令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額59,600,000 円1 ㎡当たりの価格292,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月	7日	(6)	[令和 7年1月]	250,000 円/m²
(2)中地河木口	A11 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		/ F \ /#+b \ \ 15**	工世/年#4		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価						

人 女	単化計画領の決力	-07-EHV	グ女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		可市南区 崎 2 - 2		目43番9	ነ					1	也積 n³)	(204	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の理	別況	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	. 持		な交通施設 の状況	没との	1低 (50,		
	長方形 □:2	住宅 W 2			美一般住宅 <i>加</i> 主宅地域	が多い閑	東6 m 市道			水道、 ガス、 下水	高宮	三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三) m		(7	·の他)	
(2)	範囲	東 40	m、西	40 m、	南 20	m、北	90 m	標準	■的使用	用 戸建	建住宅地						
近	標準的画地の形料	犬等	間口:	約 10	m、 奥行	亍 約	20 m	、規	模		200	mf程	度、	形状	長方用	li li	
地域	地域的特性		台丘陵地 住宅地域		品等の高	街 6 m 路	市道		交通施設	1	駅西方	້າ950) m	法令規制		聚基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	閑静な住 価は上昇			現状を維持	持するもの	のと予	測する。	。南区	の人口	は増	加化	頂向にあり)、住 ⁵	宅地記	需要は堅	調で地
	有効使用の判定	戸建住宅	5地							対象基準 の個別 因	準地 的要	ない	.1				
. ,	定評価の手法	取引事例		比準価		29	2,000	円/㎡	î	М							
0)	適用	収益還元	法		/	円/m											
ı		原価法		積算価		/ 円/㎡											
<i>(-)</i>	10 - 4414	開発法			による価格		/ T/0 [7	円/㎡		F	n + E	3	2 E□ 1. → 5	, /÷⇔±i	. 1 . 	# - #	+ ı — → ···· ★
(6)巾	場の特性	地区とのいる。当	価格牽通 該圏域に	車性が高い は最寄り№	かうち西鉄 い。主たる 駅から比較的 0 0 m ² 程度の	需要者層I 的近く利(は、福岡 更性に個	司市都心 憂れ、良	い部にi 見好な(通勤する 主宅環境	らサラ きから	り- 住年	- マン等の E地需要に	D最終需	要者	が中心と	こなって
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	一般住宅 益価格は	を中心と 試算でき	とした住 ^っ きなかった	内の類似地 宅地域であ た。従って、 〕鑑定評価額	り、公法、市場の	上の規制 動向を原	訓等から	収益	生よりも	、居	住	D快適性、	利便性	を志	向するた	-め、収
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	È 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		1	1	100	100	[]				補	画地		因	行政	
格し をた		円 /	m² =	100	[]		100)			-	Œ -	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡南(県)	号	- 12	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +2.0 +77.0
基の 準検	前年指定基準		_ -	110.8]	100	100	[100		29	02,000		補 正	画地 行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	+5.0 0.0
地討	510	,000 円/	m	100	[102.0]	[189.6]	100)		_,,,,,		7	その他	0.0			
(10) 対年 象標の	削牛標準1111倍			ე円/m [*]	価 変 格 動	一般的 要 因	^竹) ^南	区の人	、口は増	即傾向	にあり	י , כו	住宅地需要	要は堅証	間に推	移してい	る。
基準机 準価記	- 2 基準地が共 である場合の検討 寸 代表標準地	通地点(代表 標準地	長標準地 領	等と同一地	形 状成 況	1 1		地域要因 傾向にあ		の変動	はない	ハが	、品等の	高い住宅	三地域	で、地価	は上昇
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+5 4 (% 半年	- 円 / ㎡ 問	要 因 %の	(個別的)要 因	5) (國別的要	因に変	動はな	l 1。						
139 /3	火却十 十旧	10.7	,, T+	i-J	,5 0												

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) - 1 宅地-2

(1)	比準価格													凹用(床 <i>)</i>		
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 肜状	接面道状況	箟路の	主要交i 設の状況	通施 ?	法令上の規 制等
а	福岡南7		岡市南区				建付地	(長7	5形	北西6.2	m市道			2 中専 (60,150) 高度地区2種15m
b	- 10 福岡南 7		岡市南区				建付地			長力	5形	北西5.4				2住居
	- 50	01					地	()		南西5.3	m			(80,200) 高度地区2種20m
С	福岡南7		岡市南区				建付地	(不整)	整形	南東5.4	m市道			2住居 (70,200)
	- 61	13														
d	福岡南7		岡市南区				建付地	(不整 	色形	南6 m市	道			1 低専 (40,80) 風致地区
e	- 111	19								+						
	_							()						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地力	域要 比較		性定標準(i (円/㎡)		固別的要因 北較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(374	,711	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		400,941	100	0 3.2]		294,3	街		0.0	294,000
b	()	100	[109.0] 100	100	_100			_100	0			接法		0.0	·
С	(,117)	[100.0] 	[104.5]	100.0]	[105.0] 		352,036	_100			255,2	画		0.0	255,000
d	(381	,375	100.0]	100	100.0]	100		442,819	100	0.5] 0		315,1	74 行i	政	0.0	315,000
		,393	[100.0]	100	[100.0]	[98.0]		219,649		3.0]		289,0	12 そ	の他	0.0	289,000
е	()	<u>100</u> [100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>	<u>0 </u>				[10 0		
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	₹					工地均	或要因	の比較の	内訳		'	
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	_{妾近 +6.(}) 環境	^美 +26.0
		+0.70	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0)	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	_{妾近} +4.() 環境	^美 +30.0
		+0.90	画地	+5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		+3.0	その他	0.0)	
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	·····································) ¦環境	÷30.0
		+0.50	 画地	-10.0	 ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0	_	
d	正常(% / 月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	· 0.0) ¦環境	5 -24.0
		+0.40	 画地	-2.0	 ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
е	(% / 月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		 	交通・技	接近	環境	
			 画地		 ¦行政		しての	 他		 行政		-	その他		_ L	
ナl	└─────────── 比準価格別	ーーー P定のF	 里由									<u>'</u>	 〔比準備	 i格:	20	

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 292,000円/㎡〕

													(,		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で	あり、拝	再調達原何	斯を 2	求めることか	が困難。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	画法の適用が可	「能な場合	の価格								
ì	造成事例番 号	=			-		所在及	び地番							
1	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	正 時点	原修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	_1	100		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	区で	地域要因(較	の比 個別 比較	J的要因σ) F	調達原価
	(円/r	'n)				шю,	(円/㎡)	PAR	(円/n	n³)	ŦX	164)	×		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	1	100		
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格			円 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	· 或要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政	Ż	_	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	ID						%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅地域に存し るため。	、公法上の規制等から	6収益性よりも居住の物	快適性、利便性を重視	し、賃貸市場が未成	熟であ

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区市崎2丁目43番	290000008822-0000
2	福岡市南区市崎2丁目44番	2900000008823-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)孝栄設計コンサルタント
福岡南(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

| 鑑定評価額 47,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 240,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 31	日 (6)	[令和 7年1月]	180,000 円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F) / T + D O 1 = * T	T-24/T-15	L 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

地 形状 一型	(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		南区井尻3 [~] - 5 - 2 3		4番5				地積 (㎡)	(198	法令上の規	見制等
1:1 W 2 中性偏の共同性化・一般 域域 中性偏の共同性化・一般 域域 中性偏の共同性化・中枢 域域 中性偏の共同性化・中枢	地地	形状			辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	処理施	接近		殳との		
世域の特性 特記・特記すべき事項はない。 第 4 m市道 交通 井尻駅 北東方350 m 法令 対象基準地と1 地域の特性 特記・特記すべき事項はない。 第 4 m市道 交通 井尻駅 北東方350 m 法令 対象基準地と1 地域要因の将 来予測				住宅			1		ガス、	井尻35	O m		高度地区2種	最高20m
接地域的特性 特記すべき事項はない。 第 4 m市道 交通 井尻駅 北東方550 m 法令 対象基準地と 規制 地域製図の将 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東		範囲	東 100 m、	西 70 m	、南 70	m、北	70 m	標準的	使用 低層	住宅地				
地域要因の将 特記すらき事項はない。		標準的画地の形料	大等 間口] 約 1	4 m、 奥行	亍 約	15 m、	規模	'	200 ㎡和	建度、	形状〕	正方形	
地域要因の将来予測	地	地域的特性		べき事項はな	⊋l 1。		n市道			駅北東	方350 m		1	と同じ
東子測 あることから、地価水準は上昇傾向にあるものと子測される。 30			3 11									1	1	
(5) 鑑定評価の手法 の適用 収益週元法 収益価格 170,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 収益価格 / 円/㎡ 開発法 明発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 目 一需給圏は、西鉄天神大年田線・J R 鹿児島本線治線で、南区を中心に、博多区南部及びその周辺市等の住宅地判断される。需要者層の中心としては福岡市中心部への通勤者、転売を目的とである。 市場で中心ととなる帯は規模等によって異なるが、土地 2 0 0 ㎡程度で5 0 0 0 万円前後の水準にあると捉えられる。 特証及び窓定評価 額の決定の理由 当該地域は戸建住宅を中心とし大同住宅等が混任する地域であり、比準価格は当該属差準地を繁華側ですると認められる 事例を基礎とし、現実の市場実態を戻しており、診得力を有する。 よって、比準価格を主視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地の移露まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。 第一個人間 標準地番号 「一」 100 日 1										移する。	と考えられ	1る。:	生活利便性が	良好で
取引事例比較法 比準価格	(3)最	有効使用の判定	低層住宅地						の個別					
「原価法 積算価格	· '		取引事例比較	法 比準価	i格	24	1,000 円	/ m²	ы					
開発法 開発法による価格		適用	収益還元法	収益価	i格	17	,							
(6) 市場の特性														
判断される。需要者層の中心としては福岡市中心部への通動者、転売を目的とする不動産業者、アパート経営を行資家等が挙げられる。生環境や交通利便性枕身に対しての需要は整調である。市場で中心となる構は規模等によって異なるが、土地200㎡程度で5000万円前後の水準にあると捉えられる。 (7) 試算価格の調整・検証及び確定評価						-								
検証及び鑑定評価 類例を基礎とし、現実の市場実態を反映しており、説得力を有する。一方、収益価格は空室率等の想定の要素が含まった。とからやや説得力がやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検路まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。	(6)市	場の特性	判断される。 資家等が挙げ	需要者層の	中心として 環境や交通	は福岡市 利便性が	中心部への 良好なこと	通勤者 から住	ί、転売を目 宅地として	目的とす。 この需要	る不動産業 は堅調であ	≜者、フ 5る。↑	アパート経営を	E行う投
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の比較 の規準価格 内 で で通 で で で で で で で で で で で で で で で	` /検	証及び鑑定評価	事例を基礎と	し、現実の や説得力が	市場実態を やや劣る。	反映して よって、	おり、説得 比準価格を	力を有	する。一方	5、収益(価格は空室	率等0	D想定の要素 <i>t</i>	が含まれ
格しをた	公規促	標準地番号	標準地	時点 修正		因の	比 要因(0 の	規準価格	内準	交通		域 交通	
RA		公示価格		[]	100	100	Γ .				–		1	
指か 定ら 福岡南(県) - 9	I		円/㎡		[]	[- I 	_					その他	
準検 10	指か 定ら		-	修正		因の	北 要因の	ס ס	比準価格	内準	交通 環境	0.0	域 交通 要 環境	0.0 -2.0 +8.0
地討 232,000 円/㎡ 100 [100.0] [105.8] 100 その他 0.0 その他 0.0 (10) (10) 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 220,000円/㎡ 条準検 である場合の検討 大表標準地 標準地番号 である場合の検討 である。 一般的 情勢の影響が及びつつある。 周辺で戸建分譲開発等小規模開発が行われており、地価は上昇傾 ある。 地域 カランで戸建分譲開発等小規模開発が行われており、地価は上昇傾 ある。 の美 日間的 変動はない。		前年指定基準	地の価格	[107.9]	100	100	[100.0]							0.0
対年ら 継続 新規 前年標準価格	1	232	,000 円/㎡	100	[100.0]	[105.8] 100	_	237,000				ての他	0.0
基準検 である場合の検討 形 状 地 域 周辺で戸建分譲開発等小規模開発が行われており、地価は上昇傾準価討 代表標準地 標準地番号 - 要 ム 公示価格 円 / ㎡ 因 (個別的 変動はない。	対年	継続 新規 前年標準価格		,000 円/㎡		要	1 + ++				に推移して	ているか	が金利の上昇等	の経済
近俗 かんこう 安 安	基準核準価部	- 2 基学地が共 である場合の検討 代表標準地		■地等と同一均	形 状成 況	地址			分譲開発等	小規模開	発が行われ	いており	り、地価は上昇	開向に
前か 変動率 年間 +9.1 % 半年間 % の マ	の等	公示価格	+9.1 % ≥		因	(個別的		はない。	o					

福岡南(県) - 2 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面追状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 7 (岡市南区				建付地	((ほぼ)	 ぼ長 ド	北東3.6 北西4 m 角地				1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
b	福岡南7	C 福I	岡市南区				建付地	(長7	 5形	南西5.8	m市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
С	- 11 福岡南 7	C 福I	岡市南区				建付地	(り方形	ま ま も ド	北7.8 m 東6.6 m				1 住居 (70,200)
d	- 61 福岡南 7	C 福I	岡市南区				建付地	(ほ(i) 形	 š 整	北東5.7	m市道			1 住居 (60,200)
e	福岡南 7	C 福I	岡市南区				建付地	(ほ(i) 形	 ぎ 台	北西9 m	市道			2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
NO	- 90 取引個 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		 住定標準(i (円/㎡)		別的要因の 較)	査定価格 (円/㎡)
a	(266,	949	100 [100.0]	[107.6] 100	100.0			278,871		5.9]		263,3			.0	263,000
b c	225,	,310 ,	100 [100.0]	[106.0] 100 [103.6]	100 100	100 [100.0]		238,829		9.7]		239,5	××-π	0	.0	240,000
d	243,	.196 [°]	[100.0]	100	100.0			244,613		3.9]		247,3	画地 34 一 行政	-	.0	247,000
e	266,)	[100.0] 	100 [108.4]	100.0	[100.0]		276,317 325,552	_10			294,58 310,6		他 0 [100 .6 100	.0 <u>0</u>]	295,000
NO		1月率	ウ標準化	<u>100</u> 補正の内記		[100.0]		323,332				 の比較の		100		311,000
a			街路	0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 +4.0	環境	+5.0
		-0.84	四地		行政		その		0.0	行政			その他			
b		6 / 月 ⊦1.00	街路 画地		 交通・ 		環境 - その			街路 行政		i	交通・接 その他	近 -6.0 0.0	· 環境 └	+4.
С	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・打		環境		0.0	街路				近 -4.0	環境	0.
	+	-0.60	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他 	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d		6/月 +0.60	街路		_ 交通・打 		環境			街路		i	交通・接		· 環境	0.
			凹地		├行政 - - - 1 - 1 - 1		その		0.0	行政 			その他			
e		6 / 月 ⊦0.76	街路 画地		交通・打 行政		環境 └ ├ その			街路 行政		i	交通・接 その他	近 -4.0 0.0	□環境 □ □	+5.0
ー ナ!	上 上準価格決	·定のi		0.0	i	0.0	i		0.0			ı	〔比準価村		24	1,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で再	再調達	原価の把握	屋が国	困難なた	め。				
(2)	-2 造历	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準位	化補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化		時点修正		正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	う要因の) 再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100					(%)]]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100				積算	西格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他															

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,954,473	839,387	3,115,086	1,978,800	1,136,286	(0.9792) 1,112,651	(3.7 0.4)
	収益価格	33,716,697	円 (170	O,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想知	定建物の	 状況										個凹角(宗 <i>)</i>			<u>-4</u>
	用	途	建第	色面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		()	m²)
共同住宅					87.	. 22	LS	2	F					174.44	
 公法上0	カ規制等														
用途地域領	 等	基準建蔽率	等 指定額	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	基準容	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居			20.04	000.0/		400.0/		4002	1,,	0	44.0	前面道路:	市道	4	.0 m
1住居 高度地区2種最	高20m	6	60 %	200 %		160 %		198 m²	14	.0 m×		特定道路ま	での距離	i :	m
想定建物	勿の概要	1 D K 6 Ā	■の共同住	宅を想定				有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	とのため			
(3)-3 総収	又益算出店	 为訳													
階層	用i	<u>余</u>	床面積	有効率	有药	効面積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	į F]額支払賃	重料	a保証金等(月数	效) a保i	証金等	(円)
ra/e			(m²)	(%)		(m^2)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
	, 共同 [,]	住宅	87.2	2 100.0)	87.22		1,800		156	,996	2.0)	313	3,992
1 ~	共同住宅 87.22 10)	87.22		1,850	350 161,357			2.0)	322	2,714
~		2													
~															
2															
計			174.4	100.0	o	174.44				318	,353			636	5,706
年額支払	 公賃料							318	, 353	円 × 12	 !ケ月	=	;	3,820,23	86 円
a共益費	(管理費)						円/	m² x		m²x	12ケ月] =			0 円
b共益費	(管理費)	の算出根拠													
	•	車場使用料等					,000 円/			4 台x 12	ケ月+		=	336,00	
貸倒れ掛	員失(算出	根拠、金額)			敷金			れるためi	計上し						0円
空室等に (+ a)x	こよる損失	夫相当額 A (%) + (x 空室率 B	(%))	+		320,236) %			007.04	то П
以上計				(, ,	+		336,000	П×		5.0) % =			207,81 3,948,42	
			と 信後)			636	706 円 ×	c 95	5.0 %	. ×	1.	00 % =	,	-	19 円
		益及び償却額		考慮後)		償却年	======= 		年)	運用利		%)		0,0	
その他の	II∇ λ I= 径 Z	る保証金等の運	田共/空安埍	生老虐後)			円 × 円 ×			×		% =			0円
総収益		· + +	://画(工主)名	人与思议)				· 54,473 円		(19,972	円/㎡)		011
	<u> </u>) 内は支持	-	, , , , ,		\		- ,	- /		
	···二/C / S	事例の実 実質賃料 (円/m	では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、		点修	標準化 補正	建物差修正		域要 比較	基準降極		記定実質賃料 円/㎡)	基準地	!基準階の	の賃料
a			100	[100	100		<u>0</u> 1	100	_ _ 1		対象基準月額実	質賃料	II / m²
b	•	(_100	_100		0	_100	_		月額支	1,853 F 払賃料 1,850 F	
С -	•	() [] 10	1	100	100] [100]		基準階	2 F	В
-	-	(] [] 10	00	[]	[] []]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		136,000	円	34,000,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		124,687	円	4,156,236 x 3.0 9	6	
/\/_=	土地	221,700	田	查定額		
公租公課	建物	289,000	円	34,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		34,000	円	34,000,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		34,000	円	34,000,000 x 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		839,387	円	(4,239 円/㎡) (経費率 2	21.2 %
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 €
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 €
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		34,000,000 F	9	189,000 円 / ㎡x 174.44 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0582		躯体部分 仕上部分 0.0430 x 40 % + 0.0595 x 40 % +		3.00 %) 設備部分 20 °
建物等に帰属する純収益		1,978,800 P	9	0.0100 % 10 % 1 0.0000 % 10 % 1	0.0000 %	
×	(9,994 円/1	m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益 						
総収益					3,954,473	円
総費用					839,387	円
純収益 -					3,115,086	円
建物等に帰属する純収益					1,978,800	円
土地に帰属する純収益 -					1,136,286	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,112,651	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	<u></u> %	(5,619	円 / m²
ਹੁੁ⊤ਤਾ ≛ੁ⊁ਲਪੁ∕ਖੋਨ,⊞.Iਘਿੱਥਿੰ	透ル利型リ				470 000	 . 1
		33,716,697	<u>"</u>	(170,000	円 / m

4 不動産ID 福岡南(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区井尻3丁目1184番5	2900000383521-0000
2	——————————————————————————————————————	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45 46		
46		
47 48		
48		
50		
備考		
伸生		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
福岡南(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額 18,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 102,000 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 9日	(6)	[令和 7年1月]	81,000 円/m²
(2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O 1 = * 5	工学/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	温だ計画的 ジスル		7													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		岡市南区 :司 5 - 3		⁻ 目651都 2」	昏36					地 (㎡		182	法	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の理	別況	辺の土地の利	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	1低 (50,		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅か ミ地域	が多い既	南3.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	大橋	1.5 km		(र	·の他)	
(2)	範囲	東 50	m、西	20 m、	南 50 i	m、北	50 m	標準	■的使用	戸建	住宅均	<u>t</u>				
近隣一	標準的画地の形物	犬等	間口	約 12	m、 奥行	 約	15 m	i、 規	模		180 m	i程度、	形状	長方刑	li li	
地域	地域的特性	特記一特記	にない			街-3.	8 m市	道	交通施設		R南方	4.5 km	法令規制		聚基準地 。	と同じ
	地域要因の将 来予測	交通利的				はほ環境			上 宅地域	で、今		見状を維持で D動向にはス	するもの	」 のと³		。住宅
()	有効使用の判定	戸建住3							_	対象基準 の個別的 因	達地 7 勺要	।।इ				
. ,	定評価の手法 適用	取引事例		比準価		10	2,000	円/㎡ 円/㎡		_						
		原価法	υ/ Δ	積算価			/	円/㎡								
		開発法			<u>□</u> による価格		/	円/㎡	_							
(6)市	場の特性	る給与所には留意	「得者及で なが必要で	バ分譲素 ^は である。 ī	也として取れ	得する不 価格帯は、	動産業績	者等であ	5る。7	「動産市	場は	中心部等へ減 概ね堅調に抗 の百万円前後	能移して	こいる	が、今後	の動向
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	して求め	うられてま パート等を	うり、地 ^は E想定する	或性を反映 ることは現≨	した説得; 実的では;	力のある ないたる	る価格で めその適	である。 動用を関	収益還 f念した	元法I 。従	ンた現実の耳は地域内の和 なで、本件記 でと記のと	利用現況 平価にま	記に鑑	は、収益 は、比準	獲得目
(8) 公規(示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の :較	の規準		内準	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[] [1			祖	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号	- 13	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比準		内準	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+5.0 +5.0 +5.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	-	105.4]	100 [100.0]	100	- I 	0.0]	10	2,000	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年: 象標(- 1 対象基準地 - 1 対象基準地 - 継続 新規 前年標準価格	,) 円 / ㎡	価 変 格 動	/ 一般的	· 勺 \					ね堅調であっ であるが、 ₋	るが、耳			
基準相準価語	- 2 基準地が共 険 である場合の検討		表標準地等	学と同一地 -	(点) 形状 成況	世史						る分譲等が! 劣るが、住				
地倍 の等 前か	公示価格	+5.8	% 半年	円 / ㎡ 間	安 因 % の					· 1 _°						
						1										

福岡南(県) - 3

宅地-2

NO.	HV 21 =	=	5らナー TS ッド+J	h来光7バー	「什足事子	8721a±	米百	批揺		<u> </u>	画地	拉高	きゅん	T +	西六活	eta:	 ::: これ L の 出
NO	取引事 例番号	를 .	所任及び11 」等	也番並びに	' 任店表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面』 状況	道路の	設(要交通が の状況	他	法令上の規 制等
а	福岡南7		岡市南区				建付地	() 形	Eば整 ジ	西4.5 ㎡	市道				1 低専 (50,80)
b	福岡南 7	04 V 7=1	岡市南区				更地				AΠΛ	南東4.5					1 低専
D	一面凹角 / D H	N ↑⊞I	型甲甲区				史地	() -	部	北東4 ㎡					(60,80)
		17										準角地					
С	福岡南7	C 福	岡市南区				建付				Eぼ長	南東3.7	'm市道				1低専
	- 4	11					地	() /	形						(50,80) 高さ制限10m その他
d	福岡南 7		————— 岡市南区				建付			(a	Eぼ長	西4.6 m	 市道				1 低専
	DH	10					地	()方	形						(50,80)
e	福岡南 7		岡市南区				建付地	(。 ほ) 形	 Eぼ整 ý	北東4.5 北西4.5					 1低専 (60,80)
	- 7	04					_)		角地					, ,
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (上 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		性定標準作 (円/㎡		個別的比較	的要因 <i>σ</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[103.8]	_100	_100			_100	0			往	路	0	.0	
_	95	5,276	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		98,896	[97]	101,3	^	通・	0	0.0	101,000
b	() 9,668	<u>100</u> [100.0]	[103.8] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [103.0]		100,442			1	102,5		近 境		.0	103,000
С	()	100	[103.7]	100	100		,	_100			.02,0	~~~	·児 Ī地		0.0	
_	98	3,963	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		100,612	[98]	102,6	65	i政		0.0	103,000
d	(99) 9,202	<u>100</u> [100.0]	[104.8] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		103.964	100 [100		1	103,0		-の他		0.0	103,000
e	()	100	[102.8]	100	100		,	_100			,			[100.0		
				100		[105.0]		106,065			_	99,9			100		100,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化 	(補正の内記	R					工地	!域要因	の比較の	內訳				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	i :	0.0	街路	i	+3.0	交通・	接近	+3.0	環境	-8.0
		+0.48	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政	Ţ	0.0	その他	!	0.0		
b			街路		交通・接		_ 環境 _		0.0				交通・		-4.0	· 環境	-1.0
		+0.48	画地	+3.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政	Į	0.0	その他	!	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	i	0.0	交通・	接近	-2.0	環境	0.0
		+0.41	画地	+2.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政	 Į	0.0	L ¦ その他 '	!	0.0	L	
d			街路	0.0	┌交通・接	近 0.0	環境	i	0.0	街路	f 	+3.0	交通・	接近	-2.0	· 環境	0.0
		+0.48	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
е		% / 月			交通・接	近 0.0	環境		0.0			+3.0	交通・	接近	+3.0	· 環境	0.0
		+0.40	 画地	+5.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政	 [0.0	その他		0.0		
ー オ!	比準価格法	夬定の3	理由										〔比準位	価格:		10	02,000 円 / ㎡)

														[H]	(> -)	`	,	-0-6 0
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原侃	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	即	税	市街地であ	51)、	再調達原何	画の	把握が固	難であ	5るため。				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:								
,	素地の取得		事情補	証	時点修正		価村	D補修正後 各 (円/㎡)	Ĭ	b成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正	道	征後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							<u>10</u>]	L10]			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	衫補正	時点修正		後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		可効宅地化率 全した価格 (円/n		地域較	要因のは	比 個別的 比較	勺要因	の 再	朝達/ ()	京価 円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]]			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·		
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比	較		街路	·	交	通	・接近	•	環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	還元利回り (r-g)
接法						()	()
	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			设が中心となっており履 をの観点から非現実的で			て、収

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区老司5丁目651番36	2900000443390-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45 46		
46		
47 48		
48		
50		
備考		
伸生		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産	全鑑定所
福岡南(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井」	上真輔
鑑定評価額		112.000.00	00 円 1 m²	当たりの価格	403,000 円/m²

鑑定評価額 112,000,000 円 1 m当たりの価格 403,000 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 1日 (6) 路線(個又は倍率位) (5)価格の種類 正常価格 路線価又は倍率位) 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市南I 「平和 2 -		¯目5区1(」	09番49	'				地積 (㎡)	(277	法	令上の規	制等	
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地のテ	利用の状	接面道	[路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	(60, 150)			
	台形 1:2	住宅 W 2		注宅、マンシ られる既成信		南5.9 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	西鉄平	尾800 m			の他) 地区2種	15m	
(2)	範囲	東 60 m、西	70 m、	南 50	m、北	30 m	標準	的使用	低層	住宅地						
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 12	m、 奥行	亍 約	28 m、	規	模	2	280 ㎡程	建度、	形状(まぼ長	方形		
地	地域的特性	特記 鉄道駅徒	歩圏内の住	宅地域	街 5.	9 m市道		交通	西鉄平	星駅南	西方800 m	法令	対象	基準地	と同じ	
域		事項			路			施設				規制				
	地域要因の将 来予測	中央区寄り、銀住宅、マンシ													で一般	
(3)揖	員有効使用の判定	低層住宅地						0	の個別的	津地 なり り要	l I					
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	40	5,000 P] / m²									
σ.)適用	収益還元法	収益価	格	28	5,000 P] / m²									
		原価法	積算価	格] / m²	_								
		開発法		による価格] / m²									
(6) ਜੋ	万場の特性	同一需給圏は西個人及びマンシ内であるほか、 なるが、概ね坪	'ョンデベ[その立地剣	コッパーのI 条件及び居f	ほか、ハ¹ 住環境が₽	ウスビルタ 再評価され	ブーや ኒ需要	転売目 は堅調	的の不 、地価	動産業 は規模	者の需要も や需要者の	期待で	ごきる。	。鉄道駅	マイス でんけん でんけん マイス でんしょう はんしょう しんしょう しんしょう しんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう しんしょう しんしょ しんしょ	
ì h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	賃貸マンション 、土地残余法に ている比準価格 り決定した。	拠ったため	か比準価格!	に対しその	の精度がも	りや劣	る面は	t否めな	い。従 [・]	って、本件	では、	現実	の市場を	反映し	
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	要 個別 要因 比較	の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境		
価と 格し	小元伽隆		[]	100	100]]			補正	画地 行政		因	行政 その他		
をた		円 / m² 	100	[]	[]					-	その他					
(9) 指か 定ら	福岡南(県)	号 - 12	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +2.0 +27.0	
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[110.8] 100	100 [102.0]	100	[100.0]	403	3,000	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政その他	+5.0 0.0	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要因	が、低い需要	 金利/ は堅	水準等 [;] 調に推	を背景! 移して!	— ' こ、福岡	都市圏の原金利上昇日	は長性と	とも相合	 俟って、 透明感も	不動産 活動産 活取。	
基準準価地格	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地標準地	?等と同一地 -	形状。	要 医	ね 国	調、	上昇率	は鈍化値	頃向にあ	いなか、育 るが上昇値				要は概	
の等前か	公示価格	+8.3 % 半年	円/㎡	要 因 % の	要 因	固別	的要 	因に変	動は無い	· I。						

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) - 4 宅地-2

VO	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地 状	接面道路 状況	部の主	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡南 7	03	岡市南区				更地	(,	長方	形	北5.7 m市	道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
b	福岡南 7		岡市南区				建付地	(,	長方	形	北西6.2 m	市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m
c	- 1 福岡南 7	03 ' C 福I	岡市南区				建付地	,	,	長方	形	南西4 m市	道		1 中専 (60,150)
	- 5	09						(,	,					高度地区2種15m 建築協定
d	福岡中央 C	은 7 福I 05	岡市中央区				貸家 建付地	()	ほぼ 方形	Œ.	南西6 m市	道		1 中専 (60,150)
e	福岡中央	은 7 福	岡市中央区				建付地	(,	ほぼ) 方形	Œ	北西6 m市			1 中専 (60,150)
NO	取引	01 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		 住定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(543) 3,574	100 [100.0]	[105.9] 100	100	100 [100.0]		575,645	<u>100</u>			434,121	街路	0.0	434,000
b	374) 1,711	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		400,941		3.2]		370,555	接近 環境	0.0	371,000
c d	(250)),884)	100 [100.0]	[104.1] 100 [102.8]	100 [100.0]	100 [100.0]		261,170	100 [65	5.9]		396,313	画地 行政	0.0	396,000
e	(3,505 [°]	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		296,583	100).2]		422,483	その他	0.0 [100.0]	422,000
NO		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[100.0]		234,869				330,801 lの比較の内		100	331,000
a	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0 交	通・接近	+2.0 環	境 +30.0
		+0.65	四地		¦行政		その		0.0	 行政		0.0		0.0	
b	正常	%/月 +0.70			 交通・接 		環境 その			封路 行政		0.0 ¦交 - 0.0		+5.0 環 0.0	境 +3.0
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			封路				-7.0 場	·····································
		+0.45	画地	0.0	 行政		その			 行政		ر ح ا 0.0	 の他	0.0	
d	正常	% / 月 +0.40			- ▽交通・接 -		環境		0.0	封路		i _		-10.0 環	境 -22.0
		+0.40			¦行政 - -		その		0.0	行政		0.0		0.0	
e	正常	%/月 +0.40			交通・接 行政		環境 			封路 行政		0.0 ¦交 - 0.0 ¦そ		-9.0 ^環	境 -22.0
_	上準価格	+=		0.0	1	0.0	1		0.0			I		0.0	405,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でi	適切な	資料の把握	屋が[困難であ	るため	め			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準位	化補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	その他	!

(3) 収益価格算定内訳						
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,994,322	2,200,922	7,793,400	5,219,730	2,573,670	(0.9817) 2,526,572	(3.6 0.4)
	収益価格	78,955,375	円 (28	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	-2 想定建	建物の岩	犬況														
		用	途		建築同	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(m²)
共同]住宅						152	.83	R C	3 1	F					397.50	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建滿	支率等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 中 高度	·専 [地区2種	15m		60 %		150 %		150 %		277 m²	12	2.2 m× 2	23.0 m	1	道路: 市道 5.9 道路までの距離:		
想	定建物の)概要	1 L D I	く(約:	3 3 m³)	11戸0	の賃貸共同住宅を想え		を想定	有効率 の理由		90.5 % 片廊-。		式・開放廊下			判断
(3)-	-3 総収益	算出 内	<u></u> り訳														
· /	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃	ー もたり月額 料	F	月額支払賃	5料 a	保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	1476				(m²)	(%)		(m^2)	(円)			((円) t	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
1	~ 1	共同化	主宅		132.50	74.6		98.91		2,180		215	, 624	1.(-		5,624 5,624
	1													1.0			7,540
2	~ 2	共同化	主宅		132.50	98.5		130.50		2,280		297	,540	1.(-		7,540
														1.0)		7,540
3	~ 3	共同化	王七		132.50	98.5		130.50		2,280		297	,540	1.()	297	7,540
	~																
	~																
																810	704
	計				397.50	90.5		359.91				810	,704			810	704
年	額支払賃	重料	~							810,	704	円 × 12	ケ月 =			9,728,4	48 円
a	共益費(管	寶理費)							円/	m² x	m ² x 12ケ月 =						0 円
			の算出根技														
			車場使用料						,000 円/			4 台×12	ケ月+		=	576,00	
			根拠、金額	镇)			敷金			れており言	†上し		. 0/				0円
	室等によ a)x 空		≒相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	•	728,448 576,000	-		5.0) %) % =			515,22	າາ ⊞
							Т	•	370,000	Π×		5.0	1 90 -			9,789,2	
			益(空室損気	夫老庸 後	参)			810.	704 円 ×	95	.0 %	ń x	1.0	0 % =			02 円
			金及び償却			慮後)		償却的		4 :	年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) .2563 =		197,39	
そ	の他の収え	∖に係る	。 保証金等σ	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	,	%	ύ×		% =			0 円
総	(収益	+	+ +						9,9	94,322 円		(36,081	円/㎡)		
(3)-	·4 1 m²≌	またりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	Į.	() 内は支持	公賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情	浦 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	月格 地域 因のは	域要 比較			定実質賃料]/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
а	-		(١	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>		<u>)</u>	<u>100</u>]		対象基準月額実	■階の 豊質賃料 2,331	円/㎡
b	_		(,	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] [<u>)</u>	<u>100</u>			月額支	払賃料 2,280	円/㎡)
С	_			,	100			100 []	100] [<u>)</u>				基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		393,200	円	98,300,000 × 0.4 %)	
維持管理費		515,222	円	10,304,448 x 5.0 %)	
ハ和ハ≐囲	土地	260,400	円	查定額		
公租公課	建物	835,500	円	98,300,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		98,300	円	98,300,000 x 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		98,300	円	98,300,000 × 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用						
~		2,200,922	円	(7,946 円/㎡) (経費率 2	22.0 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 (%	n a:躯体の経済的耐用年数		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		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9817
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		98,300,000 円	9	240,000 円 / ㎡x 397.50 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0531		躯体部分 仕上部分	(100%)+	3.00 %) 設備部分
				0.0377 x 40 % + 0.0525 x 40 % +	0.0852 ×	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(5,219,730 円 18,844 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u>.</u>	,			
総収益					9,994,322	円
総費用					2,200,922	円
無収益 -					7,793,400	円
建物等に帰属する純収益					5,219,730	円
土地に帰属する純収益 -					2,573,670	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,526,572	
×				(9,121	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 °	%			
		78,955,375	円	(285,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡南(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区平和2丁目5区109番4	290000001561-0000
2	福岡市南区平和2丁目5区109番5	290000001562-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15 16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50 備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
福岡南(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額 52,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 157,000 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	125,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7.5 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 = + 5	工尚/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			~~ H												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			[柳河内 2 - 5 - 1	丁目97(7」	0番67					地 (m	積 (331)	法令上の	規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通	通施設との 兄	1住居 (60,200)	
	長方形 l:1.5	住宅 W 2			主宅のほかに 学が混在する		南4 m 市道			水道、 ガス、 下水	高宮	'2.1 km		(その他) 高度地区2種 (60,160)	載高20 m
(2)	 範囲	東 120	D m、西	60 m	南 90	m、北	90 m	標準	的使用	fl 低層	 住宅:	 地		, ,	
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 15	m、 奥行	方 約	20 m	規	模			- ri程度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 -	詩記すべき	き事項はな	:61	街 · 4 m 路 ·	n市道		交通施設		 尺南西	j方2.1 ki		, 対象基準地 -	と同じ
	地域要因の将 来予測	旧来か			 た、近年(]如何では≤	・・・・ 低層階の1			ンやア	パ - ト	建設	が増えて		¹ : 宅地域。地值	正昇も
	有効使用の判定	低層住?	宅地						'	対象基準 の個別的 因		ない			
. ,	定評価の手法 適用		列比較法	比準価			8,000	円/㎡		_					
0)	旭市	収益還え	で法	収益価		11:	5,000	円 / m²							
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格		/	円/㎡ 円/㎡	_						
(6)市	場の特性	同一需約マンでは分譲や対	あるが、: 共同住宅	以 鉄天神大 土地価格	牟田線「高記 上昇からエご りとする開	宮」駅沿線	 線の住宅 げ - より	地域で 業者購	_ ゔある。 詠入も均	曽えてい	る。	一定規模	製以上の画り	部へ通勤する 地では、ミニ 新築戸建で	開発戸建
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	い。ーフ 程におい	ち、収益 1て想定	価格は、i 要素が多り	丘隣地域内(の近年の	共同住宅 が劣る。	の増加 従って	を反明 、本作	央し、賃 牛では比	貸マ 準価	ンション 格を標準	建設を前担	しており、規: 是に求めたが、 益価格を比較:	試算過
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要[比	引的 因の 皎	の規	/m \	内	票 街路 交通 交通	<u> </u>	地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100	1				甫 画 ^灯 E 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差	/ m \	- 1	票 街路 交通 表	0.0	域 交通	0.0 0.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_ -	100	100	100 [100.0]	[100		15	7,000		甫 画 ^灯 E 行政 その他	አ -2.0	その他	0.0
(10) 対年 象標(基準	の	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動 状	一般的 要 团	₹ 左	化しつ	つある	00		三口 - ン3	金利上昇の	 影響が不動産で 利上昇等の影響	
単価語 地格 の等		標準地		- 円 / ㎡	成況	要因	国	:昇に反	映し、		割辺₫			小している。	 -
前か	変動率 年間	+6.1	% 半年	間	 % の	、要 2	IJ /								

福岡南(県) - 5 宅地-2

NO	取引事			也番並びに	「住居表		類型	地積	, 2.		画地	接面道	直路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	7)等			点	型		(m²)	の I	肜状	状況		設(の状況		制等
а	福岡南 7	C 福 01	岡市南区				建付地	(方形	ぎ長 ド	北東4 m	市道				1 低専 (50,80) 高さ制限10m
b			岡市南区				更地	(,	長 <i>方</i>	5形	西5.9 m	 市道				1低専 (50,80) 高さ制限10m
	- 40	06															
С	福岡南 7 D H	C 福	岡市南区				建付地	(,	ほほ 方邪		南東4.8	m市道				1 低専 (50,80)
d	福岡南 7	3	四十古区				更地			不图	マロス	東4.1 m	士法				1 低専
u	(福叫用 / a)						史 地	()	全力之	宋4.1 ====================================	巾追				11は等 (50,80) 高さ制限10m
e	福岡南 7		岡市南区				更地			袋均	也等	南東4.1					1低専
	- 40	05						()		南西5.4 二方路	m				(60,80)
VO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付派価の補品			定価格 円/㎡)	地域のは	或要 北較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	勺要因 σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(146	,042	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		151,153				151,1	街		C	0.0	151,000
b	(),042	100.03	[103.4]	100.0	100.03		101,100	_100			131,1	SS 交接	通・ 近	C	0.0	151,000
c	151	,160	[100.0]	100 [106.0]	100	100		154,752	100			159,7				0.0	160,000
_	143	,868	[100.0]	100.0	[100.0]			152,500	[94			162,0	画 62 行	_		0.0	162,000
d	(133	, 131	100 [100.0]	[104.7] 100	100	100 [94.1]		148,128	100 [93			159,1		の他		0.0	159,000
e	()	100	[107.4]	100	100			_100)				10	[100.		· · ·
NO				100 補正の内記		[101.0]		146,219				157,0 の比較の			100		157,000
10	の内容			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	`						*********	10710+207	130/				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2.0	環境	0.0
		+0.50	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・	·····································	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-5.0	環境	+2.0
		+0.38	画地	+1.0	行政		その		0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-2.0	環境	-3.0
		+0.67	画地	0.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		+0.67	画地	 -5.9	行政		その		0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	-5.0
		+0.67	画地	+1.0	 行政		その		-	 行政		i	その他		0.0	L	
_	」 比準価格別	九字へ	理由		1		1					I	〔比準何			4 -	58,000 円 / ㎡

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	9,808,744	2,250,504	7,558,240	6,318,900	1,239,340	(0.9817)	(3.6 0.4)
	収益価格	38,020,625	円 (115	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	単物の状	大況											温 岡南(県)			地-4
		用	途		建築i	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(r	'n)
共同	住宅						175	.00	S	3 F	=					525.00	
公	法上の規	制等						I									
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	責率	基準額	容積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居 高度地	号 也区2種最高20	lm		60 %		200 %		160 %		331 m²	15	.0 mx	23.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想	建建物σ)概要	3 階建て	·、21	DKタイ	プ、4() m²x	12戸を	想定。	有効率 の理由		91.7 %	同種建物	150年 150 1		•	
(3)-	-3 総収益	 禁算出内															
. ,	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有		1㎡当 支払賃	 áたり月額 料	F	月額支払賃	5料 a	保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円
	ra/e				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月	数) b権和	利金等	(円
		作 字			175.00	85.0		1/19 75		1 700		255	,850	2.0	0	511	,700
1	~ 1	住宅			175.00	00.0		148.75		1,720		200	, 000	1.0	0	255	,850
		住宅			175.00	95.0		166.25		1,750		290	,938	2.0	0	581	,876
2	~ 2	<u></u> U						. 55.25		1,700		200	, 550	1.0			,938
		住宅			175.00	95.0		166.25		1,770		294	, 263	2.0			,526
3	~ 3													1.0	0	294	, 263
	~																
	~																
					525.00	91.7		481.25				841	,051			1,682	
	計	- W.V.									054	TI 40					,051
	額支払賃								Ш.	841, m² x	051	円 × 12			10	0,092,61	
	共益費(管 サ共毒(等		の算出根拠	1					円/	m ×		mx	12ケ月	=			0円
			車場使用料						円/	'台 x		台x 12	ケ月+		=		0 円
		`	根拠、金額						137	<u> </u>			,,,				0円
	室等によ							10,0	092,612	円 ×		5.0	%				
			A(%)+(x 空	室率B((%))	+			円×			% =			504,63	81 円
IJ	上計	+ a+													(9,587,98	81 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失	考慮很				1,682,	102 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		15,98	80 円
棔	利金等の	運用記	益及び償却額	額(空室	室損失考	慮後)		償却 ³ 841,	∓数(051 円 ×		年) .0 %	運用利 x)(i回l 0	1.00 %) .2563 =		204,78	83 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	(%	×		% =			0 円
然	公 以益	+	+ +						9,80	08,744 円		(29,634	円/㎡)		
(3)-			D月額支払) 内は支持									
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情	補 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正	7格 地域 因のは	或要 北較	基準隊 格差修I		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] []	<u>100</u>			対象基準月額実施		円/㎡
b	_)	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>)]	<u>100</u>			月額支		
С	_			,				<u>100</u> []	100)]				基準階	2 F	В

						` '		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	額相当額			算出	根 拠		
修繕費		476,000 円	ı	119,000	,000 ×	0.4	%	
維持管理費		403,704 円	ı	10,092	,612 ×	4.0	%	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	121,300 円	1					
公租公課	建物	1,011,500 円	1	119,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		119,000 円	1	119,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		119,000 円	ı	119,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円	1					
総費用								
~		2,250,504 円	l (6,799 F	円/㎡)	(経費率	22.9 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.6 %	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	na:躯体(の経済的耐用]年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上の	の経済的耐用]年数			30 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c:設備(の経済的耐用	手数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>		0.9817
(3)-7 建物等に帰属する純収益			<u>'</u>					
項目	查	定額			算出	根拠		
建物等の初期投資額		119,000,000 円			2		設計監	
				0,000 円/m 区体部分	īχ	525.00 m	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0531	0.0377 ×		0.0525 ×		+ 0.0852 >	
建物等に帰属する純収益 ×	(6,318,900 円 19,090 円/㎡)	,					
(3)-8 土地に帰属する純収益		,,						
総収益							9,808,744	. 円
総費用							2,250,504	. 円
							7,558,240	円
建物等に帰属する純収益							6,318,900	円
土地に帰属する純収益 -							1,239,340	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						1,216,660	
×			(3,676	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %						
		38,020,625 円	(115,000	円/m²

 4 不動産ID
 福岡南(県)
 - 5
 宅地-7

Νο	ーニー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	不動産ID
1	福岡市南区柳河内2丁目970番67	2900000004177-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36 37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県) - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額45,300,000 円1 ㎡当たりの価格177,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	135,000 円/㎡
	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	7 (F)/T-12 @ 15*F	T 24 /T 15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	3 (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	単化計画領の沃ル	の年田の女	Ħ											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	141 3.151	南区長住4 ⁻ - 13 - 2		79番5					地: (㎡		256)	法令上の規	規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現り、周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況	簡施設との	1 低専 (50,80)	
	長方形 I:1.5	住宅 W 2		住宅等が建? 然とした住宅		南6 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	高宮	3.6 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、	西 60 m	、南 40	m、北	30 m	標準	的使用	戸建	住宅均	t			
近隣	標準的画地の形ង	大等 間口	」約 1:	3 m、 奥行	亍 約 ′	19.5 m	規	摸		250 m	i程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記・特にな	l I		街 · 基準 6 m 路 ·	正方位北 □市道		交通施設	 高宮 	沢南西	方3.6 km	法令規制	対象基準地 対象基準地 	と同じ
	地域要因の将 来予測	区画整然とし 堅調で地価は			 現状を維	持するも	きのとう	予測す	る。南	区の人	人口は増	加傾向に	あり、住宅地	需要は
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地						(対象基準 の個別的 因	集地 内要				+4.0
	定評価の手法 適用	取引事例比較 収益還元法	注 比準価 収益価		17	7,000	円/㎡ 円/㎡		_					
		原価法	積算価	格		/	円/㎡							
		開発法	開発法	による価格	i	/	円/m²							
(6)市	場の特性	同一需給圏は 福岡市都心部 線「高宮」駅 格帯は、25	『に通勤する 『から遠く交	サラリーマ 通利便性に	ン等の最終 劣るが、I	終需要者 良好な伯	が中心 宅環境	となっ から住	ている E宅地需	。当記 要は	亥圏域は	最寄り駅と	こなる西鉄天神	伸大牟田
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は、 一般住宅を中 益価格は試算 討を踏まえて	心とした住 できなかっ	宅地域であ た。従って	り、公法、市場の	上の規制 動向を反	等から	収益性	まり も	、居任	主の快適	性、利便性	±を志向するが	とめ、収
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 と 要[比	因の	対象基 の規準 (円 /	■価格	標 内 準 訳 化	交通	į	地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[100	1			祖正		Ţ	因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号 - 1	時点 修正 9	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	≛価格 ′ ㎡)	- 標 内 準 訳 化	新 一 一 一 交 通	i 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-1.0 +2.0 -14.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[108.0]	100 [100.0]	100	[104		177	7,000	祖正		0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(基準	- 1対象基準地 継続新規 前年標準価格 の- 2基準地が共 である場合の検討	の検討 173 通地点(代表標準	 ,000 円/㎡ 基地等と同一均	価 変格 動 形 状	一般的要。因为	为		に特段	の変動		、住宅地	恵需要は堅証	 周に推移してい に住宅地域で、	
準価語 地格 の等 前か	付。代表標準地標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地+2.3 % ≐	- 円 / ㎡ 半年間	成 況 要 因 % の	/ 個別的	a '	別的要			l I.				

福岡南(県)

- 6

宅地-2

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	1路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南70		岡市南区				建付地	(ほ)形	ぎ整	北6 m市	 道				I 低専 50,80)
b	- 208 福岡南 7 (岡市南区				更地			1=	 ぼ整	南西6 m	古道				 I 低専
D			叫印用区				文地	()影	lot莲	HEO III	마면				50,80)
	- 1114		岡市南区				建付			ΙΞ	 ぼ整	南東4 m	市道				 I 低専
_			3.171.3.				建付 地	()影	. <u>~</u>	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,					50,80)
d	- 1120 福岡南 7 I		岡市南区				更地			長	 方形	北東6 m	市道			-	 I 低専
	D H 10		3.171.3.				~"	(, 3,112					(50,80)
 e	- 11	5															
	_							()							
10	取引価(円/	格 m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推 (上 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較	格	性定標準(西)	個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[105.6]	100	100			_10					街路	C	0.0	
b	139,	712	100.0]	100	[100.0] 100	100.0]		147,536	10	5.0]		155,3		交通・ 接近	C	0.0	162,000
_	159,	903	[100.0]	100	[/]			163,101		5.0]		171,6		環境	C	0.0	179,000
С	(131,	747	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		136,049	10 r o	00 3.1]		146,1		画地	+4	1.0	152,000
d	()	100.03	[101.7]	100.03	100		130,043	_10			140,1	52	行政	C	0.0	132,000
	175,	925	[100.0]	100	[/]	-		177,144		2.0]		173,6	71	その他		0.0	181,000
е	()		100	<u>100</u>	[]			<u>10</u>	<u>)0 </u>					[104 .	<u>0</u>]	
10	ア事情 イの内容 変	/月率	ウ標準化	補正の内記		-						の比較の	内訳				
— а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-5.0
	+	0.51	画地	0.0	└		その		0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
)	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・排		環境		0.0	街路				・接近	0.0	環境	-5.0
	+	0.20	 画地		 ¦行政		その			 行政		0.0			0.0	L	
	正常 %	5/月	街路		 交通・排		環境			街路				・接近		環境	-5.0
		0.20			 ¦行政		その			行政		0.0				L	-5.0
٦ 	正常 %	, / B	街路		交通・持		環境		0.0	街路				・接近	0.0	一一一	
-		0.19			Ĺ		L					i				ペマンプ 	0.0
_			凹地	+1.0	├行政 - - - - 		その		0.0	行政		0.0			0.0	TEM 1-2-	
5	%) / 月	街路 		交通・指	安 近 	·環境			街路		 		・接近 		·環境 - 	
			画地		行政		その	他		行政		ļ	その	他			

												田四田	(木)	- (,	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原何	版を 3	求めることが[困難。				
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ı๋)	標準化補正	時点的	修正	道修	成工事 を正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>	<u> </u>	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 ∶した価格	<u> 『</u> で	地域要因の 較	比 個別的 比較	的要因σ) I	調達原	価
	(円/	m²)					の間格 (円/㎡)	ly 1	で (円/n	ı̈́)	#X	LL#X			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
Ż	热成度修正]]	/ 100			積算(価格			円 / m²				
内記	R						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比!	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行政		-	その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅地域に存し るため。	、公法上の規制等から	6収益性よりも居住の物	以 適性、利便性を重視	し、賃貸市場が未成熟	熱であ

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区長住4丁目13区79番5	2900000396507-0000
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		

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県) - 7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

 鑑定評価額
 53,600,000 円 1 ㎡当たりの価格
 203,000 円 / ㎡

 1 基本的事項

 (1)価格時点
 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日
 令和 7年 7月 23日 (6) [令和 7年1月] 路線価又は倍率
 160,000 円 / ㎡ 路線価又は倍率

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 7年 6月 24日

2	鑑定評価額の決	この埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	27: 3	市南区大 1 - 2		目22番2	2 0					地 (mُ	積 (264	法令上の	規制等
準 ⁻ 地	形状	敷地の初況	利用の現	周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施設 近の状況	设との	(60,150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			宅のほかる		南西6市道	m		水道、 ガス、 下水	高宮	1.7 km		(その他) 高度地区2科	1 5m
(2)	範囲	東 200 r	n、西	140 m、	南 40	m、北	150 m	標準	隼的使用	用 低層	住宅均	也	'		
近隣	標準的画地の形	状等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	20 m	n、 規	見模		300 n	rì程度、	形状!	長方形	
地域	地域的特性		さべき	耳はなり	, 1	街 6.	0 m	市道	交通	1	沢南	西方1.7 km		, 対象基準地 「	と同じ
		事項				路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測											れる地域でる と予測する。		生活利便性は	「優れ、
(3)聶	最有効使用の判定	低層住宅	地	· ·						対象基準 の個別的 因		ない			
` '	監定評価の手法	取引事例		比準価権			4,000		_						
U.)適用	収益還元》		収益価権		15	0,000								
		原価法		積算価村			/	円/n	_						
		開発法			よる価格		/	円/n							
(6) त	5場の特性	易の特性 同一需給圏に る需要者は、 が、住宅地需 中心的価格帯			への通勤 である。i	者等の個。 市場の中の	人である 心価格	ると思	料する。 地 5 ,	,物価上 0 0 0 万	异等 万円程	による不動産	を市場へ	の影響も懸	念された
ì f	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	は高い。- は低位にi	−方、周 [:] 式算され、	辺には賃 、相対的	貸用共同 に説得力	住宅も見る は低位に	られる; 留まる。	が、建 ^物 と思料 ⁻	物規模Ⅰ する。Ⅰ	に見合う 以上より	賃料)、市:	収受が依然と 場性を反映し	こして追 った比準	り、比準価格 ≧い付かず、 ≛価格を標準 己のとおり決	収益価格 とし、収
(8) 公規 示準	代表標準均 価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内質	<u></u> 交通		地 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[1			À			因 行政	
格し をた		円/:	n 1	00	[]	[]	10	0				E 行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積		- 9	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	≛ 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-1.0 +7.0 +14.0
基の 準検	前年指定基準	連地の価格 2,000 円/□	. 1-	05.6]	100	100	[100		20	03,000	i I		0.0	因 行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1対象基準均	<u> </u>				一般的		朝区は、 動上昇の	人口・)動きか	世帯数	 ともに 市場に	増加傾向にる	0.0 ある。 な こは、 注	│ はお、物価上 注視が必要で	 昇や金利 ある。
对 象標 基準 準価	の 1 日午候年価格 - 2 基準地が持 検 である場合の検討 計 代表標準地	共通地点(代表	•	/// //		動			原まれた	1た閑静な住宅地域であり、住宅地需要は、比較的					
地格 の等	標準地番号 公示価格	B .500		- 円/㎡	要 因	個別的要別		固別的要	要因に変	の動はなり	ι I ₀				
前か	変動率 年間	ıj +5.∠ %	半年間	J '	% の										

10	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道版状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	福岡南7		岡市南区				建付地	()	ほほ 方形	 f長 ś	南6 m市道	<u></u>		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
b	福岡南 7	21 K 福	岡市南区				貸家 建付 地	()	ほほ 形	<u></u> 〔整	西7.5 m市	道		1 中専 (60,150)
c	福岡南 7 D H		岡市南区				建付地	()	ほほ) 形	 〔 台	西6 m市道南6.1 m	<u> </u>		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
d	福岡南 7		岡市南区				建付地	()	長方	ī形	南東6.1	m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡南 7	02 C 福 09	岡市南区				建付地	()	長方)		南西4 m市	5道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定
10	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		上 推定標準価 (円/㎡)		 別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
a	(187) ',201	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		200,517	<u>100</u>			200,51	_ ^~	j•	201,000
b	(165) 5,803	<u>100</u> [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		173,264				203,84	接近 0 環境		004.000
с	182) 2,837	<u>100</u> [100.0]	100	100 [100.0]	100 [103.0]		185,145		0.1]		207,79	画地 5 行政		208,000
d 	155) 5,682	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		168,604		5.7]		194,468		他 0.0	194,000
40 e				[104.1] 100 補正の内記	_	100 [100.0]		261,170		5.7]		206,133 lの比較の内		[100.0]	206,000
NO .	の内容	変動率							-		(**				
a		% / 月 +0.43			交通・接 行政		環境 その			封路 行政		0.0 3	交通・接 その他	近 _{0.0} ^環 0.0	^{锓境} 0.0
b		% / 月			文通・接		環境		0.0	 野路		+1.0			^{環境} -15.0
		+0.45	画地		 		その		0.0	 行政			 その他	0.0	
С		% / 月 +0.43			交通・接 行政		環境 その			封路 行政		i.	交通・接 その他	近 -1.0 日 	^{環境} -10.0
d	正常	% / 月			対象		環境		0.0	野路			交通・接		^{環境} -15.0
		+0.75	画地		 ¦行政 !	0.0	\ \ \ + -	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
e		% / 月 +0.45			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		- 環境 - - - - - -			封路 				近 +1.0 ^現	^{環境} +28.0
	七準価格法		凹地	0.0	¦行政	0.0	その	שו	0.0	行政		0.0	その他 : 比準価村	0.0	204,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)				ない	場合その理由	既	版	市街地内に	位置	し、土地の	D 再	調達原個	面の把	握が困難で	あるだ	 こめ。	
(2)	-2 造成	 戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場合	合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点個	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	00	<u>[</u>]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	 公補正	時点修正		後 σ.	費用の補修)価格 〔円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の 戸	事調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
Ę	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	- 或要因の比	較		街品	各 ————————————————————————————————————	交	通・	接近		環境			行政			その他	2

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9795) (3.6 0.4) 5,333,019 1,133,500 4,199,519 2,909,500 1,290,019 3.2 % 1,263,574 収益価格 150,000 円/㎡) 39,486,688 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2 想定	建物の状	犬 況									•	届问用(県) ————	- 7	——————————————————————————————————————	也-4
	用	途		建築同	面積	(m²)		構造・降	皆層		延床	面積		(n	n²)
共同住宅						130.00	L S	2 F					2	260.00	
公法上の	規制等					'									
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 中専 高度地区2種	15m		60 %		150 %	150 %		264 m²	12.7	7 m× 1	9.2 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物的	 か概要	周辺の利。	川用状》	兄により	、2 L [D K の居宅を想		 有効率 D理由	100		用途・	構造(外階科			
(3)-3 総収i															
(3)-3 総収1 階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当 <i>1</i> 支払賃料	<u></u> たり月額	月	額支払賃	料	保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
P白眉				(m²)	- (%)	(m²)				(円) t	·権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
				400.00	400.0	400.00		4 000		040	400	1.0	0	218	,400
1 ~ 1	居宅			130.00	100.0	130.00		1,680		218,	400	1.0	0	218	,400
	居宅			130.00	100.0	130.00		1,720		223,	600	1.0	0	223	,600
2 ~ 2				100.00	100.0	130.00		1,120		۷۷۵,	300	1.0	0	223	,600
~															
~															
~															
														442	,000
計				260.00	100.0	260.00				442,	000		_		,000
年額支払1	 賃料							442,	000 円	x 12	ケ月 =		5	,304,00	0 円
a共益費(f	管理費)						円/m	ı x		m²x	12ケ月	=			0 円
b共益費(f	管理費)	の算出根拠	L			共益費を別途	き授受する	慣行はな	いた	め、計上	しない	١,			
	· · · · ·	車場使用料					3,000 円/台			2 台x 12			=	192,00	
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額	頁)			保証金等によ			ため	-					0円
空室等に (+ a)x ⁵		₹相当額 A(%)+(x 空	室率 B (· %))	•	304,000 F	_		5.0				074 00	о П
以上計			^ _		. 70))	+	192,000 円	j ×		5.0	% =			274,80 221,20	
		 盖(空室損失	- 老店往	叁)		442	,000 円 ×	95	.0 % :	~	1 (00 % =	5	4,19	
		L(エエリノ た及び償却			憲後)	償却	 年数(4 4		<u>^</u> 運用利		1.00 %)		7,13	~ 17
							× 円 000,		.0 %	×	` 0	.2563 = ′		107,62	
		保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円 x		%			% =	III / . 2 \		0 円
総収益 (3)-4 1 m ²)日額支払 	賃約の	管出規地	π.	()内は支	•	3,019 円		(20,201	H/M)		
NO 事例都		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情补正		点修 標準化 補正		各地地	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階σ)賃料
а		(13)		100	ı] 100	100	100	,	100			対象基準	皆の	
_			١] 100	-] []	[]	Ī		月額実質	ē眞科 1,758 ₽	g/m²
b				<u>100</u>	_ []	<u> </u>	100)		-		月額支払		
С -		()	100] 100	100	100		100	-		基準階	2 F	В
-		()	[] 100		[] []	[]	1				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		202,400	円	50,600,000 × 0.	4 %	
維持管理費		274,800	円	5,496,000 × 5.	0 %	
	土地	125,000	円	查定額		
公租公課	建物	430,100	円	50,600,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		50,600	円	50,600,000 × 0.7	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		50,600	円	50,600,000 × 0.7	0 %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,133,500	円	(4,294 円/㎡)	(経費率	21.3 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	穿価格)	40 %	6	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	ទ 価格)	40 %	6	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	ទ 価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	F	:未収入期間を考慮した修正率		0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		50,600,000 円	ı	400 000 FI (²		理料率
一工小庄田院、黑花		0.0575		189,000 円 / m ² x 260.00 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+ }	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0575			% + 0.0852	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,909,500 円 11,021 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益					5,333,019	9 円
総費用					1,133,500) 円
					4,199,519	9 円
建物等に帰属する純収益					2,909,500) 円
 土地に帰属する純収益 -					1,290,019	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,263,574	
×				(4,786	6 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	6			
		39,486,688 P	9	(150,000	D 円/㎡

4 不動産ID 福岡南(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区大池1丁目22番20	2900001109812-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18 19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡南(県) - 8	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額 22,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 146,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 115,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

っ 銀空証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要	Ħ													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1,211 3.15	有区中尾 - 18-	3丁目22 · 7」	6番						地利 (m²		155)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用 況	の現況	周辺の土地 ใ	也の利	用の状	接面道	路の岩		供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	も設との	1 住 (60	E居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		中規模一般住 注住宅地域	宅が		 南西4.2 m 市道	1	;	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	高宮3	.2 km		高度	での他) 医地区2種2	20m
														(60	,168)	
(2) 近	範囲	東 70 m、			50 m	、北	70 m	標準的	的使用	戸建						
隣	標準的画地の形料)約 1		奥行		2.5 m、	規模			155 m		形状			
地域	地域的特性	特記・特記す	べき事項	はない。			2 m市道		交通	高宮馬	尺 南南	西方3.2 kr	n 法令	対象	象基準地。	と同じ
		事項			5	路			施設	Ì			規制	į į		
	地域要因の将 来予測	当該地域は「測される。「													ていくも	のと予
(3) 揖	侵有効使用の判定	戸建住宅地							1 0	対象基準 の個別的 因	集地 なり クラック ファイン かっかい かいしょう かいしょう かいしょう かいしゅう かいしゅ かいしゅう かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅう かいしゅう かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ	111				
` '	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準	隼価格		147	7,000 円	/ m²		싀						
σ.)適用	収益還元法	収益	益価格		103	3,000 円	/ m²								
		原価法	積算	算価格			/ 円	/ m²								
		開発法	開多	発法による化	西格		/ 円	/ m²								
(6)計	5場の特性	同一需給圏の 宅地域との代 環境の良さか 心価格帯は、	;替性が高いら相応の	高い。需要者 O引合いが見	が 記込ま	心は、初れる地域	副岡市内外 域であり、	のサ [·] 市場	ラリー は概ね	- マン世 3安定的	:帯等の に推和)個人エン gしている	/ドユーt sものと見	ザーか 思料さ	が想定され なれる。市	る。住
` / 枝	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	自己使用目的 は居住の快通 益価格は低位 して、指定基	性を主な に試算さ	は指標とする られた。従っ	る住宅 って、	地域に存	アし、必ず は現実市場	しも; 生起:	元本個 の地個	i値に見 i現象を	合うえ	信・賃料	を収受し	ノえな	いことか	ら、収
(8) 公規 示準		標準地	時点修正			地域要 因の比 較)	対象基 の規準 (円 /	■価格	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	小元1冊1巻]] 100	_	100	[]	_			補正			因	行政 その他	
をた		円 / ㎡	100	[]	[]	100					その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号 - 1	時点 修正 9			地域要 因の比 較)	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +2.0 0.0
基の		地の価格	[108.	01 100		100	[100.0]				補		0.0	因	行政	0.0
準検 地討	407	,000 円/㎡	100	[100.0	0]	[103.0]	100	-	144	4,000	ĪĒ	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	136	,000 円 /	- A-A	変動	要医	E								i移してき 見受けら	
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標達 標準地	■地等と同	形成	状況	(地 域要 医									中古戸建 で推移して	
地格 の等 前か	公示価格	+7.4 %	円 / 上 上 上 上 日 日	- '㎡ 男 因 の		個別的 要 医		的要因	因に変	動はない	, I _o					
			•													

	比準価格											Т					
NO	取引導 例番 ^号	를 금	所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の 形	画地 形状	接面道状況	道路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 7 D H	' C 福 4	岡市南区				建付地	(,	長7	方形	北東4 m	市道				1 低専 (50,80)
b	 福岡南 7		岡市南区				建付			不動	整形	北東5.8	m市道				1 低専
~		311	r r				地	(,)	Enz	南西2 而二方路					(50,80) 高さ制限10m
С	福岡南 7		岡市南区				更地			長力	 方形	南東3.9					1 住居
	- 4	07						(,)		北東3.7 角地	m				(70,160) 高度地区2種20m
d	福岡南 7		岡市南区				更地	(長7	方形	西5.9 m	 市道				1低専 (50,80) 高さ制限10m
e	- 4 福岡南 7	-06 7 k 2宣	岡市南区				建付			不乗	整形	北4 m市	:诸				 1 低専
C		708	四川川四				地	()	置用シ	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	旦				(50,80) 高度地区最高10m
NO	取引		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 / ㎡)	地域因のは	 域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	り要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[102.7]	_100	_100			_100				街	路	0	.0	
h	143	3,744	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		147,625	[102			144,7	·····································	通・	0	.0	145,000
b	139	, 9,380	100 [100.0]	[104.7] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]		152,011	100 [102			149,0			0	.0	149,000
С	()	_100	[102.7]	_100	_100			_100				画			.0	
ــا	146	5,543	[100.0]	100	[/]	104.0]		144,711	[100			144,7	'11 行:	政	0	.0	145,000
d	151	, 1,160	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	[101.0]		154,752	100 [102			151,7	'18 て	の他	0	.0	152,000
e	()	_100	[109.0]	_100	_100			_100						[100.	ם ב	
<u></u>			'-	100		[90.0]		167,021		3.1] 	-	157,4			100		157,000
NO	の内容			補正の内記	7					工 地:	乳安 囚	の比較の	八八八				
<u> </u>	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2.0	環境	0.0
		+0.67	 画地		 ¦行政		その		0.0				その他			L	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0				交通・			環境	0.0
		+0.67	画地		 行政		その		0.0				その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		環境		0.0				 交通・i			環境	0.0
		+0.38	画地	 +4.0	 ¦行政		その		0.0				¦ その他			L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0				 交通・i			環境	0.0
		+0.38	画地	+1.0	 ¦行政		その		0.0			0.0	その他		0.0	L	
e			街路		 交通・接		環境		0.0				 交通・i 		+1.0	環境	+5.0
		+0.90	画地	 -10.0	 ¦行政	0.0	その		0.0			0.0	その他		0.0	L	
	L 比準価格	決定の			•		•						<u>'</u> 〔比準個	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		14	7,000 円 / ㎡)

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,524,752	549,680	1,975,072	1,454,750	520,322	(0.9795) 509,655	(3.6 0.4)
	収益価格	15,926,719	円 (103	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	関物の状	大況											届 尚 南(県)			
		用	途		建築同	面積	((m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	n²)
共同	住宅						65.0	00	LS	2	F					130.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	支率等	指定容積	養率	基準容	積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住 高度	居 地区2種	20m		60 %		200 %		168 %		155 m²	12	2.8 m×	12.0 m	前面道路: 特定道路ま			.2 m m
想	!定建物σ)概要	約50r	n, 2 l	L D K 程	度を想定	Ĕ			有効率 の理由	1	100.0 %	外階段	っため のため			
(3)-	·3 総収益	 5算出内	 引訳														
· /	階層	用道		床面	i積	 有効 率	有效	面積	1㎡当 支払賃	 当たり月額 料	F	 月額支払賃	賃料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		共同包	主字		65.00	100.0		65.00		1,550		100	,750	2.0	0	201	,500
1	~ 1	, 커미I	1-5		00.00	100.0		00.00		1,550		100	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	1.0	0	100	,750
		 共同的	主宅		65.00	100.0		65.00		1,570		102	,050	2.0	0	204	,100
2	~ 2		-							, •				1.0	0	102	,050
	~																
	~												<u></u>				
	~															405	,600
	計				130.00	100.0		130.00				202	,800				,800
年	額支払賃	[202	.800	円 × 12	 !ケ月 =			2,433,60	
	共益費(管									/ m² ×	,		12ケ月				0 円
			の算出根抗	処			共益費	量を別途	授受す	 る慣行は <i>t</i>	ないか		上しない	١			
7	の他の収	双人(駐	車場使用料	料等)				7	,000 円/	/台 ×		2 台×12	ケ月+		=	168,00	00 円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	預)			敷金に	より十	分担保	されており)計_	上しない					0 円
	室等によ							2,	433,600	円×		5.0) %				
		室率 P	A (%) + (× 空	至率B((%))	+		168,000	円×		5.0) % =			130,08	
	、上計															2,471,52	
			益(空室損気 4.7.4.2.10円±1			5 /4 \			600 円 3		.0 %			00 % =		3,85	3 円
- 1権	州盂寺(ノ選用品	益及び償却	·좭(全国	£損失考	應役)		償却 ² 202,	‡釵(800 円;		年) .0 %)(I回し 0	1.00 %) .2563 =		49,37	'9 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円;	×	%	б ×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						2,5	24,752 円		(16,289	円/㎡)		
(3)-			月額支払	賃料の	算出根拠			内は支持									
NO	事例番	号	事例の実質賃料	1	事情	辅 時, 正 	点修 補	標準化 削正	建物 差修正	が格 地流	域要 比較			定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а			()	<u>100</u>			100	<u>100</u>] [0]	<u>100</u>]		対象基準 月額実		子/㎡
b	_)	<u>100</u>			100			0	<u>100</u>	1		月額支(
С	_		()	<u>100</u>			100	<u>100</u>		0	<u>100</u>			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		101,200	円	25,300,000 x 0.4 9	%	
維持管理費		130,080	円	2,601,600 x 5.0 9	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	52,800	円	查定額		
公租公課	建物	215,000	円	25,300,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		25,300	円	25,300,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		25,300	円	25,300,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		549,680	円	(3,546 円/㎡) ([経費率]	21.8 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.6 9	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格:建物等	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		25,300,000 円	3	400 000 III / · · ²	設計監理	
				189,000 円 / ㎡x 130.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0575			0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,454,750 円 9,385 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,524,752	円
総費用					549,680	円
純収益 -					1,975,072	円
建物等に帰属する純収益					1,454,750	円
土地に帰属する純収益 -					520,322	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				509,655	円
×				(3,288	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 9	%			
		15,926,719 F	"]	(103,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡南(県) - 8 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区中尾3丁目226番	2900000025465-0000
2		
3		
4		
5		
6 7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30 31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額 73,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 245,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 23日	(6)	[令和 7年1月]	190,000 円/㎡
(2) 南北河本口	A11 7 7 0 0 04 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			紫丘 1 ⁷ 1 3 - 4	丁目13(6」)8番1。	4 7				地和 (㎡)		301	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の和	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況		- 要な交通施記 近の状況	見との	1 中専 (60,150)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			宅のほか、宅等が混在		北東4市道	.9 m		水道、 ガス、 下水	大橋6	50 m		(その他) 高度地区2種15m
(2)	範囲	東 60 m	、西	140 m、	南 35 г	m、北	100 m	標準	的使用	低層	住宅地	ļ		
近	標準的画地の形料	大等 【	1口 約	16 ו	m、 奥行	ī 約	19 m	n、 規	塻	;	300 m²	程度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記与特記	すべき事	項はない	1	街 4.	9 m	市道	交通 施設	1	尺 西方	5650 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測													型 響も懸念されるが、 続くと予測される。
. ,	有効使用の判定	低層住宅地							(対象基準 の個別的 因		261		
	定評価の手法 適用	取引事例比		比準価格			6,000	円/m²	┤ '					
0,	762/TJ	収益還元法 原価法	'	収益価格 積算価格	-	17	/	円/㎡ 円/㎡						
		開発法			î よる価格		/	円/㎡						
(6)市	場の特性	同一需給圏たる需要者響も懸念さ	は、南区 は、福岡 れたが、	区内の居 日市中心 住宅地	住快適性が部等へ通動の需要はより	が高く、原動する比較 が高くにいまするというできます。 おいないではいいできます。	駅接近位 対的高原 調である	性等の交 所得な個 る。ただ	人であ	5ると思 3 後の動	料する	。物価上昇 t注視が必要	等によ である	D圏域と判定した。主 る不動産市場への影 ら。画地規模により異 程度と把握される。
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	貸アパート 料する。以	等も存す 上より、	するが、 現実の	建物規模I 市場性を原	こ見合う! 気映した	賃料収 七準価	受が依然 格を標準	として	で追いつ 収益価	かず、 i格をb	収益価格は	低位に、同一	城に存する。近隣に賃 に求められたものと思 一需給圏内の需給動向 おり決定した。
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要		の規準	/ m ¯ \	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	00	100	100	[10	10			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要		の比準		標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円/m		00	100	100	<u>[</u>	10			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準体	の アー・2基準地が共 である場合の検討	23 通地点(代表标	32,000 「 標準地等と		形 状	地域	a」 l t) j	て、注	視が必は、駅	要である	3.			「動産市場の動向につ に動産市場の動向につ
準価語 地格 の等	標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	9 / (1	固別的要[, I _o			
前か	変動率 年間	+5.6 %	半年間	9	6 の	^ -	-							

3 試算価格算定内訳 宅地-2 福岡南(県) - 9

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 杉状	接面道 状況		主要交通施 設の状況		法令上の規 制等
a	福岡南 7 - 3 ⁴		岡市南区				貸家 建付 地	(正7	5形	南4 m市 北4.5 m 二方路			(7	中専 70,150) _{度地区2種15m}
b	福岡南 7	C 福I	岡市南区				建付地	(,	ほに 形	<u></u> ぎ整	南西4 m	市道		(6	中専 60,150) 度地区2種15m
c	福岡南7	C 福I	岡市南区				更地	(,	不整)	隆形	北東8 m	市道		(6	中専 60,150) 度地区2種15m
d	- 11(福岡南 7 - 3 ²	C 福I	岡市南区				建付地	(長が)	5形	南東4 m	市道		(5	低専 0,80) さ制限10m
e	· 高岡南 7	C 福I	岡市南区				建付地	(袋 ^均	 也等	北4 m市	道		(6	住居 60,160) 度地区2種最高20r
10	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域	」 或要 北較		│ 住定標準ſ (円/㎡)		別的要因の 較		査定価格 (円/㎡)
a	200	,108	100 [100.0]	[102.8]	100 [100.0]			203,674		.8]		248,9		0. •		249,000
b 	237	,239	100 [100.0]	[106.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		251,473				257,3	接近 93 環境	0.		257,000
С	200	, 275	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [97.0]		215,760	100 [88			244,9		0.		245,000
d	(205	, 429	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		220,889				234,7	一 行政 39 その	也 0.		235,000
e	(177	843	100	[106.1]	_100	100 [95.0]		198,623	_100)		225,1	96	[100.0	ן נ	225,000
10		イ月率	ウ標準化	補正の内記		[55.0]		100,020				 の比較の		100		220,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	丘 -5.0 3	環境	-13.0
		+0.47	画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境	'	0.0	街路		-1.0	交通・接続	丘 -6.0	環境	+5.0
		+0.50	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С		% / 月 · 0 · 50			交通・接		環境		0.0	街路 		i		丘 -5.0	環境 	-10.0
		+0.50	凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
d		% / 月 +0.54			交通・持		環境			街路 		i	交通・接	丘 -5.0	環境 	0.0
			凹地		¦行政		その		0.0	行政 			その他	0.0		
е		% / 月 +0.47			交通・持		環境			街路 				丘 -1.0 [3	環境 	-10. 0
		. 5. 77	画地	-5.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		

(2)	積算価格算	拿定内															
(2)				ない	場合その理由	既	版	市街地内に	位置	し、土地の	D 再	調達原個	面の把	握が困難で	あるだ	 こめ。	
(2)	-2 造成	 戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場合	合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点個	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	00	<u>[</u>]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	 公補正	時点修正		後 σ.	費用の補修)価格 〔円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の 戸	事調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
Ę	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	- 或要因の比	較		街品	各 ————————————————————————————————————	交	通・	接近		環境			行政			その他	2

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.6 0.4) (0.9768) 5,135,052 6,411,472 1,276,420 3,401,580 1,733,472 3.2 % 1,693,255 収益価格 176,000 円/㎡) 52,914,219 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2 想	定建物の	 の状	況													· ,			
	用]	途		建築面	面積		(m²)		構造	・階層			延尿	末面積			(m²)
共同住宅	;						140	.00	W	2	2 F							280.00	
公法上		—— 等																	
用途地域	 等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準額	容積率等	地積		間	引口・	奥行		前面	面道路、	幅員等		
1 中専 高度地区			ı	60 %		150 %		150 %		301 r	n² ′	16.0	mx 1	19.0 n	n l	面道路: 記道路ま	市道 での距離		4.9 m m
想定建	物の概	要	3 L D K 宅を想定	(7(した。) m²) x	4戸のこ	ファミ	リー向け	L 共同住	有効 の理由	率	100	.0 %	用途。	_		せなど)(
(3)-3 総	10000000000000000000000000000000000000	出力	 訳																
階層		用途		床面		 有効 率	有	 効面積	1㎡当 支払賃	 当たり月 料	額	月額	支払賃	料	a保証	金等(月数	数) a保	証金等	(円)
PH/H						(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利	金等(月数	数) b権	利金等	(円)
	/ '	<u> </u>			140.00	100.0		140.00		1.0	10		074	600		1.0	0	27	1,600
1 ~	1 住	t 			140.00	100.0		140.00		1,94	+U		271	,000		1.0	0	27	1,600
2 ~	2 住	宅			140.00	100.0		140.00		1,99	90		278	,600		1.(8,600 8,600
~																			
~					280.00	100.0		280.00					550,	,200					0,200
計	-+/ <i>(</i> =										0.00	<u> </u>	40						0,200
	払賃料 費(管理§	弗 \							ш /	ວວ ′m² x	0,20	υĦ	x 12	ク月 12ケ月				6,602,4	00円
			 D算出根拠				共益	費を別途			けなし	\ <i>t-\</i>							011
	-	_	車場使用料				7	A C 11.75		台 x			台x 12		• 10		=		0 円
貸倒れ	損失(算	· 算出相	艮拠、金額)			保証	 金等によ			しるた								0 円
空室等	による	損失	相当額						602,400				5.0						
			(%)+(x 空	室率B(%))	+			円×			5.0	% =	:			330,1	20 円
以上計	+	a+																6,272,2	80 円
保証金	等の運	用益	(空室損失	考慮後	É)			550,	200 円 ×			% x		1	.00 %	=		5,2	27 円
			及び償却額					償却 ⁵ 550,	200 円 ×	·		% ×		回り(0.2563			133,9	
			保証金等の過	運用益(空室損失	考慮後)			円×			% ×				=			0円
総収益			+ +						-	11,472 [၂		(21,301	円/㎡)		
)の 	月額支払賃) 内は支払		n+67 ·	داران	F	# »+ r	* -	* ~ ~ ~	F-(₩	L = >= nL	の任心
NO 事	例番号		事例の第 実質賃料 (円/r		事情补正	# 時; 正 	点修	標準化 補正	差修正		也域要 の比較		基準階 各差修]		查定実質 (円/㎡)		- 基準は	也基準階	の資料
а	_		(\	<u>100</u>]	<u>100</u> []			00] [100	_			対象基準月額実	連階の 受賃料 2,034	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			100	100] [00	_] [<u>100</u>				月額支	払賃料 1,990	
С	-		(,	<u>100</u>			100			00] [100				基準階	2 F	В

					, ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	三額相当額		算出	根 拠		
修繕費		213,600	円	53,400,000 ×	0.4	%	
維持管理費		330,120	円	6,602,400 x	5.0	%	
N.∓D. N.÷B	土地	172,000	円	查定額			
公租公課	建物	453,900	円	53,400,000 ×	50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		53,400	円	53,400,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		53,400	円	53,400,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		1,276,420	円	(4,241 円	/ m²) (経費率	19.9 %)
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.6 %	%	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数			35 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	ទ 価格)	40 9	%	n b : 仕上の経済的耐用年数			20 年
c : 設備割合(設備価格- 建物等	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率		(0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出	根拠		
建物等の初期投資額		53,400,000 円]	405 000 TI (²	200 00 2	設計監理	
一小庄田院里花		0.0007		185,000 円 / ㎡x 躯体部分	280.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0637		0.0480 x 40 % + 0.0687 x		0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,401,580 円 11,301 円/n					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						6,411,472	円
総費用						1,276,420	円
純収益 -						5,135,052	円
建物等に帰属する純収益						3,401,580	円
土地に帰属する純収益 -						1,733,472	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					1,693,255	円
×				(5,625	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	%				
		52,914,219 F	"	(176,000	円/㎡

4 不動産ID 福岡南(県) - 9 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区筑紫丘1丁目1308番147	2900000398958-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県) - 10	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額26,800,000 円1 ㎡当たりの価格174,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 23日	(6)	[令和 7年1月]	135,000 円/㎡
/ 2) 安地-----	AT 75 00 040	/ Γ) (亜+2 の 延米百	工学/年12	W/J/	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	100	市南区高		目1番15	5 外					封 (m	b積 ₁²)	(154	法	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	扫		交通施設)状況	足との	•	,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2			宅のほかにが混在する		北6.5 市道	m		水道、 ガス、 下水	井戸	₹1.2	km		•	: の他) E地区2種	20m
(2)	範囲	東 100 r	n、西	50 m、	南 30 i	m、北	30 m	標準	準的使用	用 低層	住宅	地					
近 隣 -	標準的画地の形	状等	間口 約	1 10	m、 奥行	亍 約	15 m	n、 規	見模	'	150 ו	m²程原	隻、 ;	形状 長	長方F	形	
地域	地域的特性		すべき	事項はなり	,1	街 6.	5 m	市道	交通	1	訳 爿	比西方	1.2 km		[[象基準地	と同じ
-		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測				びマンショ 調に推移し										5与;	える影響	も懸念
(3)聶	最有効使用の判定	低層住宅							(4)	対象基準 の個別 因	準地 的要	ない	l				
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例は		比準価権	-		5,000		_								
U.) 適用	収益還元》	7	収益価格		12	3,000										
		原価法		積算価村			/	円/n	_								
(a) -1	-18 -1+14	開発法			こよる価格		/ ~~:-:	円/n		H라 노벨로	21 t-	. +	たっ電西	* 1+	±+	1.心. 如空 /	· '좀봐~
(6) [万場の特性		層であ	る。戸建	住宅需要	のほかに	アパー	ト等の	投資需	要も見ら	れる	が、	河川、鉄	道の高	架等	こよりほ	引辺の地
村	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	近隣地域I 収受が依然 る比準価 均衡に留意	∜として∃ 各を標準	追いつか とし、収	\ず、収益(益価格を	価格は低値 比較考量	立に求っ して、I	められ7 司一需 <i>額</i>	たもの。	と思料す の需給重	「る。 加向、	以上 単価	より、市と総額と	場性を の関連	反时 、指	せいた説得 記を基準は	引力のあ
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	m /	[]	100	100	[]			- 1	Œ	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/1			[]	[]							の他				
(9) 指か 定ら	指定基準地都		. 9	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 検	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +4.0 +38.0
基の 準検		前年指定基準地の価格 232,000 円/㎡			100	100	-1	0.0]	17	74,000		Œ	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		<u></u>		100	[]				ョルヘエ		= = 1		の他	0.0		⋷⋒⋨⋜	⊒の新亡
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格					要因				別上弁の見が必要			!られるこ	-C/)^5	o、 1	`勤性叩ぶ	家ひノ里川「□
基準 準価	- 2 <u>基</u> 年地かり である場合の検討 計 代表標準地		標準地等。	と同一地が	形状成況	1 1							:地域的特 共同住宅の				
地格 の等 前か	公示価格	可 代表標準地 標準地番号 - 要 個別的要因に変動はない。															
או היי	夂劉平 午間	J +O./ %	十十年间	,	% の	1											

福岡南(県) - 10 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の	主要交通施 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 7	C 福	—————— 岡市南区				建付地	((ほぼう) 方邪	 ぼ長 ジ	北西6.5	m市道			準工 (60,200)
	- 92						7-7-7-1				<u> </u>	-II.4 \ 	D4			4 4 8
b	福岡南 7 - 71		町巾用区				建付 地	(方別		北4 m道	路			1住居 (60,160) 高度地区2種20m
c	福岡南7	C 福I	岡市南区				更地	(長 <i>方</i>	5形	東2.3 m	市道			1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	- 71 福岡南 7		岡市南区				貸家			不图	2形	北東4 m	市道			1 住居
	- 111						建付地	()		南東4 m 角地				(70,160) 高度地区2種20m
e	福岡南7	_	画市南区 岡市南区				建付地	(長ガ)	5形	北東4 m	市道			1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
	- 110															
10	取引位(円)		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	世別 因の	域要 比較		惟定標準((円/㎡)		引的要因σ 較)	査定価格 (円/㎡)
a	(211	, 974	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		219,181	100 [120	0 <u> </u>		181,4	街路		.0	181,000
b	()	100	[103.2]	100	100		210,101	_100			101,4	41 交通 接近	. 0	.0	101,000
_	216	,703	[100.0]	100	[100.0]	-		235,408		1.1]		179,5	-40.70		.0	180,000
С	229	,508	100 [100.0]	[103.2] 100	100	100 [100.0]		236,852	100 [135	5.3]		175,0	57 画地		.0	175,000
d	()	100	[105.6]	100	100		400,000	100			470.0	行政		.0	470.000
	(,060	100.0]	100 [106.3]	100.0	100		189,306	100	1.2] 0		170,2	39 そ の ⁴	ย 0 [100.0	0.0 0.1	170,000
				100		[100.0]		183,689	[109	9.1]		168,3	68	100		168,000
VO	ア事情 の内容 3			補正の内記	7					工地域	域要因	の比較の	内訳			
 a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		0.0	交通・接対	F	環境	.45 (
_		+0.56			 行政		その			 行政		i	 その他		L	+15.0
h	正常) ₆ /日	街路		文通・技		1			街路		- 1		0.0	理培	
D		+0.80	L		Ĺ		□ 環境 					i	交通・接) 		· 坂·兄 └	+25.0
			凹地		├行政 		その		0.0	行政			その他	0.0		
С		% / 月 +0.80	街路 		交通・技		環境		0.0	街路		i	交通・接i 	^拉 +6.0	□環境 □ □	+33.0
			画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・技	登近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	丘 +6.0	環境	+7.0
		+0.70	画地	+1.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
_	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・技	· 多近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接流	년 +4.0	環境	+7.0
_									1							

(2)	積算価格算	拿定内															
(2)				ない	場合その理由	既	版	市街地内に	位置	し、土地の	D 再	調達原個	面の把	握が困難で	あるだ	 こめ。	
(2)	-2 造成	 戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場合	合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点個	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	00	<u>[</u>]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	 公補正	時点修正		後 σ.	費用の補修)価格 〔円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の 戸	事調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
Ę	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	- 或要因の比	較		街品	各 ————————————————————————————————————	交	通・	接近		環境			行政			その他	2

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.6 0.4) (0.9768) 2,765,207 2,200,547 1,579,760 620,787 564,660 3.2 % 606,385 収益価格 123,000 円/㎡) 18,949,531 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2 想足	定建物の制	大況									•	届问用(県) 	- 10	——————————————————————————————————————	也-4
	用	 途		建築面	積	(m²)		構造・降	階層		延床	 面積		(n	ที)
共同住宅						65.00	W	2 F	•					130.00	
公法上の	カ規制等														
用途地域等		基準建蔽率	等 指	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								2				前面道路:		6	.5 m
高度地区2	2種20m	60) %	:	200 %	200 %		154 m	10.	0 mx 1	5.0 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定建物	物の概要	ファミリー 、2 L D K	タイ! を想え	プ(メ) 定した。	ブネット	〜タイプ、約 6		有効率 D理由	10	0.0 %	地域に	おいて標準的	ঠ.		
(3)-3 総り	収益算出内	<u>'</u> 勺訳													
階層	用遊		床面積		 有効 ^軽	有効面積	1㎡当加	とり月額	月	額支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
TH/E				(m²)	%)	(m²)	(円)			(円) は	権利金等(月数	数) b権禾	金等	(円)
	共同化	+ 宝	6	65.00	100.0	65.00		1,720		111,	800	1.0)	111	,800
1 ~	1 共同1	15			100.0	05.00		1,120		111,	300	1.0)	111	,800
	共同化	注宅	6	65.00	100.0	65.00		1,720		111,	800	1.0			,800
2 ~	2											1.0)	111	,800
~											<u></u>				
~															
~															
±⊥			13	30.00	100.0	130.00				223,	600				,600
計 一 年額支抗	以賃約							223	600 ¤	9 x 12·			2	,683,20	,600 n 田
	△夏イヤፕ 【(管理費)								000		<u> 12</u> ケ月				0円
	• •	 の算出根拠				共益費を別途			いた						- 13
その他の	の収入(駐	車場使用料等	≨)			7	7,000 円/台	ì×		2 台x 12	ケ月+		=	168,00	0 円
貸倒れ抽	員失(算出	根拠、金額)				保証金等によ	り担保さ	れている	らため	、計上し	」ない。				0 円
	こよる損失					2,	683,200 円	×		5.0	%				
(+ a)×	《空室率》	4(%)+(;;	〈 空室	YAR B ()	%))	+	168,000 円	×		5.0	% =			142,56	
以上計			. =										2	,708,64	
		金(空室損失考			!4 <u>&</u> \		,600 円 x		.0 %			00 % =		2,12	4 円
作机玉号	テツ連用品	益及び償却額	(貝大气應	1友)		年数(,600 円 ×	4 £ 95	牛) .0 %	運用利 ×	四一(1.00 %) .2563 =		54,44	3 円
その他の	収入に係る	6保証金等の運	用益(空	室損失者	憲後)		円x		%	×		% =			0 円
総収益		+ +					2,765	,207 円		(17,956	円/㎡)		
` '		の月額支払賃				()内は支			. — T			<u> </u>	4-19- 10		
NO 事例	列番号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	II	事情補 E	時; 正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	ろ 地北 因のに	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階₫)賃料
а			-	100	[<u>100</u>	100	100)	100	-		対象基準 月額実質	質賃料	
	-	(_) ^l	[]	100) []	[1 [1	L]			1,758 P	ዛ/m໌
b .	-] [100 []	100	100	<u>100</u>]	<u>100</u>	-]		月額支払	ム資料 1,720 P	g/㎡)
С		\	-	100 []		100)		- 1		基準階	2 F	В
	-	() '	. J	100	_ ' '	L	, L	1	L	1				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		99,200	円	24,800,000 x 0.4	%	
維持管理費		142,560	円	2,851,200 x 5.0	%	
\\ 10 \\ \}##	土地	62,500	円	查定額		
公租公課 	建物	210,800	円	24,800,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		24,800	円	24,800,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		24,800	円	24,800,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		564,660	円	(3,667 円/㎡)	(経費率	20.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		35 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		20 年
┃ ┃ c:設備割合(設備価格÷建物等 ┃	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		24,800,000 F	၂	405 000 EU / m²	設計監3	
二利连梯/岸)黑龙		0.0627		185,000 円 / ㎡x 130.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0637			0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,579,760 p 10,258 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	,			
総収益					2,765,207	円
総費用					564,660	円
純収益 -					2,200,547	円
 建物等に帰属する純収益					1,579,760	円
 土地に帰属する純収益 -					620,787	円
 未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				606,385	円
×				(3,938	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2	%			
		18,949,531	円	(123,000	円/㎡)

4 不動産ID 福岡南(県) - 10 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区高木3丁目1番15	2900000376041-0000
2	福岡市南区高木3丁目1番19	2900000376045-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13 14		
15 16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県) - 11	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額 22,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 98,300 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 75,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 7日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	が注田	の女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区桧原 4 丁 2 0 - 1	⁻ 目124 ⁻ 9」	番20						地 (m	抱積 (1)	(224	挝	き令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の		接面道题	路の料		供給 処理施 設状況	拝		文通施)状況	設との	1 佢 (50	t.専 ,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅が 台の閑静な(西4.5 m 道	1		水道、 ガス、 下水	高宮	5.2	km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 9	0 m、西	80 m	南 50	m、北	90	m	標準	的使用	月戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 13	B m、 奥	行 約	17	7 m.	規札	莫	'	220 r	n²程原	芰 、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:第項:	寺にない			街 4	. 5 r	n市道		交通施設	1	訳南西	方5.	2 km	法令規制		象基準地	と同じ
-	 地域要因の将		部の邻々	いたなする	5住宅地域		生. 田 壮	おおはお	 ます <i>を</i>			する	η¢	外の住			安咸があ	い ttb
	来予測		昇傾向に) II -C 262%	C / IX	01/11/1	(C WE)	120	, 60,	C 1 /R	7 0	יוא י) ·0) <u> </u>	-6262-361	O (1)	又心儿の	7, 76
	長有効使用の判定	戸建住									対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない					
` '	経定評価の手法)適用		列比較法 :-				98,30		/ m²	-	_							
0,	/LE/T)	収益還	元法	収益価					/ m ²									
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格	ż	/		/ m² / m²									
(6)市	5場の特性	同一需約 層は、初 便性に	福岡市都 劣り、街	 岡市南区 心部に通動 路条件も	南部の郊外 動するサラ 劣るが、南 程度の土地	を中心のリーマン 区郊外の	とした ン等の の住宅	住宅地 最終需 地域は	域一	が中心 感がす	いとなっ あり、信	ってい E宅地	る。 需要	当該圏 は堅調	域は最寄	引り馬	呪から遠く	(交通利
· 植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	一般住3	宅を中心 は試算で	とした住 ² きなかっ7	内の類似地 宅地域であ た。従って り鑑定評価	り、公注 、市場(去上の の動向	規制等 を反映	から	収益性	生よりも	、居	住の	快適性、	、利便性	Eをは	うつするた	-め、収
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較		個別的 要因の 比較	5	の規準	基準地 隼価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	100	100	[100	_			1.	Ē	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	 号	- 13	時点 修正	標準化補正	地 因 <i>0</i> 較	越要 D比	個別的 要因の 比較	ti O	の比≝	基準地 隼価格 / ㎡)	内	票 集	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +7.0 +12.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_	[105.4] 100	100 [100.0]	100	— I -	100.0]	-	9	7,600		E	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(基準) 準価 地格	m F標準 III	通地点(代		-	成 況 要	要地要		地域!	要因に昇傾向	こ特段 句にあ	の変動	はない	 D、信	主宅地需	要は堅訓		注移してい で感があり	
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.5	% 半年	円/㎡ E間	因 % の	要		(EI)JJ	- J3ZĽ		.±//10.76	v 'o						

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) - 11 宅地-2

(1)	比準価格算	算定内]訳													
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況		主要交通 殳の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南70		岡市南区				建付地	(ほほ) 形	 	西4.5 m	市道			1 低専 50,80)
b	- 20 福岡南 7		州市南区				更地			ほほ	·····································	北12 m計	- 道		_	1 住居
	- 90						ر ا	() 形	*□	4012 mil			(- 127日 60,200) 高度地区2種20m
c	福岡南 7	-	岡市南区				建付			ほほ		北西5 m				 1 低専
	- 100	.4					地	() 方形	3	南東4.5	m		Ē	60,80) 『建住環境形成
d	福岡南 7		岡市南区				建付			不图	图形	北西3 m	市道			 1 住居
ŭ	- 111		-31614365				建付 地	()	=/1/	40He			(. (二/口 60,160) §度地区2種20m
e	111															
	_							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地は	域要 比較		性定標準((円/㎡)		 削的要因(햧	ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.8]	100	100		00.000				20.0	街路		0.0	00.000
b	95,	,276	100.0]	100	100.0]	100.0]		98,896	100	0.9]		98,0	14 交通 接近		0.0	98,000
	102,	,396	[100.0]	100	[/]	[95.0]		113,175		7.0]		96,7		(0.0	96,700
С	72	(803.	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		74,802	100	0 <u> </u>		82,2	画地	(0.0	82,300
d	()	100	[103.2]	100	100		74,002	_10			02,2	行政	(0.0	02,000
		, 158	[100.0]	100	[100.0]	[95.0]		106,631		3.1]		98,6	41 その他		0.0	98,600
e	()	 []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>10</u>]				[100 . 100	.0.	
NO	ア事情 1の内容 変	1月率 空動率	ウ標準化	補正の内記						工地填	 域要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	<u> </u>	環境	-3.0
	+	·0.48	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接近	<u>f</u> +4.0	環境	+3.0
	+	+0.50	画地	 -5.0	├	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0	. L	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	-10.0
	+	+0.40	 画地		- 行政		- そ の		-	 行政		i	 その他	0.0	. L	
d	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+5.0
	+	+0.40	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その			 行政		i	 その他	0.0		
e	9/	6/月	街路	J.0	· ·交通・接		環境		0.0	街路		12.0	交通・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		しての			 行政		ا ا ا ا	 その他			
	 				1		1			^		İ	〔比準価格			3,300 円 / ㎡

												IЩI 3113 (У	- /		0.0 0
(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地では	あり、暮	再調達原何	話を	求めることが困	難。			
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	유			-		所在及7	ゾ地番							
313	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	<u>[]</u>						<u>100</u> []	<u>I</u>]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比 較	」 個別的 比較	要因の	再調達	原価
	(円/r	m²)				正後(の価格 (円/㎡)	床	したiiiifith (円/n	n²)	₽X	LUTX		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1		
Ĭ	熟成度修正]]	/ 100			積算值	插格		F	円 / ㎡			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較	較		街路	7	交通	・接近		環境 		行政		その	他	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
			m /	□ /² \				90
	IXIII III III		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	戸建住宅地域に存し るため。	、公法上の規制等から	6収益性よりも居住の物	や適性、利便性を重視	し、賃貸市場が未	成熟	いであ

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 11 宅地-7

T 113/		
N o	所在及び地番	不動産ID
1 2	福岡市南区桧原4丁目124番20	2900000416233-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 - 12 宅地-1 福岡南(県)

				I		
福岡南(県)	- 12	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原	哲治
基準地番号		提出先	是出先 所属分科会名 業者名 株式会社谷澤総合鑑		株式会社谷澤総合鑑定	所
			I	ı	T	

鑑定評価額 713,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 565,000 円/m² 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	420,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7.7 0.0 07.0	/ F) / T + 2 O 15 * 5	工类体物	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑正評価額の決定	-07-EH	7 20												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			【高宮2丁 10-2	「目100看 5」	K					坦 (m	边積 1)	1,	262	法令上の規制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 別 況	辺の土地のラ	利用の状	接面	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	. 接		\$交通施設 D状況	足との	1 住居 (60,200)
	正方形 1:1	共同住宅 R C 8	5		主宅、マンジする閑静な信		北西6 市道、 背面道			水道、 ガス、 下水	西鉄	—— 共平 属	€710 m		(その他) 高度地区2種20m (70,200)
(2)	範囲	東 100)m、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	≛的使用	1 中層	共同	住宅	;地		
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 34	l m、 奥行	声 約	36 m	ı、 規	模	1,	200 r	m²程	度、	形状 ፤	正方形
隣 地 域	地域的特性	特記。	区内で品領	等の高い住	主宅地域	街-6.	1 m市	ī道	交通施設	一西鉄· 南東 710 m	方	R		法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測				成として成熟 するもので										地としての選好性は
	最有効使用の判定	中層共同								対象基 の個別 因		二方	路		+2.0
	監定評価の手法	取引事例	引比較法			57	7,000		្រែ						
U.	D適用	収益還え	法	収益価			/	円/m							
		原価法		積算価			/	円/m	_						
		開発法	A 1777 L 1		による価格		9,000			,	**	. — (1	c des 111. 1=45	<u> </u>	
(6) n	市場の特性	ン開発を	を目論む 分譲価格	デベロッ <i>/</i> も上昇傾[パー等である	る。マン:	ション	素地の供 ョン素均	は給不り 他価格1	足等を は、規模	背景に 禁等に	近年	仕入競争	は激化	3需要者は、マンショ 化、建築費の高騰も相 にめ中心価格帯は見出
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	算された である。	た比準価 マンショ	格は、実i ンデベロ [・]	証的で説得は	力を有す。 資採算性	る。ま: を反映	た、開発 した価格	ě法に。 各であり	よる価桁 り、高い	Aは、 N説明	想定]力か	要素は含 「認められ	まれる る。じ	上取引事例に基づき試 るものの、想定需要者 以上より、本件では、 快定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 図の 対	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ /m/x			[]	100	100	ſ	1				補	画地		因 行政
格しをた			/ m²	100	[]	[]	10						行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	1 副生指定县港	地の価格	+	[]	100	100	[]				補 正	画地 行政		因 行政 その他
华 校 地討		円。	/ m²	100	[]	[]	10	0			1	_	1J以 fの他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格)0 円/㎡	価 変格動	一般的要。因									。 多。好立地なマンショ 隹移している。
基準準価	+ 2 基字地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成況	1 1									良好な住環境や都心 性移している。
地格の等	公示価格	福岡南		-)0 円 / ㎡	1 要 因	個別的		固別的要	因に変	動はな	l 1.				
前か	変動率 年間	+10.8	% 半年	間 +5.2	% თ										

3 試算価格算定内訳

宅地-2 福岡南(県) - 12

V O	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	色路の かんしん	主 設 <i>0</i>	要交通加 2状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 7 C		岡市南区				建付地	(ほほ) 形	 ई 台	南東6 m	 市道				1 住居 60,200) §度地区2種20m
b	- 110 福岡南70		岡市南区				建付地	(ほほ) 方形		北西15 南西6 m					丘商 100,300) 也区計画等
c	- 513 福岡南70	_	岡市南区				更地	(長方	5形	北5.7 m	 市道			(1 中専 60,150) 高度地区2種15m
d	- 503 福岡南70		岡市南区				建付地	(長方	5形	北西5.2 南西5.3					集工 80,200)
_	- 511	I										角地					
е	_							()							
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域の	域要比較		 住定標準((円 / ㎡)		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(379,) 117	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		396,935				567,0	街 50 交	路通・		.0	578,000
b	(444,8) 866	<u>100</u> [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [105.0]		434,698		<u>3.3]</u>		555,1	接 70 環			.0	566,000
c	(543,) 574	<u>100</u> [100.0]	[105.9] 100	100	100 [100.0]		575,645	100 [102			564,3	画 58 行			.0	576,000
d 	(562,) 512	<u>100</u> [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		546,440		1.6]		645,9		の他	0	.0	659,000
e)		100		[]			[]		lo lutto o			[102 .0	0]	
10	ア事情 イの内容 変			補正の内記	7					土地坞	以安区	の比較の	内訳				
a		/月 0.59	街路		│交通・接		環境			街路 		i	交通・		0.0	□ 環境 □	-30.0
 h			画地 街路		¦行政 交通・接		¦その 環境			行政 街路			その他 交通・		0.0 -5.0	環境	20. 6
-		0.65			 行政		- - その			 行政		i	その他		0.0	L	-20. (
c			街路		│ │交通・接		 環境		0.0	 街路 		0.0	交通・	 接近 	+1.0	· 環境	+1.0
		0.65	凹地		 		その		0.0	行政			その他		0.0	TEM 1 ===	
d		0.65	街路 画地		交通・接 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・ その他		-6.0 0.0	· 埌項 └ └	-10.0
e	%	/月	街路	+5.0	文通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・			環境	
			 画地		` ¦行政		その	 他		 行政		 	その他			L	

_																
(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把握	星が国	困難であ	5るため。	•			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得	価格	事情補	证	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準	化補正	時点修	》正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			100)							10	00		_]		
			l l	J	100						l l	J	10	0		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 もした価格	ヹで	地域較	要因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	l ha	でに (円/m	ı̈́)	¥X		LU#X			(円/m²)
			100)					(%)	1(00		_1		
			[]	100						[]	10	0		
Ī	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			P] / m²			
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			%/月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	3	交通	・接近	'	環境		•	行政		-7	その他	ı

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.	3)	(r-g)							
法						()		()							
	収益価格			m (= 2)				90							
	-1XIIII III II		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。												

(4)開発法による価格算	定内訳														
(4)-1 開発法の適用	, and the second														
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積									
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)									
1,640,166,415	959,740,44	7 12	817,000	2,445.50	339,000	2,614.70									
開発法による価格 680,425,968 円 (539,000 円 / ㎡)															

(4)-2 開発	 終計画														
土地															
	\	公共潰	地(a-	~ c0)合計)					0.00 m²					
総	面積		a 道路			b公	園	C	こその	D他		敷	地有効	面積(-)	
	1,262 m²		0.0	00 m²			0.00 m²			0.00 m²			1,2	262.00 m²	
総面積に対	する割合														
((100.0%)		(0.0	(%		(0.0%)		(0.0%)			(10	00.0%)	
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
	514.58 m²		2,614.7	70 m²		2,	522 . 81 m²			91.89 m²		2,44	5.50 m	r C 8	3 F
敷地有効面	積に対する割	合									延床面	面積に対する	る有効率		
((40.8%)	(207.2	2%)		('	199.9%)	(7.3%)		(93	.53%)) 80㎡ 3 L	DK
公法上の規	制														
用途	地域等	基準	建蔽率等		指	(定容和	責率	基準	容積	率等	間	コ・奥行		前面道路、幅員	員等
1 住居											間口	m	前面追	鱼路:市道	6.1
- 住店 高度地区2種	種20m		70) %			200 %			200 %	奥行	. m	特定值	直路までの距離:	
											/ / /				
(4)-3 収支	計画														
収入		a 販売				住宅				,000 円 /					円 / m²
			単価の算	定根拠	<u>L</u>	同一語			二所在			画格等を比較 = {*	交検討し		
		販売総	額	<u> </u>			販売単価	-		分譲可能				販売総	
				住宅店舗			817,00	<u>0 円 / ㎡</u> 円 / ㎡			2,44	5.50 m ² = m ² =		1,997,9	73,500 円 0 円
				卢丽	ਹ] /	^					1 997 9	73,500 円
支出						建築	工事単価	(単価)		設計	監理米			.,,	. 0,000 3
		a 建築	工事費(単価)							3	3 %) =		349.17	70 円 / ㎡
	-	b建築工	事費(単価	i)の算	定根拠	類似		費等を参考				, ,,,		010,11	10 137 111
	-		,	,							床面和	責		建築工事費	(総額)
		建築上	事費(総	額)			349,170) 円 / m²	×		2,61	4.70 m² =		912,9	74,799 円
	-	a 開発	負担金				,							•	0 円
		b開発負	負担金の算	拿定根:	拠	開発負	負担金不要								
		販売管	甲書				販売総額			販売管	理費	比率		販売管理	! 費
		***					1,997,	973,500円	x			11 % =			77,085 円
支出合計	+ +													1,132,7	51,884 円
(4)-4 投下	資本収益率						12 %								
投下資本収	(益率の算定根	拠				開発	事業者の借	入金利率・	開発	利潤率・	危険負	担金率を考	髪慮して	査定	
(4)-5 開発	ニーー スケジュール	,													
` '	目		からの期	間		項目		価格時点	いた	の期間		項目		価格時点から	らの期間
準備期間					開発負					0ケ月	販売	<u> </u>	朝目)		6 ケ月
建築工事(6 5	ア月	販売収.					8ケ月	販売	管理費(25	朝目)		14 ケ月
建築工事(14 5		販売収.					15 ケ月	販売	管理費(3	朝目)		0ケ月
建築工事(3期目)		22 5	7月	販売収.	入(3	朝目)			22 ケ月					
(4)-6 収支	の複利現価								_						
	項目			金額			壳総額比	複	利現	価率	割	引期間(月)	複利現価 (x)
- F	販売総額(1				5,675 円		5%)		×	0.9272	(8ヶ月		•	626,051 F
F	販売総額(2)				,675 円		5%)		×	0.8679	(15 ケ月			702,060 F
	販売総額(3基	钥)	1,79	98,176	5,150 円	1 (90%)		×	0.8124	(22 ケ月) =		338,304 F
収入合計 支出	建築工事費(1 期)	-	1 207	',480 円	1 (10%)		×	0.9449	1	<u>-</u> 6ケ月)	, -		166,415 F 266,989 F
	建築工事員(,480 円 7,480 円	_	10 %)		×	0.8762	(14 ケ月			200,909 F 994,852 F
F	建築工事費(:				, 400 门 ,839 円		80%)		×	0.8124	(22 ケ月			360,581 F
F	開発負担金				0 円		0%)		×	1.0000	(0ヶ月		=	0 F
	販売管理費(10	9,888	,543 円) [50 %)		×	0.9449	(6 ケ月		= 103,8	33,684 F
F	販売管理費(10	9,888	5,543 円		50%)		×	0.8762	(14 ケ月			284,341 [
	販売管理費(3期)			0円] (0%)		×	1.0000	(0ヶ月) =	=	0 F
支出合計			-				-			-		-			740,447 F
					の現価					出の現価の				開発法による	
(4)-7 閏発	法による価格	f		1,6	40,166	,415 ₽	9 -		Ś	959,740,4	147 円	=		•	425,968 F
() , 10076		1												539,0	000円/m

4 不動産ID 福岡南(県) - 12 宅地-7

		不動帝工口
N o	所在及び地番 福岡市南区高宮 2 丁目 1 0 0 番	不動産ID 2900000010746-0000
2	個門は用心向内とリローのの曲	290000010740-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県) - 13	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

 鑑定評価額
 24,500,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 118,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	94,000 円/m²
(a) = U = = =	A 70 - 7 - 0 D - 0 D	/ E \ /T+b = /E*E	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z	鑑正評価額の決定	-v>-EH	少女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			野多目 4 - 1 4 -	丁目79(5」	6番7						池積 ㎡)	(208	法令上の規制等
準 ⁻ 地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接问	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	. 1	主要沒	な交通施設 の状況	みとの	1 低専 (50,80)
	台形 1.2:1	住宅 W 2			見模の一般(ぶ住宅地域	主宅が建	北東5 市道	5 m		水道、 ガス、 下水	大村	喬2.9) km		(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 80	m、西	50 m、	南 100	m、北	50 m	標準	的使用	用 戸建	住宅	地			
近隣	標準的画地の形状	大等	間口	約 16	S m、 奥行	亍 約	13 m	n、 規	模	'	200	m³程	度、	形状台	⇒形
地域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はな	Cl 1。	街 路	市道		交通施設	· · · · · · ·	駅南	方2.9) km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測														→ る割安感が残ってお すると思料される。
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	宅地							対象基 の個別 因		ない	, 1		
. ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価		11	8,000		_						
U.)	収益還元	法	収益価			/	円/m ²							
		原価法開発法		積算価	<u>格</u> による価格	,	/	円/㎡ 円/㎡	_						
(6)市	万場の特性	同一需総勤する総	合与所得 市場競	岡市南区 者が中心 争力はや ⁴	南部及び那 である。近 や劣る。南	- 珂川市北 隣地域は 区中心部の	福岡市 の地価	する住宅 南部郊外 上昇を背	────────────────────────────────────	置し最響 して当詞	字駅 / 亥地は	かられ 或は何	走歩圏外で 改然として	あるた割安原	は福岡市中心部に通 め、交通利便性等の が残るが、ローン金 万円程度である。
` /核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	試算して 貸市場が	ており、 i が未成熟	各補修正エ であるため	項目とも十:	分に検討 法は適用	してい しなか	る。なま った。 谷	。近 Éって、	隣地域に 市場の	は白月	目目目	りが一般的	な戸建	。取引事例に基づいて 建住宅地域であり、賃 3を標準とし、更に周
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	国別的 更因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[10]				補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他
で (9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 場 関の 財 戦	比 男	国別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	1	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準		/ m²	100	100	100	[10	100				補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 避続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		,	0 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動		∃	建築費高	騰等の	影響か	ら不	要は 動産	継続してい 市場の先行	うきはる	 ローン金利の上昇や で透明となっている。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要		g丿、	第四の中 、ローン 特に変動	金利の)上昇等	の影	響か	ら上昇幅は	は縮小化	らける割安感は残るが 傾向にある。
の等 前 か		+5.4	% 半年		因 % の	1 1									

福岡南(県) - 13 宅地-2

(4)		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-÷D												(***)		
(1)	比準価格	り 見 見	力計尺														
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道状況	直路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡南 7 - 4	' C 福	岡市南区				建付地	(ほ!) 方デ	ま ま も ぎ も	南西5.1 北西1.2 角地				1	1 低専 (60,80) 詩別用途地区 高さ制限
b			岡市南区				建付			ほ	ぎ長	南東5.3	m市道				1 低専
		15					建付 地	()方						إ	(50,80) 持別用途地区 高さ制限
С	福岡南 7	7 C 福	岡市南区				建付			長	5形	北西4.2					1 低専
	- 3	809					地	()		北東4 m 準角地				7	(60,80) 高さ制限10m その他
d	福岡南 7		岡市南区				建付			ほ	ぎ長	西4.6 m	市道				1 低専
	D H -	10					地	() 方形	肜						(50,80)
e																	
	-							()							
NO	取引 ⁽ (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / m)		 !域要)比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(1 100	100	[105.0] 100	100	100		125 205	10			400.0	街		(0.0	400.00
b	(4,106)	[100.0]	[105.3]	100.0]	[104.0]		135,395	10	0.0]		123,0	OD 交 接	通・ 近	(0.0	123,00
	112	2,841	[100.0]	100	[100.0]			115,361		8.0]		117,7		境	(0.0	118,00
С	100) 9,434	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		110,185	10	00 97.0]		113,5		地	(0.0	114,00
d	()	100	[104.8]	100	100		110,100	_10			110,0	行	政	(0.0	,00
	99	9,202	[100.0]	100	[100.0]	-		103,964		3.1]		111,6	69 そ	の他		0.0	112,00
e	()	<u>100</u>	100	[]	[]			<u>10</u>	<u>00 </u>					[100 .	0	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	 補正の内記			ı					の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	+10.
		+0.45	画地		¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		0.0	<u></u>	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・		-2.0	環境	0.
		+0.76					\ \ -			 行政		. <i></i> i	 その他		0.0	<u></u>	
_	正常	% / 月			交通・接		1		0.0	街路						一理培	
	шπ	+0.45			i		_ 環境 -		0.0			i	交通・			L	0.0
			凹地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0	T	
d	正常	%/月 +0.48			交通・接		環境		0.0	街路		i	交通・		-1.0	□環境 □	-5.0
		+∪.40	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	 新近	環境			街路			交通・	接近		環境	
C																	

														1441 3113	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため。									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	ŧ								
njan,	素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)							D補修正後 各 (円 / ㎡)		造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点個	修正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	1	■効宅地化型 余した価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/			正1友V (D価格 (円/㎡)	Pa	ました1世代 (円/r	n²)	₽X 		LL#X			(F	月 / ㎡)			
			<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u> </u>]			
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比!	—— 較		街路	<u></u>	3	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	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
							%
	以血 I叫行		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			建住宅が建ち並ぶ住宅均 呈度で賃貸市場が未成業		模の賃貸物件を想定	し得ず

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 13 宅地-7

T 113/		万卦 立ⅠD
N o	所在及び地番 福岡市南区野多目 4 丁目 7 9 6 番 7	不動産ID 2900000430517-0000
2	個門は用色野夕日41日/20番/	2900000430317-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50 /#-#		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)孝栄設計コンサルタント
福岡南(県) - 14	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

鑑定評価額 15,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 110,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	84,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATR 7.7 0.0 05.0	/ F \ /#+b \ o 15 *5	工类体	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市南区张		目31番	16外					地 (m²	I	140	注	令上の規	見制等
準地	形状	敷地の和沢	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 要な交通施 近の状況	設との		·専 , 100)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			模一般住写 混在する(北東5 市道	m	I	水道、 ガス、 下水	博多南	捕名南1 3 km ^ ^ 			: の他) 匿地区1種	最高15m
(2)	範囲	東 50 n	n、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	*的使用	刊 戸建	住宅地	<u>t</u>				
近	標準的画地の形	状等	間口 約	12	m、 奥行	亍 約	12 m	、規	模		140 m	程度、	形状 [E方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 · 基準 5 n 路 ·	≝方位北 n市道		交通施設	km	南駅 :	北西方1.3	法令規制	1	象基準地	と同じ
	 地域要因の将		- + > 1	11L	1 +-+ 12		~~ ~ \\ \	11 1/- +⊓			4× /2 TE	##### *		1		
	来予測	戸廷任モ								[\ 艮灯	は仕坊	環境である。	1四个	小华	は上弁傾	回では
(3)聶	侵有効使用の判定	戸建住宅							` ´	対象基準 の個別的 因		 方位				+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例と		比準価村	-	11	0,000	円/m	î	_						
U.)適用	収益還元済		収益価権			/	円/m								
			積算価村			/	円/m	_								
				こよる価格	-	/	円/m		T.44.1-81	31 - 7/	大替性の及ぶ	×**********			× 0 + >	
(6)	万場の特性	は、福岡都	『心部へ	の通勤者	であるが、	、一定規	模以上の	の画地で	では、原	開発用地	しとして	での取得を開放しての取得を開始を表現します。	目的とす			
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一った。一刀	5比準価	格は基準	■地と代替	性を有す	る取引	事例を排	採用して	ており訪	得力を	成熟なことだ を有する。。 を上記のとも	よって班	実の)取引市均	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	円/1	[]	100	100	[100]			補正	行政		因	行政 その他	
をた					[]	ļ.	'					その他		ļ.,,	4	
(9) 指か 定ら	那珂川(県)		. 2	時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	要 個 比 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +4.0 +20.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	■ ■地の価格 0,000 円/1	. 1-	03.8]	100	100	[101		10	07,000	補正		0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1対象基準均 ら 継続 新規 前年標準価格	 也の検討	04,000		価 変	一般的要。	- 勺 \	岡市南		「動産需 なびつつ		 調に推移し [.]	0.0 ているた	が金和	川の上昇等	 等の経済
家標の - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地 標準地					大 一地 域											
地格 の等 前か	公示価格	∄ +5.8 %	半年間	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的	- 1	国別的要	因に変	動はな	l 1 _°					
139 13	×***+ TE	0.0 //	·│ · ᆍ℡	•		1										

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) - 14 宅地-2

		111777												(NC)		
(1)	比準価格	A算定内	京訳													
NO	取引	事号	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	1路の	主要交流 設の状況	 通施 ₹	法令上の規 制等
а	福岡南万		岡市南区				建付地	(ほほ ₎ 形	<u></u> 整	南西3.5	m市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
h		201	—————————————————————————————————————				7#1/→			1=1=	であな	1V#F	士送			1 住居
b	福岡南 7	7 K M	岡市南区				建付 地	((ま) 形	艾奎	北西5 m	中垣			(60,200)
С	福岡南		岡市南区				建付地	((ほほ) 方形		北4.7 m	市道			2 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
		707														
d	福岡南江		岡市南区				建付 地	(長方)	形	西4.8 m	市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
		710					建付			ほほ	ř E	北東11.3	" 古语			1 住居
U			四田山				地	(方形	i tx	70×11.5				(60,200)
NO	取引	619 価格	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	±th:	域要	‡	 住定標準(<u> </u>	国別的要因 固別的要因	 შთ	査定価格
		/ m)	正	正	価の補正	補正		円/m)	因の			(円/㎡)		比較		(円/㎡)
а	()	100	[105.2]	_100	_100			_10				街路	各	0.0	
b	129	9,043	100.0]	100 [103.6]	100.0]	100.0]		135,753	100	0.0]		123,4	12 交道 接边		0.0	125,000
ט	9	0,821	[100.0]	100	[100.0]			94,091		0.0]		104,5			0.0	106,000
С	()	100	[103.0]	100	100		110 100	100			400.0	画		+1.0	444 000
d		9,841	100.0]	100 [102.5]	100.0]	[100.0]		113,136	100	3.0] 0		109,8	41 行耳	汝	0.0	111,000
	1`	4,041	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		116,892		6.0]		110,2	75 7 0	D他	0.0	111,000
е	1`) 1 212	100 [100 0]	[105.0]	100 [100 0]	100 [100.0]		127,273	100 [104			191 9	12	[10 :	1. 0]	122,000
NO			_	<u> </u> 00 補正の内記		[100.0]		121,213				 の比較の		10		122,000
	の内容	変動率														
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	· 0.0) ¦環	^境 +10.0
		+0.65	画地	0.0	行政	0.0	ーその	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	_	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	·····································) ¦環	·····································
		+0.45	画地	0.0	 行政		その			 行政		1	その他	0.0	_ L	
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		┆環境			街路			交通・指		·) ¦ 環 [:]	·····································
		+0.50	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他			
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・指) 環 [:]	境
-		+0.50			-		 - その			一 一 行政		i	へ <u>。</u> その他		_ <u>i</u>	^児 +6.0
_	正常	% / 月					- - 環境 - 環境		0.0	街路			交通・持	0.0		·····································
ر	TT-00	+0.45					- L					i)	· ^兒 +5.0
				0.0	¦行政	0.0	その	1U	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オは	北準価格	決定の	理由										〔比準価	格:	1	10,000円/㎡)

													()		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地で	再調達原	原価の把捌	屋が[困難なため。				
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	=			-		所在及	び地番							
3	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補工	E 時点(修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	をで	地域要因0 較	D比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正接	(円/㎡)	Par	(円/n	n ^²)	ŦX	LUŦX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []				
Ż	热成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円 / m²			
内記	R														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址		交		街路	7	交通	・接近		環境		行政		7	一の他	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格							90
	以血I叫作		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	戸建住宅を中心とす	る住宅地域であり、賃	賃貸市場が未成熟である	るため収益物件の想定	を非現実的と判断	fした	-0

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 14 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区弥永2丁目31番16	2900000367385-0000
2	福岡市南区弥永2丁目31番17	2900000367386-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11 12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県) - 15	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

 鑑定評価額
 21,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 106,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6) 路	[令和 7年1月]	83,000 円/m²						
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	 (5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率	倍						
(2)关心的且口	マ和「牛」万「口」(3)個份の程規 正市価格				倍率種別							
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価											

	塩化計画限り入せ		***													
(1) 基	所在及び地番並びに 福岡市南区村 「住居表示」等 「桧原 7 - 2				会原7丁目649番4 0-25」							地 (㎡		198)	法令上の規	見制等
地地	#21 		の利用の	見 周辺の土地の利用の 況			の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況			接近の状況			1住居 (60,200)			
					が多いや主宅地域		南西4 m 市道			水道、 ガス、 下水				(その他) 高度地区2種20m (60,160)		
(2)	範囲	東 4	0 m、西	70 m、	南 50	m、:	 dl: 1	110 m	標準	*的使	□ 用│低層	L 住宅 ^t	—————————————————————————————————————		(,,	
近	標準的画地の形料			<u></u> 約 10]			模					長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記	特記・特にない				4 m	m市道		交通					対象基準地と同じ	
		事項								施設				規制	<u> </u>	
	地域要因の将 来予測	南区南部の郊外に存する住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。郊外の住宅地価は上昇傾向にある。									宅地域I	は割安感があ	り、地			
	と その その その その その その その そ	低層住									対象基準 の個別的 因	集地 7 的要	はい			
	鑑定評価の手法 D適用		例比較法	比準価	106,000 円/㎡		_									
0,	旭州	収益還:	元法	収益価		59	,000	円/m								
		原価法		積算価		,		/	円 / ㎡							
(a) +	-18 O 4+ 14	開発法	公寓(十元)		による価格		/ 円/㎡									2 電面耂
(о) п.	5場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部の郊外を中心とした住宅地域一帯で、特に桧原地区との価格牽連性層は、福岡市都心部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。当該圏域は最便性に劣り、街路条件も劣るが、南区郊外の住宅地域は割安感があり、住宅地需要は堅調である。れる価格帯は、200㎡程度の土地で概ね2,100万円前後が主流となっている。								ずは最い	引い駅から遠く	〈交通利				
· 検	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	収益性がやや	を反映した 劣る。従	た理論的z って、市 ^t	な価格であ	るが、 反映 l	その した実)算定過 €証的な	過程でた よ比準値	見定要 価格を	素を含む 重視し、	こと	等を考慮する	ると、は	1。一方、収記 比準価格に比り さらに指定数	ヾ信頼性
(8) 公規f 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	= 地	時点 修正	標準化補正		地域要 団の比 交	個 要 比	別的 因の 較	の規	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		標 街路 準 交通 化 環境		地 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	⊞/m³		100	100	10		[100			補正	行政		因 行政 その他	
をた			7 111		l J	L]					-	その他		111 /4-04	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	亏	- 13	時点 修正	標準化補正		地域要 国の比 対		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準	並 交通	0.0 0.0 0.0	域交通	+1.0 +7.0 +9.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円	-	105.4]	100 [100.0]	10	1.9]	[100	<u> </u>	10	05,000	祖正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-5.0 0.0
(10) 対年 象標(- 1 対象基準地の検討 ら 継続 新規 前年標準価格 100,000 F				価 変格 動	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	一般的 南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。 要 因									
基準標準価額 準価額 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	環境 地域 (代表標準地等と同一地点) 形状 (地域 地域要医標準地 成況 況 要 因 は上昇傾						に特段の変動はないが、郊外の住宅地は割安感があり、地価 傾向にある。								
の等前か		+6.0	% 半年	円 / ㎡ 問	因 例 の		調的 更 因		间的要	と出に変	を動はな	ν I _ο				

3 試算価格算定内訳

福岡南(県) - 15 宅地-2

NO	取引事	F		 2番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		Ī	画地	接面道	 i路の	ŧ	要交通	施	法令上の規
10	例番号		,等 ,等	出並りに	田田代为	点	類 型	761R	(m²)	σ j	形状	状況	21400	設	の状況	16	制等
а	福岡南70	福	岡市南区				建付地	() 形	ぎ整	西4.5 m	市道				1 低専 (50,80)
	- 204	4															
b	福岡南70		岡市南区				更地			ほ	ぎ台	北12 m市	道				1住居
	- 90	5						()形							(60,200) 高度地区2種20m
c	福岡南70		岡市南区				建付			不	整形	北西3 m	市道				 1 住居
	444						地	()							(60,160) 高度地区2種20m
d	- 1112		岡市南区				更地			IE!	ぎ長	南西6 m	 市道				 1 低専
_			-5119145000				ي د	(分方		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,					(50,80)
<u> </u>	- 111	5								+						\dashv	
_								()							
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地因の		格	 	西	個別的 比較	的要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
	,	,														_	(13)
a	95,	276	 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		98,896	<u>10</u> [9	0 <u> </u>		106,5		路 通・	C	0.0	107,000
b	()	100	[105.0]	100	100			_10				接	近	C	0.0	
c	102,	396	100.0]	100 [103.2]	100	[95.0]		113,175	10	8.0]		104,7	92 環	境 ##		0.0	105,000
	98,	158	[100.0]	100	[100.0]			106,631		1.0]		105,5				0.0	106,000
d	107,	677)	100 [100.0]	[102.4] 100	100	100 [100.0]		110,261	10 [9	7.0]		113,6		の他		0.0	114,000
e	()	100		100	_100		110,201	_10			110,0			[100.	-	111,000
				100		[]]]		1011:±±0			100		
NO	ア事情の内容を変	月率 動率	ワ標準化 	補正の内記	К					土地工	乳安 区	の比較の	内訳				
а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+3.0	環境	-9.0
	+	0.48	画地	0.0	└ ¦行政		その	. – – – – –	0.0	行政		-2.0	 その他		0.0	L	
b	正常 %	5/月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・	接近	+4.0	環境	-3.0
	+	0.50	画地	 -5.0	 ¦行政		て の		. – – –	行政		i	 その他		0.0	Ĺ	
<u></u>	正常 %	5/月	街路		 交通・接		 環境			街路			交通・			環境	-1.0
		0.40			¦行政		ところ			 行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			□環境	2.0
		0.30					 そ の			· 行政		i	へ <u>に</u> その他			L	-2.0
e	9/	5/月	街路	0.0	・交通・接		- - - - 環境		0.0	街路		-2.0	交通・		0.0	環境	
			 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	_	 			行政		 	へ <u>-</u> その他			L	
			III ' U		 1 1 TrY		00	10		IJLX		 	C 97 1B				

(2)積算価格算	定内部	R														
(2)-1 原価	法が適	箇用できた	ない	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原個	動を	求めるこ	ことが[困難。			
(2)-2 造成	花宅地内	り等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	は場合(の価格									
造成事例番	号			-			所在及7	グ地番								
素地の取得((円/)		事情補	ì正	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]	L10	1		
付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		が宅地化率 けた価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(D 再	語達原価 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100	I				(%)]]		
熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内訳																
素 事情の 地 内容	月率変	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	·····································		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9762) (3.8 0.4) 3,209,482 2,525,882 2,119,000 406,882 683,600 3.4 % 397,198 収益価格 59,000 円/㎡) 11,682,294 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2 想定3	建物の制	大況											届问南(県) 	- 15		地-4	
	用	途		建築面	面積	(m²)		構	造・『	皆層		延床	面積		(1	m²)	
共同住宅						90.00	W		2 F	:					180.00		
公法上の規	見制等			l													
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	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 (%	19	98 m²	10.	0 m× 2	20.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m	
想定建物(の概要	4 L D K	(のメ)	ゾネット	タイプの	D共同住宅を	 想定	有の理	一型 動物率 配由	1(00.0 %	内部階段のメゾネットタイプのため					
(3)-3 総収割	5首出力	<u> </u> h															
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1n 支払	 fl当たり 賃料)月額	月	額支払賃	意 米斗 。	a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)	
PH/H				(m²)	(%)	(m	.				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)	
	共同化	主宝		90.00	100.0	90.0	00	1	1,500		135	000					
1 ~ 1		1.0		00.00	100.0				.,000		100	, 000	2.0)	270	,000	
2 ~ 2					100.0	90.0	0.00 1,500				135	,000	2.0)	270	0,000	
~																	
~																	
~																	
				180.00	100.0	180.0	00				270	,000					
計 年額支払貸	手 半礼								270	000 F	円× 12	<u></u>			540 3,240,00	0,000	
a共益費(電								円/㎡×		000 1		<u> 7 月 -</u> 12ケ月		•	5,240,00	0円	
		の算出根拠					<u>'</u>	3,								- 13	
その他のし	以入(駐	車場使用料	等)				ſ	円/台 x			台×12	ケ月+		=		0 円	
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額	∄)			敷金等によ	り十分	担保され	れてお	り討	上しない	.1				0 円	
空室等に			-		0())	;	3,240,00				5.0	%					
		4(%)+(× 仝	三至平 B(%))	+		円×				% =			162,00		
以上計			- 李虑	& \			п	1		0.6			0/-		3,078,00		
		益(空室損失 益及び償却			畫後)	(営)		×	4 £	 ≢)	× 運用利	回 l) <i>(</i>	% = 1.00 %)			0円	
							0,000 円		95.	.0 %	×	0	.2563 =		131,48		
		保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			3 ×	00 17	%			% =	m / 2		0円	
総収益 (3)-4 1 ㎡		+ + 	賃料の	省山坦地	1	()内は		,209,48	82 円		(16,210	円/ m)			
NO 事例都		事例の 実質賃料	実際	事情补工		点修 標準補正	支払賃料 化	物格	地域因のに	或要 比較	基準隊 格差修]		定実質賃料	基準地	基準階の	D賃料	
		(円/	m)														
a			`	<u>100</u>		<u>]</u> <u>100</u>] 10	00	<u>100</u>]	<u>100</u>	_		対象基準月額実施	階の 質賃料 1,564 F	円/㎡	
b				100	_ <u>[</u>	<u> </u>		001	100 [)]		_ _ 1		月額支			
с -		()	100	_] 100		00	100		100	_		基準階	2 F	В	
-		()	[] 100] [] []	[]	[]					

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		130,400	円	32,600,000 × 0.4 %		
維持管理費		162,000	円	3,240,000 x 5.0 %		
	土地	48,900	円	査定額		
公租公課	建物	277,100	円	32,600,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		32,600	円	32,600,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		32,600	円	32,600,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		683,600	円	(3,453 円/㎡) (経	費率 2	21.3 %)
(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	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		35 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		20 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9762
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		32,600,000 F	"	470 000 TT (²	設計監理	
— 11/5 M # \		0.0050		176,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (1 躯体部分 仕上部分	100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率		0.0650		0.0494 × 40 % + 0.0699 × 40 % + 0	0.0865 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(2,119,000 F 10,702 円/i	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>					
総収益				3,	209,482	円
総費用					683,600	円
				2,	525,882	円
建物等に帰属する純収益				2,	119,000	円
土地に帰属する純収益 -					406,882	円
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益				397,198	円
×				(2,006	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4	%			
		11,682,294	円	(59,000	円/m²

4 不動産ID 福岡南(県) - 15 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区桧原 7丁目 6 4 9番 4	2900000419079-0000
2	IMI SPISICIAMY S A C C W I	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49 50		
備考		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査) 令和 7 年 7 月 25 日提出

福岡南(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県) - 16	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額 24,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 160,000 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	│(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	125,000 円/m²
(a) 🖶 U 🖶 🗆	A10 - F A 0 0 - 0	(=) /T-10 = (T-WT	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 所在及び地番並びに 福岡市南区若久2丁目271番 地積 基 「住居表示」等 「若久2-22-14」 (㎡) (1
	155 法令上の規制等
準 地 敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 主要な交通施設 況	设との 1 低専 (50,80)
長方形 住宅 小規模住宅が多い大型団 地周辺の住宅地域 北西4 m 水道、 市道 高宮1.7 km ガス、 下水	(その他)
(2) 範囲 東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m 標準的使用 戸建住宅地	
近 標準的画地の形状等 間口 約 11 m、 奥行 約 14 m、 規模 150 m²程度、 3 mg 2 mg	形状 長方形
地 地域的特性 特記 南西向き緩傾斜の丘陵地。 街 4 m市道 交通 高宮駅南方1.7 km 域 事項 路 施設	法令が象基準地と同じ規制
地域要因の将 来予測 中心部に近い利便性と閑静な住環境で戸建住宅地域として成熟しており、現状を維持し 地価については需要が堅調な状況は継続しているが、中心部との比較における割安感は	
(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	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 160,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡	
原価法	
開発法 開発法による価格 / 円/㎡	
(6)市場の特性 同一需給圏は福岡市南区北部及び中央区南部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需する給与所得者が中心である。周辺では一定規模以上の画地を分割することを前提とした売、戸建住宅地の需要は高い。福岡市中心部との比較における割安感はやや薄れており、上昇心となる価格帯は土地のみ150㎡で2,400万円程度である。	記買が継続的に見られており
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、近隣地域及び同一需給圏内 関いまづいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用 域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態 とし、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。	月目的が一般的な戸建住宅地
(8) 代表標準地 標準地 時点 修正 部本 標準化 補正 因の比 較 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 内 準 交通 (円/㎡) 標 街路 準 交通 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 公示価格 [] 100 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指定基準地番号 時点 修正 修正 信 標準化 相正 を	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 -3.0 0.0 要 環境 -6.0
基の 準検 前年指定基準地の価格 [108.0] 100 100 [100.0] 補 画地 正 行政	0.0因 行政0.00.0その他0.0
thist 137.000 円/㎡ 100 [100.0] [93.0] 100 100,000 スの他	0.0
地討	
地討	テきは不透明となっている。 いる。地価は上昇しているが

3 試算価格算定内訳

福岡南(県) - 16 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o o	画地 形状	接面道题 状況	路の記	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 7 · D H		岡市南区				更地	(長)	 方形	南東4 m市	道			1 低専 (50,80)
b	- 福岡南 7	1 C 福	型市南区				建付				ぼ長	北東4 m市	ī道			1 低専
	20	\d					地	()方	形					(50,80) 高さ制限10m
С	- 30 福岡南 7	_	 岡市南区				更地	(不)	整形	東4.1 m市	ī道		- 1	1 低専 (50,80) 高さ制限10m
d	- 32 福岡南 7		岡市南区				更地			柋	地等	南東4.1 г	m私道			 1 低専
u			페마뉴				X-15	()	, 64	南西5.4				(60,80)
e	- 40)5										, , ,				
								()						
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		 域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較]的要因@ {	ת	査定価格 (円/㎡)
а	((120	100 [100.0]	[104.5] 100	100	100 [100.0]		104 540	10	00.0]		104 54	街路	(0.0	1CE 000
b	(,429	100	[103.5]	_100	100		164,513	_10	00		164,510	接近	(0.0	165,000
c	146,	,042	100.0]	100 [104.7]	100.0]	100.0]		151,153	10	0.0] 00		151,150	環境画地		0.0 0.0	151,000
_	133,	, 131	[100.0]	100		[94.1]		148,128		0.2]		164,222	–		0.0	164,000
d	137,	, 506	100 [100.0]	[107.4] 100	[/]	100 [101.0]		146,219	<u>10</u>	0.0]		162,466		3 (0.0	162,000
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u>	<u>100</u> []				00				[100 .	.0.]	
NO	ア事情の内容の		ウ標準化	補正の内記							-	の比較の内	引訳			
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 3	を通・接近	0.0	環境	0.0
	-	+0.50	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	0.0	環境	0.0
	-	+0.50	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0		0.0		
С	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	-3.0	環境	-7.0
	-	+0.67	画地	-5.9	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	0.0	環境	-10.0
	-	+0.67	画地	+1.0		0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e	9,	%/月	街路		交通・接	近	環境			街路		13	泛通・接近		環境	
			画地		└ ¦行政		その	 他		行政		 -	 その他			

													1941 3113	(>1<)		. •	0.00
(2)積算価	格算定内	訳															
(2)-1	原価法が	適用でき	ない	場合その理由	鹍	成	市街地の加	ため。									
(2)-2	造成宅地	!内等に存	し原作	価法の適用が	可能な場	合の	D価格										
造成事例	列番号			-			所在及	び地番									
素地の耳	又得価格	事情補	〕	時点修正		価格)補修正後 § 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	多正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
		<u>100</u>]	100							10 [<u>0</u>]		00			
付帯費用	Ħ	標準化	/補正	時点修正			関用の補修	有	前効宅地化薬 ≷した価格	ぎで	地域:	要因の	比 個別的 比較	内要因	の 🏻 🏥	調達原	原価
(P]/m²)				IE,	反())価格 〔円/㎡) 	Pa	・ (円/n	n²)	₽X 		LL#X			(円/㎡)
		<u>100</u>]	100					(%)	10]]			
熟成度條	》正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																	
素 事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率	变動率
		% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因0	D比較		街路	Z	交	通·	接近		環境			行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		が建ち並ぶ既成の住宅 元法の適用は困難と判	E地域であり、賃貸目的 判断した。	かのアパート等はなく.	、賃貸市場が未成熟	はは地域

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 16 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区若久2丁目271番	2900000040496-0000
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		<u> </u>
39		<u> </u>
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査) 令和 7 年 7 月 25 日提出

福岡南(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
福岡南(県) - 17	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松﨑 能久

鑑定評価額 43,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 163,000 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 19日	(6)	[令和 7年1月]	130,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

۷ :	鑑止評価領の法具		ル女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			至四山3丁 4 - 2 4	目4区5万	7番					地和 (㎡)	.	264)	ì	5令上の規	制等
地	形状	敷地σ 況	利用の	現 別 況	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通が近の状況	施設との	1 (f (50	t.専 ,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			整然とした中 官が多い住宅		南東6市道	m	7	水道、 ガス、 下水	高宮3	.3 km		(その他)		
(2)	範囲	東 70	m、西	30 m、	南 130	m、北	60 m	標準的	的使用	戸建	住宅地	ļ				
近 隣 -	標準的画地の形容	伏等	間口	約 14	m、 奥行	う 約	20 m	、規模	莫		280 m²	程度、	形状 -	長方	形	
地域	地域的特性	特記	記すべき	き事項はな	il 1.	街 6 m 路 .	市道		交通 施設	 高宮馬 	見 南西	5 方3.3 kr	n 法令 規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				うり、未利用 強含みで							の分割や	P建売分	譲等	が比較的	活発で
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住3							()	対象基準 の個別的		:11				
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価収益価		16	3,000	円/㎡ 円/㎡	-	-1						
		原価法	ы/ Д	積算価			/	円/㎡								
		開発法			<u>'''</u> による価格		/	円/㎡	-							
(6)市	5場の特性	リアから	続く区で	画整然と が中心と	バス便を主作 した住宅地は なる。区画 する。取引	域で、閑間 割りされた	静で良好 と分譲り	子な住環: b取引が [.]	境が形 価格を	(成され (牽引す	ている	。需要者 :ちで地値	は、福岡 は上昇し	可都心 してま	ン部に通勤	するサ
竹村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	あるため 場におい	り収益価 1ては周	格は試算 辺の取引(のエンドユ· しない。居(西格に着目 〕決定した。	住の快適 して価格;	生を重視	見する閑	静な住	宅地域	で、自	己使用目	的での耳	双引た	が中心であ	り、市
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化			地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	⁄ m²	100	100	100	[100]			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	·号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-1.0 -3.0 -5.0
基の 準検 地討		地の価格 ,000 円/	_	[108.0] 100	100 [100.0]	100	[100		162	2,000	補上	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		156,00	00 円 / ㎡	価 変	/ 一般的							5 のの、1		高騰による	需要の
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代	表標準地	等と同一地 -	成 況	世 世 要 团		地域要因に 動格上昇を				が、良好な	は住環境の	と堅証	間な住宅地	需要が
地格 の等 前か	公示価格	+4.5	% 半年	- 円/㎡ :間	要 因 %の	(個別的)要 因		別的要因	因に変	動はない	· 1 ₀					

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	画 の刑	画地 肜状	接面道版状況	路の 芸	E要交通施 との状況	Ē	法令上の規 制等
a	福岡南 7 D H	7 C 福	岡市南区				建付地	(長 <i>7</i>	方形	北東6 m市	ī道			│低専 50,80)
b	- 福岡南 7	5 福	岡市南区				更地			長方	5形	南東6 m市	前首		1	低専
~		109	31 2 +3 EZ				2-6	()	3712	北東6.1			((80) (80) (高さ制限10m
С	福岡南 7 D H	7 K 福	岡市南区				更地	(長7	5形	北東6 m市	道			低専 50,80)
d	福岡南 7 D H		岡市南区				建付地	(長 方	5形	北東9.2 г	n市道			│低専 50,80)
e	福岡南方		岡市南区				建付地	(ほに) 方形	 ぼ長 ジ	西3.3 m市	ī道		(住居 60,160) 度地区2種20m
NO	取引	312 価格 / m³)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地力	域要 比較		 住定標準価 (円 / ㎡)	個別 比較	的要因の		查定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.4] 100	100	100		460 450	100			460 45	街路	0.	0	462.000
b	(1,805	[100.0] _100	[103.0]	[100.0] 	_100		162,452	100	0.0]		162,452	2 交通・ 接近	0.	0	162,000
c	192	2,106	100.0]	100	100	100		188,268	100	2.2]		167,79	現境 運地	0.		168,000
	17	5,925	[100.0]	100	[/]	[101.0]		177,144	[108	3.9]		162,667		0. 0.		163,000
d	160) 6,717	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		167,542				162,662		0.	0	163,000
e	(17 ⁻) 1,926	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		179,319				166,808	3	[100.0 100	ן נ	167,000
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内部								の比較の内				,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
a	正常	% / 月		0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	0.0	環境	0.0
		+0.38	画地		¦行政 '		その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月			_ 交通・持 		環境		0.0	街路 		<u>`</u> .	で通・接近 	+2.0	環境 	+10.0
		+0.38	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0		0.0		
C	正常	%/月			· 交通・排 		環境		0.0	街路 		0.0	交通・接近 	-1.0	環境 	+10.0
		+0.19	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0		0.0		
d	正常	%/月	L		交通・持		環境		0.0	街路 		L	∑通・接近 	0.0	環境	0.0
		+0.19	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0		0.0		
e	正常	%/月			交通・持		環境		0.0	街路 			∑通・接近 	-1.0	環境	+10.0
	1	+0.54	画地		行政		その			行政		+5.0	4			

														H -1 17	(> <)		•	-0-6-0
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原侃	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	既	成市	街地でる	あり、	再調達原何	画の:	把握が困	難					
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	合の位	価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	ŧ								
,	素地の取得		事情補	証	時点修正		西格	補修正後 円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที)	標準	化補正	時点値	多正	道修	証後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		後の(用の補修 価格 円/㎡)		可効宅地化™ 余した価格 (円/r		地域 較	要因のは	比 個別的 比較	竹要因(の一種	[調達] (]	京価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]			
7	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/㎡				
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比	較		街路	f	交ì	通・排	接近	•	環境			行政			その他	ļ	

(3	収益価格算定内訳													
(3	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回	נונּ					
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-	g)					
法						()	() %					
	収益価格		円 (円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	、対象不動産の行政	根模一般住宅が多い住宅 水的要因から賃貸市場の きを想定することが非理	宅地域で、最有効使用別 カニーズに合致した建物 見実的である。	及び市場参加者の観点 勿のレイアウト等がや	から規範性に や困難であ!	こ乏しい。)、事業収	また 双支の						

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 17 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区皿山3丁目四区57番	290000006821-0000
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		
50 供老		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
福岡南(県) - 18	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額289,000,000 円1 ㎡当たりの価格420,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	330,000 円/m²
(a) 🖶 U 🖶 🗆	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T+D = /T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			i原3丁 3-13	目171智	番1外					地 (m	清 (687)	;	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面	i道路 <i>0</i>	D状況	供給 処理施 設状況		要な交通近の状況	通施設との ใ	(60	住居 0,200)	
	正方形 1:1	共同住宅 RC 5		中層共般住宅地域	同住宅が多 等が混在す	らく、一 ける住宅	南東6市道	m		水道、 ガス、 下水	大橋	550 m		1	その他) 度地区2種	20m
(2)	範囲	東 80 m	、西	80 m、	南 50	m、北	120 m	標準	隼的使用	用 中層	共同	住宅地		1		
近四	標準的画地の形	状等 間	引口 約	27	m、 奥行	方 約	26 m	、 刦	見模		700 r	n²程度、	形状	ほほ	[正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない				市道		交通		沢北	方550 m		1	象基準地	と同じ
~				路			施設	: [規制	l i				
	地域要因の将 来予測	から徒歩® 上昇傾向で					で住環	境を	維持する	ものと予	測す	る。共同	住宅用			
(3) 聶	最有効使用の判定	中層共同的	主宅地						` ′	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法 ・	取引事例比	校法	比準価権	各		4,000	円/n	n²							
U,)適用	収益還元法	-	収益価権		33	1,000	円/n								
		原価法		積算価村	•		/	円/n	_							
(a) -1	-18 - 4+1/1	開発法同一需給圈			こよる価格		/ 由:Л. 1.3	円/n		.Ь. Т . т.	17 Φ	田,山+中 1		5 m.	*^+.	+ 任代
(о) п	5場の特性	経営を目的良好なことでは、標準	ことした	個人又は 共同住宅	は法人、不 開地を中が	動産会社 心に需要	等である は強く [‡]	5。最	寄り駅ゲ	や役所に	は徒	歩圏内に	存する等	交通:	利便性やは	主環境が
村	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	比準価格に 格は、収益 るを得ない づけ、指定	性の観り N。よっ	点から市 て、比準	ī場価値を打 ■価格に比っ	把握した: ベ相対的!	もので、 こ説得え	賃料、	、建築stる。以上	費等の想 上から、	定条 実証	件如何で	は価格が	異な	リ不安定は	こならざ
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	į	地域要	交通	
価と 格し	公示価格		[1	100	100	[]			1	甫 画地		因		
格しをた		円/n	ı 1	00	[]	[]	100)			اا	E 行政 その他			て Will	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡南(県)		12	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 交通 環境	i 0.0	域	交通	0.0 +2.0 +30.0
基の 準検	前年指定基準		. 1-	10.8]	100	100	[100		41	8,000		甫 画地 E 行政		因] 行政 その他	0.0
地討	510	,000 円/n	ī 1	00	[102.0]	[132.6]	100)		.,		その他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。	3	95,000		価 変 格 動	要因	り / 国) に	、口は増 ばい傾向	曽加傾向 可。南区	可、高齢 図の不動	化率は 産市が	は23%台記は依然と	さで推移。: こして堅調!	土地に	取引件数に 移している	は概ね横
基準	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表材 † 標準地	標準地等。	と同一地が	形 状 成 況	1 1							€通利便性: 可が続いて!		好な共同住 。	宅用地
地格 の等 前か	公示価格	+6.3 %	_	- 円/㎡ I	要 因 % の	個別的 要 团		国別的要	要因に変	を動はな	l I.					
יטי וים.	文劃平 十甩	10.0 70	T + 18	,	,0 0	1										

福岡南(県) - 18 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の	画地 形状	接面道状況	路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡南7(岡市南区				建付 地	(長:	 方形	北西5.9	m市道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
L	- 50									+	<u>-</u> π/	北5.7 m	+ \ *				
b	福岡南 7		岡市南区				更地	((長.	方形	105.7 m	中坦				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
С	福岡南 7	_	岡市南区				貸家 建付 地	(ほ) 方:	ぎ正 形	北西10.3 北東3.6					2住居 (80,200)
	- 61	2										角地					
d	福岡南7		岡市南区				貸家 建付 地	(長:	方形	北東7.8	m市道				2住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	- 31	7															
_	-							()							
NO	取引個(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)		域要 比較		推定標準(i		個別的比較	的要因σ	D	査定価格 (円/㎡)
а	(472,	907	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		519,725	10	0 <u> </u>		401,9		路 ····································	0	0.0	402,000
b	()	100.03	[105.9]	100.03	100.03		319,723	10			401,3	^	通・ 近	0	0.0	402,000
	543,	,574	[100.0]	100	[/]	[100.0]		575,645	[12	3.2]		467,2	44 環	境	C	0.0	467,000
С	(367,	320	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		365,546	10 [q	00 5.0]		384,78		i地	0	0.0	385,000
d	()	100	[106.0]	100	100		000,040	_10			001,71	行 行	政	0	0.0	
	414,	,939	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		439,835	[9	1.1]		482,80)5 7	の他	0	0.0	483,000
e	()		100	100 []	[]			10 [<u>00 </u>					[100 .	<u>0</u>]	
NO.	ア事情の内容を		ウ標準化	補正の内記		<u> </u>			ı		-	の比較の	 内訳		100		
а	正常 9	6/月	街路	0.0	_ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	+2.0	環境	; +28.(
	+	+O.90	画地	0.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	+2.0	環境	+22.0
	+	+0.65	 画地	0.0	 行政		その		0.0	行政		0.0	 その他		0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-2.0	環境	-5.0
		+0.50		+3.0	├	0.0	その	-	0.0	行政		0.0	 その他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		│ ┌交通・接		環境			街路		- 1	交通・			環境	
	+	⊦ 1.00	画地		¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
e	9,	6/月	街路	3.3	¦ ¦交通・接		環境			街路		- 1	交通・			環境	<u> </u>
			 画地		¦行政		その	-		 行政		۱ ۱ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	その他			<u>.</u>	

積算価格算	章定内	訳												
-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存して	おり土地の)再	調達原価の把	屋が困難な	ため。		
-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格								
造成事例番	号			-		所在及	び地番							
素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価権	咨	逍		2 \	標準化補正	時点傾	修正	造修	成工事費の補正後の価格
(円/㎡)						([] / [])		([] / []	1)					(円/㎡)
[100						<u>100</u> []	<u>[</u>]		
寸帯費用		標準化	(補正	時点修正					ヹで			り要因の	再	調達原価
(円/㎡)							紛		ຳ)	較	比較			(円/m²)
		100]	100				(%)	<u>100</u> []	<u> </u>			
熟成度修正		[]	/ 100			積算:	価格			円 / m²			
沢														
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成							月至	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
% / 月 事費							% / 月	費用					% / 月	
域要因の比較 街路						・接近		環境		行政		7	の他	
	-1 原信 -2 事例番 素地の 円 / ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 「「 対帯費用 標準化 (円/㎡) 種類化 100 「「	-1 原価法が適用できない。 -2 造成宅地内等に存し原 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合 き成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 造成事例番号 - 所在及 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存して -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 所在及び地番 豊成事例番号 - 新井福正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) 達の価格(円/㎡) (円/㎡) 100 [」 「日/㎡) 有別 対帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修正後の価格(円/㎡) 有別 (円/㎡) 100 [」 100 積算 駅成度修正 1/100 標準化補正 月至 財務 9%/月 持算 標準化補正 月至	-1 原価法が適用できない場合その理由	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存しており土地の再記では場合の価格 -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 所在及び地番 豊成事例番号 「所在及び地番」 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 「門/㎡) 「門/㎡) 有効宅地化率で除した価格(円/㎡) (円/㎡) 「回標準化補正 「中点修正 「中帯費用の補修正後の価格(円/㎡) 「中の価格(円/㎡) 「中の価格(円/㎡) 「中の一般の価格(円/㎡) 「中の一般の価格(円/㎡) 「中の一般の価格(円/㎡) 「中の一般の価格(円/㎡) 「中の一般の価格(円/㎡) 「中の一般の価格(円/㎡) 「中の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把抗	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なった。 -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 情域を地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) 「大田内で (中で (円/㎡) 「大田内で (円/㎡) 「大田内で (中で (円/㎡) 「大田内で (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由	一日 一日 一日 一日 一日 一日 一日 一日

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	36,777,430	10,377,451	26,399,979	18,850,500	7,549,479	(0.9638) 7,276,188	(3.6 0.4)								
	収益価格	227,380,875 円 (331,000 円/㎡)													
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

(3)-	-2 想定建	建物の状	大況												备尚南(県) ————	- 18		地-4
		用	途		建築面	積	(m²)		構	造・隋	皆層		延床	面積		(1	m²)
共同	住宅						260.0	0	R C		6 F	,				1,3	340.00	
公	法上の規	制等																
	··		基準建蔽率	軽等	指定容積	事率	基準容	積率等	地積			間口]・奥行		前面道路、	幅員等		
1住					34,041				0130		,				前面道路:		6	3.0 m
高度	地区2種	20m	(60 %		200 %		200 %		68	87 m [*]	26.	.8 mx	24.5 m	特定道路ま	での距離	:	m
想	定建物の)概要	1階~6月 積約351		主宅 (1	LDK,	3 5 戸	、平均	専有面	有の理	· 効率 !由	(92.2 %	同種、	司規模の建物]としては ⁷	標準的	
(3)-	-3 総収記	 	 N訳							l								
<u> </u>		用道	È	床面		 有効 率	有効	面積	1㎡当 支払賃	ーー またり	月額	月	翻支払賃	重料	保証金等(月数	枚) a保証	金等	(円)
	階層				_	^ (%)		(m²)	(円)	1 1				(円) t	権利金等(月数	女) b権利	金等	(円)
1	~ 1				40.00													
•															1.0)	543	3,400
2	~ 2	住宅			260.00	95.0		247.00		2	,200		543	,400	1.0)	543	3,400
	住宅 260.00					05.0		047.00			220		550	040	1.0)	550	0,810
3	3 ~ 3				260.00	95.0		247.00			,230		550	,810	1.0)	550	0,810
	全 5 住宅				260.00	95.0		247.00		2	,260		558	,220	1.0)	558	3,220
4	~ 5	~ 5 住宅 - 5 — — — — — — — — — — — — — — — — — —			200.00	33.0		247.00			, 200			,220	1.0)	558	3,220
		住宅 260.		260.00	95.0		247.00		2	,290		565	,630	1.0)	565	5,630	
6	~ 6										,			,,,,,	1.0)		5,630
	±1			1,	340.00	92.2	1,	235.00					2,776	,280			2,776	
	計=====================================	E业N									770 (200 [TI 40	<u></u>		22	2,776	
	額支払賃 共益費(管								120 円/		, / / 0 , 2		円 x 12 5.00 ㎡x				,315,36 ,778,40	
			の算出根拠				周辺地	域の共			を勘案		査定し			'	, 770, 40	00 13
			車場使用料	等)			7-3,22-6		.000 円/		_ = = 17 / \		20 台×12			= 2	,880,00	00 円
			根拠、金額				保証金		, ,-		ている		<u></u> :計上し:				, ,	0 円
	室等によ			<u> </u>					093,760) %				
			A(%) + (x 空	室率B(%))	+	2,8	880,000	円×			5.0) % =		1	,898,68	88 円
以	上計	+ a+														36	,075,07	72 円
			益(空室損失					2,776,	280 円 >	(0 %	×	1.0	0 % =		26,37	75 円
権	利金等の)運用記	益及び償却額	(空)	室損失考慮	憲後)		償却 ² 2,776,	年数(280 円 >	(4 £ 95.	≢) 0 %		回り(0	1.00 %) .2563 =		675,98	83 円
そ	の他の収ん	入に係る	保証金等の過	I 用益	(空室損失	考慮後)			円 >	(%	×		% =			0 円
総	W 益	+	+ +						36,7	77,43	80 円		(53,533	円/㎡)		
Ť	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠							内は支持		1					т.			
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/n		事情報 正	崩 時, 正		標準化 証	建物 差修正		地域 因の比		基準[格差修]	皆 <u>査</u> : E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階(の賃料
а								100	100	_	100		100	_ _ 1		対象基準限別	賃料	m , ,
	-		()	L	1 100	, l	J	l l	1	L	1	L	1			2,279 [/4≆⊭∖	⊬J/mi̇́
b	-)	<u>100</u>	100		100	<u>100</u>]	<u>100</u>]	<u>100</u>]		月額支払	公資料 2,230「	円/㎡)
С				,	<u>100</u>			100]		基準階	3 F	В
			[()	_						-	_	_					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,420,000	円	355,000,000 x 0.4	%	
維持管理費		4,556,851	円	37,973,760 x 12.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷!!!	土地	673,100	円	查定額		
公租公課	建物	3,017,500	円	355,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		355,000	円	355,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		355,000	円	355,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		10,377,451	円	(15,105 円/㎡)	(経費率 :	28.2 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.6 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 至	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	0	. 9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		355,000,000 円]	2	設計監理	
				257,000 円 / m ² x 1,340.00 m 躯体部分 仕上部分	î× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0531		0.0377 x 40 % + 0.0525 x 40 %	+ 0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(18,850,500 円 27,439 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>				
総収益					36,777,430	円
総費用					10,377,451	円
純収益 -					26,399,979	円
建物等に帰属する純収益					18,850,500	円
土地に帰属する純収益 -					7,549,479	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				7,276,188	
×				(10,591	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	6			
		227,380,875 P	9	(331,000	円/m²

4 不動産ID 福岡南(県) - 18 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区塩原3丁目171番1	2900000410138-0000
2	福岡市南区塩原3丁目171番2	2900000410139-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
14		
15 16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社		
福岡南(県) - 19	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西	克則	
郵 定評価額		25 300 00)∩ 円 1 m² i	当たりの価格		148 000 円 / ㎡

1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 115,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 8日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市 「若久6			目836	番						地 (㎡		171	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現	周迈 況	2の土地の	利用の物	犬 持	接面道路	の北		供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	1 低専 (50,80)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		小規模ぶ住宅	一般住宅; 地域	が建ち並	北東市道	 ₹5 m <u>f</u>		:	水道、 ガス、 下水	高宮2	2.8 km		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、	西	100 m、	南 100	m、北	100	m 標	栗準的	的使用	戸建	住宅均	<u>t</u>		
近隣	標準的画地の形状	大等 間[コ 約	12	m、 奥征	亍 約	14	m,	規模	莫		170 m	程度、	形状(まぼ長方形
地	地域的特性	特記 特記す	べき事	項はな	l I。	街 5	m市道	Ì		交通	高宮馬	尺南.	方2.8 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項:				路				施設	[[]			規制	
	地域要因の将 来予測											人件費や建築資材 響に要注視。			
(3) 聶	浸有効使用の判定						対象基準 の個別的 因	集地 内要	112						
. ,	監定評価の手法	取引事例比較	法	比準価村	各	1	48,00	0 円/	m²	<u> </u>	싀				
σ.	D適用	収益還元法	ı	収益価権	各		/	円/	m²						
		原価法		積算価村			/	円/							
		開発法			こよる価格	-	/	円/		(·		
(6)∄	万場の特性	勤する一次耳	双得者で 日な住宅	である。 官需要等	日銀のマ うから、引	イナスst き続き ^り	注利解 也価の.	除後も低 上昇傾向	気金を 可が終	利政策 続いて	を継続	中でる 需要の	あり、鉄道駅 の中心となる	Rから行 5価格帯	t、福岡市中心部へ通 歩圏外の住宅地にお がは、取引規模により 5る。
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	実証的な価格	である り、貸	る。一方 賃貸市場	ī、当該近 引が未成熟	隣地域に なため、	t、第 収益:	1種低層 還元法に	マイド マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マイ・マ	居専用	1地域の	指定を	を受けており)、戸廷	図の実態を反映した 全住宅を中心とした住 遠視し、価格形成要因
示準		標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因 <i>0</i> . 較		個別的 要因の 比較	(標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/㎡	[]	100	100	_ [100				祖正	行政		因 行政 その他
<u>をた</u> (9) 指定ら	指定基準地番		E	時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	· 读	個別的 要因の 比較	(- 標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 円 / ㎡	[1 00	100	100 [] [100				祖正			因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	形 状	要地	的因域	を継続 西鉄沿	記中で	であり R徒歩	、南区で 圏外の1	中心部 住宅地	日銀のマイで郊外問わず何	主宅需要主宅需要	川解除後も低金利政策 長は堅調に推移。 長がら、鉄道駅徒歩圏			
準価格の前が	標準地番号	成況 19 要 因 の		因)因为因为				動はない		でいる。	щ∪ <i>Ј</i> ⊥∓	保傾向が続いている。			

宅地-2 福岡南(県) - 19

別報音 1 等 1 表														引訳	格算定内	比準価	(1
***	令上の規 等	施	要交通 の状況	シ 主 設の			画地 の形状	(m²)	地積	類型	取引時点	「住居表示	と 番並びに			取引 例番	NO
		(50		į.	m市道	北東4)	(建付地				岡市南区			а
		1			m市道	亩41	不敕形			重地				岡市南区			h
D H		(50		,	عر دا ۱۱۱۱	**.1	いモル)	(文地				叫印用区			5
1				道		南西3.)	(建付地				岡市南区	7 C 福		С
Real Real Column						角地									2	-	
と					m市道	北東4	長方形)	(建付地				岡市南区			d
No				į.	m	西2.1	台形)	(更地				岡市南区		福岡南	е
(円/㎡) 正 正 面の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (目 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日					1	—/ 力路									5	-	
146,042	登定価格 (円/㎡))	勺要因σ					地域 因の比	定価格 円/㎡)	推 (標準化補正			事情補正			NO
Docation Docatio	4.40, 000	0.0	0		400	4.40	_		454 450)	(а
133,131	148,000	0.0	0		, 189	148,)]		151,153						16,042	(h
138,707 100.0 100 1100.0 1102.0 145,098 99.0 146,564 70政 0.0 70政 0.0 1100.0 1100.0 1100.0 1100.0 147,625 199.0 149,116 70政 0.0 1100.0 100 1100.0 144,350 199.0 149,116 70政 70m 100 100.0 100.0 144,350 199.0 147,296 70政 100 100.0 100	150,000	0.0	0		,624	149,	_)]		148,128						33,131	13	2
1	4.47, 000	0.0	0	画地	504	4.40	_		445 000)	(С
143,744	147,000	0.0	0	行政	,504	146,)]		145,098						38,707	(д
139,603 100.0 100 7 100.0 144,350 98.0 147,296 100 NO P事情 イ月率 の内容 変動率	149,000	0.0	0	その他	,116	149,)]	_	147,625						13,744	14	
NO ア事情 で類率 ウ標準化補正の内訳 a 正常 の人名 (本) 日本の人名 で通・接近 0.0 環境 0.0 街路 -1.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 b 正常 (2) 日本の人名 (本) 日本の人名 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 c 正常 (2) 日本の人名 (3) 日本の人名 (4) 日本の人名 (4) 日本の人名 (5) 日本の人	4.47, 000	<u>o</u>]			000	4.47	_		444 050)	(е
a 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 環境 b 正常 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 電場 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 e 正常 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 運動・接近 0.0 環境 e 正常 % / 月 街路 0.0 </td <td>147,000</td> <td></td> <td>100</td> <td><u> </u></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>144,350</td> <td></td> <td>[100.0]</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>NO</td>	147,000		100	<u> </u>					144,350		[100.0]						NO
b 正常 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 一年の他				•	· / 1 1 1 1 1	10000						`	11111111111111111111111111111111111111	:	変動率	の内容	
b 正常 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 一年の他	+3.0	 環境	0.0	・接近	交通	-1.0	 路	0.0 街		環境	近 0.0	交通・接	0.0	街路	% / 月	正常	а
b 正常 % / 月		L	0.0)他	-∟ ¦₹σ	0.0	· 政	 0.0 行		. L		└	0.0	画地	+0.50		
c 正常 % /月 街路 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 同地 0.0 環境 c 正常 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 母郎 母郎 0.0	0.0	環境					 路			1		!		街路	% / 月	正常	b
c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.67 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 環境 +0.67 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 e 正常 % / 月 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		L			_ L		 玫	<u>-</u>		. L		i		画地	+0.67		
d 正常 % /月 街路 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 e 正常 % /月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e 正常 % /月 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	環境			- !		 路			1		1		街路	% / 月	正常	С
d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.67 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 環境 0.0 環境 0.0 安通・接近 0.0 環境		<u></u>						<u>-</u>				Ĺ		画地	+0.67		
+0.67 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 受通・接近 0.0 環境 e 正常 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境	0.0	環境			-		 路			1		<u> </u>		街路	% / 月	正常	d
e 正常 %/月 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		<u></u>					 玫	 <u>-</u>	. – – – – –	. L				画地	+0.67		
.0.67	-2.0	⊤環境			-		路	/4-		1		!		街路	% / 月	正常	е
+0.67 画地		L	0.0				· · 政	 <u>-</u>		. L		L		画地	+0.67		
	00 円 / ㎡)	148			ı					1		1		↓ 理由	」 決定の [:]	上進価格	<u></u> オ

												′	10	-0-6 0
(2)	積算価格算定	内訳												
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地では	あり再記	調達原価の	つ把打	握が困難である	ため。			
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原作	T法の適用が可能	能な場合の	の価格								
ŭ	造成事例番号			-		所在及7	び地番							
3	素地の取得価権 (円/㎡)		龍正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	í (f	》正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100			
ſ	寸帯費用	標準化	匕補正	時点修正		費用の補修	有险	効宅地化3 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	因の 阝	事調達 /	原価
	(円/㎡)			正1友(の価格 (円/㎡)	防	(円/n	n³)	¥X	LL#X		(円/㎡)
		<u>100</u>	<u>0</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
Ż	热成度修正]]	/ 100			積算值	西格		Р	9 / m²			
内記	R					·								
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
	% / 月 事 費							% / 月	費用					% / 月
地均	也域要因の比較 街路					・接近		環境		行政		その他	b	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	Œ	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	(r-g)
法						()		()
	ID							%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	用途地域が第1種低 貸市場が未成熟であ		する戸建住宅を中心とし	った地域であり、自己	利用目的の取引が	多く	、賃

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

4 不動産ID 福岡南(県) - 19 宅地-7

T 113		▼#辛ェレ
N o	所在及び地番 福岡市南区若久6丁目836番	不動産ID 2900000045238-0000
2	間回りは位置人の1日の2の間	2000000040230 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		
46		
47 48		
48		
50		
備考		
佣与		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) 5 - 1 宅地-1

					• •
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント	
福岡南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二	
ARLC'S ATT OF			2 7 2	14 ± 10 = (T+5	200 000 17 / 2

鑑定評価額 139,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 605,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 460,000 円/m² (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 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

2 銀定証価額の決定の理由の更旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市南区 「大橋4-		目339種	番4外					地 (mi	積 (230	法令	上の規制等	
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(80,400) 準防		
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 R C 11		層店舗併用信)ある路線商		東22 m 国道		:	水道、 ガス、 下水	大橋	720 m		(その	ŕ	
(0)	然 回	± 40 #	10 :	± 00	مال	00	+無 注			展亡	***	⇒₩	(90,40	0)	
(2) 近	範囲標準的画地の形料	東 40 m、西 大等 間口	10 m、	m、奥行	m、北 ⁻ ラ 約	60 m	規規				舗兼共同住 ㎡程度、		長方形		
隣地	地域的特性	特記・特にない	<i>M</i> 3 10		街 2 2		796		_		東方720 m			準地と同じ	 ن
域		事項!			路 -			施設		, , , , ,	2147 3 · = · · · ·	規制			
	地域要因の将 来予測	地域要因に特別増加していくも				面は現状	程度で	で推移	するも	のと ⁻	予測される)共同住宅	が
(3)	最有効使用の判定	中高層店舗兼共	同住宅地	<u>b</u>				` (対象基準 の個別的		ない				
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	62	0,000 l	円/m²		因						
	の適用	収益還元法	収益価	格	41	9,000	円/㎡								
		原価法	積算価	格	/ 円/㎡										
		開発法		による価格			円/㎡								
	市場の特性 試算価格の調整・	同一需給圏は、i 店舗・賃貸マン 上昇している。i 投資用不動産取	ション開発市場の中心	発目的の不! 心価格帯は、 	動産業者等 、規模に。	等である。 よるが土:	。投資 地総額	間不動で 1~	が産をは ・2 億円	tじめ: 程度	土地需要は と考えられ	拡大して る。 	ており、 	地価は大き	<
` 1	は异価名の調整を 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	などによりやや	低位となっ	った。本件 [·]	では市場	生を反映	した比								
示準	****	標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	を 格	内質	車 交通		域	5路 交通 環境	
価と格し	公示価格	III (::-2	[]	100	100	[]			i I	E 行政		1	_{亍政} D他	
をた		円/㎡	100	[]		100	144		- >4- 1.1		その他		1.1. /		
(9) 指が 定ら	福岡南(県)	号 5 - 5	時点 修正	標準化補正	地域 図の 較		の	対象基 の比準 (円 /	を	内省訳	草 交通	0.0 0.0 0.0	域 3	5路 0 で通 +8 環境 +60	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[108.3] 100	100 [100.0]	100	[100.	0]	602	2,000	i I		0.0 0.0 0.0			.0
(10) 対年 象基準価	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討	548,00 通地点(代表標準地:	の 円/㎡ 等と同一地	価格形成 成	地域	国 【X) 交ù	通利便 (性の良		域のマ)、不動産市 アンション需	況は全船			
地格の等前が	子 標準地番号 公示価格		- 円/㎡ 間	悪 要 因 の	(個別的) 要 因	为 個別	引的要[因に変 	動はない	L1					

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o.	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南7	C 福	岡市南区				貸家 建付 地	(ほ) 方:	ぼ長 形	南西6 m	市道			商業 (90,360)
1-	_	06					7.25./			-	. → =	Jk#05	IE./*			
b			岡市南区				建付 地	() 方:	ぼ長 形	北西25	M 保 担			商業 (90,400)
c		02 福	岡市南区				貸家			長	方形	北東22	m厚道			商業
	DH		岡山州区				建付地	()	מוננ	10.7.2.2	.			(90,400)
ــا		01					7# /-			-	 π/	よりまする				商業
d	福岡中央 C		岡市中央区				建付 地	()	方形	北東11 南東3.5 角地				冏莱 (100,400)
_	- 13	11														
е								()						
NO	取引(円	 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		推定標準((円/㎡		別的要因的較大較	の	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.0]	_100	_100			_10	0			街路	<u> </u>	0.0	
<u></u>	602	2,323	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		626,416		0.5]		623,3	^~		0.0	623,00
b	615	, 5,189	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [90.0]		735,493	<u>10</u> [11	<u>0 </u>		614,4	接近 47 環境		0.0	614,00
С	()	100	[102.1]	100	100			_10				画地		0.0	
d	(83	,783	[100.0]	100	100.0]	100.0]		849,250	10	5.7] 0		625,8	29 行政	Ż	0.0	626,00
	754	1,973	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		789,761		5.1]		631,3	04 そ の	他	0.0	631,00
e	()	100]	100	100			10					[100		
NO	ア事情	イ月率	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	100 補正の内部	<u>[]</u>	[]			l l			回の比較の	 内訳	100		
	の内容			111111111111111111111111111111111111111	`						-W.X.L	1-2-20-1	1 3 14/ (
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・接	近 +6.0	環境	÷ +4.
		+0.80	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	. – – –	-2.0	その他	0.0	_	
b	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	延 +4.0	環境	·····································
		+0.69	画地		 ¦行政		そ の			 行政			 その他		- L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				·····································		^竞 +33.0
		+0.70			 ¦行政		その			 行政			 その他		- i	
d	正常	% / E	╽街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		- 環境	—————————————————————————————————————
-		+1.33			;		スペ その			行政			スピー: その他		- i	₹ +33.0
e		% / E	街路		「交通・接		- - - - 環境		0.0	街路		0.0	交通・接	0.0 新	- 環境	
_		,]			 	. ~- 	[ැ]						· その他	. ~- 	- L	<u> </u>
			四地		¦行政 '		(C (J)	ie.		行政			この他			

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	21,559,126	5,874,100	15,685,026	12,320,200	3,364,826	(0.9451) 3,180,097	(3.7 0.4)
	収益価格	96,366,576	円 (419	9,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

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 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、前面道路、前面道路、 前面道路、 前面道路: 京業 前面	国道 22.0 m Eでの距離: m
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、 前面道路、 章	幅員等 国道 22.0 m そでの距離: m
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、 商業 準防 90 % 400 % 400 % 230 ㎡ 14.5 mx 16.5 m 前面道路:特定道路ま 想定建物の概要 1 階:店舗、2 ~ 9 階:1 L D K (約30 ㎡) 有効率 87.8 % 標準設計仕様による	国道 22.0 m Eでの距離: m
商業 準防 90 % 400 % 400 % 230 ㎡ 14.5 mx 16.5 m 前面道路: 特定道路ま 特定道路ま 想定建物の概要 1 階:店舗、2 ~ 9 階: 1 L D K (約30 ㎡) 有効率 87.8 % 標準設計仕様による	国道 22.0 m Eでの距離: m
準防 90 % 400 % 400 % 230 ㎡ 14.5 mx 16.5 m 特定道路ま 想定建物の概要 1 階:店舗、2 ~ 9 階: 1 L D K (約30 ㎡) 有効率 87.8 % 標準設計仕様による	での距離: m
想定建物の概要 1 階:店舗、 2 ~ 9 階: 1 L D K (約 3 0 ㎡) 有効率 87.8 % 標準設計仕様による	
(3)-3 総収益算出内訳	
用途 床面積 有効 有効面積 1㎡当たり月額 月額支払賃料 a保証金等(月 階層 率 支払賃料	数) a保証金等 (円)
(m²) (%) (m²) (円) (円) b権利金等(月3	数) b権利金等 (円)
1 ~ 1 店舗 100.00 70.0 70.00 3,000 210,000 6.0	1,260,000
2~2 住宅 100.00 90.0 90.00 2,060 185,400 1.0	0 185,400
3 ~ 3 住宅 100.00 90.0 90.00 2,090 188,100 1.0	0 188,100
4 ~ 6 住宅 100.00 90.0 90.00 2,120 190,800 1.0	0 190,800
7~9 住宅 100.00 90.0 90.00 2,150 193,500 1.0	0 193,500
900.00 87.8 790.00 1,736,400	1,260,000
計	1,526,400
年額支払賃料1,736,400 円 x 12ヶ月 =a共益費(管理費)90 円/㎡ x 790.00 ㎡ x 12ヶ月 =	20,836,800 円 853,200 円
b共益費(管理費)の算出根拠 周辺地域の共益費水準等を勘案して査定	055,200 []
その他の収入(駐車場使用料等) 10,000 円/台 x 5 台x12ケ月+	= 600,000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 21,690,000 円 × 5.0 %	
(+ a)× 空室率A(%)+(× 空室率B(%)) + 600,000円× 5.0 % =	1,114,500 円
以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 1,260,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =	21,175,500 円 11,970 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却年数(4年) 運用利回り(1.00%)	11,970 []
1,526,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x % x % =	371,656 円
総収益 + + + 21,559,126 円 (93,735	
(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 (円/㎡) 時点修 正 補正 標準化 補正 建物格 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 基準階 格差修正 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	対象基準階の 月額実質賃料 2,135 円/㎡
b	月額支払賃料 (2,090 円/㎡)
C 100 [] 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		916,000 F	7	:	229,000,	000 ×	0.4	%	
維持管理費		2,229,000 F	7		22,290,	000 ×	10.0	%	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	324,600 F	7	査定額					
公租公課	建物	1,946,500 F	7	:	229,000,	000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		229,000 F	7	:	229,000,	000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		229,000 F	7	:	229,000,	000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	ŋ						
総費用									
~		5,874,100 F	၂	(25,540 F]/m²) ((経費率	27.2 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.7 %	ó	g:賃料の変動	本				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経	済的耐用	年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	Ď	n ♭ : 仕上の経	済的耐用	年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	ó	n c:設備の経	済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		1.5 年	=	: 未収入期間	まで考慮し	Jた修正率		С	. 9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		229,000,000 円			2	,		設計監理	
— T.D.E. J. W. W.				247,00 	0 円 / m ² 部分	×	900.00 m> 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0538				0.0531 ×		0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(12,320,200 円 53,566 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	`	,	/						
総収益								21,559,126	円
総費用								5,874,100	円
								15,685,026	円
建物等に帰属する純収益								12,320,200	
土地に帰属する純収益 -								3,364,826	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							3,180,097	
×				(13,827	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	Ď						
		96,366,576 円]	(419,000	円/㎡

 4 不動産ID
 福岡南(県) 5 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区大橋4丁目339番4	2900000391189-0000
2	福岡市南区大橋4丁目339番12	2900000391192-0000
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		

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額 81,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 308,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 230,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 8日 路線価又は倍率 倍

正常価格

(5)価格の種類

線

価

倍率種別

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 7年 6月 25日

2 郷定証価額の決定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 3	市南区長 主2 - 2		目22区	2 8 9 番	2				地積 (㎡)	(264	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	せい ひょうしょう	近商 (80,300) 準防
	長方形 1:2	店舗 S 2			舗、スー/ ・集積する)		西20 m 市道			 水道、 ガス、 下水	高宮3.	2 km		(その他) 高度地区2種20m
(0)	*** EII	± 45		45	± 450	-11.	470	1# 0#±	5 6 /± 0		r :			(90,300)
(2) 近	範囲 埋港的原地の取り		n、西	15 m、		m、北 = 45	170 m		的使用		店舗地		п∨лт в	= → π/
隣 -	標準的画地の形料		間口約			テ 約	22 m	規			260 m³₹			長方形 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
地	地域的特性	特記 特証	じりへざ事	前にん	l l _o	街 20	m巾坦		交通	一同呂馬	限南西方	3.2 KM	エマ	対象基準地と同じ
域		事項				路!			施設	1			規制	1
	地域要因の将	大規模な	住宅団地	に隣接	する旧来だ	からの近	隣商業均	也域では	あり、	今後も	現状を	維持して推	建移する	ると思料される。周
	来予測	辺人口の	増加等か	ら商業	地需要は	堅調に推	移してる	si)、 5	マンシ	ョン用	地とし	ての需要も	高い。	
. , .	最有効使用の判定	低層店舗								対象基準 の個別的 因	集地 内要	l I		
` '	監定評価の手法	取引事例は		比準価			0,000	円/㎡						
U.)適用	収益還元済		収益価権		21	8,000	円/㎡						
		原価法		積算価			/	円/m ^r	_					
		開発法			こよる価格	-	/	円/㎡						
(6)市	5場の特性	貸収益目的でおり、	的の不動 <i>園</i> 商業用地の	産業者等 の需要に	デが中心で	ある。背 昇幅は高	後の戸廷 水準をキ	住宅地	の需要 ている	要も旺盛 る。 地価	に推移	しているこ	と等か	気売する小売業者、賃 から背後人口に恵まれ エ地条件等によって個
` / 村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ており、 行 測におい	各補修正」 て若干の	項目とも 不確定要	計分に検 要素を含ん	討してい でおり、	る。一方 規範性に	i、収益 t相対的	価格に に低し	は周辺の 1ものと)店舗等 :判断し	の賃料水準	■及び還 「、比準	事例に基づき試算し 還元利回り等の将来予 ■価格を重視して、収 =。
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		別的 因の 咬	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ſ]	100	100	ſ]			補	画地		因行政
格し をた		円/		00	[]	[100	<u> </u>			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 		時点修正	標準化補正	地域等		別的因の	の比差		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	Г]	100	100	ſ]			補	画地		因 行政
準検 地討	IST THAT I	円/1	m^2 $\frac{1}{1}$	00	[]		100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら が が が が が が が が が が が が が	<i>2</i> 通地点(代表	280,000		価 変 格 動		国人需	要もあ	る商業	地の需	要は高い	状況が続い	ている	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号			-	形状成況要	要。	ਰੁ / ੨	ンショ	ン用地	として				区調に推移している。 ₹圧力となっている。
の等 前か		+10.0 %		円 / ㎡ 	因 % の	要。	7 () 特	に変動	はない	l _o				

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形 次	地 接位	面道路の 兄	シ 主 設(要交通が の状況	Đ	法令上の規 制等
a	福岡南 7(岡市南区				建付地	()	長方形	形 南6 г	市道			(丘商 90,300) 度地区2種20m
b	福岡南70	福岡	岡市南区				貸家 建付 地	()	ほぼ ³ 形	整 南15 東10	.3 m市i m	道			፲ 商 100,300)
С	- 603	_	岡市南区				貸家 建付 地	()	ほぼ 形 形	整 西11 南10	.5 m県i m	道			2 中専 70,150)
d	- 60 ⁰ 福岡南 7 (福岡	岡市南区				底地	()	ほぼ (方形		25 m市i 1 m	道		(2 住居 70,200) 度地区2種20m
e	- 91: -	0						())						
NO.	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標格(円/		個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	(242,	009	100 [100.0]	[104.5]	100 [100.0]	100 [100.0]		252,899		0.2]	319	,317	街路 交通・ 接近	0		319,000
с С	235,	273	[100.0]	[106.4] 100 [101.6]	[100.0]			243,039	[80	0.0]	303	3,799	環境	0		304,000
d	215,	849 ([100.0]	100	[100.0]			212,915	[72 100	2.5]	293	3,676	画地 行政	0		294,000
e	181,	477	[100.0] 100 []	100	[/] 100 []	[103.0] 		183,239	[62 100	_	295	5,547	その他	0. [100.0 100	-	296,000
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内記					-		要因の比較	 交の内部	l			
a)/月 0.50	街路 画地		交通・接					封路		<u>i</u>	通・接近 	i	環境 	-10.0
b			街路		 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 封路		0 ¦その 0 ¦交通	D他 通・接近	+1.0	環境	-20.0
		0.80	凹地		 行政 		その		0.0	 行政		0 7 0		0.0		
С)/月 0.20	街路 画地		交通・持 行政		環境 その			封路 · 行政		0 ┆交道 └ 0 ┆その	通・接近)他	0.0	環境 	-15.0
d			街路	0.0	 交通・接	连近 0.0	- ↓環境 -		0.0	封路 	+6.	 0	・接近 	0.0	環境 	-35.0
		0.50	凹地		 		その		0.0	行政	-10.	0 その		0.0	理+辛	
e	9/	/月	街路		交通・接	江	環境		1	封路		父地	・接近	!	環境	

(2)	積算価格算	定内															
Ĺ																	
(2)	-1 原促	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	街地のた	め。								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	今の何	西格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
, and	素地の取得 (円/		事情補	iE	時点修正	素 [‡] の信	苗格	輔修正後 円/㎡)	進	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	道	超成工事費の補 経正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		色の信	月の補修 価格 円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
į	热成度修正		[]	/ 100				積算·	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址		較		街路	支	交ì	通・排	妾近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	5,499,360	1,325,200	4,174,160	2,173,410	2,000,750	(0.9797) 1,960,135	(3.8 0.4)
	収益価格	57,651,029	円 (218	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	想定建	物の状	大況														
		用	途		建築面	ī積		(m²)		構	造・『	皆層		延床直	面積		(m²)
店舗							200.	00	S		1 F					200	.00
公法	上の規	制等															
用途地	域等		基準建蔽	率等	指定容積	率	基準容	容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
近商 高度地 準防	区2種2	20m		90 %		300 %		300 %		20	64 m²	12	.2 mx 2	21.8 m	前面道路: 特定道路ま		20.0 m m
	建物の	(概要	一棟貸し	店舗						有の理	 動率 型由	10	00.0 %	一棟貸	しのため		
(3)-3	終 収 さ	首 出内	7章														
階層		用资		床面		 有効 率	有效	加面積	1㎡ 支払賃)月額	F	割額支払賃	₹料 a	保証金等(月数	效) a保証金領	等 (円)
PHA						(%)		(m²)	(円)				((円) t	権利金等(月数	b権利金領	等 (円)
1 ~	1	店舗			200.00	100.0		200.00		2	2,400		480	,000	6.0) 2.	880,000
~	'																
~																	
~																	
~														<u></u>			
計	-				200.00	100.0		200.00					480	,000		2,	880,000
	支払賃	 [料									480,	000 F	円 × 12	 ケ月 =		5,760	0,000 円
a共益	益費(管	理費)							円	/m² x			m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠				一棟1	貸し店舗				5					
			車場使用料							/台 x			台×12	ケ月+		=	0円
		`	根拠、金客	頁)			敷金	こて担保 				上し		. 0/			0 円
			₹相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	+	5,1	760,000	円×			5.0	% =		289	3,000 円
· 以上	-	+ a+			`					17 ^				70 -			2,000円
			益(空室損労	夫考慮 征	 			2,880,	000 円:	×	95.	.0 %	×	1.0	0 % =		7,360 円
権利	金等の	運用記	益及び償却	額(空3	室損失考慮	≣後)		償却年			f	羊)。	運用利	回り(%)		о П
 そのfi	<u></u> ሐの収 <i>ን</i>	、に係る	保証金等の	運用益	(空室指失者				<u>円</u> : 円:				×		% =		0円
総収			+ +		<u> </u>						60 円		(20,831	円/㎡)	- 13
(3)-4	1 m²≝	たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠		()	内は支払	な 賃料								
NO 4	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	}	事情補正	時, 正	点修	標準化補正	建物 差修]	物格 E	地域因の比	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	_		,	,	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>		100 [) <u> </u>	100 [_		対象基準階の 月額実質賃 2.4	料 12 円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			100 []]	100 []	100			月額支払賃	
С	-		()	<u>100</u>			100 []]	<u>100</u>	1		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		184,500	円	36,900,000 ×	0.5	%	
維持管理費		172,800	円	5,760,000 ×	3.0	%	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	580,500	円	查定額			
公租公課	建物	313,600	円	36,900,000 × 50.	0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		36,900	円	36,900,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		36,900	円	36,900,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		1,325,200	円	(5,020 円/㎡) (経費率	24.1 %)
(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	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数			30 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率		(0.9797
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		36,900,000 F	3	√T2 222 TT (²	2 2	設計監3	
				179,000 円 / ㎡x 200 躯体部分 仕上		(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589				0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,173,410 円 8,233 円/n					
(3)-8 土地に帰属する純収益		,					
総収益						5,499,360	円
総費用						1,325,200	円
						4,174,160	円
建物等に帰属する純収益						2,173,410	円
 土地に帰属する純収益 -						2,000,750	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					1,960,135	
×				(7,425	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 9	%				
		57,651,029 F	ŋ	(218,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡南(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区長住2丁目22区289番2	2900000395382-0000
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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会	· 社
福岡南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 税田	健司
鑑定評価額		452,000,00	00 円 1 m² à	当たりの価格	201,000 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	150,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	A10 7 7 0 0 00 0	(F) /T-12 @ 15**I	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	Eの理由の 第	岩												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		南区西長 住3 - 2			7番7					地 (㎡		2,2	48	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利 況		周辺の 況	土地の利	利用の状	接面	「道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交i 近の状況	通施設と 兄	との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	店舗兼作業		ンション	舗を主と 等も一部 いの商業	7見られ	北東11 県道、 背面道			水道、 ガス、 下水	高宮	4 km			(その他) 高度地区2種最高20m (70,200)
(2)	 範囲	東 110 m	、西 3	80 m、	108	m、北	160 m	標準	的使用	沿道	施設月	月地			
近	標準的画地の形料	 大等	日 約	40 m	、 奥行		50 m	、規模	·····································	2,	000 m	· 程度、	形	状 長	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記「特記」	すべき事項	貢はない		街 11	m県道		交通施設	1	沢南	西方4 ki		法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
	地域要因の将 来予測					か、マン			Eする	路線商					└────────────────────────────────────
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	沿道施設用							` `	対象基準 の個別的 因	集地 <u>-</u> 内要	二方路			+1.0
	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比		準価格			- ,	円/㎡	'						
0.	適用	収益還元法		益価格		15		円/㎡							
		原価法		算価格			/	円/㎡							
L		開発法			とる価格		/ - Da /da x	円/m [*]		, ==	= ± o =	->	- ^+	۲ کلاد ۱۲۰	· 体上 / 位 - 1 一
(6) r	5場の特性	地縁を有す	る個人事	業者及び 堅調に推	法人で、 移してい	大規模i ハること	画地に? から需要	ついては 要は安定	多店舗	i展開型	企業=	も含まれ	る。広	域的	等を経営する圏内に 対な背後地での土地取 機や用途等により見
` / 梢	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	物から得ら	れる純収i 定された。	益を適切 。本件で]な還元程 では実証的	利回りで) りで、相対	還元して 対的に記	て求めた 兇得力を	もので 有する	であるが る比準値	、想え	定要素に	こついて	は保	収益価格は、想定建守的に査定を行った :比較考量し、周辺の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時修		標準化補正	地域要 因の比 較	と 要		の規		村 村 村 田 村 田 村 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	■ 交通	<u> </u>		地 街路 域 交通 要 環境
価と	か元価格		Г	1 .	100	100	-]			補		-		因 行政
格し をた	△ハ□□1□	円/m	100	<u> </u>]	[]	100				IF	行 その他			その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	時修	点 正	標準化 補正	地域要 因の比 較	世 個 要 比	因の	の比当		標 内 準 訳 化	交通	Ĭ		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / m	<u>[</u>		100	100	<u>[</u>]			祖		ጳ		因 行政 その他
(10) 対年 象準	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	18 通地点(代表標	7,000 円 準地等と同		価格 形状	一般的 要 因	∃ J L	,つつあ <i>る</i>	3.			上昇の語	影響が不		
準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- ,	成 況 要	要图		即地も有し	してい	る為、	安定し				
の等 前か		+7.5 %	円 半年間	/ m²	因の	(個別的		国別的要因	凶に安	別らん(馬)	, 1				
,נו הפ	女 男 半 年	±1.5 %	十十回	90	رن										

(1)	比準価格												Щ	书(坏)	J - ,	
NO	取引事 例番号		 所在及び地 」等	整並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道法	路の	主要交通 全の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡南 7		岡市南区				底地	()	ほほ) 方形	 f長 彡	南東25 m 南西4 m 角地	市道			2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	- 91 福岡南 7 D H	_	岡市南区				貸家 建付 地	()	ほほ 形	 〔 台	西11.5 m 南10 m	県道			2 中専 (70,150)
С	- 1 福岡南 7	18 C 福I	岡市南区				建付地	()	不整)	 隆形	西32 m県	道			都計外 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 41 福岡南 7		岡市南区				貸家 建付 地	()	長方	那	南西8 m市	5道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
е	- 32 福岡南 7	C 福	岡市南区				建付 地	()	ほほ) 方形		南西11 m 北西5 m	県道			近商 (100,200) 高度地区2種20m
NO	取引位 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較		能定標準価 (円/㎡)	個別	则的要因 <i>0</i> 较	D	査定価格 (円/㎡)
а	(181	,477	100 [100.0]	[104.0] 100	100	-		183,239		.9]		215,829	~		0.0	218,000
b c	(209	,311)	100 [100.0]	[103.8] 100 [105.4]	100 [100.0]	100 [103.0]		210,937	100 [95	5.0]		222,039	接近 9 環境 画地	C	0.0	224,000
d	(,076	[100.0] 100	100	100.0	_100		161,408	[81 100	.4]		198,29	7 行政		0.0	200,000
е	(,163) ,107	100.0] 100 [100.0]	100 [101.4] 100	100.0] 100 [100.0]	[100.0] 100 [102.0]		122,446	[61)		198,13		[101 .	0.0 0]	200,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	₹				=	工地域	要因	の比較の内	的訳			
а		%/月 +0.50			交通・接 行政		環境 その			封路 行政		+4.0	交通・接返 その他	± +2.0 0.0	· 環境 - - -	-20.0
b		% / 月 +0.48			╎ ┆交通・接 └ ╎行政		- □環境 □ □ その					0.0	交通・接返 その他		- - 環境 - -	0.0
С		%/月	街路		 - 交通・接		- - 環境		0.0	封路			交通・接近	0.0 f +2.0	- - 環境 -	-20.0
d		+0.67 ——— %/月	凹地		 行政 交通・接		ー その - 環境		0.0	 行政 封路		-5.0	 その他 交通・接近	0.0	- 環境	-35.0
		+0.48	画地	0.0	: 	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
е		% / 月 +0.48			· 交通・接 行政		_環境 └ └ その			封路 行政		0.0	交通・接込 その他	-2.0 0.0	- 環境 - 	-35.0
	 比準価格決	e定のE			1		T .					ı	 〔比準価格	:	20	5,000 円 / ㎡)

価格貨	定内	訳											
原促	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	 星が[困難なため			
造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
事例番·	号			-		所在及	び地番						
		事情補	証	時点修正	の価権	各	造		า๋)	標準化補正	時点修	Ē	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
										<u>100</u> []	<u>L</u>	_1	
付帯費用 標準化補正 (円/㎡)					正後の	の価格		した価格		地域要因の比 較	比 個別的	要因の	再調達原価 (円/㎡)
		100 []	100				(%)	<u>100</u> []			
度修正		[]	/ 100			価格		円 / m²				
青の	月率	变動率	造成工	標準化補正			月至	率变動率	付帯	標準化補正			月率変動率
% / 月 事 費													% / 月
地域要因の比較 街路						・接近	環境			行政		₹0	D他
	原位 造番 の 円 用 円 修 の …	原価法が 造機 の	造成宅地内等に存 原例番号 D取得価格 事情補 (円/㎡) 100 [費用 標準化 (円/㎡) (円/㎡) 東側 標準化 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	原価法が適用できない: 造成宅地内等に存し原語	原価法が適用できない場合その理由 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 即得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 既成造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合である。	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及 所在及 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 「例番号	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で再調達原価の把握 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 D取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) 造成工事費(円/㎡) (円/㎡) 100 [一] 100 (円/㎡) (円/㎡) 有効宅地化率に後の価格(円/㎡) ないた価格(円/㎡) (円/㎡) (円/	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「造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) 造成工事費(円/㎡) (円/㎡) 100 [] 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なため 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 (円/㎡) 造成工事費 (円/㎡) 標準化補正 の価格 (円/㎡) 100 [] 100	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なため 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) 「円/㎡」 「100 「」」 100 「】」 100 「】】 100 「	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なため 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 PD取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) 標準化補正 時点修正 時点修正 (円/㎡) 時点修正 (円/㎡) 目の価格 (円/㎡) 目の価格 (円/㎡) 目の (円/㎡) 目の (円/㎡) 目の (円/㎡) 目の (円/㎡) 目の (円/㎡) 地域要因の比 (地域要因の比 (地域を関係) (円/㎡) 日の (円/㎡)

(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	記記が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	35,745,840	8,224,400	27,521,440	15,625,000	11,896,440	(0.9777) 11,631,149	(3.8 0.4)
	収益価格	342,092,618	円 (15	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	(4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由								
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)				
開発	法による価格				円 (円/㎡)							

(3)	-2 想定建	物の状	犬 況														
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・降	皆層		延床	面積		(1	m²)
店舗	ħ						600	.00	S	2 F	:				1	,200.00	
2	法上の規	制等			1												
用道	地域等		基準建蔽	率等	指定容	債率	基準	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住原	5			70 %		200 %		200 %	,	2,248 m²	11	.5 mx !	52 0 m	前面道路:	県道	11	.0 m
	地区2種最高20		1+ 42- 1				2 2 2					00.0 %		特定道路ま		推:	m
窓	限定建物の) 做安	一棵貝し	J (Z Þ	省建・休	:囬頼り	JUM)を想定	I	有効率 の理由	11	00.0 %	一保貝	し想定のため	,		
(3)	-3 総収益	算出内	 引訳						<u>'</u>								
	ル 屋	用资	È	床面	積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	F]額支払貨	手料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	階層				(m²)	(%)		(m²)	(円)	Ť		((円)	 b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		rt= 全#			600.00			600.00		2 600		1 560	000	6.0)	9,360	0,000
1	~ 2	店舗			600.00	100.0		600.00		2,600		1,560	,000				
	~												<u></u>				
	~																
	~												<u></u>				
	~																
	計			1,	,200.00	100.0		1,200.00				3,120	,000			18,720	0,000
	 ■額支払賃	 [料								3,120,	000 l	円 x 12	 ケ月 =		3	37,440,00	00 円
a	共益費(管	理費)							円/r	n² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	U			共益	- 益費を別途授受する慣行はないため計上しない。									
			車場使用料					円/台 x 台×12ケ月+ =									0 円
貸	資別れ損失	(算出	根拠、金客	頁)			敷金	等により			め計						0円
	室等によ + a)x 空		₹相当額 A(%)+(x 空	'室率 B ((%))	+	37,4	140,000 P			5.0	% % =			4 070 00	20 Ш
	した計				,		+		Г	9 ×			90 -			1,872,00 35,568,00	
			益(空室損失	大考慮 後	参)			18,720,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		177,84	
			さる ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			慮後)		償却年	丰数(手)			%) =			
	の他の収え	へに係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 × 円 ×			× ×		% =			0円
	その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後総収益 + + + +									5,840 円		(15,901	円/㎡)		- 13
(3)	(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						() 内は支持	公賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円 /	1	事情	浦 時	点修	標準化補正	建物村 差修正	各地地	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料
а	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>]	100	1		対象基準月額実	準階の 受賃料 2,613 「	円/㎡
b	-						<u>100</u> []				月額支払賃料 (2,600円/㎡)						
С	<u> 100 </u>						100 []	<u>100</u>]	100			基準階	1 F	В	

				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,250,000	円	250,000,000 × 0.5	5 %	
維持管理費		1,123,200	円	37,440,000 × 3.0) %	
Λ. 1 Ω Λ. 1 π	土地	3,226,200	円	查定額		
公租公課	建物	2,125,000	円	250,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		250,000	円	250,000,000 × 0.10) %	
建物等の取壊費用の積立金		250,000	円	250,000,000 × 0.10) %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		8,224,400	円	(3,659 円/㎡)	(経費率	23.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格:建物等	等価格)	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		250,000,000 円		202,000 円 / ㎡x 1,200.00	設計監 m²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0625		躯体部分 仕上部分		設備部分
		15,625,000 円		0.0462 x 40 % + 0.0602 x 30 %	+ 0.0865 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(6,951 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					35,745,840	円
総費用					8,224,400	円
純収益 -					27,521,440	円
建物等に帰属する純収益					15,625,000	円
土地に帰属する純収益 -					11,896,440	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				11,631,149	円
×				(5,174	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		342,092,618 P	9	(152,000	円/m²

 4 不動産ID
 福岡南(県) 5 - 3
 宅地-7

Νο		不動帝工口
N 0	所在及び地番 福岡市南区西長住3丁目567番7	不動産ID 2900000378670-0000
2	祖则中用匹码及压了了百分07亩/	2900000370070-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) 5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額 587,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 865,000 円 / ㎡ **1 基本的事項**

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	670,000 円/m²
	A 70 - F . C . C . C	(=) /T+0 = (T**T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	シジェロ	の女日															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			大橋1丁4 - 10	¯目45番 」						地 (m	積 (1)	(679)	法	令上の規	制等	
地	形状	敷地(の利用の	現 周記 況	型の土地の	利用の状	接ī	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	接		:交通施 状況	設との	商業 (80, 準防	400)		
	台形 1:1.5	共同住 ⁵ S R C		所 中高原 ンショ 業地均	雪事務所、月 ョン等が混っ 或	店舗付マ 在する商	東22 国道	m		水道、 ガス、 下水	大橋	 220	m		(간 (90,	の他) 400)		
(2)	範囲	東	0 m、西	40 m、	南 60	m、北	40 m	標準	≛的使用	用 高層	店舗	兼共	同住宅均	 地				
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約 22	m、 奥í	行 約	31 n	n、 規	模		680 r	n²程原	复、	形状	まぼ長	 長方形		
隣 地 域	地域的特性		」 通行量の多 華な商業 ^は		近くの繁	街 2 2	 2 m国道	<u></u>	交通施設		駅東方	ī220	m	法令規制		₹基準地	と同じ	
	地域要因の将 来予測	当該地	域は幹線 いくもの	道路沿に	ーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーー								並ぶ商業地域で、画地の集約化・高度利用 地価は大幅な上昇傾向で推移している。					
(3)聶	貴有効使用の判定		舗兼共同						(4)	対象基	^{快基準地} 形状 個別的要						-1.0	
` '	鑑定評価の手法)適用	収益還	列比較法 元法	比準価収益価	格	87 67												
		原価法		積算価	格		/	円/m	î									
		開発法			による価格		/	円/m										
(6)市	5場の特性	、県内	外の法人 開発、マ	・事業者気	岡市南部の 位びにマン 需要から、 需要の中心	ション・物件の取	商業施 得競争	設等を引 が継続し	F掛ける している	る開発業 る状況に	¥者、 こあり	投資 、希	家等が想 少性の	想定され 高い土地	る。 につ	大橋エリ いては約	リアにお 終額的な	
植	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	一方、「ことかり	店舗賃貸 ら、収益	市場はやゲーム	とした隣接 や硬直・遅 対的に低位 て、指定基	延的であに試算さ	り、か れた。	つ、居宅 従って、	ミについ 本件	いては必 では現実	がずし g市場	も元 生起	本価値I の地価3	こ見合う 現象を反	賃料	を収受し	えない	
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域: 因の 較	北 夢	国別的 更因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境		
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[10	00			1.	E	画地 行政 の他		因 	行政 その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)		- 5	時点 修正	標準化補正	地域: 因の 較	北 野	国別的 更因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内之	集 七	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +2.0 +20.0	
基の 準検 地討	000	地の価格 ,000 円	. -			100	- I -	9.0]	84	11,000		E	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因 <u>-</u>	行政 その他	0.0	
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 点) 形 状	ı	國 〉 .	人口・世、駅徒歩駅近くま	圏等の たは和)高収益 便性の	エリア よい商	アでは	相場を	超える¶ ては、¬	図引も マンシ	見受けら ョン用地	れる。	
準価 地格 の等	価討 代表標準地 標準地番号 内 - 要						<u>a</u> ,	要が活発 個別的要				也地位	は上昇	傾向で推	譲移し	ている。		
前か	変動率 年間	+9.2	% 半年	間	% の													

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面证 状況	道路の	主要交 設の状況	通施 兄	法令上の規 制等
a	福岡南7(岡市南区				建付地	()	長方形	南東4 n	 n市道			商業 (90,240)
b	- 616	-					z ∌ /→			E→π	北西22.4	"士·诺			 近商
D	- 112		当中学区				建付 地	()	長方形 	70M22.4	川川坦			(90,300)
С	福岡南 7 (岡市南区				更地	()	不整形	南東25 南西6 n				商業 (100,400)
	- 916	6									二方路				
d	福岡南7((福)	岡市南区				貸家 建付地	()	台形	東22 m	国道			商業 (90,400) 駐車場整備地区
e	- 2	2						())					
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地地因の比	或要 比較 な	推定標準 格(円/㎡		個別的要因 比較	∃ の	査定価格 (円/㎡)
а	(618,	(110	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		643,146			970.0		路	0.0	862,000
b	()	100	[104.4]	_100	_100		<u> </u>	_100)	870,2	接		0.0	·
c	876,	639	[100.0] 	100 [105.8]	[100.0] _100	[100.0] 		915,211	[102 _100		893,7		境 地	0.0	885,000
d	933,	358	100.0]	100	100	100	1,	,008,675	100		895,0	009 行	政	0.0	886,000
_	739,	408	[100.0]	100	[100.0]	-		807,434	[92	2.1]	876,6	593 7	の他	0.0	868,000
e	(1		100	[]	[]			<u>100</u>				1 <u>9</u>	9.0] 0	
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記	R					工地域要	因の比較の	内訳			
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路	-10.0	交通・	接近 -6.	0 環境	-3.0
	+	0.80	画地	0.0	·	0.0	その	他	0.0	 行政	-10.0	その他	0.	0	
b			街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・	接近 -2.	0 環境	+10.0
	+	0.88	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	-5.0	その他	0.	0	
С	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・		0 環境	+15.0
	+	0.83	 画地	-2.1	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.	0	
d	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・	接近 -6.	0 ¦環境	-2.0
	+	0.77	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.	0	
					1										
e	%	/月	街路		交通・持	············· 接近	環境		í	街路		交通・	接近	環境	į

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	72,090,032	19,452,366	52,637,666	36,372,700	16,264,966	(0.9276) 15,087,382	(3.7 0.4)
	収益価格	457,193,394	円 (673	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定發	建物の岩	犬 況														
	用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗兼共同信	主宅					300	.00	SRO	C 12	F				2	,630.00	
公法上の規	見制等															
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防			90 %		400 %		400 %		679 m²	24	.0 mx	22 0 m	前面道路:	国道	22	2.0 m
準防 			90 90		400 %		400 %		0/9 111	24	.U IIIX	32.0 111	特定道路ま	での距離	t :	m
想定建物の	D概要	1階は店舗 K	舗、 2	2 階以上	は共同位	主宅約	5 0 m²、	2 L D	有効率 の理由		87.6 %	店舗兼	共同住宅とし	√ては標準	丰的	
(3)-3 総収益	金算出 内											•				
階層	用道	<u>余</u>	床面	積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	割額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	效) a保	証金等	(円)
14/8				(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
1 ~ 1	店舗			300.00	75.0		225.00		4,200		945	,000	6.0)	5,670	0,000
													2.0		861	I ,840
2 ~ 5	共同(注宅		210.00	90.0		189.00		2,280		430	,920	1.0)),920
	共同化	\rightarrow \frac{1}{2}		210.00	90.0		189.00		2,320		120	,480	2.0)	876	5,960
6 ~ 9	共同1	±+t		210.00	90.0		109.00		2,320		430	,400	1.0)	438	3,480
	共同化			210.00	90.0		189.00		2,360		446	,040	2.0)	892	2,080
10 ~ 12													1.0)	446	5,040
13 ~ 13				20.00								ļ				
			2	630.00	87.6		2,304.00				5,760	720			15,301	1,440
計			۷,	030.00	07.0	,	2,304.00				5,760	,720			4,815	5,720
年額支払賃											円 × 12				9,128,64	
a共益費(管								90 円/1			4.00 m²x		=		2,488,32	20 円
		の算出根拠 車場使用料等	* ≄`\			周辺			く準等を甚					=	2 000 00	n
	•	根拠、金額)				勒仝		,000 円/i	ロ× されており		15 台×12 - L.かい	ウ 月 +			2,880,00	0円
空室等によ		·	,			苏亚		316,960 F		, 61 7	5.0) %				0 1 3
(+ a)x 3	宮室率	スイロ ヨ 合見 A (%) + (x 空	室率B((%))	+		380,000 F) % =			3,724,84	48 円
以上計	+ a+														0,772,1	
保証金等0)運用註	益(空室損失	考慮後	₹)			15,301,	440 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		145,36	64 円
権利金等の	D運用記	益及び償却額	至空)真	国損失考	慮後)		償却 ⁴ 4,815,	F数(720 円 x		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		1,172,5	56 円
その他の収ん	入に係る	6保証金等の運	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +	Calcal .	··				-	0,032 円		(106,171	円/㎡)		
(3)-4 1 m ²		1) 内は支持		111.1		++ »#= n	Hr ====================================	つけた任业	+ »= 11	L ++ >+= 17++ 2	九 年业
NO 事例番	亏	事例の第 実質賃料 (円/n		事情礼 正	朝 時,時, 一 一 一	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 比較	基準區格差修正		定実質賃料	基準功	也基準階の	り真料
а				100	[_1	100	100) <u> </u>	100			対象基準	質賃料	T 1 2
-		()	L	1 100	,	ı J	L	J L	1	L	1		□ \$ ≭→	2,332 [+/∉⊭√	円/mf
b				<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>	<u>100</u>	<u> </u>	<u>100</u>	月額支払賃* - (2,28		.払資料 2,280「	円/㎡)	
С		(,	100	_ [_		_100	_100			100	_		基準階	3 F	В
-	- () -] 100	J	[]	[] []	[1					

(3)-5 総費用算出内訳								
項目)	三額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		3,185,000 円		637,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		8,194,666 円		74,496	,960 ×	11.0	%	
() TD () + M	土地	1,384,200 円	査定額					
公租公課	建物	5,414,500 円		637,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		637,000 円		637,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		637,000 円	1	637,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
		19,452,366 円	(28,649 F	円/㎡) ((経費率 :	27.0 %
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.7 %	g:賃料	の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	na:躯体	本の経済的耐用	1年数			60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n b:仕」	上の経済的耐用	目年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c:設係	備の経済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		2.0 年	: 未収	入期間を考慮	した修正率	<u>«</u>	0	.9276
(3)-7 建物等に帰属する純収益			_					
項目	查	定額			算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		637,000,000 円		235,000 円/m	îx	2,630.00 m²x	設計監理 (100%+	
元利逓増償還率		0.0571	0.0385 ×	躯体部分	0.0531 ×	仕上部分	0.0859 x	設備部分
建物等に帰属する純収益		36,372,700 円						
X X X X X X X X X X X X X X X X X X X	(53,568 円/m²)						
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							72,090,032	
総費用							19,452,366	
純収益 -							52,637,666	
							36,372,700	
建物等に帰属する純収益								
土地に帰属する純収益 -							16,264,966	
	属する純収益						15,087,382	円
土地に帰属する純収益 - 未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益 還元利回り	(r-g) 3.3 %	(15,087,382	

 4 不動産ID
 福岡南(県) 5 - 4
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区大橋 1 丁目 4 5 番	2900000388796-0000
2		23000000001303000
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		<u> </u>
畑ち		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) 5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
福岡南(県) 5 - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額240,000,000 円1 ㎡当たりの価格1,040,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	800,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATR 7.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7	/ F \ /#+b \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	工类体	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 }	鑑定評価額の決定		ノ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	іщі	岡市南区高 宮 5 - 3		目54番	ŧ) (m	也積 ㎡)	(231	法令上の規制等
地	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	型の土地の)利用	の状	接面	i道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施 の状況	設との	商業 (80,400) 準防
	長方形 1:2.5	店舗兼共SRC7			鉄井同住宅 建ち並ぶ商		<u></u>	 北東22 県道	! m		水道、 ガス、 下水	高宮	雪150	m		(その他) (90,400)
(2)	範囲	東 100	m、西	20 m.	南 70) m.	北	40 m	標準	■ ■的使用	1 高層	店舗	兼井	t同住宅 ^t		, ,
近	標準的画地の形料		間口然	10	m、 奥	行業	约	23 m	l	.模		230 1	m²程	度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記が特記すべき事項はない					 	m県道	·	交通						対象基準地と同じ
-		3 11				路	1			施設					規制	I .
	地域要因の将 来予測				、今後も と予測す										高い駅間	前商業地であり、地
(3)聶	長有効使用の判定		#兼共同位				· ~			(4)	対象基準の個別的	準地				
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格		1,060	,000	円/m	2	因					
σ.)適用	収益還元		756	,000	円/m	2									
		原価法		/ 円/m²												
		開発法		開発法	による価材	各		/	円/m	2						
(6)市	5場の特性	的とする 要は依然	不動産業旺盛であ	者・事業	業者等であ こ、駅接近	5る。 f性等	建築費に優れ	高騰の ルた土地	D影響も bは競争	.見られ か過!	れるが、 執してa	安定いり、	こした 利に	: 収益が見 回りは低日	見込める F、賃料	の投資用不動産を目 ラマンション用地の需 外及び地価は上昇傾向 日/坪程度である。
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	試算され 寡が生じ	た比準価 ることを	格は、乳 勘案する	足証的で説	说得力 益価格	を有す の説得	⁻ る。- 力、[-方、い i頼性に	双益価权 は相対的	格はやや 的にやや	o低位 o劣る	Zに訪 S。以	式算され <i>だ</i> 人上より、	たが、想 本件で	の取引事例に基づき 限定次第で査定値に多 では、比準価格を重視
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化補正		地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/	[100	100	-	00	<u>[</u>]				補 正 _	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か ら	指定基準地番			時点 修正	一 標準化 補正	t ;	 地域要 因の比 較	個	別的因の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	^で 標準化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格 円 /		100	100	-	00	<u>[</u>	1				補 正	画地 行政		因 行政 その他
地 (10) 対年 基準	の ・ 2 基準地が共	 の検討 通地点(代詞	960,000	円/mi	価数	E ()) 幸 ン		需要に	は根強く、 シた高宮!	、取引 駅西口	引件 引利 引利	回りは低; 商業地域。	水準で推 、駅前で	
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 神	標準地 冨岡南	999,000	5 - 円/㎡	成 3 要 因	ቼ / 5 የ	要因個別的要因				きも高く、		ンシ	ョン用地の	としての)需要も認められる。
前か	変動率 年間	+8.3	% 半年間	∄ +4.1	% O		포 스									

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) 5 - 5 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内 ———	l訳 												
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形状	技	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡南 7 (C 福間	岡市南区				建付地	(,	長方邪	が 南西23.4 北東14 二方路				奇業 100,400)
	- 50														
b	福岡南 7		岡市南区				建付 地	()	ほぼ長 方形	表 北西25	m県道			新業 90,400)
С	- 60 福岡南 7 D H	_	岡市南区				貸家 建付地	(,	長方刑)	/ 北東22	m県道			新業 90,400)
-1	- 120		0+++ <u>-</u>				724./_			1-1-0° E	= 45.200	E),*			구 11K
d	福岡中央 C - 50		岡市中央区				建付 地	(,	ほぼ長 方形	北西22	M国退			奇業 90,400)
e	_							(,)					
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / m²)	地域	域要 比較	 推定標準 格(円/㎡		別的要因 <i>0</i> 〔較	0	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.2]	100	100			_100			街路		0.0	
b	1,018,	,110	100.0]	100	100.0]	104.0]	1	,020,068	100		1,130,8	396 交通 接近	- (0.0	1,130,000
_	615,	, 189	[100.0]	100	[100.0]	[90.0]		735,493	[72		1,021,			0.0	1,020,000
С	(831,	793	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		849,250			1,026,9	回地	3 (0.0	1,030,000
d	()	100.03	[114.4]	100.03	100.03		049,230	_ 100		1,020,	行政	(0.0	1,000,000
	1,086,	,843	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	1	,243,348	[107		1,162,0	007 ₹ σ		0.0	1,160,000
e	()		100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>)			<u>[100.</u> 100	0]	
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		-			:	工地域要	要因の比較の	D内訳			
a	正常 9	%/月	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	-8.0
	+	+0.70	画地	 +4.0	 ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	├ ├交通・接	近 -4.0	環境	-25.0
	+	+0.69	画地		 行政		その			 行政	0.0	その他	0.0	<u></u>	
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 街路		<u> </u> 交通・接		環境	-12.0
		+0.70			 ¦行政		その			 行政		し と と と の他	0.0	<u>_</u>	
d	正常 9	6/月			_ 交通・接		環境		0.0	 街路		 交通・接		環境	+15.0
		+1.44			 ¦行政		その			 行政		その他	0.0	L	J.UI+
e	0,	6/月		0.0	文通・接		環境		0.0	街路	0.0	・交通・接		環境	
		, ,	 画地		,	_	 そ の			 行政		 その他	_	L	
			H-10		1111		00	ت.				יייי כייייי			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	画法が	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	をが「	困難であ	5るた	め。			
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準	化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	<u>I</u>]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	Z補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域:較	要因の)比 個別的 比較	内要因σ	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
身	热成度修正	,	[]	/ 100	·			積算(価格				円/m²			
内記	iR																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		-	その他	Į.

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	34,218,081	9,443,595	24,774,486	18,561,000	6,213,486	(0.9276) 5,763,630	(3.7 0.4)
	収益価格	174,655,455	円 (750	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	物の状	 状況											届 问南(県) ———	5 - 5		地-4
	用	 途		建築ī	面積		(m²)		構造・原	階層		延床	 面積		(r	m²)
店舗兼共同住	宅					145	.50	R C	11	F				1,	302.72	
公法上の規	制等															
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容積	養率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防			90 %		400 %		400 %		231 m²	10	.0 mx 2	23.0 m	前面道路: 特定道路ま			2.0 m m
想定建物の)概要	1階:駐 1K、約 含むため	13 0 r	ท์、計2	店舗、:	3 階 ~ を想定	11階:。内部廊	住宅(下等を	有効率 の理由		68.0 %	構造、	用途を勘案す			
(3)-3 総収益	算出内		「不久 小山」	17.												
階層	用道		床面	i積	有効率	有		1㎡当 支払賃料	ー 作り月額 料	F	月額支払賃		保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月数	数) b権和	引金等	(円)
1 ~ 1	駐車均	易等		169.50												
2 ~ 2	店舗			116.40	86.5		100.70		3,900		392	,730	6.0	0	2,356	380
3 ~ 6	住宅			116.40	77.8		90.58		3,000		271	,740	1.0	-		,740 ,740
7 ~ 10	住宅			116.40	77.8		90.58		3,050		276	, 269	1.(6,269 6,269
	A 字			05 60	70. 4		60.20		2 100		100	020	1.0	0	186	5,930
11 ~ 11	住宅			85.62	70.4		60.30		3,100		100	,930	1.0	0	186	6,930
			1,	302.72	68.0		885.64				2,771	, 696			4,735	
計 	= 4/4								0.774	000	Ш 40				2,378	
年額支払賃 a共益費(管								130 円/			円 × 12 5.64 ㎡×				,381,59	
b共益費(管		の算出根拠	l			周辺	地域の共		── 単等を勘案			1277			, 301 , 33	90]
その他の収						7-3-2-		,000 円/			4 台x 12	 ケ月+		=	720,00	00 円
貸倒れ損失	(算出	根拠、金額	Į)			敷金	等により	担保され	っているた	きめ言	†上しない	, 1				0 円
空室等によ							34,6	641,950	円×		5.0	%				
(+ a)x 至	室室戶	(%)+(× 空	室率B((%))	+	-	720,000	円×		5.0	% =		1	,768,09	98 円
以上計		<u> </u>												33	,593,85	
保証金等の					r=/4 \			346 円 ×		.0 %			00 % =		44,98	36 円
権利金等の							償却 ² 2,378,	966 円 ×	95	年) .0 %		回り(0	1.00 %)		579,24	
その他の収え			連用益((空室損失	考慮後)			円 x		%	· ×		% =	III / m-2\		0 円
総収益 (3)-4 1 ㎡ 🗎		+ + 	手料の	首 山坦地	ın	() 内(+ 士+	-	18,081 円		(148,130	13/111)		
NO 事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情往正		点修)内は支持 標準化 補正		格 地域	 或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
a				100				100)]1	100	 		対象基準月額実質	質賃料	II / ~²
b		()	100	_ [100 []	100))	100	_		月額支持	3,067 F 公賃料 3,000 F	
С -		()	100	_			_100	11_00)	100	_		基準階	3 F	В
-		()	[] 10	0	[]]] []	[]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,725,000	円	345,000,000 x 0.5 %	6	
維持管理費		3,536,195	円	35,361,950 × 10.0 %	ó	
∆ ∓D ∧ ÷B	土地	559,900	円	查定額		
公租公課	建物	2,932,500	円	345,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		345,000	円	345,000,000 × 0.10 %	б	
建物等の取壊費用の積立金		345,000	円	345,000,000 × 0.10 9	б	
その他費用		0	円	特になし		
総費用						
~		9,443,595	円	(40,881 円/㎡) (経費率 2	27.6 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		2.0	年	:未収入期間を考慮した修正率	0	. 9276
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		345,000,000 F	—— J	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	設計監理	
- TUE				257,000 円 / m ² x 1,302.72 m ² x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0538			0.0859 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(18,561,000 F 80,351 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					34,218,081	円
総費用					9,443,595	円
					24,774,486	円
建物等に帰属する純収益					18,561,000	
					6,213,486	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益				5,763,630	
×				(24,951	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%			
		174,655,455	円	(756,000	円/㎡

4 不動産ID 福岡南(県) 5 - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区高宮5丁目54番	290000013362-0000
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		
41		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
佣与		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡南(県) 5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県) 5 - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額384,000,000 円1 ㎡当たりの価格529,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 23日	(6)	[令和 7年1月]	400,000 円/㎡
(2) 南北海本口	ATR 7 7 0 0 04 0	/ F) / T + D O 1 = * T	工业/ 压块	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)																		
基	所在及び地番並で 「住居表示」等		岡市南区 3間 3 -			目82番						地 (m	積 (726	汥	き令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の		周辺 兄	の土地の	利用の状	接面	道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交 近の状		分との	近裔 (80 準例	,300)	
	不整形 1:1	店舗兼 R C 10	共同住宅)	Ι,	低層	の店舗兼共店舗が建な の商業地域	ち並ぶ幹	北西22 m 市道			水道、 ガス、 下水		高宮1 km			(その他) 地区計画等		
(5)	**************************************	<u> </u>							I				\	- / · -	- I.I.	(90	,300)	
(2) 近	範囲		0 m、西 │ 메口		0 m.			100 m		隼的使,			舗兼共同			= 1	π/	
隣 -	標準的画地の形制 一 地域的特性		間口		30		亍 約 街 2 2	25 m		見模	_		ri程度、	-	形状 長法令	1		
地	记戏的行	村記二	詩記すべき	る事は	当け分り	1	1±J ∠ ∠	. 0 m	巾坦	, X.E	高宮駅	11年	力T KIII		ムマ	(90	∍) (,300)	
域		事項					路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測					を中心に、												
(3)最	骨効使用の判定	中高層	店舗兼井	共同住	È宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		形状					-1.0
, , -	経定評価の手法 	取引事例	列比較法	比	準価格	3	53	5,000	円/n	n²	Д							
σ	適用	収益還	元法	収	益価格	<u> </u>	37	2,000	円/n	n								
	原価法			積	算価格	3	/ 円/m²											
		開発法				よる価格	•	/	円/n									
(6)市	5場の特性	る近隣3	型の商業 であると	地域。思料	と判定 する。	内で最寄 した。主 金利上昇 途、グレ	たる需要 ^き の動きが!	者は、 見られる	事業運 るが、ī	営目的 商業地	の法人、 の需要に	賃料 こつい	収受に。 ては、 ^t	よる収 也域に	₹ 【益獲得 【よって	見を 目	目的とした	法人投
` / 検	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	土地価村 。以上。	洛の上昇 より、本	に対 件評(して賃 価では	し、実証 [,] 料の遅行 [,] より説得 意した上	性により、 力の高い	賃料(北準価村	D上昇だ 各を標準	が依然 準とし	として追 、収益値	追いつ M格を	かず、し	仅益価	格はや	oや(E	私位に試算	拿された
(8) 公規f 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	重地	時, 修.		標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内当		通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			ſ]	100	100	ſ	1			1.	甫 画	_		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100		[]	[]	100				Ī	E 行i そのf				その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	-	- 5	時,	点正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织		通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +9.0 +65.0
基の 準検 地討	前年指定基準960,	地の価格 000 円	_	100		100 [100.0]	100 [194.5]	100		52	29,000		甫 画 ⁵ E 行i そのf	政	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+5.0 +3.0
(10) 対年		の検討	481,00	00 円	/ m ^t	価 変			画し 阿区は、 D動向、	人口 · それに	・世帯数に伴う経	 ともに 済動向	増加傾	向にあ	あるが、	物位を	画上昇や3 が必要であ	三 記利変動 5る。
象標(基準標準価)	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同	司一地点	形 状成 況	地域				に位置す 性移して		性が高	い地域	或的特性	まに J	にり、取引	は依然
地格 の等 前か	公示価格	+10.0	% 半年		- / m² 0	要 因 6 の	(個別的)要 因		固別的要	要因に変	を動はな	l 1 _°						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通が 設の状況	沲	法令上の規 制等
a	福岡南7(岡市南区				建付地	(長方)	長方形 北西		市道			近商 (90,200) 高度地区2種20m
b	- 10 [·] 福岡南 7 (岡市南区				貸家 建付 地	(ほに) 方形		南西6 mī	市道			商業 (90,360)
c	- 600 福岡南 7 0 D H		—————————————————————————————————————				貸家建付地	(長方)	5形	北東22 ㎡	県道			商業 (90,400)
d	- 120 ⁻ 福岡南 7(岡市南区				建付地	(ほほ) 方形		北東31 m 北西3.8				準工 (70,200) 高度地区2種最高20)
e	- 800	-	岡市南区				建付地	,		ほほり方形		二方路 北西25 m	県道			商業 (90,400)
	- 802	2						() 73/13	<i>-</i>					,
VO	取引価 (円/		事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域 因の	域要 比較		推定標準個 (円/㎡)		別的要因の 較		査定価格 (円/㎡)
а	(408,) 199	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [100.0]	_		452,284		5.7]		527,75	_ ^~		.0	522,000
b	602,	323	[100.0]	100	100.0	-		626,416		7.7]		532,21	接近 4 環境		.0	527,000
c d	831,	783 ,	100 [100.0]	100 11	100 [100.0]	-		849,250		3.9]		611,41	画地 1 行政		.0	605,000
u e	423,	564	100 [100.0]	[106.1] 100 [107.6]	100.0	100 [98.0] 100		458,573		3.0]		552,49	8 その	他 0 [99 .0	.0	547,000
NO		/月率	 [100.0] ウ標準化		[100.0]	[90.0]		735,493	[134	4.9]		545,21 の比較のI	_	100	ر و	540,000
a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -2.0	環境	.8.0
	+	0.83	画地	0.0	 ¦行政 -	0.0	\ 	他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0	L	
b		5/月 0.80	街路 画地		┆交通・拮 └		環境 その			街路 行政		L	交通・接 その他	년 0.0	環境 □ □	+20.0
c	正常 %	/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		1		丘 +5.0	環境	÷ +26.0
		0.70	凹地		 		その		0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	L	
d)/月 0.87	街路 画地		│ └		環境 その			街路 行政		i	交通・接 その他	于 +5.0	· 環境 └	
e	正常 %	5/月	街路		文通・技		環境		0.0	街路				0.0 五 +6.0	環境	÷+20.0
	+	0.69	画地	-10.0	<u></u>		- - その		-				 その他		L	

(2)積算価格算定内訳 (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため	か。											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため	か。											
(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 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格の価格 造成工事費 標準化補正 時点修正 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)											
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 正後の価格 有効宅地化率で 除した価格 地域要因の比 較 個別的要因の 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	再調達原価 (円/㎡)											
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円 / m ²												
内訳												
素 事情の内容 月率変動率 持 標準化補正 規	月率変動率											
% /月 事費	% / 月											
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 そ	一の他											

(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 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 還元利回り 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9451) (3.7 0.4) 51,684,656 36,970,662 14,713,994 27,545,600 9,425,062 3.3 % 8,907,626 収益価格 372,000 円/㎡) 269,928,061 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2 想定發	建物の制	大況 大況									価 円円(<i>宗)</i> 			<u>-4</u>
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・阝	皆層		延床	面積		(r	n²)
店舗兼共同信	主宅				220.00	R C	10	F				2,	115.00	
公法上の規	見制等													
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 準防		90	%	300 %	300 %		726 m²	25.	0 m× 2	25.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想定建物の	の概要	周辺の利用 ^料 DKの居宅で			与舗、 2 階以上		有効率 9理由	8	37.7 %	用途、	構造等より標		· •	
(3)-3 総収益														
階層	用道		 面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	料。	a保証金等(月数	效) a保記	正金等	(円)
PH/E			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) t	b権利金等(月数	效) b権和	引金等	(円)
1 ~ 1	店舗		220.00	65.0	143.00		2,910		416	, 130	6.0)	2,496	,780
2 ~ 3	居宅		220.00	90.0	198.00		2,160		427	, 680	1.0			,680
	居宅		210.00	92.0	193.20		2,170		419	, 244	1.0)	419	,244
	居宅		200.00	92.0	184.00		2,180		401	, 120	1.0)	401	,120
7 ~ 10			25.00								1.0)	401	,120
11 ~			2,115.00	87.7	1,854.60				4,133	,702			6,214	
計 年額支払賃	季 本分						4 122	702 🛭	9× 12	 ケ月 =		40	3,717	•
a共益費(管						100 円/㎡			1.60 m²x				2,225,52	
,		 の算出根拠			周辺地域の共					12773			-,220,02	.0 3
•		車場使用料等)			周辺地域の共益費水準を勘案して査定。 13,000 円/台 × 10 台×12ケ月+ = 1,560,000									
貸倒れ損気	も(算出	根拠、金額)			保証金等によ	:り担保され	っている	ため	、計上し	しない。				0 円
空室等に			<u> </u>		51,	829,944 円	×		5.0	%				
	2至率/	\(\%\) + (x	空室率 B	(%))	+ 1,	560,000 円	×		5.0	% =			2,669,49	
以上計		 4/mm===================================	=/4\		0.044	050 TI		0.01			20.04	50	720,44	
		益(空室損失考原 益及び償却額(3		虚後)	- ,	,352 円 × 年数(95 4 3	.0 % ±\	× 運用利		1.00 %)		59,03	86円
1年473五分)Œ/III		- 土 (八 万			,572 円 ×		.0 %	×		.2563 = '		905,17	
		保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×	T	%			% =	TT (2)		0 円
総収益		+ + 	の祭川田	ьп	() 	51,684,	656 円		(71,191	円/m)		
NO 事例番		D月額支払賃料 事例の実際 実質賃料 (円/㎡)			()内は支 点修 標準化 補正		地域	或要 比較	基準院格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
a			100] <u>100</u>	100)	<u>100</u>	_ _]		対象基準月額実施	階の 質賃料 2,218 F	IJ/m²
b			100	[100	100)		_		月額支		
С		(100] 100	_100)		- - 1		基準階	4 F	В
-		() [1 100	ر ا ر ا	'	L	1	L	,				

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠						
修繕費		2,560,000	円	512,000,000 x 0.5 %	6					
維持管理費		5,872,894	円	53,389,944 × 11.0 9	6					
/\ TD /\ +B	土地	905,100	円	查定額						
公租公課	建物	4,352,000	円	512,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000				
損害保険料		512,000	円	512,000,000 × 0.10 9	6					
建物等の取壊費用の積立金		512,000	円	512,000,000 x 0.10 9	6					
その他費用		0	円							
総費用 ~		14,713,994	д	(20,267 円/㎡) (経費率 2	28.5 %				
(3)-6 基本利率等		,,			#### T					
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 £				
b : 仕上割合 (仕上価格- 建物		40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 €				
 c :設備割合(設備価格÷ 建物		20	%			15 年				
m:未収入期間		1.5	年	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9451				
項目	查	定額								
		512,000,000	円		設計監理	里料率				
		012,000,000		235,000 円 / ㎡x 2,115.00 ㎡x	(100%+	3.00 %				
元利逓増償還率		0.0538		躯体部分 仕上部分 0.0385 x 40 % + 0.0531 x 40 % +	0.0859 ×	設備部分 20				
建物等に帰属する純収益 ×		27,545,600								
	(37,942 円/	mī)							
総収益					51,684,656	四				
					14,713,994					
総費用					36,970,662					
純収益										
建物等に帰属する純収益					27,545,600					
土地に帰属する純収益 -	ᄝᆂᅩᄼᅼᄜᅩ				9,425,062 8,907,626					
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	鴻9る純収益			(円/m ⁱ				
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%	•	,					
		269,928,061	円	(372,000	円/㎡				

4 不動産ID 福岡南(県) 5 - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市南区野間3丁目82番	2900000028840-0000
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		