 花 tì 沿	率につ	いては 舗等の	は、県全 )事業用	体より	、東区は	惟移してい	を維持している。高齢 る。 いる。 い適地等として、需要
準価語 地格 の等	討 代表標準地	標準地 福岡東	5 3,000 円 /	· 2 <sub>要</sub>	t 況	要因	i' J 〉 取		思決定	三行動に				が着目すると考えられ
前か	変動率 年間		半年間 +1		.	要 医	/ る 	画地条	:件等の 	)個別的	要因に	ついては	、特に変( 	とはみられない。

NO	取引導例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 状	接面道	路の	主要交通 設の状況	<b>施</b>	法令上の規 制等
a	福岡東7		岡市東区				貸家建付地	(		台形)	i	東14 m国 南西7.5 角地				2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡東 7	60 7 C 福	岡市東区				更地	(		不整	:形	西14 m県	道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	- 8 福岡東 7	352 7 C 福	岡市東区				更地	(		ほぼ ) 方形	長	南西5.1	m県道			商業 (90,306)
d	- 3福岡東7	365 7 C 福	岡市東区				更地	(		長方	形	西11.9 m	市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
<u> </u>	- 13 福岡東 7	851 7 C 福	岡市東区				建付地	(	,	長方)	形	北西28 m	国道			2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
10	取引	352 価格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域	或要 上		定標準価 円/㎡)		別的要因の  較	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 212	) 2,025	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	-		210,789		2.5]		337,26		i•	.0	347,000
b	274	) 4,565	100 [100.0]	100	100	_		301,455		7.4]		389,47	接近 7 <sub>環境</sub>		.0	401,000
c  d	347	7,911 ,	100 [100.0]	[105.0] 100 [113.7]	100 [ / ]	100 [100.0]		365,307	100 [100	0.5]		363,49	回地 0 行政		.0	374,00
и — е	227	7,273 (	[100.0]	100	100	[100.0]		258,409	[ 71	.8]		359,90	1 その	他 0 <b>[103</b> .	0.0	371,000
NO		イ月率	[100.0] 「中標準化	100 補正の内部	[100.0]			604,166	[138	3.9]		434,96 の比較のP		100		448,000
 a	正常		街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・接	近 <sub>-11.0</sub>	環境	-22.
_		+0.45	岡北田		                         		その		0.0	 行政			その他			
b	正常	% / 月+0.50	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			街路  行政		-12.0			」	-12.0
c	正常		   街路		    交通・接 	新 0.0	- ├環境 - 			 街路 				近 <sub>+12.0</sub>	· □ 環境 □	0.
<u>Н</u>	正常	+1.00 %/月	凹地		¦行政     交通・接		                   		0.0	行政  街路		+15.0		0.0 近 <sub>+7.0</sub>	環境	
_	1113	+1.14			,		     その			 行政			へ <u>~</u> ,、  その他		L	-22.0 
e	正常	% / 月			<del> </del>  交通・接 		· · 環境		0.0	 街路 		0.0	交通・接 	近 <sub>+12.0</sub>	· 環境	+24.0
		+1.11	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原位	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地にで	字し、	再調達原価	iの	把握が困	難でで	あるため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	์ )	標準	化補正	時点何	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	L10	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>Z補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	<b>西格</b>				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<sup>室</sup> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		2	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	37,063,395	8,288,900	28,774,495	12,158,400	16,616,095	( 0.9794 ) 16,273,803	(3.9 0.4)
	収益価格	464,965,800	円 ( 308	B,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						

(4)開発	(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	の理由									
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)					
開発	法による価格			円 (		円/㎡)								

		用	途 ——————	建築	面積	( m²)	)	<b>林</b>	構造・閉	皆層		延床	面積 —————		( r	n¹)
店舗	兼事務所	Ť				700.00		S	2 F	:				1,	100.00	
公	法上の規	制等														
	地域等		基準建蔽率等	指定容	<b>積率</b>	基準容積率	等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
近地高準 商区度防	計画等地区2種2	20m	100	%	200 %	200	%	1,5	508 m²	33.	.8 m× 4	16.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	建建物σ	概要	1階:店舗、	2 階:事	務所と想	想定。		<b>I</b>	有効率 理由	10	00.0 %	店舗兼	事務所として	は標準的	である。	
(3)-	-3 総収益	 :算出内	 り訳													
	 階層	用道	床	面積	有効率	有効面和		1㎡当たり 支払賃料	り月額	月	額支払賃	[料 <sub>2</sub>	a保証金等(月数	效) a保i	E金等	(円)
				( m²)	(%)	(	m²)	) (円)			(	円) t	権利金等(月数	b権和	自金等	(円)
1	~ 1 店舗 700.00 100				100.0	700	.00	0 3,050			2,135,	000	6.0	)	12,810	,000
2					100.0	400	.00		2,750		1,100,	000	6.0	)	6,600	,000
	~															
	~															
	~															
	計			1,100.00	100.0	1,100	.00				3,235,	000			19,410	,000
年	額支払賃	料							3,235,	000 F	円 × 12	ケ月 =		38	,820,00	00 円
	共益費(管		- 65 J. ID II.					円/㎡:	×		m²x	12ケ月	=			0円
			の算出根拠 車場使用料等)					円/台:			台x 12·	ケ日+		=		0 円
			<u> </u>			保証金等Ⅰ	こより	り担保され		っため						0円
	室等によ		-					20,000 円:			5.0					
			\(\%\) + ( x	空室率B(	(%))	+		円:	×			% =		1	,941,00	00 円
	上計													36	,879,00	
			岳(空室損失考慮 岳及び償却額(空		虔悠)			)00 円 x =***/		.0 % =\	× 運用利		00 % =		184,39	95 円
惟	利並守り	建用缸	i X U 順 却 积 ( コ	至	思夜)	15	却年	-致( 円 ×		<b>筆</b> ) %	理用利 X	凹り(	%) =			0 円
		∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	総収益 + + +							37,063,3	395 円		(		24,578	円/㎡)		
(3) - NO	·4 1 m´当 事例番		D月額支払賃料 事例の実際			( )内la	t支払 集化	<b>建物格</b> 建物格	+1h+=	或要	基準階	Ł Æ	定実質賃料	甘淮地	基準階の	の佳业
NO	争测笛	75	実質賃料 (円/㎡)	正	正	点。   補正	<b>=</b> 16	差修正	因のに		格差修正		正美貝貝科 ]/㎡)	举华地	<b>季</b> 华陷∪	ク貝 作
а	-			100	<u>[</u>	<u>]</u> <u>100</u>	]	<u>100</u> [ ]		]	<u>100</u>	_		対象基準 月額実質		円/㎡
b	<u>100</u>   <u>L</u>			[	<u>] 100</u>	) <u> </u>			)	<u>100</u>	_ _ ]		月額支持			
- 1			1	1												

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	<b>ミ額相当額</b>		第	〕出 根 拠		
修繕費		1,020,000 円		204,000,000	× 0.5 %	6	
維持管理費		1,164,600 円		38,820,000	× 3.0 %	6	
Λ.ΤΠ.Λ. <del>*</del> Π	土地	3,962,300 円	査定額				
公租公課	建物	1,734,000 円		204,000,000	× 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		204,000 円		204,000,000	× 0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		204,000 円		204,000,000	× 0.10 %	6	
その他費用		0 円					
総費用							
~		8,288,900 円	(	5,49	97 円/㎡) (	経費率 2	22.4 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.9 %	g:賃料の変	<b>愛動率</b>			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 ♭ : 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	<b></b> 正率	0	.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出根拠		
建物等の初期投資額		204,000,000 円				設計監理	
				000 円 / m <sup>2</sup> x 本部分	1,100.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0596	0.0427 x	40 % + 0.05		0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	12,158,400 円 8,063 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	0,000 137 111)					
総収益					;	37,063,395	円
総費用						8,288,900	円
						28,774,495	円
建物等に帰属する純収益						12,158,400	
土地に帰属する純収益 -						16,616,095	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益					16,273,803	
×			(			10,792	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %					
		464,965,800 円	(			308,000	円/m²

**4 不動産ID** 福岡東(県) 5 - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区名島3丁目2829番	2914000108082-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
福岡東(県) 5 - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

L	鑑定評価額	664,000,000 円	1㎡当たりの価格	657,000 円/m²
	4 甘卡的审话			

### 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)	[令和 7年1月]	500,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 7/5 0 0 00		丁尚/正·k	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22	日  (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	i				

2	濫定評価額の決定	上の理田	の安日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- 1 пд		【箱崎1丁 4-10	目29番						地 (m	(計)	(	1,011	法	令上の規	制等
地地	形状	敷地(	の利用の	現周辺	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な近の		設との	商業 (80 準防	,400)	
	長方形 2:1	店舗兼持	共同住宅 11	店舗親等が強	東共同住宅、 建ち並ぶ路線	事業所 象商業地	西30 n 県道	l	I	水道、 ガス、 下水	箱崎	<u>i</u> 450 ≀	m		地区	での他) 【計画等 0,400)	
(2)	 範囲	東 4	0 m、西	50 m、	南 70 i	m、北	50 m	標準	 善的使月	用店舗	· ·兼共	同住:	宅地		`		
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約 35	i m、 奥行		24 m	· 、    規	 見模		850 r	n²程度	₹、	形状!	長方牙	 形	
隣    地   域	地域的特性		寺になし			街 30	m県道		交通		沢南	西方	450 m	法令	¦(90	≰ ,400) ≤計画等	
		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測				f等が建ち♪ ぱである。~										られれ	ない。交	通接近
(3) 最	有効使用の判定		共同住宅					3,22,10,	(4)	対象基準 の個別的	隼地	ない	_ ,				
` '	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	66	0,000	円/m	î	因							
$\sigma$	適用	収益還	元法	収益価	格	47	1,000	円/m	ว้								
		原価法		積算価			/	円/m									
		開発法			による価格		/	円/m									
(6)市	5場の特性	とする	不動産業:	者及びマ:	の接近性等( ンション開発 早地区同様、	発業者等:	である。	当該地	也域は3	交通接近	[条件	に恵	まれた	商業地域	むであ	5り、地位	『水準は
)  核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	範性が高	高い。収: ことから	益価格は: 低位に求る	内の類似地 土地の収益( められたもの 対を踏まえ <sup>-</sup>	性を反映 のと判断	した価 <sup>材</sup> する。。	各である こって、	るが、i 本件で	式算の過 では比準	過程に ■価格	想定:	要素が	多く介在	Eし、	流動的な	は性格を
(8) 公規 示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規		内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	В	/ m²	100	100	100	[ 100	]			1.	E :	画地 行政		因	行政 その他	
をた	松卢甘淮北亚		7 111		-				<u> </u>	⇒ »≠ tir			の他		1114	/+- nb	
(9) 指か 定ら	福岡東(県)		- 6	時点 修正	標準化補正	地域 図の 較	世 要比	別的 因の 較	の比差		内	隼 :	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 -45.0
基の	前年指定基準	地の価格	3	[107.0]	100	100	[100	.0]					画地	+3.0	因	行政	-2.0
準検 地討	344	,000 円	/ m²	100	[103.0]	[ 54.4]	-		65	7,000	1		行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ります。		,	00 円/㎡	価変格動	一般 要 因								出店の他 移してい		大跡地開	発計画
基準準備	・ 2 基準地が共   である場合の検討		表標準地	寺と同一地 -	形 状 成況	地質要因		華性等	の地域	腰因に	格別の	)変動	は認め	られなし	l <sub>o</sub>		
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+12.3	% 半年	- 円 / ㎡ :間	要 因 %の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はなり	l, 1 <sub>0</sub>						
	1																

NO	取引事 例番号	j.	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	画地 の形状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 7 (		岡市東区				建付 地	(	)	ほぼ長方形	東6 m市	道			商業 (90,360)
b	福岡博多C	7 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(	)	ほぼ長方形	北東8 m 北西6 m	市道			商業 (100,400)
С	- 40 福岡博多 C	7 福	岡市博多区				更地	(	)	ほぼ台 形	北東12	m県道			工業 (60,200)
d	- 50 福岡博多 C	7 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(	)	ほぼ長	南西5.5 北西3.5				丘商 (100,300)
e	- 50							(	)						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域因のは	」 或要 比較 桁	 推定標準値 各(円/㎡)		别的要因 <i>0</i> 竣	)	査定価格 (円/㎡)
a b	(	)	100 [100.0] 100	[103.3] 100 [107.2] 100	100 [100.0] 100	100 [100.0] 100		690,565	100 [101 	.0]	683,72	接近	•	0.0	684,000
С	(	)	[100.0] <u>100</u> [100.0]	[107.5] 100	[100.0] 100 [ / ]	100 [ 98.0 ]		645,807	100 [ 98	3.3]	630,6	画地	(	0.0	670,000
d e	( 625,	) ,937 )	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0] 100	100 [103.0] 100		650,245	100 [ 99 100	.3]	654,82		也 ( [ <b>100</b> .	0.0	655,000
NO	ア事情の内容を	1月率 空動率	ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			<u>  [</u>  -	]  工地域要	因の比較の	 内訳	100		
a		6/月 60.83	街路		▽交通・接		_   環境 			 封路 	i	 交通・接返 	<sup>五</sup> +1.0	· ·環境 ·	0.0
b			街路		  行政    交通・接		¦その    環境		0.0	行政  封路	!	その他 <u></u> 交通・接近	0.0 ± -3.0	環境	+10.0
		+1.20	画地	+3.0	 ¦行政 -	0.0	\ <del>-</del>	· 他 	0.0	 行政		その他	0.0		
С		%/月 ⊦0.75	街路     画地		│ 交通・接 │ │ │ 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一		環境     その			封路  行政	i	交通・接込  その他	-6.0  0.0	□環境 □ □	+10.0
d		% / 月 ⊦1.00	L	0.0	<del>╎</del> ┆交通・接	逝 0.0	- └環境 -		0.0	 封路 	-5.0	交通・接ば		· 環境 ·	+10.0
e			街路	+3.0	行政     交通・接		                   		0.0	行政  封路		その他 交通・接近	0.0 Ī	環境	
			画地		   行政		その	 他	·     1	 行政	   	 その他		L	

												` '		
積算価格算	章定内	訳												
-1 原何	西法が	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	<b>[</b> の	把握が困難で	ゔあるため。			
-2 造原	戊宅地	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							
		事情補	証	時点修正	の価権	洛	造		î)	標準化補	臣 時点(	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]		
寸帯費用		標準化	補正	時点修正				i効宅地化率 ≷した価格	ヹで	地域要因( 較	の比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/	m²)					(円/㎡)			î)					(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]				
热成度修正		[	]	/ 100	-		積算	価格		1	円/m²			
Я														
事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
		% / 月	上事費					% / 月	賀用					% / 月
域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	Į.	7	その他	,
	-1 原信 -2 造師 素地の取り/ 寸帯 ( 度修 駅 ス 事内容	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 「「 対帯費用 標準化 (円/㎡) 100 「「 標準化 (円/㎡) 東京の 月率変動率 %/月	-1 原価法が適用できない -2 造成宅地内等に存し原 造成事例番号 表地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1       原価法が適用できない場合その理由       既成         -2       造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合を表すの取得価格       事情補正       時点修正       素地の取得価格         素地の取得価格       事情補正       時点修正       素地の価値         (円/㎡)       100       [ ] 100       「         対帯費用       標準化補正       時点修正       付帯計正後の         (円/㎡)       100       [ ] 100       「         駅成度修正       [ ] / 100       「       標準化補正         財際成度修正       [ ] / 100       「       標準化補正         場別        / 月        / 月        / 月         場別        / 月        / 月        / 月         場別        / 月        / 月        / 月	-1       原価法が適用できない場合その理由       既成市街地で         -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         素地の取得価格       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格 (円/㎡)         (円/㎡)       「回」       「回」       「回」       「日/㎡)         対帯費用 (円/㎡)       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)         (円/㎡)       「回」       「回」       「回り」       「回り」         成工 事費       「標準化補正       「標準化補正       「標準化補正」       「標準化補正」	-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、         -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       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       「回り」       「回り」       「四月/㎡」         対帯費用       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修正後の価格(円/㎡)       有所         (円/㎡)       「回り」       「回り」       「回り」       「回り」       「回り」       「有所         (現成度修正       「リノ100       積算       「標準化補正」       「月至       「日本変動率」       「同り、       「日本変動率」       「同り、       「日本変動率」       「同り、       「日本変動率」       「日本の・       「日本の・	-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	-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、再調達原価の記憶成事例番号   所在及び地番   造成工事費 (円/㎡)   100   [一]   100   [一]   100   (円/㎡)   (円/㎡)   100   (円/㎡)   100   (円/㎡)   (円	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きる。	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。	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。	-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。

#### (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 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 還元利回り 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 ( 0.9441) (3.8 0.4) 21,973,690 94,180,434 72,206,744 17,161,744 55,045,000 3.4 % 16,202,403 収益価格 471,000 円/㎡) 476,541,265 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

(4)開発法に	(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	開新	発法を適用する場合(	の理由							
収入の現	間価の総和	支出σ	現価の総利		投下資本収益率	販う	5単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積			
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)			
開発法によ	よる価格				円 (		円/㎡)						

2 想定建	物の状	犬況													
	用	途		建築	面積	( m²)		構造・降	皆層		延床	面積		( r	m²)
兼共同信	宅					450.00	S R C	9 F	=				3,	995.00	
法上の規	制等														
地域等		基準建廠	<b>英率等</b>	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
計画等			100 %		400 %	400 %	1	,011 m²	48.	.0 m× 2	22.0 m				0.0 m m
	)概要	1階店舗	甫、 2 阝	階以上は	3 L D I	〈共同住宅を想		有効率 )理由	8	36.8 %	店舗兼	共同住宅とし	的		
3 総収記	算出内	<u> </u> 													
用途 床面積 有効 階層 率						有効面積			月	額支払賃	<b>直料</b>	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月数	数) b権和	利金等	(円)
~ 1	店舗			380.00	60.0	228.00		3,300		752	,400	8.0	0	6,019	,200
~ 4	共同位	主宅		450.00	90.0	405.00		2,100		850	,500		-	1,701	
	共同化	主宅		450.00	90.0	405.00		2,150		870	,750	2.0	0	1,741	,500
	共同值	主宅		450.00	90.0	405.00		2,200		891	,000	2.0			2,000
~ 9				15.00								2.0	0	1,782	2,000
~					06.0	2 469 00				7 600	150			19,910	700
計				,993.00	00.0	3,400.00				7,090	, 130			13,891	
									150 F				92	2,377,80	00 円
		の祭出担制	ьп				円/m	í ×		mx	12ケ月	=			0円
•						1(	000円/台	• •		25 台 <b>x</b> 12	ケ日+		= 3	3 000 00	n H
	•						•				773.				0円
									и		%				- 13
			× 空	室率B(	(%))	+ 3,	000,000 円	×		5.0	% =		4	4,768,89	90 円
上計	+ a+												90	0,608,91	10 円
						19,910	,700 円 ×							189,15	52 円
						償却 13,891	,500 円 ×		.0′%	x	回り( 	0.2563 = '	3	3,382,37	
			運用益	(空室損失	考慮後)			40.4 TD	%			-	TT ( 2)		0 円
			賃料の	<b>省</b> 山坦地	n	( \thin+=		,434 円		(		93,156	□/m)		
		事例の 実質賃料	実際					当 地地	或要 比較				基準地	基準階0	の賃料
		(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		100		] 100	100	100	)	100	_		対象基準月額実施	質賃料	
		(	)	`	J 100			1   l		•	J		月額支		
-		(	)	[	] 100				]		]		(	2,100 F	円/㎡)
				_100	_	100	100 [		)	100	_		基準階	3 F	В
	法地計定     3     皆     ~     ~     ~     十     額 共 共 の 倒 室     上 証 利 の 収 当 計 金金       上域画建総層     1     4     7     9     基 付 で の 損 に 等 等 収 当 計 金金     の 負 で の 収 当 計 金金       大場での     0 </td <td>兼 法 地 計 定 3 皆 ~ ~ ~ 計 額 益 益 の 倒 室 a ) 計 金 金 の 倒 室 a ) 計 金 金 の 倒 室 a ) 計 金 金 の 倒 室 a ) 計 金 金 の 倒 室 a ) 計 金 金 の の 収 が 以 が 以 が 以 が に 対 共 共 共 共 共 共 理理人(算 る室 + 運運 に が の の 収 が り の 収 か り の 収 が り の 収 か り の の の の の の の の の の の の の の の の の の</td> <td>兼共同住宅 法上の規制等  地域等 基準建施 計画等 定建物の概要 1 階店  3 総収益</td> <td>兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔵率等 計画等 100 % 定建物の概要 1 階店舗、 2 階 3 総収益算出内訳 用途 席値</td> <td>兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔽率等 指定容积 計画等 100 %  定建物の概要 1 階店舗、 2 階以上は 3 総収益算出内訳</td> <td>兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容積率 計画等 100 % 400 % 2 2 2 2 2 3 4 4 0 0 % 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2</td> <td>兼共同住宅     450.00       法上の規制等     地域等 基準建敵率等 指定容積率 基準容積率等計画等 100 % 400 % 400 % 400 %     基準空積率等 100 % 400 % 400 % 400 % 400 % 400 % 400 % 400 % 200</td> <td>  接其同住宅   450.00   SRC   法上の規制等   地域等   基準建蔵率等   指定容積率   基準容積率等   地積   100 %   400 %   400 %   1   1   1   1   1   1   1   1   1  </td> <td>  接共同住宅   450.00   SRC 9 F   1   1   1   1   1   1   1   1   1  </td> <td>議上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容積率 基準容積率等 地積 問に 計画等 100 % 400 % 400 % 1,011 ㎡ 48 定建物の概要 1 階店舗、2 階以上は3 L D K 共同住宅を想定。</td> <td>議上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容積率 基準容積率等 地積 間口・奥行 計画等 100 % 400 % 400 % 1,011 ㎡ 48.0 mx : 定建物の概要 1 殖居舗、2 贈以上は3 L D K 共同住宅を想定。 有効率 86.8 % の理由 3 総収益算出内訳 用塩 床面積</td> <td>兼共同住宅         450.00         SRC 9F           法上の規制等         地域等         基準建蔵率等         指定容積率         基準容積率等         地積         間口・奥行           計画等         100%         400%         400%         1,011㎡         48.0 mx         22.0 m           定建物の概要         1 階店舗、2 階以上は3 L D K 共同住宅を想定。の理由         66.8 %         店舗業         60理由         86.8 %         店舗業           3 総収益費出内訳         用途         床面積</td> <td>#共同住宅 450.00 SRC 9F    注意を対象</td> <td>#共同住宅 450.00 SRC 9F 3.    法上の規制等   接足管標率   接足管標率   接換   関ロ・興行   前面追除、幅具等   前面当   接近   特定道路で   接換   有効   有効   有効   有効   有効   有効   有数   表述資本での理由   上本   表述資本での運用   上本   表述   表述   表述   表述   表述   表述   表述   表</td> <td>議上の規制等  地域等</td>	兼 法 地 計 定 3 皆 ~ ~ ~ 計 額 益 益 の 倒 室 a ) 計 金 金 の 倒 室 a ) 計 金 金 の 倒 室 a ) 計 金 金 の 倒 室 a ) 計 金 金 の 倒 室 a ) 計 金 金 の の 収 が 以 が 以 が 以 が に 対 共 共 共 共 共 共 理理人(算 る室 + 運運 に が の の 収 が り の 収 か り の 収 が り の 収 か り の の の の の の の の の の の の の の の の の の	兼共同住宅 法上の規制等  地域等 基準建施 計画等 定建物の概要 1 階店  3 総収益	兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔵率等 計画等 100 % 定建物の概要 1 階店舗、 2 階 3 総収益算出内訳 用途 席値	兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔽率等 指定容积 計画等 100 %  定建物の概要 1 階店舗、 2 階以上は 3 総収益算出内訳	兼共同住宅 法上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容積率 計画等 100 % 400 % 2 2 2 2 2 3 4 4 0 0 % 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2	兼共同住宅     450.00       法上の規制等     地域等 基準建敵率等 指定容積率 基準容積率等計画等 100 % 400 % 400 % 400 %     基準空積率等 100 % 400 % 400 % 400 % 400 % 400 % 400 % 400 % 200	接其同住宅   450.00   SRC   法上の規制等   地域等   基準建蔵率等   指定容積率   基準容積率等   地積   100 %   400 %   400 %   1   1   1   1   1   1   1   1   1	接共同住宅   450.00   SRC 9 F   1   1   1   1   1   1   1   1   1	議上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容積率 基準容積率等 地積 問に 計画等 100 % 400 % 400 % 1,011 ㎡ 48 定建物の概要 1 階店舗、2 階以上は3 L D K 共同住宅を想定。	議上の規制等 地域等 基準建蔵率等 指定容積率 基準容積率等 地積 間口・奥行 計画等 100 % 400 % 400 % 1,011 ㎡ 48.0 mx : 定建物の概要 1 殖居舗、2 贈以上は3 L D K 共同住宅を想定。 有効率 86.8 % の理由 3 総収益算出内訳 用塩 床面積	兼共同住宅         450.00         SRC 9F           法上の規制等         地域等         基準建蔵率等         指定容積率         基準容積率等         地積         間口・奥行           計画等         100%         400%         400%         1,011㎡         48.0 mx         22.0 m           定建物の概要         1 階店舗、2 階以上は3 L D K 共同住宅を想定。の理由         66.8 %         店舗業         60理由         86.8 %         店舗業           3 総収益費出内訳         用途         床面積	#共同住宅 450.00 SRC 9F    注意を対象	#共同住宅 450.00 SRC 9F 3.    法上の規制等   接足管標率   接足管標率   接換   関ロ・興行   前面追除、幅具等   前面当   接近   特定道路で   接換   有効   有効   有効   有効   有効   有効   有数   表述資本での理由   上本   表述資本での運用   上本   表述   表述   表述   表述   表述   表述   表述   表	議上の規制等  地域等

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		5,050,000	円	1,010,000,000 x 0.5 %	)	
維持管理費		4,768,890	円	95,377,800 × 5.0 %	)	
.\.T□ .\.÷=	土地	1,549,800	円	查定額		
公租公課	建物	8,585,000	円	1,010,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		1,010,000	円	1,010,000,000 x 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		1,010,000	円	1,010,000,000 × 0.10 %	)	
その他費用		0	円			
総費用 ~		21,973,690	н	( 21,735 円/㎡)(	経費率 2	23.3 %)
(3)-6 基本利率等		21,070,000		21,700 137 117 (		
		3.8	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
 a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	—————— 等価格)	40	%	 n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	—————— 等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
 c:設備割合(設備価格÷ 建物	—————— 等価格)	20	%	 n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9441
 (3)-7 建物等に帰属する純収益						
項 目	查			算 出 根 拠		
 建物等の初期投資額		1,010,000,000	ш		設計監理	里料率
建初寺の初期投負額		1,010,000,000	7	245,000 円 / ㎡× 3,995.00 ㎡×	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0545		躯体部分       仕上部分         0.0393 x       40 % + 0.0538 x       40 % +	0.0865 ×	設備部分 20 %
建物等に帰属する純収益		55,045,000	_			
× (3)-8 土地に帰属する純収益	(	54,446 円/	mí)			
総収益					4,180,434	
総費用					1,973,690	
純収益 -					2,206,744	
建物等に帰属する純収益					5,045,000	
土地に帰属する純収益・					7,161,744	
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	属する純収益				6,202,403	円 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4	%	(	10,020	□ / III
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		476,541,265		(	471,000	円/㎡
		5,517,200		(	,000	] /

**4 不動産ID** 福岡東(県) 5 - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区箱崎1丁目29番	2914000079106-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡東(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額245,000,000 円1 ㎡当たりの価格148,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1	∃ (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	115,000 円/㎡
	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	7 (5)/##2015##	<b>工光/正</b> 格	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1	∃  (5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	İ				

2	鑑定評価額の決定	沙连田	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区多の津 - 7 - 2	1丁目1番5 」	3					地 (m	<b>抢積</b> ἆ)	1	,653 )	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(	の利用の	現周況	辺の土地の和	別用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	接近の状況			準工 (60,300)
	長方形 1:1.2	倉庫兼事 RC 3	事務所	事務	所ビル、倉庫 ぶ流通業務地	i等が建 対域	南20 r 市道、 背面道		- 1	水道、 ガス、 下水		箱崎2.3 km			(その他) 流通業務地区
(0)	** E	± 40	· ·	. 000	<b>+</b> 00	-114	00	1#2#	. A.L. / F	n	**	マわ ぐに	(70,300)		
(2) 近	難囲 標準的画地の形料		Om、西 間口		,	n、北 - · 約	60 m		的使用		<del>求事</del> 600 r		の敷地	形状	≣≠π∕
隣	────────────────────────────────────					1	45 m		<del>怪</del> 交通					· · · · ·	1
地域	7.67-3817人44.1天	事項	录記9 へ	き事項はな	ar 1°	路 :	m市道		施設	1	15 7E	果力	72.3 km	規制	準工 (60,300) 流通業務地区
	地域要因の将 来予測				・ 心部及び郊タ 頃向は継続す				1る流	通業務	地域	で、	事業所	・倉庫等	等が建ち並ぶ工業地
(3)最	そ有効使用の判定	工場兼	事務所の	D敷地					` ´	対象基 の個別 因	準地 的要	二方	路		+3.0
` '	監定評価の手法 (済界	取引事例比較法 比準価格 150,000 円/㎡													
0,	適用	収益還え	元法	収益個		12	1,000 円/㎡								
		原価法													
		開発法	A			L - W- C	/	円/㎡		11.1-4 4 1-		_			
(6)巾	5場の特性	用地とし である。	しての需 中心と	要が比較なる需要	的高い。同り	地域に隣掠 或で事業原	接する権 昕・倉庫	公島地区 事等の建	等の見設を着	用途多様 希望する	€性が る法人	高 に 等で	∖工業地域 ある。需	域の需要	易・倉庫よりも事業所 見は、依然として好調 P心となる価格帯は、
` / 村	、算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	得を目的及び、『	りとした 粦接する	事務所・ 町に存す	倉庫等は散見	<b>見される</b> ; ⑤い取引§	が、熟成事例から	成度は比 ら試算し	較的化  た比	既い。 じ	人上の	こと	:から、本	は件にま	である。賃料収入の獲 らいては、福岡市東区 そ的な不確実性を含む
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	i地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 漂 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格			[ ]	100	100		1				辅 E	画地 行政		因 行政 その他
をた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100	)				7	の他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較				準価格	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境				地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準		٠, ا	[ ]	-	100	[	]					画地 行政		因 行政 その他
地討			/ m ์	100	[ ]	[ ]	<u> </u>						の他		
(10) 対年 象標	のし、別年標準価格	価 変 格 動	要因	-	P区の人 加産市場				多して	ている。ネ	<b>福岡都</b> 市	万圏の工業地用地の不			
基準準備	- 2 <del>基</del> 年地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地	等と同一は	形状成況			地域要因 非常に堅			。福岡	可都 7	市圏の事	務所・倉	<b>達庫用地等の需要は、</b>
地格の等	標準地番号 公示価格	.0.0	0/ 3//	- 円/㎡	ഥ	(個別的)要 因		詩段の変	動はな	Cl 1。					
前か	変動率 年間	+8.8	% 半年	一间	% の										

NO	取引		所在及び地	也番並びに	「住居表示		類型	地積	. 2.		画地	接面道	路の	主要	交通	施	法令上の規
	例番号	를	等。			点	型		( m²)	の <del>I</del>	肜状	状況		設の	状況		制等
а	福岡東7	K 福	岡市東区				建付地	(	,	長方	形	北東7.7	m市道				工業 [60,200)
								(		'							, ,
b	福岡東 7	15 垣	岡市東区				建付			171	 ぼ長	南西9.7	m市道			3	 隼工
D	抽凹木 /	C TH	岡巾木区				地	(		方形		南東1.5					70,200)
	- 3	55										角地					
С	粕屋70	糟	屋郡粕屋町	-			建付地	,	,	ほほん形	ぎ台	北西8.5	m町道				集工 (60,200)
								(		) //-							(00,200)
d	- 13	52 z=	岡市東区				更地			不图	夜 耳ぐ	西8.1 mī	<b>卡诺</b>				 ∐業
u		C 100	門印米区				史地	(		)	ピガシ	<u>⊬</u> 40.1 ⊪1	ᆙ				(60,200)
	- 12	54															
e	福岡東万	7 C 福	岡市東区				建付 地	,	,	長方	形	北20 m市 西7 m	道				集工 [70,200]
								(		'		角地					-,,
NO.	- 12	66 価格	事情補	時点修	建付減	標準化	堆	定価格	++++	或要	ŧ	(1.50) 住定標準価	<u> </u>	固別的	亜因σ	, +	
•••		/ m )	正正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因のは			(円/㎡)		比較	χш«.		(円/㎡)
а	(	)	100	[110.0]	100	100		105.050	100			4.40.00	街道		0	.0	4.47.000
b	(	3,500	[100.0]	100 [100.9]	100.0]	100.0]		135,850	100			143,00	0 交i 接i		0	.0	147,000
	110	798	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		109,603	[ 76			144,21	4 環均	竟	0	.0	149,000
С	123	; 3,519	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		130,066	100 [ 88			147,46	37 画均			.0	152,000
d	(	7 200	100	[112.5]	100	100		455 400	100			4.45 0.0	行			.0	450,000
e	(	7,369	[100.0]	100 [103.7]	100	[ 56.0] 100		155,429	100			145,26	51 ~	の他 [	0 . <b>103</b> .	0]	150,000
			[100.0]	100		[102.0]		144,261				144,26			100		149,000
NO	ア事情の内容		☑ ウ標準化 ☑ ☑	補正の内割	Н				-	工地球	<b>灭</b> 要达	の比較の「	<b></b> 不訳				
a	正常	% / 月	<b>街路</b>	0.0	┌交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		-5.0	交通・持	 <del></del>	0.0	環境	0.0
		+1.00	画地	0.0	├	0.0	<del>て</del> の	 他	0.0	· 行政		0.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<del> </del> ┌交通・接	近 0.0	環境			街路				 接近	0.0	環境	-20.0
		+0.10			 ¦行政		その			 行政		Ĺ	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	<b>街路</b>		<u> </u>  交通・接		環境			街路		-2.0			0.0	環境	-10.0
		+0.53	8		¦行政		ところ			 行政		<u>i</u>	 その他		0.0	L	
d	正常		1 街路		  交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		2.0	環境	+7.0
		+1.25			- -   行政		ところ			 行政			その他		0.0	L	+7.U
e	正常	% / F	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・持		0.0	環境	0.0
_		+0.73					<del>そ</del> の			三二  行政						 L	0.0
			PERFE	+2.0	¦行政	0.0	00	יטו	0.0	ΙJIIX		0.0	その他		0.0		

														, ,		
価格算	定内	訳														
原価	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原価	iのi	把握が困	難なた	め。			
造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な	場合の	D価格									
事例番号	를			-			所在及び地番									
		事情補	証	時点修正	(	の価格	3	造		ຳ)	標準化	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	0 ]	<u>I</u>			
費用 ( 円 / n	ท์ )	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		正後σ	)価格		除した価格		地域野較	要因の比	比 個別的 比較	勺要因∉	D A	調達原価 (円/㎡)
		<u>100</u>	<u>)                                    </u>	100					(	%)	<u>10</u>	0 ]		]		
度修正		[	]	/ 100				積算	価格			l	円 / m²			
<b></b> の .	月率	变動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化剂	補正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路					3	交通・	接近	•	環境			行政			その他	ļ
	原価 造成 番号 の 円 用 ノ ア を修 の の の の の の の の の の の の の の の の の の	原価法が 造成宅地 の 開 円 / ㎡)	造成宅地内等に存  例番号  取得価格  事情補  円/㎡)	原価法が適用できない:  造成宅地内等に存し原  例番号  取得価格 事情補正 円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 造成宅地内等に存し原価法の適用が可  例番号 の取得価格 事情補正 時点修正 円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由       既成         造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の         3例番号       -         D取得価格       事情補正       時点修正       素地のの価格(の価格(の価格(の価格(の価格(の価格(の価格(の価格(の価格(の価格	原価法が適用できない場合その理由       既成市街地で記憶成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格         6例番号       -       所在及の価格         5取得価格       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格 (円/㎡)         日/㎡)       [100]       [100	原価法が適用できない場合その理由       既成市街地であり、         造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格       所在及び地番         3例番号       -       所在及び地番         D取得価格       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格 (円/㎡)         円/㎡)       100       [ ]       100       付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)         円/㎡)       100       [ ]       100       積算         砂 /月       万       標準化補正       月3         の 月率変動率       造成 工事費       標準化補正       月3	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         造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格       所在及び地番         D取得価格       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)       造成工事費の価格(円/㎡)         円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由       既成市街地であり、再調達原価の記憶成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格         3例番号       所在及び地番         D取得価格       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/㎡)         四/㎡)       100       「円/㎡)       (円/㎡)       (円/㎡)         100       「開用 (円/㎡)       標準化補正 (円/㎡)       付帯費用の補修 (円/㎡)       有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)         100       「回り (回り)       「回り (回り)       「のり)       (円/㎡)       (	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造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格         B例番号       -       所在及び地番         D取得価格       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/㎡)         日月       100       [1]       100       [1]       100       [1]       100       [1]       100       [1]       100       [1]       100       [1]       100       [1]       100       [1]       [1]       100       [1] <t< td=""><td>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 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格  「例番号</td><td>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。           造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格           3円番号         -         所在及び地番           D取得価格         事情補正         時点修正         素地の補修正後の価格 (円/㎡)         造成工事費 標準化補正 時点修正 (円/㎡)         標準化補正 時点修正 (円/㎡)           提用         標準化補正         時点修正         付帯費用の補修 (円/㎡)         対定地化率で 除した価格 (円/㎡)         地域要因の比 個別的比較 (円/㎡)           円/㎡)         100         [ ] 100         [ ] 100         [ ] 100         [ ] 100           基修正         [ ] / 100         積算価格         円/㎡         円/㎡           の 月率変動率         造 標準化補正 成工事費 標準化補正         月率変動率 付 標準化補正 帯費 用         一         標準化補正 帯費 用</td><td>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。           造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格           3例番号         -         所在及び地番           D取得価格         事情補正         時点修正         素地の補修正後の価格 (円/㎡)         (円/㎡)         標準化補正         時点修正           円/㎡)         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         比較         比較         日/㎡         日/㎡</td><td>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。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格  「所在及び地番</td></t<>	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 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格  「例番号	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。           造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格           3円番号         -         所在及び地番           D取得価格         事情補正         時点修正         素地の補修正後の価格 (円/㎡)         造成工事費 標準化補正 時点修正 (円/㎡)         標準化補正 時点修正 (円/㎡)           提用         標準化補正         時点修正         付帯費用の補修 (円/㎡)         対定地化率で 除した価格 (円/㎡)         地域要因の比 個別的比較 (円/㎡)           円/㎡)         100         [ ] 100         [ ] 100         [ ] 100         [ ] 100           基修正         [ ] / 100         積算価格         円/㎡         円/㎡           の 月率変動率         造 標準化補正 成工事費 標準化補正         月率変動率 付 標準化補正 帯費 用         一         標準化補正 帯費 用	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。           造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格           3例番号         -         所在及び地番           D取得価格         事情補正         時点修正         素地の補修正後の価格 (円/㎡)         (円/㎡)         標準化補正         時点修正           円/㎡)         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         比較         比較         日/㎡         日/㎡	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。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格  「所在及び地番

#### (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 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 還元利回り 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 ( 0.9801) (3.7 0.4) 26,093,780 34,829,280 8,735,500 19,380,600 6,713,180 3.3 % 6,579,588 収益価格 121,000 円/㎡) 199,381,455 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

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

		`&		74.44-	左1車		( = 2 >		##\# "	tt 💬		7:7	去建			_2 \
	用	途 ————		建築店	<b>山</b> 頼		( m²)		構造・『	省僧		些床	面積 		( r	n')
事務所兼	倉庫					800	0.00	S	2 F	•				1,	600.00	
公法上	の規制等															
用途地域	等	基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
準工 流通業務	地区		70 %		300 %		300 %	1	,653 m²	37	.0 m× 4	14.5 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建筑	物の概要	2階建て	の鉄情	骨造の事	務所兼創	倉庫を	想定した	-	有効率 D理由	10	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-3 総日	収益算出	 为訳														
階層	用	金	床面	ī積	有効 率	有	効面積	1㎡当力 支払賃料	とり月額	F	]額支払賃		a保証金等(月数	,	E金等	(円)
				(m²)	(%)		( m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月数	枚) b権利	金等	(円)
1 ~	事務	所兼倉庫		800.00	100.0		800.00		2,000		1,600	,000	6.0	)	9,600	,000
2 ~	事務	所兼倉庫		800.00	100.0		800.00		1,800		1,440	,000	6.0	)	8,640	,000
~																
~																
~			1	,600.00	100.0		1,600.00				3,040	000			18,240	,000
計	11/7/10/		٠,	,000.00	100.0		1,000.00									
年額支	払資料 									000	円 x 12	ケ月 <u>=</u> 12ケ月		36	,480,00	0円
		<u>'</u> の算出根拠	l			一棟	貸しのた				111.X	1277				011
		車場使用料						円/台			台×12	ケ月+		=		0 円
貸倒れ	損失(算出	根拠、金額	<b>(</b> )			敷金	充当のた	め不要								0 円
空室等	による損失	夫相当額 (A)(A)(A)	r <del>ia</del>		. 0/ > >		36,4	480,000 円			5.0					
<u> </u>		A(%)+(	× 仝	三至本 B(	(%))	+		Ε.	) ×			% =			,824,00	
以上計		+ 益(空室損失	老虎	幺\			19 240	000 円 ×	05	.0 %		1	00 % =	34	,656,00 173,28	
		三(エ <u>王</u> 頂ス 益及び償却			<u></u> 慮後)					.0 70 年)	'_ <b>^</b> 運用利		%)		173,20	00 1 1
								円×		%	×		= '			0円
その他の 総収益		3保証金等の + + +	連用益	(空至損失	考慮後)			円 x	,280 円	%	( ×		% = 21,070	□ / m² \		0円
		<u> </u>	<b>賃料の</b>	<b>登出根</b> 均	π	(	) 内は支持	•	,200 []		,		21,070	13/11/		
<del>``</del>	… <u>コたり、</u> 列番号	事例の 実質賃料 (円/	実際	事情社正		点修	標準化補正		・ 地域	或要 北較	基準附格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	-		)	<u>100</u>			<u>100</u> [ ]	<u>100</u>		)	100	_		対象基準 月額実質	質賃料	円/㎡
b	-		)				<u>100</u> [ ]	<u>100</u>		]	100			月額支抗 (	ム賃料 2,000 F	円/㎡)
		+	,									+		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		1,665,000	円	333,000,000 x 0.5 %	)	
維持管理費		1,824,000	円	36,480,000 × 5.0 %	)	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	1,750,000	円	查定額		
公租公課	建物	2,830,500	円	333,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		333,000	円	333,000,000 × 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		333,000	円	333,000,000 × 0.10 %	)	
その他費用		0	円			
総費用 ~						
		8,735,500	円	( 5,285 円/㎡ ) (	経費率 2 	25.1 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		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	. 9801
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		333,000,000	円	202,000 円 / ㎡×	設計監理	
二毛氏性院》等在		0.0500		202,000 円 / m²x 1,600.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582		0.0412 x 40 % + 0.0531 x 30 % +	0.0859 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×		19,380,600   11,725 円/	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				3	4,829,280	円
総費用					8,735,500	円
純収益 -				2	6,093,780	円
建物等に帰属する純収益				1	9,380,600	円
土地に帰属する純収益 -					6,713,180	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				6,579,588	円
x				(	3,980	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%			
		199,381,455	円	(	121,000	円 / m²

**4 不動産ID** 福岡東(県) 9 - 1 宅地-7

Νo		(水) (水) (水) (水) (水) (水) (水) (水) (水) (水)
1 1	所在及び地番 福岡市東区多の津1丁目1番53	不動産ID 2914000053871-0000
2	1個門中米匹夕の岸(1月日1日)3	2914000033671-0000
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		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研	
福岡東(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義	
鑑定評価額		105,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格	144,000 円/㎡

### 1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 110,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 価 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	Î									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1 1 2 1 2 1 1	区多の津2 2 - 6 - 2		2 2				地積 ( ㎡ )	7:	29	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用( 況	の現 周辺 沢	型の土地の	利用の状	接面道路(	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 & の状況		工 60,300)
_	方形 5:1	倉庫兼事務所 S 2		f、倉庫等力 通業務地域	が建ち並	南9 m 市道、 背面道		水道、 ガス、 下水	箱崎2.9	km	流	その他) 通業務地区 70,300)
(2)	範囲	東 120 m、i	 西 220 m、	南 60	m、北	70 m 標	準的使F	目 事務	所付倉庫	≣地		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
近四	標準的画地の形状	大等 間口	約 30	m、 奥行	<b></b> 約	25 m、 #	見模	7	750 ㎡程	度、形	状 長方	5形
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない	1		街 9 m	市道	交通	箱崎駅	R北東方2	.9 km	法令 準	<u>□</u> ⑤,300) 通業務地区
		事項			路		施設	<u> </u>		j	規制 [‴	1. 地来初地区
	地域要因の将 来予測	流通業務施設 も現況のまま					途的な	規制も	あり、メ	てきな地域要	要因の変	変動はなく、今後 -
( )	対使用の判定	事務所付倉庫	_	·-				対象基準 の個別的 因	・ は	<b>う路</b>		+2.0
(5)鑑え の通	官評価の手法 第田	取引事例比較				5,000 円/1	_					
07,6	2/13	収益還元法	収益価		13	7,000 円/1						
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格		/ 円/1						
(7)試算	易の特性 	者は物流拠点の から、物流施設 がで1億1千2 取引事例比較対 映した実証的が	の所有を目的 設の需要は係 万円程度と見 法は工業地のな価格といえ	りとする事 放然としてほ 思料される。 の事例を採 える。一方、	業者が主。 旺盛であり 用している 収益価額	と思料される J、その価格  る。各補修正 各は、特に建	。 e コ <sup>、</sup> 水準は_ 、地域 築費の高	マースの L昇傾向  B差も妥 S止まり	進展に伴が継続し 一当の範囲の状況で	¥いネット通 っている。 値 囲内で行われ 、 投下資本	動の利 動格水準 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	は区であり、需要 はとしては、750 はとしては、750 に価格は市場性を反った賃料を収受で
	D決定の理由	きるとは限ら いないことか	ず、比準価ホ	各に比し低イ	位に求め	られた。地域	の取引値	西格は収	益価格に	:基づき価格	き決定さ	れるまでに至って
示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		内 準 訳 化	街路 交通 環境	対   対   要	或 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100	100	100			補 正	画地 行政 その他	₽	国 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比差		標 特 化	街路 交通 環境	力 均 要	或 交通
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	100			補正	画地 行政 その他	B	国 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		000 円 / m²	価 変 よ、格 動	一般的要因					要は堅調さを 大している。		ており、需給は逼
基準検 準価討 地格	である場合の検討 代表標準地 標準地番号	通地点(代表標準 標準地	-	<sup>点)</sup> 形 状 成 況 要		□ 〉 、需要□	は依然と	して堅証	問である。		\$地域要	因の変化はないが
の等前か	公示価格 変動率 年間	+9.9 % 半	年間	因   例   の	〈個別的   、要 因		要因に変	動はない	l <sub>o</sub>			

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県) 9 - 2 宅地-2

取引事 例番号	†   <i>†</i>	が住及び地 」等	留业ひに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	σ	画地 D形状	接面道状況	直路の	設は	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
		岡市東区				建付 地	(		) [E	まぼ長 5形			]			集工 70,200)
		岡市東区				建付 地	(		- E	長方形	西7 m	 方道				集工 70,200)
	_					747 / 1				=						
		可巾果区				地	(		)	支力形	北泉/./	M巾坦				工業 (60,200)
- 3	15						(		)							
<u>-</u>							(		)							
		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正			地辺	域要 比較	ē			個別的比較	的要因0	D	査定価格 (円/㎡)
(	)	100	[100.9]	_100	_100					-		往	路	(	0.0	
110	,798						109,603	+		]	126,8			(	0.0	129,00
141	,896	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		144,261			]	147,3			(	0.0	150,00
( 122	500	100	[110.0]	100	100		125 950			-	1/0 0		画地	+2	2.0	152,00
(	)	100.03		100.03	100.03		133,030	-		_	140,9	<del>56</del>	页政	(	0.0	132,00
		[ ]	100	[ ]	[ ]			[		]			の他		-	
(	)									- ]				1 <b>102</b> .	0]	
ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		-						の比較の	内訳				
正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<b></b>	0.0	交通・	接近	+1.0	環境	-10.
	+0.10	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	├ <i>-</i>	-	0.0	 行政	5	-5.0	 その他	 3	0.0	L	
正常	% / 月	街路		!		1		0.0	街路	 各					環境	0.
	+0.73	 画地		Ĺ		Ĺ			 行政	 女	i				<u></u>	
正常	% / 月	街路		!		1			街路	 各					環境	-2.
	+1.00	    画地		L		L			 行政		i				L	
	% / 月	街路	0.0	1		1		0.0			-3.0			0.0	環境	
		    画地				. <u> </u>					     				L	
	% / 月			i	 近	<u>i</u>									環境	
		    画地		 ¦行政		. <u> </u>		-			     	その他			L	
	福岡東7 - 3: - 12: - 12: - 取( 110 ( 141 ( 123 ( 123 ( 141 ( 123 ( 141 ( 123 ( 141 ( 1	A	A	福岡東 7 C 福岡市東区 - 355 福岡東 7 C 福岡市東区 - 1266 福岡東 7 K 福岡市東区 - 315 - 315 - 315 - 315 - 316	福岡東 7 C 福岡市東区 - 355 福岡東 7 C 福岡市東区 - 1266 福岡東 7 K 福岡市東区 - 315 - 310 - 310 - 310 - 3100 - 3100 - 3100 - 3100 - 3100 - 3100 - 3100 - 3100 - 3100	福岡東 7 C 福岡市東区 - 355 福岡東 7 C 福岡市東区 - 1266 福岡東 7 K 福岡市東区 - 315 - 315 - 315 - 315 - 315 - 315 - 315 - 316 - 317 - 317 - 318 - 318 - 318 - 318 - 318 - 319 - 319 - 310 - 3	福岡東7 C 福岡市東区 連付地 地	福岡東7 C 福岡市東区 建付 地 ( - 355 福岡東7 C 福岡市東区 建付 ( - 1266 福岡東7 K 福岡市東区 建付 ( - 1315 単付 ( - 315 単付 ( - 315 単付 ( - 315 単付 ( - 315 単付 ( - 316 単付 ( - 316 単付 ( - 317 単付 ( - 317 単付 ( - 318 世 ( - 318	福岡東 7 C 福岡市東区 連付 (	福岡東 7 C 福岡市東区	福岡東 7 C 福岡市東区 連付 ( ) 方形	福岡東7 C 福岡市東区	福岡東7 C 福岡市東区   連付 ( )   ほぼ長 南西9.7 m 市道 南地   120m 市道 南地   120m 市道 西7 m   積地 ( )   長方形 北東7.7 m 市道 西7 m   積地 ( )   長方形 北東7.7 m 市道 西7 m   積地 ( )   長方形 北東7.7 m 市道 西7 m   積地 ( )   日間 日間 日間 日間 日間 日間 日間 日間 日間 日間 日間 日間 日間	福岡東 7 C 福岡市東区	福岡東 7 C 福岡市東区	福岡東 7 C 福岡市東区 建付 ( ) 日ぼ長 南西9.7 m市進 角地 ( ) 方形 南東1.5 m 海地 ( ) 方形 南東1.5 m 海地 ( ) 方形 南東1.5 m 海地 ( ) 方形 和地 ( ) 対地 ( ) 日ぼ長 南西9.7 m市進 ( ) カル地 ( ) 日ぼ長 南西9.7 m市進 ( ) カル地 ( ) 日ぼ長 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カル地 ( ) カルルルル ( ) カルルルル ( ) カルルルル ( ) カルルルル ( ) カルルルルル ( ) カルルルルルル ( ) カルルルルルルルルルル

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	16,532,813	3,645,640	12,887,173	9,424,000	3,463,173	( 0.9797 ) 3,392,871	(3.8 0.4)
	収益価格	99,790,324	円 ( 137	7,000 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	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

		用			建築同	石锤		( m² )		構造・「	心层		Zīī r.t	面積		( m² )
		ж	逐		建采1	<b>山作</b>		(111)					延休	、四代		( 111 )
倉庫	兼事務所	Ť					420	0.00	S	2 1	F				840	.00
公	法上の規	制等			T											
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	<b>養率</b>	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、		
準工 流通	業務地区	[		70 %		300 %		300 %		729 m²	34	.0 m× 2	21.5 m	前面道路: 特定道路ま	市道:での距離:	9.0 m
想	定建物の	概要	1階事務	所兼創	含庫、 2	階倉庫で	を想定	<u> </u>		有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	じのため		
(3)-	3 総収益	算出内	引訳							1			ı			
ß	皆層	用道	È	床面	ī積	有効率	有	i効面積	1㎡ 월 支払賃	当たり月額 料	F	月額支払賃	5料	a保証金等(月数	效) a保証金	等 (円
					( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月数	b権利金	等 (円
1	~ 1	倉庫兼	東事務所		420.00	100.0		420.00		2,000		840	,000	6.0	5	,040,000
2	~ 2	倉庫			420.00	100.0		420.00		1,400		588	,000	6.0	) 3	,528,000
	~															
	~															
	~				840.00	100.0		840.00				1,428	,000		8	,568,000
	計 額支払賃	<b>●米</b> 弘								1 428	000	円 × 12	 ケ月 =	=	17 13	6,000 円
	共益費(管								円/	/ m² ×	000		<u>- / .</u> 12ケ月		17,10	0 円
			の算出根拠	<u>l</u>			別途	計上しな	l I							
そ	の他の収	7入(駐	車場使用料	等)					円	/台 ×		台x 12	ケ月+		=	0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	()			敷金			ているため	か計」					0 円
	室等によ		₹相当額 ∧(%)+(	, 穴	安	(%))		17,1	136,000			4.0				<b>-</b>
	-			^ _	. 至平口(	70 )	+			円×			% =			5,440 円
	上計 証金等σ	+ a+ )運用記	 法(空室損失	老庸名	<b>後</b> )			8 568	000 円 >	x 96	.0 %	. <b>x</b>	1	00 % =		0,560 円 2,253 円
			L(エキョウク を及び償却額			 慮後)			 F数(	:	年)	運用利		%)		
						-	-		円:	×	%	×		= ′		0円
	か他の収え 収益		保証金等の	連用益	(全至損失	:考慮後)	$\vdash$		円 x	× 32,813 円	%	) ×		% = 22,679	円/㎡)	0 円
				<b>手料の</b>	<b>管出規</b> 地	 Л	(	) 内は支払	•	,010 []		(		22,013	. 37 /	
NO NO	事例番		事例の実質賃料	実際	事情补正		点修	標準化補正	建物差修正		域要 北較	基準陥格差修正		記定実質賃料円/㎡)	基準地基準	≛階の賃料
а	-			)	<u>100</u>		]	<u>100</u> [ ]	100	] [	<u> </u>	100			対象基準階の 月額実質賃	
b	-			)			]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>		<u>D</u>	<u>100</u>			月額支払賃 (	料 円/㎡
+			<u> </u>	,		_						+	+		基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b></b>	<b>E額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		800,000	円	160,000,000 x 0.5 %		
維持管理費		685,440	円	17,136,000 × 4.0 %		
O TO O AM	土地	480,200	円	查定額		
公租公課	建物	1,360,000	円	160,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		160,000	円	160,000,000 x 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		160,000	円	160,000,000 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		3,645,640	円	( 5,001 円/㎡ ) (名	経費率 2	22.1 %
(3)-6 基本利率等		T				
r :基本利率		3.8 %	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 %	6	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 %	6	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 %	6	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 €	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	0	. 9797
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		160,000,000 円	]	185,000 円 / ㎡x 840.00 ㎡x	設計監理 (100%)	
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分      仕上部分	•	3.00 %) 設備部分 30 %
建物等に帰属する純収益		9,424,000 円	]			
X X (a) a 1 44 (a) 12 12 2 7 (4 11) 24	(	12,927 円/m	า๋)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					6,532,813	
総費用					3,645,640	
純収益 - 					2,887,173	
建物等に帰属する純収益 					9,424,000	
土地に帰属する純収益 -					3,463,173	
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	属する純収益				3,392,871	円 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6	(	4,004	11/111
		99,790,324 F	9	(	137,000	円/m²
		· , , ·		`		137 111

 4 不動産ID
 福岡東(県) 9 - 2
 宅地-7

		7.50 Z
N o	所在及び地番	不動産ID
2	福岡市東区多の津2丁目7番22	2914000054199-0000
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		

# 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡東(県) 9 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定					
福岡東(県) 9 - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士  中村 光子					

鑑定評価額 4,230,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 170,000 円/m²

### 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)	[ 年1月]	円 / m²
	A TR - T - C - C - C	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	121 3117	みなと香椎2丁目2 €2 - 2 - 1」	25番12	2			地積 (㎡)	24,	905	法令上の規制領	等
地地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の流況	利用の状	接面道路(	供給 処理施 設状況	接近位	な交通施設 D状況		準工 (60,300)		
	長方形 1:1.5	倉庫 R C 4	大規模倉庫等が資臨海部の工業地域		南東40 m 道路、 三方路		水道、 ガス、 下水	香椎4 km			(その他) 臨港地区 (70,300)	
(2)	範囲	東 200 m、西	570 m、南 480	m、北	150 m 標	準的使用	用 倉庫	の敷地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 糸	的 125 m、 奥行	ラ 約	200 m、 🧦	規模	25,0	000 ㎡程	度、	形状 長	方形	
地域	地域的特性	特記に臨港地区(れている	商港区)に指定さ	街 40	m道路	交通 施設		R北西方4	km		〉準工 │(60,300) │に満地区	
	地域要因の将 来予測						<b>ある</b> 。	都市高速	出入口等	の接近	<b>i性に優れている</b>	るた
	最有効使用の判定	倉庫の敷地	11.34-7-15				対象基準 の個別的 因	集地 内要	5路			+1.0
I \ / ·	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	170,000 円/㎡								
ľ	) X2/13	収益還元法      原価法	収益価格 積算価格		/ 円/	_						
		開発法	開発法による価格	<u> </u>	/ 円/							
(6) ī	市場の特性	は全国規模の法人  また、圏内におり	  市を中心とした周   である。圏内は、!  1ては更地の取引はな  により見出しづら	空港やI( 少なく中a	おける工業地 こへのアクセ 占物件での取	 域一円 <sup>2</sup> スに優ね	れた大型	!物流施設	足用地に対	する需	要が強含みである	る。
<b>À</b>	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	となった。一方、	)取引に基づく事例  地域内は自己利用  ごおいては、周辺の空 で価額を決定した。	目的の倉庫	車や事業所等	が建ち	並ぶ地域	であるた	め収益還	元法は	非適用とした。「	以上
示準	***	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	· 公示価格	<u>[</u>	100 100	100	- \[ \left[ \frac{1}{100} \right] \]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	_	時点 標準化修正 補正	地域要 因の比 較	图别的	の比		標内準訳 化	- 50 le - 50		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討		地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 [ ]	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10)年標準価格等か	- 1 対象 基準地 総統 新格 - 2 基準地が検討 である場合の 代表標準地が検討 代表標準地 標準地番号 公示価格	150,000 通地点(代表標準地等 標準地	で は		地の需: 地域内 土地需: 加域内	要は強含には空地要は強含	<b>さみであ</b> る	堅調であり る。 んどなくれ る。	り、特に都		性に優れた物流が も優れているため	

(1)	比準価格	算定内	:訳												
NO	取引事例番号		所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形と		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東7	K 福	岡市東区				建付地	(		長方形)	杉 北東7.7	7 m市道			業 60,200)
	- 3		n++				724 /-1			=	N 4koo	+ <b>,</b> *		34	
b	福岡東7		岡市東区				建付 地	(		長方形)	形 北20 mi 西7 m 角地	巾追			≣工 70,200)
С	- 126 志免7C						建付			ほぼも	長 北西6 r	n田i首		淮	 ≣エ
			프레이스 커피				地	(		方形	北東4.8			(	- <u></u> 70,200) 度地区1種20m
d	- 50 粕屋7C		⊇#7业☆ 层面T				建付			ほぼ		- wari'*		*	 ≝エ
u			屋郡粕屋町				) 建刊	(		IXIX       形	3 APKAO.				= <u></u> 60,200)
e	- 135	52													
,	_							(		)					
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 北較	推定標準格(円/㎡		  個別的要因 <i>0</i>  比較	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[110.0]	_100	_100			_100			街	路 C	.0	
b	123	,500	100.0]	100	100.0]	[100.0]		135,850	100	.2]	167,3	303 接	通・ 近	0.0	169,000
	141	,896	[100.0]	100.7	[100.0]			144,261		5.6]	168,5			.0	170,000
С	l <b>`</b>	) 131,	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		153,046	100	) 6.6]	176,7	四	地 +1	.0	178,000
d	(	)	100	[105.3]	100	100		100,010	_100		170,7	行 行	政 C	0.0	170,000
	123	,519	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		130,066	_	.2]	160,1	180 そ		0.0	162,000
е	(	)		100		[ ]			<u>100</u>	]			<u>[<b>101</b>.</u> 100	0 ]	
NO	ア事情の内容			補正の内記			•				要因の比較の	)内訳			
а	正常(	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-7.0	交通・	接近 0.0	環境	-10.0
		+1.00	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	-3.0	その他	0.0	L	
b	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路	-3.0	交通・	接近 -2.0	環境	-10.0
		+0.73	画地	+2.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0	L	
С	正常(	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路		1	<del></del> 接近 -2.0	環境	-5.0
		+1.00	 画地	+3.0	   行政		   <del>そ</del> の			 行政	0.0	その他	0.0	L	
d	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		文通・		環境	-10.0
		+0.53	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		と こここ		<u></u>	
е		%/月	街路		   交通・接		環境			街路		交通・		環境	
			 画地		 ¦行政		その	-		 行政		その他		L	
オト	 比準価格別	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	 里由		1		1					· 〔比準征	 5格:	170	<b>,000</b> 円 / ㎡)

													佃凹米	(木)	9	5 七地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	₽.	死成	市街地のた	め							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な場	合(	の価格								
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番	•						
1	素地の取得		事情補	証	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	Ĭ	造成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点個	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正		後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	勺要因(	カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>L</u>			
Ī	熟成度修正		[	]	/ 100	·	積算価格					9 / m²				
内記	沢							·								
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用					% / 月
地址	・ 或要因の比	較		街路	i	交	通	・接近		環境		行政			その他	ļ

(3	(3) 収益価格算定内訳										
(3	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還	還元利回り			
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	)	(r-g)			
法						( )	(	) %			
	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	主として自用の大規 元法の適用は断念し		が建ち並ぶ地域であり、	適切な賃貸事例の収	集は困難であるため	収益還	l			

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

**4 不動産ID** 福岡東(県) 9 - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市東区みなと香椎2丁目25番12	2914001147466-0000
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		
LHI 1		