

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 92,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) 区内の人口世帯数は増加傾向にあり、低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。
						(地 域 要 因) 既存の住宅団地であり、中古住宅のほか建替えや画地分割による分譲などもみられる。
	変動率	年間	+4.3 %	半年間	%	(個別的 要 因) 特段の変動要因は見られない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東 7 C - 459	福岡市東区				更地	()	長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡東 7 C - 460	福岡市東区				更地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡東 7 C - 758	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡東 7 C - 466	福岡市東区				建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 112,575	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,628	$\frac{100}{[115.0]}$	101,416	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	103,000	
b	() 95,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,086	$\frac{100}{[103.9]}$	94,404		96,300	
c	() 100,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	101,146	$\frac{100}{[107.0]}$	94,529		96,400	
d	() 97,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	95,411	$\frac{100}{[102.0]}$	93,540		95,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +6.0			
c	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,000 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区美和台 6 丁目 1 2 0 番	2914000064113-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡県(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 m ² 当たりの価格	89,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	71,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区下原 1 丁目 6 9 8 番 3 「下原 1 - 1 5 - 7 6」				地積 (㎡)	265 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,100)	
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域		北東4 m 市道	水道、 下水	九産大前1.4 km		(その他) 高度地区1種15m 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 25 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域の指定あり		街路 4 m市道	交通施設	九産大前駅 東方1.4 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復している。住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 89,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 68,800 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は東区北部の住宅地域。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する 3 0 ~ 4 0 代の 1 次取得者及び住み替え需要者。一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域で住宅地需要も堅調に推移しており地価は上昇傾向が続いている。新築の分譲住宅は少なく、土地は標準的な画地規模で 2 9 ~ 3 0 万円 / 坪が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。収益価格は戸建住宅等の自己使用を前提とした建物のほかに共同住宅も見られる住宅地域であるので、比準価格と比較してやや低位に試算された。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参酌し、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 補正 交通 画地 環境 行政 画地 その他 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 画地 +2.0 その他 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	福岡東(県) - 18									
	前年指定基準地の価格 104,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	89,200			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 86,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復している。建築費上昇等の影響は認められるが東区の住宅地需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域である。地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。				
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7K - 613	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
b	福岡東7C - 955	福岡市東区		更地	()	袋地等	南6 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡東7K - 411	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡東7C - 1362	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東6.1 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡東7C - 951	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北3.5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 94,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,029	$\frac{100}{[112.1]}$	89,232	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	89,200
b	() 78,832	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	100,905	$\frac{100}{[113.8]}$	88,669		88,700
c	() 85,758	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,902	$\frac{100}{[99.8]}$	88,078		88,100
d	() 98,344	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	97,103	$\frac{100}{[108.4]}$	89,578		89,600
e	() 86,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,918	$\frac{100}{[100.9]}$	89,116	$\frac{[100.0]}{100}$	89,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +14.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,098,673	877,040	3,221,633	2,607,360	614,273	(0.9792) 601,496	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	18,227,152 円 (68,800 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		115.00		L S 2 F		230.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区1種15m 地区計画等	60 %	100 %	100 %	265 ㎡	16.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	各階：2 L D K (5 7 . 5 ㎡) × 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	115.00	100.0	115.00	1,450	166,750	1.0	166,750		
2 ~ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,500	172,500	1.0	172,500		
~										
~										
~										
計		230.00	100.0	230.00		339,250		339,250		
年額支払賃料				339,250 円 × 12ヶ月 = 4,071,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,071,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 215,550 円						
以上計 + a+ - -				4,095,450 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				339,250 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,223 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,098,673 円 (15,467 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,501 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	179,200 円	44,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	172,440 円	4,311,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 55,000 円	査定額	
	建物 380,800 円	44,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	44,800 円	44,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,800 円	44,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	877,040 円 (3,310 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	44,800,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 230.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,607,360 円 (9,839 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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属する純収益 × α	601,496 円 (2,270 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(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 6 9 8 番 3	2914000181468-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
福岡県(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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区大岳3丁目391番125「大岳3-13-3」				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等がやや見られる住宅地域		南5 m 市道	水道、下水	西戸崎2.3 km		(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 90 m、南 60 m、北 90 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	東区郊外の住宅地域		街路 基準方位 北 5 m市道	交通施設	西戸崎駅 西方2.3 km		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		海の中道に位置する閑静な住宅地域であり、空地や古家跡地等の開発等を伴いながらも、概ね現況を基調とした推移を予測する。地価の割安感を背景に、今後も強含みでの推移を予測するが、金利動向には留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 48,500 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、東区北部の大岳地区周辺の住宅地域である。主な需要者は、福岡市内への通勤者又は地縁のある個人が中心となる。同圏域は自然環境重視のファミリー層に選好されるが、都市高アイランドシティ線 (R 3 . 3 開通) による都心接近性向上、中心部の供給不足・地価高騰もあり、高価格帯での取引も確認される。需要の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 7 ~ 8 百万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、大岳地区周辺の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、主たる需要者の観点や公法上の規制等に鑑みれば、収益性を重視した価格形成はなされないと判断されるため、収益還元法の適用は見送った。以上より、本件では、周辺地価動向等も考慮の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,500 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	東区の人口・世帯数の増加傾向、低金利等を反映し、地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔地域要因〕	郊外の半島上に形成された閑静な住宅地域である。都心接近性は劣るものの、良好な周辺自然環境等を背景に、新築住宅も散見される。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 551	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東3 m市道 北東1.4 m 角地		「調区」 (70,200)	
b	福岡東7C - 552	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南4.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡東7C - 159	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡東7C - 61	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	西3.5 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 31,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,458	$\frac{100}{[69.3]}$	45,394	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	47,200
b	() 69,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	69,986	$\frac{100}{[136.4]}$	51,309		53,400
c	() 55,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,320	$\frac{100}{[120.9]}$	46,584		48,400
d	() 67,923	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	71,424	$\frac{100}{[137.2]}$	52,058		54,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -7.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +31.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区大岳 3 丁目 3 9 1 番 1 2 5	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		

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡県(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 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	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区高美台 2 丁目 3 5 1 番「高美台 2 - 2 0 - 3」				地積 (㎡)	228 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		東 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	福工大前 2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 20 m、南 150 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模		230 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 4 . 8 m市道	交通 福工大前駅南東方 2 km	法令 対象基準地と同じ			
	事項				路 施設	規制				
地域要因の将来予測		既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が見られ、成熟した住宅団地にも一定の入れ替わりが見られる。ただし、建築費の高騰、金利の先高観もあり、市場動向には注視を要する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 97,000 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡						
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、東区北部全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏内に通勤する勤労者世帯であり、建て替えを契機とする取引や画地分割を伴った新築建売分譲等が見受けられる。街路が区画整然とした大型の住宅団地であり、閑静な住環境から、需要は底堅い。市場における取引の中心価格帯は、新築の土地・建物で、4 , 0 0 0 万円強と思料するが、土地の細分化によって総額を抑える傾向が強い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、同一団地内の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 交通 +13.0 環境 0.0 要因 行政 0.0 その他 0.0
	福岡東 (県) - 18									
	前年指定基準地の価格 104,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [111.9]	[102.0] 100	96,500			
(10) 対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 93,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	東区では、人口、世帯数ともに増加が続いているが、建築費の高騰や金利の先高観に留意が必要である。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔地域要因〕	区画整然とした大規模住宅団地。熟成度は高いが、建て替えやそれに伴う売買等により、一定の入れ替わりも見られる。			
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 463	福岡市東区		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡東7C - 761	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南4.8 m市道 東4.8 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
c	福岡東7C - 254	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m	
d	福岡東7C - 256	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 南東3.8 m 北2.5 m 三方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 90,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,323	$\frac{100}{[101.0]}$	90,419	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	92,200
b	() 104,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	100,961	$\frac{100}{[100.0]}$	100,961		103,000
c	() 96,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,569	$\frac{100}{[106.0]}$	94,876		96,800
d	() 86,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	97,605	$\frac{100}{[103.8]}$	94,032		95,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +1.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 97,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区高美台 2 丁目 3 5 1 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		

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公司社
福岡県(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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区若宮 2 丁目 1 1 番 3 「若宮 2 - 4 1 - 3」				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が 混在する住宅地域		南西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	土井1.5 km		(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 23 m、規模				330 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整然とした大規模開発された戸建住宅を中心とする住宅団地		街路	6 m市道	交通施設	J R土井駅西方1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心として、アパート等が混在する住宅地域で、今後とも現状維持で推移すると予測する。不動産需要は堅調であり、不動産業者のミニ開発も存するが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 124,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 88,400 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、J R鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、東区の住宅地域一帯である。主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心であり、周辺地域からの転入も認められる。居住環境が良好で、利便性が高い近隣地域においては、不動産の需給は堅調に推移しており、中古住宅を仕入れて新規戸建分譲を行う事例も多くみられる。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で3 7 0 0 ~ 4 2 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自用目的での取引が主流で、取引の意思決定に当たり収益性より居住の快適性等が重視される。一部に賃貸住宅等も見られるが、既に所有している土地の有効活用目的のものが多く、コストに見合う賃料を収受しがたいため収益価格は低位に求められた。よって本件では、市場の需給動向を反映した実証的な価格である比準価格を重視、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討、単価と総額との関連等の検討を行い、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 -2.0 交通 +8.0 環境 -2.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	福岡東(県) - 19									
	前年指定基準地の価格 120,000 円 / ㎡	[102.5] 100	100 [101.0]	100 [102.7]	[100.0] 100	119,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 113,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	東区の人口・世帯数の増加傾向、低金利等傾向であるが、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意する必要がある。				
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %		〔地域要因〕	良好な住環境を維持しているため土地需要は堅調に推移している。相続等を契機に中規模画地を分割して売却するケースが多くみられる。				
		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 1060	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡東7C - 1052	福岡市東区		更地	()	長方形	南東3.8 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡東7C - 1051	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	福岡東7C - 1054	福岡市東区		貸家 建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡東7C - 1062	福岡市東区		更地	()	長方形	北東6.3 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 74,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	107,526	$\frac{100}{[87.3]}$	123,168	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	123,000
b	() 115,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,399	$\frac{100}{[94.1]}$	127,948		128,000
c	() 87,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,986	$\frac{100}{[75.3]}$	119,503		120,000
d	() 127,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,626	$\frac{100}{[103.0]}$	128,763		129,000
e	() 107,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	126,980	$\frac{100}{[106.0]}$	119,792	$\frac{[100.0]}{100}$	120,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0		
			画地 -13.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 124,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,490,857	1,108,500	4,382,357	3,398,880	983,477	(0.9792) 963,021	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	29,182,455 円 (88,400 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層			延床面積 (㎡)			
共同住宅		150.00		L S 2 F			300.00			
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
1 住居 高度地区2種20m		60 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.3 m× 23.2 m		前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		各階 2 L D K、約 5 0 ㎡、各 3 戸を想定。				有効率 100.0 % の理由		外階段を想定するため。		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)		b権利金等 (円)	
1 ~ 1	住宅	150.00	100.0	150.00	1,350	202,500	1.0		202,500	
							1.0		202,500	
2 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,400	210,000	1.0		210,000	
							1.0		210,000	
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		412,500			412,500	
									412,500	
年額支払賃料				412,500 円 × 12ヶ月 = 4,950,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 6 台×12ヶ月+ = 720,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,950,000 円 × 5.0 % + 720,000 円 × 5.0 % = 283,500 円						
以上計 + a+ - -				5,386,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				412,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,919 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 412,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 100,438 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 + + +				5,490,857 円 (16,639 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	233,600 円	58,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	170,100 円	5,670,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 91,600 円	査定額	
	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 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,108,500 円 (3,359 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	58,400,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,398,880 円 (10,300 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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 × α		963,021 円 (2,918 円 / m ²)	
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区若宮 2 丁目 1 1 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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区多々良1丁目777番「多々良1-21-23」				地積 (㎡)	264	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既存住宅地域		南西4 m 市道	水道、ガス、下水	土井1.6 km		(その他) 高度地区2種20m (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 80 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 260 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 4 m市道	交通施設	土井駅 南西方1.6 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	当該地域は、共同住宅、及び戸建住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇率が鈍化しているが、上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 81,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 63,300 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市東区の中心部である香椎・千早地区から南方の既存住宅地域全域である。中心となる需要者は、福岡市の中心部の事業所、及び多の津・松島地区等の事業所へ勤務する個人等である。標準地が存する多々良地区は、周辺の名島・松崎地区等と比較すると、住宅地としての選好性は比較的弱い。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地建物規模の新築戸建て住宅で4,000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、交通利便性・系統連続性が劣ることから、周辺の千早・名島等の住宅地域と比較すると選好性が多少劣る住宅地域である。比準価格は、周辺の類似地域に存する取引事例から査定した価格であり規範性は高い。収益価格は、賃貸市場の熟成度が低く、比準価格と比較すると低位に試算された。本件においては、市場性を表した比準価格を重視し収益価格は参考程度に留め、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 78,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況 要因	(一般的要因)	東区の人口は増加傾向で推移している。同区内の利便性が高い不動産の市場は比較的堅調である。					
					(地域要因)	地域要因に大きな変動はない。地価は、上昇率は鈍化しているが上昇傾向は継続中である。					
					(個別的要因)	特段の変動はない。					
	変動率	年間	+3.2 %		半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東7C - 354	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	福岡東7C - 1252	福岡市東区				貸家建付地	()	ほぼ台形	西6.6 m市道 東6 m 角地		1 低専 (0,80)
c	福岡東7C - 615	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80)
d	福岡東7C - 260	福岡市東区				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
e	福岡東7C - 1263	福岡市東区				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
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 77,741	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,840	$\frac{100}{[98.0]}$	81,469	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	81,500	
b	() 67,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	66,449	$\frac{100}{[81.6]}$	81,433		81,400	
c	() 81,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,593	$\frac{100}{[102.0]}$	80,974		81,000	
d	() 95,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	97,132	$\frac{100}{[121.2]}$	80,142		80,100	
e	() 71,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	81,322	$\frac{100}{[100.0]}$	81,322	$\frac{[100.0]}{100}$	81,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0			
e	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,122,254	1,160,400	3,961,854	3,398,880	562,974	(0.9792) 551,264	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	16,704,970 円 (63,300 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		150.00		L S 2 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	264 ㎡	16.5 m× 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	軽量鉄骨造の2階建て(50㎡程度の2DK)を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	150.00	100.0	150.00	1,400	210,000	1.0 1.0	210,000 210,000		
2 ~ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	1,400	210,000	1.0 1.0	210,000 210,000		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		420,000		420,000 420,000		
年額支払賃料				420,000 円 × 12ヶ月 = 5,040,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当のため不要 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,040,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 264,000 円						
以上計 + a+ - -				5,016,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				420,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,990 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 420,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 102,264 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 + + +				5,122,254 円 (19,402 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	233,600 円	58,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	264,000 円	5,280,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 49,600 円	査定額	
	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 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,160,400 円 (4,395 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	58,400,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,398,880 円 (12,875 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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する純収益 × α	551,264 円 (2,088 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区多々良 1 丁目 7 7 7 番	2914000166636-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区水谷3丁目222番71 「水谷3-21-7」					地積 (㎡)		288 ()		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1低専 (50,80)					
	長方形 1:1.5	住宅 LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北西4.7m 市道		水道、 ガス、 下水	千早700m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 110m、西 120m、南 180m、北 70m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、奥行 約 20m、規模		300㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4.7m市道	交通施設	千早駅 北東方700m		法令	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測		千早駅まで徒歩圏内の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復している。住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向が続いているがその上昇率は縮小している。												
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因	方位		0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 144,000 円/㎡												
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡												
		原価法	積算価格 / 円/㎡												
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市場の特性		同一需給圏はJR鹿児島本線「千早」「香椎」、JR香椎線「香椎神宮」「舞松原」、西鉄貝塚線「西鉄香椎」～「名島」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する30～40代の1次取得者及び住み替え需要者。区画整然とした住宅地域で住宅地需要も堅調に推移しており地価は上昇傾向が続いている。新築の分譲住宅は少なく、土地は標準的な画地規模で47～48万円/坪が需要の中心である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めている信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +1.0 -18.0 0.0 0.0	
	福岡東(県)		- 19												
	前年指定基準地の価格 120,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [101.0]	100 [84.5]	[100.0] 100	144,000								
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 140,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかに回復している。建築費上昇等の影響は認められるが東区の住宅地需要は堅調に推移している。								
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						(地域 要因)	千早駅まで徒歩圏内の区画整然とした大規模住宅地域である。地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。							
								(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+2.9 %	半年間					%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7K - 413	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡東7C - 961	福岡市東区		建付地	()	長方形	南4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡東7C - 1065	福岡市東区		建付地	()	不整形	西6 m市道		2 中専 (50,100)	
d	福岡東7C - 952	福岡市東区		更地	()	正方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
e	福岡東7C - 953	福岡市東区		建付地	()	正方形	南6 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 140,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	139,393	$\frac{100}{[94.0]}$	148,290	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	148,000
b	() 196,159	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[126.0]}$	157,861	$\frac{100}{[108.1]}$	146,032		146,000
c	() 113,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	128,796	$\frac{100}{[93.9]}$	137,163		137,000
d	() 140,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[111.3]}$	128,387	$\frac{100}{[89.0]}$	144,255		144,000
e	() 133,088	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	125,462	$\frac{100}{[86.2]}$	145,548	$\frac{[100.0]}{100}$	146,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +26.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +11.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 144,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区水谷 3 丁目 2 2 2 番 7 1	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県(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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区青葉 6 丁目 9 1 4 番 5 1 「青葉 6 - 6 - 1 7」				地積 (㎡)	223 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)					
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	土井1.1 km		(その他) 特別用途地区					
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 60 m、南 170 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、 奥行 約 13 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位 北 6 m 市道	交通 施設	土井駅北方1.1 km		法令 規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	区画整然とした戸建住宅地であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 107,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡											
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概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宅地であり、需要者は、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、買い物等の施設がある程度整っていることから、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 2 0 ㎡で 2 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 8 0 0 ~ 4 2 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		1 低専内の区画整然とした古い戸建住宅団地で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送り、取引事例比較法のみ適用した。需要者は自用の住宅の購入者であり、検討にあたっては、代替不動産との間で居住の快適性に着目し価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規 価示 標準 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 +17.0 0.0 0.0	
	福岡東(県)	- 19												
	前年指定基準地の価格 120,000 円 / ㎡	[102.5] 100	100 [101.0]	100 [118.1]	[103.0] 100	106,000								
(10) 対年 ら象 標の 基準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 101,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	当区の不動産市場は依然として堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔地 域 要因〕	成熟した戸建住宅団地であり、大きな地域要因の変動はなく、良好な住環境が継続している。							
	公示価格 円 / ㎡						〔個別 的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +5.9 %	半年間 %											

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東7C - 765	福岡市東区				建付地	()	ほぼ正方形	西12 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡東7C - 959	福岡市東区				貸家建付地	()	長方形	西4 m市道 北4 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
c	福岡東7C - 1065	福岡市東区				建付地	()	不整形	西6 m市道		2 中専 (50,100)
d	福岡東7C - 1052	福岡市東区				更地	()	長方形	南東3.8 m市道		1 低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 127,726	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	127,852	$\frac{100}{[122.3]}$	104,540	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	108,000	
b	() 108,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	109,059	$\frac{100}{[107.0]}$	101,924		105,000	
c	() 113,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	128,796	$\frac{100}{[125.3]}$	102,790		106,000	
d	() 115,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,399	$\frac{100}{[116.4]}$	103,436		107,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +12.0			
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +5.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +17.0			
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 107,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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、収益還元法の適用は見送った。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区青葉 6 丁目 9 1 4 番 5 1	2914000191897-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
福岡県(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 m ² 当たりの価格	87,500 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区三苫 3 丁目 1 8 7 3 番 8 0 「三苫 3 - 2 3 - 5」				地積 (㎡)	191 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		南5 m 市道	水道、 ガス、 下水	三苫1.1 km		(その他) 特別用途地区 地区計画等	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 140 m、南 20 m、北 90 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位 北 5 m市道		交通 施設	三苫駅 南西方1.1 km		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	地域内には格別の変動要因もないことから、既成住宅地域として現状が維持されるものと予測する。地価水準は住宅需要が堅調に推移しているが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要 因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 87,500 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される最終需要者は、給与所得者等が考えられる。個人消費や輸出等の経済指標は底堅く推移しており、住宅需要も低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移している。また、人口増等の有効需要を背景に継続している。中心となる価格帯は、新築の戸建住宅では、4 5 0 0 ~ 5 5 0 0 万円程度が想定される。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件評価は、比準価格から求めたが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、指定基準地からの規準価格とも均衡を図り、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	福岡県(県) - 18								標準 交通 0.0	地 交通 +8.0
	前年指定基準地の価格								標準 環境 0.0	地 環境 +19.0
104,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [125.9]	100	87,400	補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年 ら 象標 の 基準 価 討 地 格 の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 82,500 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	東区の人口・世帯数の増加傾向、低金利等傾向であるが、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意する必要がある。	区画整然とした住宅地域にあり、戸建住宅を中心とする地域要因に特段の変動はなく、現状にて推移していくものと思われる。	特段の変動要因はない。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 58	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡東7C - 152	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡東7C - 151	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.2 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡東7C - 606	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南西8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	福岡東7C - 558	福岡市東区		建付地	()	長方形	西3.2 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 102,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	106,021	$\frac{100}{[135.3]}$	78,360	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	81,500
b	() 107,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,553	$\frac{100}{[99.0]}$	113,690		118,000
c	() 90,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,829	$\frac{100}{[119.8]}$	78,321		81,500
d	() 120,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,061	$\frac{100}{[139.2]}$	89,124		92,700
e	() 76,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,849	$\frac{100}{[100.7]}$	78,301	$\frac{[104.0]}{100}$	81,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 +30.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 +30.0	環境 -1.0		
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +1.0	交通・接近 +5.0 その他 +30.0	環境 -2.0		
e	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 87,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区三苫 3 丁目 1 8 7 3 番 8 0	2914000206655-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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) 路線価	[令和 7 年1月]	150,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区千早 1 丁目 2 7 5 2 番 2 2 7 「千早 1 - 5 - 2 2」				地積 (㎡)	261 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,150)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		東4.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	名島850 m		(その他) 高度地区2種15m		
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、		規模 270 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 特になし		街 4 . 8 m市道		交通 名島駅 北西方850 m		法令 対象基準地と同じ		
	事項				路		施設		規制		
地域要因の将来予測		近隣地域は交通利便性の良好な区画整然とした住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。なお、地価水準は引き続き上昇基調を維持するが、上昇率は縮小傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 196,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は福岡市東区内の J R 鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。近隣地域は選好性の高い千早駅周辺のエリアにも比較的近接し、利便性の良好な地域であることから住宅地需要は旺盛で高値の取引が散見される等高い地価上昇が続いている。中心となる価格帯は、2 7 0 ㎡程度の土地であれば 5 , 0 0 0 ~ 5 , 5 0 0 万円前後と思路する。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格については同一需給圏内の類似地域から価格牽連性の高い事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格が求められたと思路する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他		域 交通 要 環境 因 行政 その他		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	福岡東(県) - 19						標準 交通 0.0		域 交通 +3.0		
									化 環境 0.0	要 環境 -39.0	
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 182,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	東区は人口が増加傾向で推移し、住宅地需要も堅調であることから地価水準も上昇傾向で推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕	地域要因に大きな変動はないが、交通利便性が良好な既成住宅地域であることから、住宅地需要は堅調に推移している。				
	変動率 年間 +7.7 % 半年間 %						〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 751	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
b	福岡東7C - 752	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南3.8 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
c	福岡東7K - 715	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡東7K - 1215	福岡市東区		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	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 189,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	199,684	$\frac{100}{[98.8]}$	202,109	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	202,000
b	() 175,537	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	184,489	$\frac{100}{[97.9]}$	188,446		188,000
c	() 185,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	196,957	$\frac{100}{[100.0]}$	196,957		197,000
d	() 165,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	176,495	$\frac{100}{[96.7]}$	182,518		183,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 196,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県) - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区千早 1 丁目 2 7 5 2 番 2 2 7	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
福岡県(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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区舞松原 3 丁目 1 5 5 番 1 1 1 「舞松原 3 - 1 7 - 2 7」					地積 (㎡)	303 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		南6.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	千早1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 150 m、南 90 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 16 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 6 . 5 m市道		交通施設	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	近隣地域は閑静な住宅団地に存する。一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅団地であり、地価は上昇傾向にある。今後も現状にて推移していくものと思われる。										
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 139,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、自用の住宅を求めるサラリーマン等が中心となる。住宅需要は、市区内の人口及び世帯数の増加に加え、低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移している。中心となる価格帯は 3 0 0 ㎡程度の土地で 4 0 0 0 万円程度になる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき上記のとおり決定した。なお、当該評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他				
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	-2.0 +4.0 -10.0 0.0 0.0		
	福岡東(県) - 19											
	前年指定基準地の価格 120,000 円 / ㎡	[102.5] 100	100 [101.0]	100 [91.7]	[104.0] 100	138,000						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 135,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	区内の人口世帯数は増加傾向にあり、低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					地域要因	閑静な住宅団地であり、居住環境は良好である。建替えのほか区画分割みられ住宅需要は堅調に推移している。					
							個別的要因	特段の変動は見られない。				
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %									

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東7C - 755	福岡市東区				更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡東7C - 756	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	東6.5 m市道		1 低専 (50,80)
c	福岡東7C - 1058	福岡市東区				建付地	()	ほぼ台形	南3.9 m市道		1 低専 (50,80)
d	福岡東7C - 457	福岡市東区				底地	()	台形	南西7 m市道 南東5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 144,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,937	$\frac{100}{[110.4]}$	134,001	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	139,000	
b	() 121,662	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,460	$\frac{100}{[93.6]}$	132,970		138,000	
c	() 111,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	121,468	$\frac{100}{[84.9]}$	143,072		149,000	
d	() 121,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	117,122	$\frac{100}{[87.0]}$	134,623		140,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 +0.42	街路 -5.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -15.0			
d	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -18.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 139,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県) - 11 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区舞松原 3 丁目 1 5 5 番 1 1 1	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		

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
福岡県(県) - 12	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	115,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	340,000 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)路線価	[令和 7 年1月]	260,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区箱崎3丁目3531番12外「箱崎3-32-10」				地積 (㎡)	338 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防		
	正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北西4.5 m 市道	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) 近隣地域	範囲		東 170 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、			規模 320 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	駅への接近性に優れる住宅地域		街路 4.5 m 市道	交通施設	箱崎九大前駅 南東方 120 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		九大跡地再開発の動きが加速しており、期待感が高まっている。駅距離も近く、利便性に優れるため、引き続き土地需要は堅調で地価は上昇基調が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 342,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 244,000 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はＪＲ鹿児島本線及び福岡市地下鉄箱崎線沿線の駅徒歩圏内を中心とする圏域であり、箱崎・馬出地区の住宅地一円に及ぶ。主たる需要者は、戸建所有を目的とする富裕層若しくは賃貸アパートへ投資する個人投資家等である。当該地域は、生活利便性と閑静な住環境を兼ね備え、加えて九州大学跡地の開発への期待性から、特に需要は強い。取引の中心となる価格帯は、300㎡程度の土地のみの取引で概ね110百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も多い住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	地域要因 行政 その他				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	地域要因 行政 その他				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 300,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	東区では、人口、世帯数ともに増加が続いているが、建築費の高騰や金利の先高観に留意が必要である。				
	〔地域要因〕					九大跡地及び駅に近接する。再開発は着実に進展しており、注目度は高く不動産市場は活性化している。					
	〔個別的要因〕					個別的要因に変動はない					
	変動率	年間 +13.3 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 1354	福岡市東区		貸家 建付地	()	不整形	東4 m市道 北東2.3 m 角地		商業 (100,240)	
b	福岡東7C - 365	福岡市東区		更地	()	ほぼ長 方形	南西5.1 m県道		商業 (90,306)	
c	福岡東7C - 360	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長 方形	南西4.3 m市道 北西2.5 m 角地		1 住居 (80,172) 高度地区2種20m	
d	福岡東7C - 361	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ台 形	北東14 m市道 北東5.2 m 角地		2 住居 (80,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 250,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	287,540	$\frac{100}{[94.9]}$	302,993	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	303,000
b	() 347,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	365,307	$\frac{100}{[103.6]}$	352,613		353,000
c	() 355,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.8]}$	409,720	$\frac{100}{[98.8]}$	414,696		415,000
d	() 289,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	307,315	$\frac{100}{[92.7]}$	331,516		332,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -3.0 その他 -5.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +6.0	交通・接近 -3.0 その他 -5.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -7.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 -5.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +1.0	交通・接近 0.0 その他 -5.0	環境 -8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 342,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,232,419	2,180,691	8,051,728	5,275,890	2,775,838	(0.9801) 2,720,599	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	82,442,394 円 (244,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		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	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m 建築協定 準防	70 %	200 %	180 %	338 ㎡	17.5 m× 19.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 L D K × 1 2 戸			有効率 の理由	97.0 %	同種の建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	150.00	95.0	142.50	1,950	277,875	1.0	277,875		
							1.0	277,875		
2 ~ 2	住宅	145.00	98.0	142.10	2,050	291,305	1.0	291,305		
							1.0	291,305		
3 ~ 3	住宅	145.00	98.0	142.10	2,050	291,305	1.0	291,305		
							1.0	291,305		
~										
~										
計		440.00	97.0	426.70		860,485		860,485		
								860,485		
年額支払賃料				860,485 円 × 12ヶ月 = 10,325,820 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 216,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,325,820 円 × 5.0 % + 216,000 円 × 5.0 % = 527,091 円						
以上計 + a+ - -				10,014,729 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				860,485 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,175 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 860,485 円 × 95.0 % × 0.2563 = 209,515 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 + + +				10,232,419 円 (30,273 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,057 円/㎡ 月額支払賃料 (2,010 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	384,400 円		96,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	527,091 円		10,541,820 ×	5.0 %
公租公課	土地	260,200 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	96,100 円		96,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	2,180,691 円 (6,452 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	96,100,000 円		設計監理料率 212,000 円 / m ² × 440.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0549		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0412 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,275,890 円 (15,609 円 / m ²)			
(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		
純収益 -		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する純収益 × α		2,720,599 円 (8,049 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡県(県) - 12 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県(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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区香椎駅東 1 丁目 5 7 1 番 7「香椎駅東 1 - 3 4 - 2 5」				地積 (㎡)	(254)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,100)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域		南東 5.3 m 市道	水道、ガス、下水	香椎 900 m		(その他) 高度地区 1 種 15m		
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 100 m、南 120 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 特にない		街 5 . 3 m 市道		交通 香椎駅 北東方 900 m		法令	対象基準地と同じ	
			事項		路		施設		規制		
地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とする住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 112,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 85,500 円 / ㎡							
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね東区内の圏域と判断される。駅徒歩圏内の既成住宅地であり、需要者は、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、買い物等の施設がある程度整っていることから、外部からの需要もあり、住宅市場は依然として堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地 2 5 0 ㎡で 2 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4 0 0 0 ~ 4 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、画地規模が小さく十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、さらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 -1.0 交通 +4.0 環境 -4.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	福岡東 (県) - 18										
	前年指定基準地の価格		[103.8]	100	100	[100.0]	113,000				
	104,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[93.9]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 105,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的) 要因		当区の不動産市場は依然として堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域) 要因		成熟した既成住宅地であり、大きな地域要因の変動はなく、比較的良好的な住環境が継続している。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的) 要因		個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.7 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東 7 C - 612	福岡市東区				更地	()	袋地等	北4 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡東 7 C - 759	福岡市東区				建付地	()	不整形	東4 m道路 北西4 m 二方路		1 低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡東 7 C - 1062	福岡市東区				更地	()	長方形	北東6.3 m市道		1 低専 (50,80)
d	福岡東 7 C - 1054	福岡市東区				貸家 建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 101,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$		114,927	$\frac{100}{[101.7]}$	113,006	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	113,000
b	() 100,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$		106,772	$\frac{100}{[95.0]}$	112,392		112,000
c	() 107,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$		126,980	$\frac{100}{[112.8]}$	112,571		113,000
d	() 127,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		132,626	$\frac{100}{[119.7]}$	110,799		111,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +3.0			
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +2.0			
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 -13.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 112,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,633,170	1,026,248	3,606,922	2,875,080	731,842	(0.9792) 716,620	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	21,715,758 円 (85,500 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		127.00		L S 2 F		254.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区1種15m	60 %	100 %	100 %	254 ㎡	13.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 5.3 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 L D K 6 戸を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	127.00	100.0	127.00	1,510	191,770	1.0	191,770		
2 ~ 2	居宅	127.00	100.0	127.00	1,530	194,310	1.0	194,310		
~										
~										
~										
計		254.00	100.0	254.00		386,080		386,080		
年額支払賃料				386,080 円 × 12ヶ月 = 4,632,960 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,632,960 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 243,648 円						
以上計 + a+ - -				4,629,312 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				386,080 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,668 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				20,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 190 円						
総収益 + + +				4,633,170 円 (18,241 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	197,600 円	49,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	243,648 円	4,872,960 ×	5.0 %
公租公課	土地 66,300 円	査定額	
	建物 419,900 円	49,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	49,400 円	49,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	49,400 円	49,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,026,248 円 (4,040 円 / m ²) (経費率 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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	49,400,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 254.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,875,080 円 (11,319 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,633,170 円	
総費用		1,026,248 円	
純収益 -		3,606,922 円	
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 × α		716,620 円 (2,821 円 / m ²)	
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡県(県) - 13 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7年1月]	115,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区香椎駅前3丁目673番117 「香椎駅前3-19-3」					地積 (㎡)	350 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)					
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域		西4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	香椎950 m		(その他) 高度地区2種20m (60,180)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 80 m、北 120 m					標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m市道		交通	香椎駅北方950 m		法令	対象基準地と同じ				
		事項		路		施設			規制					
	地域要因の将来予測		駅や大学に近い住宅地域であり、画地の分割、アパート利用等の変化を伴いながら、高度利用が進んでいくものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 154,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 123,000 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、香椎地区及びその北部エリアの住宅地一円に及ぶ。主たる需要者は、戸建所有を目的とする個人若しくは賃貸アパートへ投資する個人投資家等である。当該地域は、香椎駅へのアクセスに優れ、周辺は複数の大学が存する等、住宅需要が底堅い地域である。需要の中心となる価格帯は、3 5 0 ㎡程度の土地のみの取引で概ね5 0 ～ 6 0 百万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も多い住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -2.0 -18.0 -2.0 0.0
	福岡東(県) - 19													
	前年指定基準地の価格 120,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [101.0]	100 [79.5]	[100.0] 100	153,000							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 141,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(一般的 要因)	東区では、人口、世帯数ともに増加が続いているが、建築費の高騰や金利の先高観に留意が必要である。							
(地域 要因)						駅や大学に近く、戸建住宅のほかアパート需要も旺盛。やや割安感が残り、地価は上昇傾向が続いている。								
(個別的 要因)						個別的要因に変動はない								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 854	福岡市東区		建付地	()	袋地等	西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
b	福岡東7C - 859	福岡市東区		更地	()	長方形	南西10 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡東7C - 1053	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西4.1 m市道		1 低専 (60,164)	
d	福岡東7C - 759	福岡市東区		建付地	()	不整形	東4 m道路 北西4 m 二方路		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 159,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	177,191	$\frac{100}{[100.0]}$	177,191	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	177,000
b	() 151,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,063	$\frac{100}{[99.8]}$	157,378		157,000
c	() 147,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	152,655	$\frac{100}{[100.9]}$	151,293		151,000
d	() 100,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	106,772	$\frac{100}{[72.2]}$	147,884		148,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 154,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,962,919	1,428,340	5,534,579	4,079,820	1,454,759	(0.9792) 1,424,500	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	43,166,667 円 (123,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		180.00		L S 2 F		360.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	180 %	350 ㎡	16.5 m× 26.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	2 D K × 6 戸			有効率 の理由	100.0 %	同種の建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	180.00	100.0	180.00	1,550	279,000	1.0	279,000		
							1.0	279,000		
2 ~ 2	居宅	180.00	100.0	180.00	1,650	297,000	1.0	297,000		
							1.0	297,000		
~										
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		576,000		576,000		
年額支払賃料				576,000 円 × 12ヶ月 = 6,912,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,500 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 264,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,912,000 円 × 5.0 % + 264,000 円 × 5.0 % = 358,800 円						
以上計 + a+ - -				6,817,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				576,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,472 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 576,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 140,247 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 + + +				6,962,919 円 (19,894 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	280,400 円	70,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	287,040 円	7,176,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 124,900 円	査定額	
	建物 595,800 円	70,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	70,100 円	70,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,100 円	70,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,428,340 円 (4,081 円 / m ²) (経費率 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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	70,100,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,079,820 円 (11,657 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	6,962,919 円		
総費用	1,428,340 円		
純収益 -	5,534,579 円		
建物等に帰属する純収益	4,079,820 円		
土地に帰属する純収益 -	1,454,759 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,424,500 円 (4,070 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(県) - 14 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区香椎駅前3丁目673番117	2914000127154-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡県(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)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区唐原 7 丁目 1 6 番 4 「唐原 7 - 3 - 2 9」				地積 (㎡)	160 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅 地域		東5.3 m 市道	水道、 下水	九産大前580 m		(その他) 特別用途地区		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 170 m ² 程度、				形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特別用途地区「戸建住環境形成地区」に指定されている。		街路	5 . 3 m市道	交通施設	九産大前駅東方580 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		地域内は既成住宅地域として概ね熟成した状況にある。駅接近性に優れており、当分の間、需要は堅調に推移し、地価は上昇基調を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	基準価格 94,500 円 / m ²								
		収益還元法	収益価格 / 円 / m ²								
		原価法	積算価格 / 円 / m ²								
		開発法	開発法による価格 / 円 / m ²								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、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ス可能な戸建住宅地域一円である。主たる需要者は福岡市都心部まで通勤する個人である。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推移しており、住宅販売時の総額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。取引の中心価格帯は、規模約 1 6 0 m ² で土地約 1 , 5 0 0 万円、新築戸建で 3 , 5 0 0 ~ 4 , 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		基準価格は適格要件を満たす規範性の高い事例を収集し、適正な補修正を施して求めた実証的な価格となった。一方、主たる需要者は居住の快適性や類似不動産との比較に着目して行動することから収益性に着目した収益還元法は非適用とした。以上より、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、基準価格を採用して鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規 価示 標準 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の基準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	-2.0 +2.0 +12.0 0.0 0.0
	福岡東(県)	- 18									
	前年指定基準地の価格 104,000 円 / m ²	[103.8] 100	100 [102.0]	100 [112.0]	[100.0] 100	94,500			+2.0 0.0 0.0		
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 91,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要 因〕	区内の人口増加や大規模開発に対する期待感を背景に需要は引き続き堅調に推移している。					
	〔地 域 要 因〕				地域内は街路条件の向上や最寄り駅へのアクセスが良好であることを下支えに住宅地需要は引き続き堅調に推移している。						
	〔個別的 要 因〕				個別的要因に変動はない。						
変動率		年間	+3.8 %	半年間	%						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東7C - 562	福岡市東区				建付地	()	不整形	南西4.6 m市道 北4.5 m 角地		1 住居 (70,184) 高度地区2種20m
b	福岡東7C - 463	福岡市東区				建付地	()	長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡東7C - 460	福岡市東区				更地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡東7C - 757	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (72,110)
e	福岡東7C - 466	福岡市東区				建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 100,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	107,558	$\frac{100}{[113.0]}$	95,184	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	95,200	
b	() 90,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,323	$\frac{100}{[93.6]}$	97,567		97,600	
c	() 95,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,086	$\frac{100}{[98.7]}$	99,378		99,400	
d	() 78,724	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	93,070	$\frac{100}{[107.1]}$	86,900		86,900	
e	() 97,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	95,411	$\frac{100}{[102.8]}$	92,812	$\frac{[100.0]}{100}$	92,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0			
b	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +4.0			
c	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +1.0			
e	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 94,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県) - 15 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区唐原 7 丁目 1 6 番 4	2914000149030-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 121,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般) 要 因 (地 域) 要 因 (個別) 要 因	東区の人口は増加傾向で推移している。同区内の利便性が高い不動産の市場は比較的堅調である。 地域要因に大きな変動はない。地価は、上昇率は鈍化しているが上昇傾向は継続中である。 特段の変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡							
	変動率	年間	+4.1 %	半年間				%

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 454	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m	
b	福岡東7K - 1014	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北9.4 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡東7C - 1059	福岡市東区		建付地	()	不整形	西4.6 m市道		1 住居 (60,184)	
d	福岡東7C - 1052	福岡市東区		更地	()	長方形	南東3.8 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡東7C - 1058	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南3.9 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 145,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	145,980	$\frac{100}{[115.8]}$	126,062	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	126,000
b	() 106,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,391	$\frac{100}{[85.8]}$	128,661		129,000
c	() 107,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	116,119	$\frac{100}{[91.1]}$	127,463		127,000
d	() 115,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,399	$\frac{100}{[96.0]}$	125,416		125,000
e	() 111,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	121,468	$\frac{100}{[99.0]}$	122,695	$\frac{[100.0]}{100}$	123,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +17.0		
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.42	街路 -5.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 126,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 16

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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
福岡県（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) 路線価	[令和 7 年1月]	105,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区香住ヶ丘 2 丁目 2 3 番 1 2 「香住ヶ丘 2 - 1 4 - 1 1」				地積 (㎡)	376 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	台形 1 : 1.5	共同住宅 R C 5	中規模一般住宅のほかマンションの立地が見られる住宅地域		南西7 m 市道	水道、ガス、下水	九産大前270 m		(その他) 高度地区2種20m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	7 m市道	交通施設	九産大前駅南西方270 m	法令規制 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	最寄駅への接近性に優れた戸建住宅と共同住宅が混在する住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。なお、地価水準は引き続き上昇基調を維持するが、上昇率は縮小傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 145,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 98,400 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は福岡市東区内の J R 鹿児島本線、香椎線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、主な需要者は不動産賃貸業を営む不動産業者や法人・個人投資家等である。金利は上昇基調にあるが、水準的には未だ低金利の状況にあるため安定収益が見込める住居系投資用賃貸物件の旺盛な需要を背景に賃貸物件素地の需要は底堅い。地価の上昇率は若干縮小しているが上昇傾向を維持。中心となる価格帯は 4 0 0 ㎡程度の土地であれば 5 , 5 0 0 万円前後と料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		規範性の高い事例を収集し得たため、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い比準価格が求められたと料する。一方で、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の各段階に想定要素を多く含むため説得力はやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他			
		公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 行政 その他	-4.0 -1.0 -15.0 -2.0 0.0	
	福岡東(県) - 18											
	前年指定基準地の価格 104,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [79.2]	[100.0] 100	134,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 130,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	東区は人口が増加傾向で推移し、住宅地需要も堅調であることから地価水準も上昇傾向で推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					〔地域要因〕	地域要因に大きな変動はないが、利便性が良好で用途の多様性も認められるため、住宅地需要は堅調に推移している。					
	公示価格 円 / ㎡						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 60	福岡市東区		貸家 建付地	()	台形	東14 m国道 南西7.5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡東7C - 465	福岡市東区		更地	()	不整形	北2.5 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
c	福岡東7C - 563	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長 方形	西12.4 m県道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m	
d	福岡東7K - 613	福岡市東区		更地	()	ほぼ台 形	南4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 212,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	210,789	$\frac{100}{[145.8]}$	144,574	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	145,000
b	() 109,512	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	118,965	$\frac{100}{[86.4]}$	137,691		138,000
c	() 123,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,719	$\frac{100}{[85.0]}$	156,140		156,000
d	() 94,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,029	$\frac{100}{[71.0]}$	140,886		141,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +39.0		
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -1.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -23.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 145,000 円 / ㎡]			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,360,311	3,276,997	11,083,314	9,791,600	1,291,714	(0.9451) 1,220,799	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	36,993,909 円 (98,400 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		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	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	376 ㎡	15.3 m × 21.1 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 0 ㎡前後の 1 D K タイプ			有効率 の理由	94.0 %	共同住宅として標準的である			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	150.00	90.0	135.00	1,650	222,750	1.0	222,750		
							1.0	222,750		
2 ~ 2	居宅	150.00	95.0	142.50	1,700	242,250	1.0	242,250		
							1.0	242,250		
3 ~ 3	居宅	150.00	95.0	142.50	1,720	245,100	1.0	245,100		
							1.0	245,100		
4 ~ 4	居宅	150.00	95.0	142.50	1,740	247,950	1.0	247,950		
							1.0	247,950		
5 ~ 5	居宅	150.00	95.0	142.50	1,760	250,800	1.0	250,800		
							1.0	250,800		
計		750.00	94.0	705.00		1,208,850		1,208,850		
								1,208,850		
年額支払賃料				1,208,850 円 × 12ヶ月 = 14,506,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 288,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,506,200 円 × 5.0 % + 288,000 円 × 5.0 % = 739,710 円						
以上計 + a+ - -				14,054,490 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,208,850 円 × 95.0 % × 1.00 % = 11,484 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,208,850 円 × 95.0 % × 0.2563 = 294,337 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				14,360,311 円 (38,192 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡ 月額支払賃料 (1,700 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	728,000 円	182,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	517,797 円	14,794,200 ×	3.5 %
公租公課	土地 120,200 円	査定額	
	建物 1,547,000 円	182,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	182,000 円	182,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	182,000 円	182,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,276,997 円 (8,715 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	182,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 750.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,791,600 円 (26,041 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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する純収益 × α	1,220,799 円 (3,247 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(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 2 3 番 1 2	2914000032360-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(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)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区美和台 4 丁目 1 1 8 番 1 「美和台 4 - 4 - 1 1」				地積 (㎡)	224 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		東 4.2 m 市道	水道、 ガス、 下水	三苦 310 m		(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位北 4 . 2 m 市道		交通	西鉄三苦駅北東方 310 m		法令 対象基準地と同じ
			事項		路		施設			規制
地域要因の将来予測		戸建住宅地として成熟しており、特段の地域要因の変化はない。周辺の住宅地需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向で推移すると予測するが、金利や建築費等の動向に注視する必要がある。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 108,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		J R 鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、概ね東区の住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。不動産市場における主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心である。居住環境が良好な戸建住宅団地で、需要は概ね堅調に推移しているが、最低敷地規模の制限があり敷地の細分化に限度があるため、その点で開発意欲が抑制される。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で 2 4 0 0 万円前後が主流となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地が存する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域である。自用目的での取引が主流で、収益性よりも主に居住の快適性が追求されるため、収益価格は試算しなかった。よって本件においては、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 104,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 福岡東 - 1 公示価格 106,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈一般的要因〉	県全体の人口は微減傾向だが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率については、県全体よりも低位で推移している。			
	〈地域要因〉					区画整然とした住宅地域で、生活利便性に優れることから、不動産需要は比較的堅調である。				
	〈個別的要因〉					取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。				
	変動率	年間	+3.8 %	半年間		+1.9 %				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 460	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡東7C - 758	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡東7C - 603	福岡市東区		更地	()	長方形	北9 m市道 西5 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	福岡東7C - 601	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	西5 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡東7C - 466	福岡市東区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 95,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,086	$\frac{100}{[94.0]}$	104,347	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	106,000
b	() 100,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	101,146	$\frac{100}{[96.0]}$	105,360		107,000
c	() 96,882	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	95,684	$\frac{100}{[95.6]}$	100,088		102,000
d	() 109,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	112,130	$\frac{100}{[97.0]}$	115,598		118,000
e	() 97,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	95,411	$\frac{100}{[92.0]}$	103,708	$\frac{[102.0]}{100}$	106,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0		
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.36	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 -8.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 108,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 18

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区美和台 4 丁目 1 1 8 番 1	2914000063377-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(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)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区香椎台 1 丁目 1 7 5 4 番 5 5 「香椎台 1 - 7 - 3」				地積 (㎡)	198 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北東5 m 市道	水道、 ガス、 下水	香椎神宮500 m		(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、 奥行 約 16 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。			街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	J R 香椎神宮駅北東方 500 m	法令規制 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		戸建住宅地として成熟しており、特段の地域要因の変化は考えられない。周辺の住宅地需要は引き続き堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予測するが、金利や建築費等の動向に注視する必要がある。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 123,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲を J R 鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、概ね東区の住宅地域一帯と把握する。不動産市場における主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。居住環境が良好な戸建住宅団地で、需要は概ね堅調に推移しているが、最低敷地規模の制限があり敷地の細分化に限度があるため、その点で開発意欲が抑制される。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で 2 4 0 0 万円前後が主流となっている。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地が存する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域である。自用目的での取引が主流で、収益性よりも居住の快適性が追求されるため、収益価格は試算しなかった。よって本件では、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価 標準 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 120,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 福岡東 - 6 公示価格 121,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	県全体の人口は微減傾向だが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率については、県全体よりも低位で推移している。				
	〔地域 要 因〕				区画整然とした住宅地域であり、生活利便性に優れることから、不動産需要は比較的堅調である。					
	〔個別的 要 因〕				取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。					
	変動率	年間	+2.5 %		半年間	+1.7 %				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 765	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	西12 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡東7C - 953	福岡市東区		建付地	()	正方形	南6 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
c	福岡東7C - 760	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北東8 m市道 南東5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
d	福岡東7C - 951	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北3.5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡東7C - 1262	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 その他	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 127,726	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	127,852	$\frac{100}{[107.0]}$	119,488	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	121,000
b	() 133,088	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	125,462	$\frac{100}{[99.0]}$	126,729		128,000
c	() 132,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	127,718	$\frac{100}{[99.0]}$	129,008		130,000
d	() 86,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,918	$\frac{100}{[84.3]}$	106,664		108,000
e	() 115,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,873	$\frac{100}{[98.9]}$	120,195	$\frac{[101.0]}{100}$	121,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 123,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 19

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区香椎台 1 丁目 1 7 5 4 番 5 5	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		

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
福岡県(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) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区大字志賀島字小路 6 9 1 番				地積 (㎡)	257 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200)		
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域		北東3.6 m 市道	水道、下水	西戸崎4.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 . 6 m市道	交通施設	西戸崎駅 北西方 4.8 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復しており、志賀島内における不動産の取引も見受けられ、地価は強含みで推移している。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 28,900 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は志賀島を中心に福岡市東区北西部の住宅地域及び隣接する新宮町の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性を有する者を中心に福岡都心部等に通勤する給与と所得者等も想定される。新築の戸建住宅は少なく、土地は標準的な画地規模 (2 4 0 ㎡) で 7 0 0 万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実生じし取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所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に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 28,600 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	景気は緩やかに回復している。建築費上昇等の影響は認められるが東区の住宅地需要は堅調に推移している。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〈地域要因〉	中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域である。志賀島内における不動産の取引も見受けられ、地価は強含みで推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 551	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東3 m市道 北東1.4 m 角地		「調区」 (70,200)	
b	福岡東7K - 512	福岡市東区		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡東7C - 461	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北2 m道路		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	久山7C - 851	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ台形	南東3 m未舗装町道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 31,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,458	$\frac{100}{[100.0]}$	31,458	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,500
b	() 26,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,854	$\frac{100}{[132.1]}$	26,385		26,400
c	() 34,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	47,330	$\frac{100}{[163.1]}$	29,019		29,000
d	() 31,097	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	37,020	$\frac{100}{[129.6]}$	28,565		28,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +10.0
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +17.0	環境 +32.0	画地 -5.0	行政 +10.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +35.0	画地 -2.0	行政 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所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に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県)

- 20

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区大字志賀島字小路 6 9 1 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		

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 3 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	265,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区香椎照葉4丁目26番31「香椎照葉4-4-8」				地積(㎡)	3,388	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業(80,300)準防		
	長方形1:2	共同住宅RC 14	高層マンションが増えつつある住宅地域		北西30 m市道	水道、ガス、下水	香椎3 km		(その他)地区計画等(90,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 80 m、			規模	3,200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし			街路 3 0 m市道	交通施設	J R 香椎駅北西方3 km		法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	高層マンションの集積が進む地域で、近年は都市高速の延伸開通や店舗の集積等も進み利便性は向上している。選好性の高いエリアで、地価は引き続き上昇基調を維持するが、上昇率は縮小傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 348,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 336,000 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市東区内のマンション適地として選好性の高い住宅地域一円で、主な需要者はマンション建設を目的とするマンションデベロッパー等である。分譲マンションの販売は好調であり、地価の上昇は継続しているが、金利の先高感や建築費上昇の影響もあり、上昇率は縮小している。中心となる価格帯は規模等によりばらつきがあるが、3,000 ㎡程度の土地であれば10億円前後が中心となる価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に依拠してウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思路する。また、開発法による価格についても想定建物、各種収入項目、費用項目の査定が適切に行われており、分譲マンション業者の投資採算性を反映した価格が求められた。以上より、市場性を反映した比準価格と開発法による価格を関連づけ、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 325,000 円 / ㎡			価格変動状況 形成要因	一般的要因	東区は人口が増加傾向で推移し、住宅地需要も堅調であることから地価水準も上昇傾向で推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					個別的要因	アイランドシティの中心部に位置し利便性の高い立地性から選好性は高く、需要は底堅い。				
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %				個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 60	福岡市東区		貸家 建付地	()	台形	東14 m国道 南西7.5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡東7K - 815	福岡市東区		貸家 建付地	()	台形	北東20 m国道 南西4 m 二方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡東7C - 364	福岡市東区		更地	()	ほぼ整 形	北西3 m市道 南2.5 m 角地		2 住居 (80,160) 高度地区2種20m	
d	福岡東7C - 1257	福岡市東区		更地	()	長方形	北8.2 m市道		工業 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 212,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	210,789	$\frac{100}{[62.1]}$	339,435	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	339,000
b	() 122,853	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	218,621	$\frac{100}{[61.4]}$	356,060		356,000
c	() 150,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	164,235	$\frac{100}{[58.8]}$	279,311		279,000
d	() 202,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	225,270	$\frac{100}{[58.2]}$	387,062		387,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -13.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -32.0		
b	その他	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -13.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -34.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 -17.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -13.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -31.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 348,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない			開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格が形成されているため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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		1,137,728,795 円 (336,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積	公共用地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)				
	a 道路		b 公園	c その他						
3,388㎡	0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		3,388.00㎡			
総面積に対する割合										
(100.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(100.0 %)		
建物										
建築面積	延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸	
2,190.10 ㎡	12,741.80㎡		10,148.40㎡		2,593.40㎡		9,987.60㎡		R C 14 F (121戸) 81㎡ 3 L D K	
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率			
(64.6 %)		(376.1 %)		(299.5 %)		(76.5 %)		(78.38 %)		
公法上の規制										
用途地域等	基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等	
商業 地区計画等 準防	90 %		300 %		300 %		間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：	30.0 m m
(4)-3 収支計画										
収入	a 販売単価		住宅	635,250 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡			
	b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定							
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額			
			住宅	635,250 円 / ㎡ ×		9,987.60 ㎡ =		6,344,622,900 円		
			店舗等	円 / ㎡ ×		㎡ =		0 円		
				合 計		6,344,622,900 円				
支出	a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料					
			322,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =		331,660 円 / ㎡			
	b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定							
	建築工事費 (総額)				延床面積		建築工事費 (総額)			
			331,660 円 / ㎡ ×		12,741.80 ㎡ =		4,225,945,388 円			
	a 開発負担金		0 円							
b開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定								
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		6,344,622,900 円×		10 % =		634,462,290 円				
支出合計 + +			4,860,407,678 円							
(4)-4 投下資本収益率			13 %							
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール										
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間			
準備期間	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						
(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(×)	
収入	販売総額(1期)	317,231,145 円	(5 %)		× 0.9312		(7 ヶ月)		= 295,405,642 円	
	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	
支出合計	-		-		-		-		4,090,525,983 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		5,228,254,778 円 -			4,090,525,983 円 =			1,137,728,795 円 336.000 円 / ㎡		

4 不動産 I D

福岡県(県) - 21 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県(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) 路線 価	[令和 7 年1月]	390,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区箱崎1丁目2471番1「箱崎1-28-17」				地積 (㎡)	198 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防		
	長方形 1:3	店舗兼共同住宅 RC9	小売店舗と中高層共同住宅等が混在する商業地域		北西6.8 m 県道	水道、ガス、下水	箱崎300 m		(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 6.8 m 県道		交通施設	箱崎駅西方300 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		小規模小売店舗、中高層共同住宅が建ち並ぶ地域であり、近年特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 524,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 409,000 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区及び隣接する博多区北東部の圏域と判断される。最寄駅から徒歩圏内に存し、小規模店舗や中高層店舗兼共同住宅が多い既存の近隣商業地域である。需要者は、店舗、事務所、共同住宅等の所有または賃貸を目的とする法人が主と見られる。旧来からの商業地であるが、九大跡地の開発の進展に伴い、市況は堅調に推移している。市場の中心価格帯については、商業地の特性から価格のばらつきが大きく把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は商業地の事例を採用し各補修正及び地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は、建築費の高止まり等から投下資本に見合った賃料を収受できるとは限らず、比準価格に比し低位に求められた。商業地ではあるが、収益価格に基づき価格決定されるまでに至っていないことから、比準価格を中心に収益価格を勘案し、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡東(県) 5 - 6								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	+3.0 -1.0 -30.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 344,000 円/㎡		[107.0] 100	100 [103.0]	100 [71.4]	[100.0] 100	501,000		0.0	0.0	
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 460,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因) 当区の不動産市場は依然として堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因) 小規模店舗を中心とする旧来からの商業地で、特に大きな地域要因の変化はない。						
	公示価格 円/㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東7C - 764	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		商業 (90,360)
b	福岡東7C - 365	福岡市東区				更地	()	ほぼ長方形	南西5.1 m県道		商業 (90,306)
c	福岡東7C - 361	福岡市東区				貸家建付地	()	ほぼ台形	北東14 m市道 北東5.2 m 角地		2住居 (80,200) 高度地区2種20m
d	福岡東7C - 851	福岡市東区				建付地	()	不整形	東6 m市道 北4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 668,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		690,565	$\frac{100}{[128.7]}$	536,570	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	537,000
b	() 347,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		365,307	$\frac{100}{[69.1]}$	528,664		529,000
c	() 289,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		301,289	$\frac{100}{[58.8]}$	512,396		512,000
d	() 266,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$		303,367	$\frac{100}{[59.5]}$	509,861		510,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +30.0			
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0			
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -20.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -30.0			
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -38.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 524,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	17,944,424	4,998,968	12,945,456	10,114,400	2,831,056	(0.9451) 2,675,631	(3.7 - 0.4) 3.3 %	
	収益価格	81,079,727 円 (409,000 円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		100.00		R C 9 F		745.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	198 ㎡	7.5 m × 22.5 m	前面道路：県道 6.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 ～ 9 階 1 D K × 1 6 戸			有効率 の理由	86.7 %	同種の E V 付き建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	100.00	70.0	70.00	2,450	171,500	4.0	686,000		
2 ～ 2	居宅	80.00	90.0	72.00	2,200	158,400	1.0	158,400	1.0	158,400
3 ～ 3	居宅	80.00	90.0	72.00	2,200	158,400	1.0	158,400	1.0	158,400
4 ～ 9	居宅	80.00	90.0	72.00	2,250	162,000	1.0	162,000	1.0	162,000
～	塔屋	5.00								
計		745.00	86.7	646.00		1,460,300				
年額支払賃料				1,460,300 円 × 12ヶ月 = 17,523,600 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 646.00 ㎡ × 12ヶ月 = 775,200 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				近隣水準を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				18,298,800 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 926,940 円						
以上計 + a+ - -				17,611,860 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,974,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 18,761 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,288,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 313,803 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 + + +				17,944,424 円 (90,628 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	752,000 円	188,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	2,039,268 円	18,538,800 ×	11.0 %
公租公課	土地 233,700 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	188,000 円	188,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,998,968 円 (25,247 円 / m ²) (経費率 27.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	188,000,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m ² × 745.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	10,114,400 円 (51,083 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	17,944,424 円		
総費用	4,998,968 円		
純収益 -	12,945,456 円		
建物等に帰属する純収益	10,114,400 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 × α	2,675,631 円 (13,513 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区箱崎 1 丁目 2 4 7 1 番 1	2914000079328-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区若宮4丁目300番2 「若宮4-2-39」					地積 (㎡)		435 ()		法令上の規制等										
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況		主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防										
	長方形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC4		店舗兼共同住宅、店舗等 が建ち並ぶ近隣商業地域		北東9.3m 市道		水道、 ガス、 下水		千早1km		(その他) 高度地区2種20m (90,200)										
(2) 近隣地域	範囲		東 30m、西 0m、南 120m、北 80m					標準的使用		中層店舗兼共同住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 17m、奥行 約 23m、規模		400㎡程度、形状 長方形																	
	地域的特性		特記 事項		特記すべき事項はない。		街路 9.3m市道		交通 施設		千早駅 南東方1km		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、背後の居住者等を対象にした近隣商業地域である。地域要因に特に大きな変化はない。地価は、前年に比較して上昇率が鈍化した、上昇傾向で推移すると予測する。																			
(3)最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない												
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		202,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		161,000 円/㎡																
		原価法		積算価格		/ 円/㎡																
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡																
(6)市場の特性		同一需給圏は、香椎・千早地区を中心とした東区内の近隣商業地域全域である。同地域は、背後に戸建住宅・共同住宅等の居住者が多いことから、繁華性は安定的である。中心となる需要者は、同地域で小売店舗の出店を希望する法人・個人、投資目的の共同住宅の建設を希望する不動産業者等である。取引の中心となる価格帯は、土地の規模のバラツキが多く見出せない状況である。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該近隣地域は、JR千早駅と東区郊外の住宅地域を結ぶ準幹線道路沿いの店舗、共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。東区内の近隣商業地域に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格は、市場性を表しており妥当性は高い。収益価格は、店舗兼共同住宅の建設を想定し試算した価格であるが還元利回り等の査定に不確実性は残る。以上のことから、比準価格を重視し、収益価格は参考として指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的要 因の比 較		対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		内 訳		標準 化 補 正 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他					
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的要 因の比 較		対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		内 訳		標準 化 補 正 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因 その他		+20.0 +10.0 +40.0 0.0 0.0	
	福岡東(県) 5 - 6																					
	前年指定基準地の価格 344,000 円/㎡		[107.0] 100		100 [100.0]		100 [184.8]		[100.0] 100		199,000											
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 193,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の		(一般的 要因)		東区の人口は増加傾向で推移している。同区内の利便性が高い不動産の市場は比較的堅調である。													
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						(地域 要因)		地域要因に大きな変動はない。地価は、上昇率は鈍化しているが上昇傾向は継続中である。													
							(個別的 要因)		特段の変動はない。													
	変動率 年間 +3.6 % 半年間 %																					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 60	福岡市東区		貸家 建付地	()	台形	東14 m国道 南西7.5 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡東7C - 1257	福岡市東区		更地	()	長方形	北8.2 m市道		工業 (60,200)	
c	福岡東7C - 452	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南西8 m県道		2中専 (60,150) 高度地区1種15m	
d	福岡東7C - 1360	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西4 m 準角地		1住居 (70,160) 高度地区2種20m	
e	福岡東7C - 51	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.7 m市道		準工 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 212,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	210,789	$\frac{100}{[104.0]}$	202,682	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	203,000
b	() 202,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	225,270	$\frac{100}{[112.7]}$	199,885		200,000
c	() 219,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	225,372	$\frac{100}{[110.9]}$	203,221		203,000
d	() 181,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	189,467	$\frac{100}{[94.1]}$	201,346		201,000
e	() 138,542	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	197,653	$\frac{100}{[98.0]}$	201,687	$\frac{[100.0]}{100}$	202,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 202,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,000,286	3,864,504	14,135,782	11,663,000	2,472,782	(0.9623) 2,379,558	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	69,987,000 円 (161,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		170.00		R C 5 F		850.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	435 ㎡	18.6 m× 23.4 m	前面道路：市道 9.3 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	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。			有効率 の理由	92.0 %	同様の建物と比較して標準的である。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	170.00	80.0	136.00	2,600	353,600	6.0	2,121,600		
2 ~ 5	居宅	170.00	95.0	161.50	1,800	290,700	1.0	290,700		
~							1.0	290,700		
~										
~										
計		850.00	92.0	782.00		1,516,400		3,284,400 1,162,800		
年額支払賃料				1,516,400 円 × 12ヶ月 = 18,196,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 420,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当のため不要 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				18,196,800 円 × 5.0 % + 420,000 円 × 5.0 % = 930,840 円						
以上計 + a+ - -				17,685,960 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,284,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 31,202 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,162,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 283,124 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 + + +				18,000,286 円 (41,380 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	856,000 円	214,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	558,504 円	18,616,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 203,000 円	査定額	
	建物 1,819,000 円	214,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
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 / m ²) (経費率 21.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9623
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	214,000,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m ² × 850.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	11,663,000 円 (26,811 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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 -	2,472,782 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,379,558 円 (5,470 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡県(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡県（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)路線価	[令和7年1月]	630,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区千早5丁目2 3 3 1 番外「千早5 - 4 - 2 5」				地積 (㎡)	2,644	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			商業 (80,400) 準防			
	台形 1 : 2	店舗兼共同住宅 S R C 14	高層の店舗兼共同住宅、マンション、店舗等が多い新興の商業地域		東25 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	千早500 m			(その他) 駐車付置義務地区計画等 (100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 120 m、北 150 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 60 m、				規模	2,400 ㎡程度、		形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	2 5 m市道	交通施設	千早駅北方500 m		法令規制	商業 (80,400) 駐車付置義務地区計画等		
	地域要因の将来予測	地域内は街区が整然とした比較的新しい商業地域であり空地はほとんどない。まとまった画地の希少性は非常に高く、当分、需要は堅調に推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 800,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 640,000 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は東区及び隣接する博多区北部付近の商業地域又は混在地域一円である。主たる需要者は県内外の店舗・店舗兼共同住宅を経営する法人等である。圏内において最寄駅等へのアクセスに優れた大規模画地の希少性は高く需要は強含みであるが、建築費が高騰し続けているため土地値が上限に達しつつある地域も見られる。中心となる価格帯は規模や用途等により把握しづらい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は現実の取引に基づく売買事例を収集しこれらに適正な補修正を施しており、地域内の不動産市場を実証的に示している。一方、収益価格は主たる需要者の重要な指標となるが高騰する建築費や元本と賃料の関係の不完全性を理由に若干低位に試算された。以上より、本件評価においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を標準とした価格との均衡や同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0				
	標準地番号 福岡東 5 - 3							準 交通 0.0	域 交通 +6.0				
	公示価格 880,000 円 / ㎡	[105.7] 100	100	100	[103.0] 100	780,000		化 環境 0.0	要 環境 +16.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 画地 +3.0	因 行政 0.0				
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 740,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	区内の人口増加や大規模開発に対する期待感を背景に需要は引き続き堅調に推移している。							
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					(地域要因)	建築費の高騰により土地値は上限値に達しつつあるが駅接近性に優れた地域であるため土地需要は引き続き堅調に推移している。						
	公示価格 円 / ㎡						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 64	福岡市東区		更地	()	台形	南東9 m市道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡東7C - 764	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		商業 (90,360)	
c	福岡東7C - 763	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		商業 (90,360)	
d	福岡東7C - 1352	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	
e	福岡博多7C - 301	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南東10.5 m市道 北西5.4 m 二方路		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 638,266	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	649,138	$\frac{100}{[83.9]}$	773,704	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	797,000
b	() 668,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	690,565	$\frac{100}{[90.0]}$	767,294		790,000
c	() 940,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	980,099	$\frac{100}{[126.8]}$	772,949		796,000
d	() 543,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	604,166	$\frac{100}{[76.0]}$	794,955		819,000
e	() 756,528	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	775,625	$\frac{100}{[96.0]}$	807,943	$\frac{[103.0]}{100}$	832,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +1.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 800,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	255,763,634	54,699,485	201,064,149	138,975,000	62,089,149	(0.9262) 57,506,970	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	1,691,381,471 円 (640,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		730.00		S R C 14 F		10,532.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車 地区 計画 準防	100 %	400 %	400 %	2,644 ㎡	37.0 m × 68.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階：店舗、2 ～ 1 4 階：1 階あたり 9 戸 (3 L D K、8 5 ㎡程度) 機械式駐車場を想定			有効率 の理由	90.9 %	店舗兼共同住宅としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	730.00	50.0	365.00	4,600	1,679,000	8.0	13,432,000		
2 ～ 5	住宅	730.00	97.0	708.10	2,000	1,416,200	1.0 2.0	1,416,200 2,832,400		
6 ～ 10	住宅	730.00	97.0	708.10	2,100	1,487,010	1.0 2.0	1,487,010 2,974,020		
11 ～ 14	住宅	730.00	97.0	708.10	2,150	1,522,415	1.0 2.0	1,522,415 3,044,830		
1 ～ 1	駐車場	312.00								
計		10,532.00	90.9	9,570.30		20,868,510		32,621,510 38,379,020		
年額支払賃料				20,868,510 円 × 12ヶ月 = 250,422,120 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 × 60 台 × 12ヶ月 + = 8,640,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				250,422,120 円 × 5.0 % + 8,640,000 円 × 5.0 % = 12,953,106 円						
以上計 + a+ - -				246,109,014 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				32,621,510 円 × 95.0 % × 1.00 % = 309,904 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 38,379,020 円 × 95.0 % × 0.2563 = 9,344,716 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 + + +				255,763,634 円 (96,734 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,191 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 8 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	12,750,000 円	2,550,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	10,362,485 円	259,062,120 ×	4.0 %
公租公課	土地 4,812,000 円	査定額	
	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 / m ²) (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	2.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9262
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	2,550,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 10,532.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	138,975,000 円 (52,562 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	255,763,634 円		
総費用	54,699,485 円		
純収益 -	201,064,149 円		
建物等に帰属する純収益	138,975,000 円		
土地に帰属する純収益 -	62,089,149 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	57,506,970 円 (21,750 円 / m ²)		
(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 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区千早 5 丁目 2 3 3 1 番	2914001126838-0000
2	福岡市東区千早 5 丁目 2 3 3 2 番	2914000104457-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	17,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	126,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区香住ヶ丘 6 丁目 5 番 7 外 「香住ヶ丘 6 - 4 - 2」				地積 (㎡)	135 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防	
	不整形 1 : 2	店舗兼住宅 S 2	小売店舗等が建ち並び駅 に近い近隣商業地域		南西7.7 m 市道	水道、 ガス、 下水	香椎花園前50 m		(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 近接する西鉄香椎花園が閉園したが、具体的跡地利用は未定である。		街路 南西 7.7 m 市道	交通施設 香椎花園前駅北西50 m	法令規制 対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測		駅に近接する近隣商業地であるが、香椎花園の今後の跡地利用の如何によっては地域要因が変動する可能性があるものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 130,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 110,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね東区内の圏域と判断される。駅前の小規模小売店舗を中心とする近隣商業地域である。需要者は店舗、事務所、共同住宅等の所有または賃貸を目的とする個人や法人が主と思料される。背後の住宅地の需要が引き続き堅調であることもあり、香椎花園閉園後も価格水準は比較的堅調に推移しているが、商業地の特性から価格のばらつきが大きく市場の中心価格帯は把握しがたい。なお、香椎花園跡地利用については引き続き留意する必要がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は類似性を有する商業地の事例を採用し、各補修正、地域格差も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、建築費の高騰もあり、投下資本に見合った賃料を収受できるとは限らず、比準価格に比しやや低位に求められた。商業地ではあるが、収益価格に基づき価格決定されるまでに至っていないことから比準価格を中心に収益価格を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 120,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	当区の不動産市場は依然として堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。				
		〔地域要因〕	閉演した香椎花園の跡地利用の如何によっては、大きく地域要因が変動する可能性がある。							
		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東7C - 154	福岡市東区				貸家 建付地	()	ほぼ整形	北3 m市道		近商 (90,200)
b	福岡東7C - 956	福岡市東区				底地	()	ほぼ整形	北10 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等
c	福岡東7C - 467	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	北3.8 m市道		準工 (60,200)
d	福岡東7C - 563	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	西12.4 m県道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 100,414	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,029	$\frac{100}{[78.1]}$	133,200	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	132,000	
b	() 29,150 90,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,150	$\frac{100}{[74.2]}$	125,539		124,000	
c	() 101,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,063	$\frac{100}{[79.4]}$	129,802		129,000	
d	() 123,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,719	$\frac{100}{[100.6]}$	131,927		131,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -17.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -25.0			
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -12.0			
d	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +13.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 130,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,204,624	937,900	3,266,724	2,750,630	516,094	(0.9788) 505,153	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層			延床面積 (㎡)			
店舗兼共同住宅		80.00		L S 3 F			240.00			
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等			
近商 準防		90 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.0 m× 16.0 m	前面道路：市道 7.7 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要		1 階店舗、2 ～ 3 階 4 0 ㎡ 1 L D K × 4 戸				有効率 の理由	100.0 % 外階段利用のため			

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	80.00	100.0	80.00	1,600	128,000	4.0	512,000		
2 ～ 2	居宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	2.0	240,000		
3 ～ 3	居宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	2.0	240,000		
～										
～										
計		240.00	100.0	240.00		368,000		992,000		
年額支払賃料				368,000 円 × 12ヶ月 =					4,416,000 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 =					0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				別途計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 +					= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない					0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,416,000 円 × 5.0 % + 円 × % =					220,800 円	
以上計 + a+ - -				4,195,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				992,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =					9,424 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =					0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =					0 円	
総収益 + + +				4,204,624 円 (31,145 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	186,800 円	46,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	220,800 円	4,416,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 396,900 円	46,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	937,900 円 (6,947 円 / m ²) (経費率 22.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	46,700,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,750,630 円 (20,375 円 / m ²)		
(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する純収益 × α		505,153 円 (3,742 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.4 %	
14,857,441 円 (		110,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(県) 5 - 4 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 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		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリューション福岡
福岡県（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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区西戸崎3丁目9番418「西戸崎3-1-23」				地積(㎡)	330	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,200)準防			
	長方形1:2	店舗兼住宅W2	店舗兼住宅と一般住宅等が混在する近隣商業地域		北東10.7 m市道	水道、下水	西戸崎390 m		(その他)高度地区2種20m(90,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 24 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特記すべき事項はない。		街路	10.7 m市道	交通施設	西戸崎駅 南西方390 m	法令規制対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		近隣地域は東区郊外の既存の商業地域であり、住宅利用も多く商業繁華性は低い。地域要因に特段の変動はみられないものの、割安な地価水準から地価は上昇傾向が続いている。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 61,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 44,300 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		主な同一需給圏を東区郊外の商業地及び住商混在地に加え、西戸崎地区の住宅地も価格牽連性を有する範囲と判断した。想定される需要者は自用での利用を目的とする個人が中心になるものと思われる。西戸崎駅周辺においては商業目的の需要は少ないものの、住宅等の需要は堅調に推移しており、割安感から地価は上昇傾向にある。商業地の取引件数は少なく、また価格帯もばらつきが多いことから中心的な価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格及び収益価格が求められた。収益価格については、試算にあたり想定項目が多く、やや規範性に欠けると判断した。一方、比準価格については、現実の不動産市場で生じた取引事例に基づく価格であり、市場性を反映し、規範性は高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、上記の通り判定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 53,500 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	区内の人口世帯数は増加傾向にあり、低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〈地域要因〉	郊外の商業地であり、特段の変動は見られない。周辺背後の住宅地価格の上昇から地価は上昇傾向にある。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -						〈個別的要因〉	特段の変動は見られない。				
	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +12.1 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7K - 513	福岡市東区		更地	()	長方形	北西8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡東7C - 552	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南4.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡東7K - 13	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南東10 m県道 北東2.5 m 角地		2 中専 (70,100)	
d	福岡東7C - 956	福岡市東区		底地	()	ほぼ整形	北10 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 72,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,883	$\frac{100}{[128.4]}$	60,657	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	60,700
b	() 69,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	69,986	$\frac{100}{[110.6]}$	63,278		63,300
c	() 114,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	122,267	$\frac{100}{[135.0]}$	90,568		90,600
d	() 29,150 90,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,150	$\frac{100}{[135.0]}$	69,000		69,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +31.0		
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,971,662	1,334,420	4,637,242	4,128,890	508,352	(0.9788) 497,575	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	14,634,559 円 (44,300 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		180.00		L S 2 F		360.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.0 m× 24.5 m	前面道路：市道 10.7 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 F 店舗、2 F 共同住宅 (2 L D K)			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	180.00	100.0	180.00	1,600	288,000	6.0	1,728,000		
1 ~ 1	居宅	180.00	100.0	180.00	1,300	234,000	2.0	468,000		
~										
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		522,000		2,196,000		
年額支払賃料				522,000 円 × 12ヶ月 = 6,264,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は賃料に含む						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,264,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 313,200 円						
以上計 + a+ - -				5,950,800 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,196,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,862 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,971,662 円 (18,096 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,302 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	350,500 円	70,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	187,920 円	6,264,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 60,000 円	査定額	
	建物 595,800 円	70,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	70,100 円	70,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,100 円	70,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,334,420 円 (4,044 円 / m ²) (経費率 22.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	70,100,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 360.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,128,890 円 (12,512 円 / m ²)		
(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	
純収益 -		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 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		497,575 円 (1,508 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	14,634,559 円 (	44,300 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区西戸崎3丁目9番418	2914000144865-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(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)路線価	[令和 7 年1月]	280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区名島 3 丁目 2 8 2 9 番「名島 3 - 2 - 1 6」				地積 (㎡)	1,508 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防	
	長方形 1 : 1.5	店舗、事務所兼工場 S 3	小売店舗、営業所等が多い路線商業地域		北西 32 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	名島 200 m		(その他) 地区計画等 高度地区 2 種 20m (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 3 2 m 国道	交通施設	西鉄名島駅北東方 200 m	法令規制	近商 (90,200) 地区計画等 高度地区	
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、営業所等が建ち並び地域だが、駅にも近くマンション用地としての利用も見込める。地価は上昇傾向を維持しており、堅調な推移が予測されるが、建築費や最終需要者の所得動向等に注視する必要がある。								
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路		+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 377,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 308,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を東区の路線商業地域及び駅至近の中高層マンション地域一帯と把握。主たる需要者は沿道サービス事業者、マンション開発業者等が中心。沿道型店舗の新規出店は、定期借地権の設定など土地を取得しない場合も多く、取引は多くないが、出店意欲は概ね堅調。マンション用地についても交通接近条件、画地条件の良い物件は依然として需要は堅調。取引される用途、規模等にばらつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、低層店舗も多い地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあり、低位に試算された。一方で比準価格は、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格である。本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 344,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 福岡東 5 - 2 公示価格 363,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	県全体の人口は微減傾向だが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率については、県全体よりも低位で推移している。			
						(地域要因)	沿道型店舗等の事業用地のほか、分譲マンション適地等として、需要の競合が認められる。			
						(個別的要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 +1.4 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 60	福岡市東区		貸家 建付地	()	台形	東14 m国道 南西7.5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡東7C - 852	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	福岡東7C - 365	福岡市東区		更地	()	ほぼ長 方形	南西5.1 m県道		商業 (90,306)	
d	福岡東7C - 1351	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	
e	福岡東7C - 1352	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	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 212,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	210,789	$\frac{100}{[62.5]}$	337,262	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	347,000
b	() 274,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	301,455	$\frac{100}{[77.4]}$	389,477		401,000
c	() 347,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	365,307	$\frac{100}{[100.5]}$	363,490		374,000
d	() 227,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	258,409	$\frac{100}{[71.8]}$	359,901		371,000
e	() 543,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	604,166	$\frac{100}{[138.9]}$	434,965	$\frac{[103.0]}{100}$	448,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 -22.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -22.0 行政 +15.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +1.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -14.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -22.0		
e	正常	% / 月 +1.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +24.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 377,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	37,063,395	8,288,900	28,774,495	12,158,400	16,616,095	(0.9794) 16,273,803	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	464,965,800 円 (308,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		700.00		S 2 F		1,100.00				
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
近商 地区計画等 高度地区2種20m 準防		100 %	200 %	200 %	1,508 ㎡	33.8 m× 46.0 m		前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		1 階：店舗、2 階：事務所と想定。				有効率 100.0 % の理由		店舗兼事務所としては標準的である。		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	3,050	2,135,000	6.0	12,810,000		
2 ~ 2	事務所	400.00	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 円 × 12ヶ月 = 38,820,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				38,820,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,941,000 円						
以上計 + a+ - -				36,879,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				19,410,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 184,395 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				37,063,395 円 (24,578 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,065 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,050 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,020,000 円	204,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,164,600 円	38,820,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 3,962,300 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	204,000 円	204,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,288,900 円 (5,497 円 / m ²) (経費率 22.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	204,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² × 1,100.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	12,158,400 円 (8,063 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	37,063,395 円		
総費用	8,288,900 円		
純収益 -	28,774,495 円		
建物等に帰属する純収益	12,158,400 円		
土地に帰属する純収益 -	16,616,095 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	16,273,803 円 (10,792 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡県(県) 5 - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	500,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区箱崎1丁目29番「箱崎1-4-10」					地積 (㎡)	1,011 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防			
	長方形 2:1	店舗兼共同住宅 SRC 11		店舗兼共同住宅、事業所等が 建ち並ぶ路線商業地域		西30 m 県道		水道、 ガス、 下水	箱崎450 m		(その他) 地区計画等 (100,400)			
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m					標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 24 m、規模		850 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 特になし		街 3 0 m 県道		交通	箱崎駅 南西方450 m		法令	商業 (90,400) 地区計画等			
	事項				路		施設			規制				
地域要因の将来予測		店舗付共同住宅・事業所等が建ち並ぶ商業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められない。交通接近条件に恵まれた商業地域である。今後は、画地の高度利用が更に進展するものと予測する。												
(3) 最も有効使用の判定		店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 660,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格 471,000 円 / ㎡										
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、最寄駅への接近性等の交通利便性が良好な東区内の商業地域である。需要者の中心は不動産賃貸を目的とする不動産業者及びマンション開発業者等である。当該地域は交通接近条件に恵まれた商業地域であり、地価水準は、同区内の香椎地区、千早地区同様、上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は土地の収益性を反映した価格であるが、試算の過程に想定要素が多く介在し、流動的な性格を有することから低位に求められたものと判断する。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	福岡東(県) 5 - 6													
	前年指定基準地の価格 344,000 円 / ㎡		[107.0] 100	100 [103.0]	100 [54.4]	[100.0] 100	657,000							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 585,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	当区内では、大型商業施設、複合施設の出店他、九大跡地開発計画等もあり、商業地に係る需要は堅調に推移している。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討						(地域 要因)	繁華性等の地域要因に格別の変動は認められない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -							(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 +12.3 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 764	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道		商業 (90,360)	
b	福岡博多7C - 408	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 北西6m 角地		商業 (100,400)	
c	福岡博多7C - 504	福岡市博多区		更地	()	ほぼ台形	北東12m県道		工業 (60,200)	
d	福岡博多7C - 507	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5m市道 北西3.5m 角地		近商 (100,300)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 668,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	690,565	$\frac{100}{[101.0]}$	683,728	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	684,000
b	() 620,505	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	645,807	$\frac{100}{[102.4]}$	630,671		631,000
c	() 600,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	658,525	$\frac{100}{[98.3]}$	669,914		670,000
d	() 625,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	650,245	$\frac{100}{[99.3]}$	654,829		655,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 660,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	94,180,434	21,973,690	72,206,744	55,045,000	17,161,744	(0.9441) 16,202,403	(3.8 - 0.4) 3.4 %	
	収益価格	476,541,265 円 (471,000 円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		450.00		S R C 9 F		3,995.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 地区計画等 準防	100 %	400 %	400 %	1,011 ㎡	48.0 m× 22.0 m	前面道路： 県道 30.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階店舗、2 階以上は 3 L D K 共同住宅を想定。			有効率 の理由	86.8 % 店舗兼共同住宅としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	380.00	60.0	228.00	3,300	752,400	8.0	6,019,200		
2 ~ 4	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,100	850,500	2.0 2.0	1,701,000 1,701,000		
5 ~ 7	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,150	870,750	2.0 2.0	1,741,500 1,741,500		
8 ~ 9	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,200	891,000	2.0 2.0	1,782,000 1,782,000		
~		15.00								
計		3,995.00	86.8	3,468.00		7,698,150		19,910,700 13,891,500		
年額支払賃料				7,698,150 円 × 12ヶ月 = 92,377,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 25 台×12ヶ月+ = 3,000,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				92,377,800 円 × 5.0 % + 3,000,000 円 × 5.0 % = 4,768,890 円						
以上計 + a+ - -				90,608,910 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				19,910,700 円 × 95.0 % × 1.00 % = 189,152 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 13,891,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 3,382,372 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 + + +				94,180,434 円 (93,156 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,193 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	5,050,000 円	1,010,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	4,768,890 円	95,377,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,549,800 円	査定額	
	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 ×	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 円 (21,735 円 / m ²) (経費率 23.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9441
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,010,000,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m ² × 3,995.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	55,045,000 円 (54,446 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	94,180,434 円		
総費用	21,973,690 円		
純収益 -	72,206,744 円		
建物等に帰属する純収益	55,045,000 円		
土地に帰属する純収益 -	17,161,744 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	16,202,403 円 (16,026 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	476,541,265 円 (	471,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(県) 5 - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区箱崎 1 丁目 2 9 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		

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
福岡県(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 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	115,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区多の津 1 丁目 1 番 5 3 「多の津 1 - 7 - 2」				地積 (㎡)	1,653 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,300)	
	長方形 1 : 1.2	倉庫兼事務所 R C 3	事務所ビル、倉庫等が建 ち並ぶ流通業務地域		南20 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	箱崎2.3 km		(その他) 流通業務地区 (70,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	工場兼事務所の敷地			
	標準的画地の形状等		間口 約 37 m、奥行 約 45 m、				規模 1,600 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	2 0 m市道	交通施設	箱崎駅 北東方2.3 km	法令規制	準工 (60,300) 流通業務地区
	地域要因の将来予測	当該地域は、福岡市中心部及び郊外への交通便利性に優れる流通業務地域で、事業所・倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。地価の上昇傾向は継続すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		工場兼事務所の敷地					(4) 対象基準地の 個別的要因	二方路 <		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7K - 315	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7C - 355	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.7 m市道 南東1.5 m 角地		準工 (70,200)	
c	粕屋7C - 1352	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ台形	北西8.5 m町道		準工 (60,200)	
d	福岡東7C - 1254	福岡市東区		更地	()	不整形	西8.1 m市道		工業 (60,200)	
e	福岡東7C - 1266	福岡市東区		建付地	()	長方形	北20 m市道 西7 m 角地		準工 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 123,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	135,850	$\frac{100}{[95.0]}$	143,000	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	147,000
b	() 110,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,603	$\frac{100}{[76.0]}$	144,214		149,000
c	() 123,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,066	$\frac{100}{[88.2]}$	147,467		152,000
d	() 77,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.0]}$	155,429	$\frac{100}{[107.0]}$	145,261		150,000
e	() 141,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	144,261	$\frac{100}{[100.0]}$	144,261	[103.0] 100	149,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.25	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 +7.0	画地 -44.0	行政 0.0 その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0 その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 150,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	34,829,280	8,735,500	26,093,780	19,380,600	6,713,180	(0.9801) 6,579,588	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	199,381,455 円 (121,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼倉庫		800.00		S 2 F		1,600.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	1,653 ㎡	37.0 m× 44.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 階建ての鉄骨造の事務所兼倉庫を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	2,000	1,600,000	6.0	9,600,000		
2 ~ 2	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,800	1,440,000	6.0	8,640,000		
~										
~										
~										
計		1,600.00	100.0	1,600.00		3,040,000		18,240,000		
年額支払賃料				3,040,000 円 × 12ヶ月 = 36,480,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当のため不要 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				36,480,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,824,000 円						
以上計 + a+ - -				34,656,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				18,240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 173,280 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				34,829,280 円 (21,070 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,665,000 円	333,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,824,000 円	36,480,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,750,000 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	333,000,000 円	設計監理料率 202,000 円 / m ² × 1,600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0412 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	19,380,600 円 (11,725 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	34,829,280 円		
総費用	8,735,500 円		
純収益 -	26,093,780 円		
建物等に帰属する純収益	19,380,600 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 × α	6,579,588 円 (3,980 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡県(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区多の津 1 丁目 1 番 5 3	2914000053871-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県(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	105,000,000 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 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	110,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区多の津 2 丁目 7 番 2 2 「多の津 2 - 6 - 2」				地積 (㎡)	(729)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,300)	
	長方形 1.5 : 1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫等が建ち並 ぶ流通業務地域		南9 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	箱崎2.9 km		(その他) 流通業務地区 (70,300)	
(2)近隣 地域	範囲	東 120 m、西 220 m、南 60 m、北 70 m			標準的使用	事務所付倉庫地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、		規模 750 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 9 m市道		交通	箱崎駅北東方2.9 km		法令	準工 (60,300) 流通業務地区 規制
		事項		路		施設				
地域要因の将来予測		流通業務施設に特化された市中心部に近い工業地域で用途的な規制もあり、大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。								
(3)最有効使用の判定		事務所付倉庫地				(4)対象基準地の 個別的要因	二方路			+2.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 145,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 137,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、東区及び福岡都市圏の市区町の圏域と判断される。倉庫兼事務所が建ち並び流通業務地区であり、需要者は物流拠点の所有を目的とする事業者が主と思考される。e コマースの進展に伴いネット通販の利用が高まったことから、物流施設の需要は依然として旺盛であり、その価格水準は上昇傾向が継続している。価格水準としては、7 5 0 ㎡で1億 1 千万円程度と思考される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例比較法は工業地の事例を採用している。各補修正、地域格差も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、特に建築費の高止まりの状況下、投下資本に見合った賃料を収受できるとは限らず、比準価格に比し低位に求められた。地域の取引価格は収益価格に基づき価格決定されるまでに至っていないことから、比準価格を中心に収益価格を動案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規 価示 標準 格と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 131,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	依然として物流施設用地への需要は堅調さを継続しており、需給は逼迫し、需要は周辺地域にまで拡大している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域 要因〕	市中心部に近い流通業務地区であり、大きな地域要因の変化はないが、需要は依然として堅調である。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+9.9 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 355	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.7 m市道 南東1.5 m 角地		準工 (70,200)	
b	福岡東7C - 1266	福岡市東区		建付地	()	長方形	北20 m市道 西7 m 角地		準工 (70,200)	
c	福岡東7K - 315	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東7.7 m市道		工業 (60,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 110,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,603	$\frac{100}{[86.4]}$	126,855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	129,000
b	() 141,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	144,261	$\frac{100}{[97.9]}$	147,355		150,000
c	() 123,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	135,850	$\frac{100}{[91.2]}$	148,958		152,000
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 145,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,532,813	3,645,640	12,887,173	9,424,000	3,463,173	(0.9797) 3,392,871	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	99,790,324 円 (137,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況									
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)			
倉庫兼事務所		420.00		S 2 F		840.00			
公法上の規制等									
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等		
準工業 流通業務地区		70 %	300 %	300 %	729 ㎡	34.0 m× 21.5 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		1 階事務所兼倉庫、2 階倉庫を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため		

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	倉庫兼事務所	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	
~									
~									
~									
計		840.00	100.0	840.00		1,428,000		8,568,000	
年額支払賃料				1,428,000 円 × 12ヶ月 = 17,136,000 円					
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠				別途計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				17,136,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 685,440 円					
以上計 + a+ - -				16,450,560 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				8,568,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 82,253 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円					
総収益 + + +				16,532,813 円 (22,679 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	800,000 円	160,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	685,440 円	17,136,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 480,200 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	160,000 円	160,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,645,640 円 (5,001 円 / m ²) (経費率 22.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	160,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 840.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,424,000 円 (12,927 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	16,532,813 円		
総費用	3,645,640 円		
純収益 -	12,887,173 円		
建物等に帰属する純収益	9,424,000 円		
土地に帰属する純収益 -	3,463,173 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,392,871 円 (4,654 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %			
99,790,324 円 (		137,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡県(県) 9 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区多の津 2 丁目 7 番 2 2	2914000054199-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡県(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 m ² 当たりの価格	170,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区みなと香椎 2 丁目 2 5 番 1 2 「みなと香椎 2 - 2 - 1」				地積 (㎡)	24,905 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,300)	
	長方形 1 : 1.5	倉庫 R C 4	大規模倉庫等が建ち並び 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) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 570 m、南 480 m、北 150 m			標準的使用	倉庫の敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 125 m、奥行 約 200 m、			規模		25,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	臨港地区（商港区）に指定されている		街路	4 0 m道路		交通施設	香椎駅北西方4 km	法令 準工 (60,300) 規制 臨港地区
	地域要因の将来予測		当該地域は大規模な物流倉庫等が建ち並び臨海部の工業団地である。都市高速出入口等の接近性に優れているため当該地域の地価は、当面、上昇基調を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定		倉庫の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 170,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は福岡市を中心とした周辺市町における工業地域一円である。需要者の中心は倉庫業や工場等を営む地場又は全国規模の法人である。圏内は、空港や I C へのアクセスに優れた大型物流施設用地に対する需要が強含みである。また、圏内においては更地の取引は少なく中古物件での取引が中心であり相場より高い取引も多く見られる。市場の中心価格帯は規模等により見出しづらい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は現実の取引に基づく事例に適正な補修正を施して求めた価格であり、現下の地域市況を実証的に表した価格となった。一方、地域内は自己利用目的の倉庫や事業所等が建ち並び地域であるため収益還元法は非適用とした。以上より、本件評価においては、周辺の公・基準地価格との均衡及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 150,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	県全体の工業地需要は堅調であり、特に都心接近性に優れた物流施設地の需要は強含みである。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔地域要因〕	地域内には空地はほとんどなく都心への接近性にも優れているため、土地需要は強含みである。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+13.3 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7K - 315	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7C - 1266	福岡市東区		建付地	()	長方形	北20 m市道 西7 m 角地		準工 (70,200)	
c	志免7C - 503	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道 北東4.5 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種20m	
d	粕屋7C - 1352	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ台形	北西8.5 m町道		準工 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 123,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	135,850	$\frac{100}{[81.2]}$	167,303	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	169,000
b	() 141,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	144,261	$\frac{100}{[85.6]}$	168,529		170,000
c	() 150,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	153,046	$\frac{100}{[86.6]}$	176,727		178,000
d	() 123,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,066	$\frac{100}{[81.2]}$	160,180		162,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.00	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 170,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	主として自用の大規模な倉庫及び工場等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元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡県(県) 9 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市東区みなと香椎 2 丁目 2 5 番 1 2	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		