

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 m ² 当たりの価格	292,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	250,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区市崎2丁目43番外「市崎2-2-9」					地積 (㎡)	204 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	高宮950 m		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模		200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	高台丘陵地に存する品等の高い住宅地域		街路 6 m市道		交通施設	高宮駅西方950 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		閑静な住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 292,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は福岡市南区のうち西鉄天神大牟田線「平尾」駅と「高宮」駅を最寄り駅とする住宅地域一帯で、特に市崎地区との価格牽連性が高い。主たる需要者層は、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。当該圏域は最寄り駅から比較的近く利便性に優れ、良好な住宅環境から住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、200㎡程度の土地で概ね6,000万円前後が主流となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	福岡南(県) - 12								0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	0.0 +2.0 +77.0 +5.0 0.0	
(10)対年々象標の基準換準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 277,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	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。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔一般的要因〕						
	公示価格 円/㎡				〔地域要因〕						
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %		〔個別的要因〕						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 103	福岡市南区		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	
b	福岡南7C - 501	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西5.4 m市道 南西5.3 m 角地		2 住居 (80,200) 高度地区2種20m	
c	福岡南7C - 613	福岡市南区		建付地	()	不整形	南東5.4 m市道		2 住居 (70,200)	
d	福岡南7C - 1119	福岡市南区		建付地	()	不整形	南6 m市道		1 低専 (40,80) 風致地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 374,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	400,941	$\frac{100}{[136.2]}$	294,377	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	294,000
b	() 339,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	352,036	$\frac{100}{[137.9]}$	255,284		255,000
c	() 381,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	442,819	$\frac{100}{[140.5]}$	315,174		315,000
d	() 209,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	219,649	$\frac{100}{[76.0]}$	289,012		289,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +26.0		
			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 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.40	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 -24.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 292,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区市崎 2 丁目 4 3 番	2900000008822-0000
2	福岡市南区市崎 2 丁目 4 4 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		

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 m ² 当たりの価格	240,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	180,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区井尻3丁目1184番5「井尻3-5-23」				地積 (㎡)	198	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中低層の共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		西4 m 市道	水道、ガス、下水	井尻350 m		(その他) 高度地区2種最高20m (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 4 m市道		交通 井尻駅 北東方350 m		法令	対象基準地と同じ	
	事項		路		施設		規制				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 241,000 円/㎡						
収益還元法			収益価格 170,000 円/㎡								
原価法			積算価格 / 円/㎡								
開発法			開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、西鉄天神大牟田線・JR鹿児島本線沿線で、南区を中心に、博多区南部及びその周辺市等の住宅地域と判断される。需要者層の中心としては福岡市中心部への通勤者、転売を目的とする不動産業者、アパート経営を行う投資家等が挙げられる。住環境や交通利便性が良好なことから住宅地としての需要は堅調である。市場で中心となる価格帯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・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅を中心とし共同住宅等が混在する地域であり、比準価格は当該基準地と類似すると認められる取引事例を基礎とし、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要素が含まれるこ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討も踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡南(県) - 9								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -2.0 +8.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 232,000 円/㎡		[107.9] 100	100 [100.0]	100 [105.8]	[100.0] 100	237,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 220,000 円/㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)		福岡市南区の不動産需要は堅調に推移しているが金利の上昇等の経済情勢の影響が及びつつある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因)		周辺で戸建分譲開発等小規模開発が行われており、地価は上昇傾向にある。				
	公示価格 円/㎡				(個別的要因)		変動はない。				
	変動率	年間 +9.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 107	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東3.6 m市道 北西4 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
b	福岡南7C - 115	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西5.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡南7C - 610	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北7.8 m市道 東6.6 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	福岡南7C - 611	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東5.7 m市道		1 住居 (60,200)	
e	福岡南7C - 907	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北西9 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 266,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	278,871	$\frac{100}{[105.9]}$	263,334	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	263,000
b	() 225,310	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	238,829	$\frac{100}{[99.7]}$	239,548		240,000
c	() 243,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	244,613	$\frac{100}{[98.9]}$	247,334		247,000
d	() 266,715	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	276,317	$\frac{100}{[93.8]}$	294,581		295,000
e	() 300,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	325,552	$\frac{100}{[104.8]}$	310,641	$\frac{[100.0]}{100}$	311,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 241,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,954,473	839,387	3,115,086	1,978,800	1,136,286	(0.9792) 1,112,651	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	33,716,697 円 (170,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層			延床面積 (㎡)			
共同住宅		87.22		L S 2 F			174.44			
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
1 住居 高度地区2種最高20m		60 %	200 %	160 %	198 ㎡	14.0 m× 14.2 m		前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		1 D K 6 戸の共同住宅を想定				有効率 100.0 % の理由		外階段のため		

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	87.22	100.0	87.22	1,800	156,996	2.0	313,992		
2 ~ 2	共同住宅	87.22	100.0	87.22	1,850	161,357	2.0	322,714		
~										
~										
~										
計		174.44	100.0	174.44		318,353		636,706		
年額支払賃料					318,353 円 × 12ヶ月 = 3,820,236 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					7,000 円/台 × 4 台×12ヶ月+ = 336,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されるため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					3,820,236 円 × 5.0 % + 336,000 円 × 5.0 % = 207,812 円					
以上計 + a+ - -					3,948,424 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					636,706 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,049 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
総収益 + + +					3,954,473 円 (19,972 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,853 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	136,000 円	34,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	124,687 円	4,156,236 ×	3.0 %
公租公課	土地 221,700 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	34,000 円	34,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	839,387 円 (4,239 円 / m ²) (経費率 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 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	34,000,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 174.44 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,978,800 円 (9,994 円 / m ²)		
(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 × α		1,112,651 円 (5,619 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.3 %			
	33,716,697 円 (	170,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 2

宅地-7

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

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 m ² 当たりの価格	102,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	81,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市南区老司5丁目651番36 「老司5-38-12」				地積 (㎡)	182 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域		南3.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	大橋4.5 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 3.8 m市道		交通	大橋駅南方4.5 km		法令 対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	交通利便性のやや劣る郊外の閑静な住環境を保つ既存住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は概ね堅調で、地価は上昇傾向であるが、上昇幅は縮小しており今後の動向には注視が必要である。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 102,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、南区及び隣接市の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、福岡市中心部等へ通勤するエンドユーザーである給与所得者及び分譲素地として取得する不動産業者等である。不動産市場は概ね堅調に推移しているが、今後の動向には留意が必要である。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で20百万円前後程度であり、新築戸建分譲においては45百万円前後程度である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は郊外の閑静な既存住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0		
	福岡南(県) - 13									
	前年指定基準地の価格 112,000 円/㎡	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [115.8]	[100.0] 100	102,000				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 96,400 円/㎡		価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	南区の不動産需給の動向は概ね堅調であるが、取引件数は横ばいで推移している。地価は上昇傾向であるが、上昇幅は縮小している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号			〈地域 要因〉	建物の建替えや画地分割による分譲等が見られるが、地域内に特段の変動要因はなく、利便性等で劣るが、住宅需要は安定的である。					
	公示価格 円/㎡			〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +5.8 % 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南 7 C - 204	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡南 7 K DH - 17	福岡市南区				更地	()	台形	南東4.5 m市道 北東4 m 準角地		1 低専 (60,80)
c	福岡南 7 C - 411	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	南東3.7 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m その他
d	福岡南 7 K DH - 10	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	西4.6 m市道		1 低専 (50,80)
e	福岡南 7 C - 704	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	北東4.5 m市道 北西4.5 m 角地		1 低専 (60,80)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 95,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,896	$\frac{100}{[97.6]}$	101,328	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	101,000	
b	() 99,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	100,442	$\frac{100}{[97.9]}$	102,597		103,000	
c	() 98,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	100,612	$\frac{100}{[98.0]}$	102,665		103,000	
d	() 99,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,964	$\frac{100}{[100.9]}$	103,037		103,000	
e	() 108,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	106,065	$\frac{100}{[106.1]}$	99,967	$\frac{[100.0]}{100}$	100,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -8.0			
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -1.0			
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 102,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は自己利用を前提とした住宅建設が中心となっており居住の快適等を重視する地域である。よって、収益獲得目的のアパート等の想定は事業収支の観点から非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 3

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
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	112,000,000 円	1㎡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)路線価	[令和7年1月]	300,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区平和2丁目5区109番4外「平和2-5-13」				地積 (㎡)	277 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)	
	台形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が見られる既成住宅地域		南5.9 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾800 m		(その他) 高度地区2種15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 28 m、		規模 280 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	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	西鉄平尾駅南西方800 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	中央区寄り、鉄道駅から徒歩圏内に位置し利便性に恵まれた立地条件を具有する。指定容積率が150%で一般住宅、マンション等が混在しているが、かかる立地条件を背景に地価は上昇基調での推移が予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 405,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 285,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人及びマンションデベロッパーのほか、ハウズビルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。鉄道駅徒歩圏内であるほか、その立地条件及び居住環境が再評価され需要は堅調、地価は規模や需要者の属性等により目線がやや異なるが、概ね坪130～135万円程度、標準的画地で1億1千万円台を示している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も混在するが、収益価格は賃料に保守性・選効性があること及び想定条件の介在等のほか、土地残余法に拠ったため比準価格に対しその精度がやや劣る面は否めない。従って、本件では、現実の市場を反映している比準価格を中心にして収益価格を参酌、更に周辺地域も含めた住宅需要等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡南(県) - 12								0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +27.0 +5.0 0.0
	前年指定基準地の価格 510,000 円/㎡	[110.8] 100	100 [102.0]	100 [137.4]	[100.0] 100	403,000				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 372,000 円/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、金利上昇圧力もあり不透明感も看取。				
	〔地域要因〕				地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、上昇率は鈍化傾向にあるが上昇傾向で推移している。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動は無い。					
	変動率	年間	+8.3 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 503	福岡市南区		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7C - 103	福岡市南区		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	福岡南7C - 509	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定	
d	福岡中央7C - 605	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 中専 (60,150)	
e	福岡中央7C - 601	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 中専 (60,150)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 543,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	575,645	$\frac{100}{[132.6]}$	434,121	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	434,000
b	() 374,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	400,941	$\frac{100}{[108.2]}$	370,555		371,000
c	() 250,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,170	$\frac{100}{[65.9]}$	396,313		396,000
d	() 288,505	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	296,583	$\frac{100}{[70.2]}$	422,483		422,000
e	() 227,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	234,869	$\frac{100}{[71.0]}$	330,801	$\frac{[100.0]}{100}$	331,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.65	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 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -27.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 405,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,994,322	2,200,922	7,793,400	5,219,730	2,573,670	(0.9817) 2,526,572	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	78,955,375 円 (285,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		152.83		R C 3 F		397.50				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	277 ㎡	12.2 m× 23.0 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 L D K (約 3 3 ㎡) 1 1 戸の賃貸共同住宅を想定。			有効率 の理由	90.5 %	片廊下式・開放廊下のため標準的と判断。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	132.50	74.6	98.91	2,180	215,624	1.0	215,624		
							1.0	215,624		
2 ~ 2	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,280	297,540	1.0	297,540		
							1.0	297,540		
3 ~ 3	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,280	297,540	1.0	297,540		
							1.0	297,540		
~										
~										
計		397.50	90.5	359.91		810,704		810,704		
								810,704		
年額支払賃料				810,704 円 × 12ヶ月 = 9,728,448 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 576,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,728,448 円 × 5.0 % + 576,000 円 × 5.0 % = 515,222 円						
以上計 + a+ - -				9,789,226 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				810,704 円 × 95.0 % × 1.00 % = 7,702 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 %) 810,704 円 × 95.0 % × 0.2563 = 197,394 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,994,322 円 (36,081 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,331 円/㎡ 月額支払賃料 (2,280 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	393,200 円	98,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	515,222 円	10,304,448 ×	5.0 %
公租公課	土地 260,400 円	査定額	
	建物 835,500 円	98,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	98,300 円	98,300,000 ×	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 / m ²) (経費率 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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	98,300,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² × 397.50 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,219,730 円 (18,844 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	9,994,322 円		
総費用	2,200,922 円		
純収益 -	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 × α	2,526,572 円 (9,121 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区平和 2 丁目 5 区 1 0 9 番 4	2900000001561-0000
2	福岡市南区平和 2 丁目 5 区 1 0 9 番 5	2900000001562-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 m ² 当たりの価格	157,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	125,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区柳河内 2 丁目 9 7 0 番 6 7 「柳河内 2 - 5 - 1 7」				地積 (㎡)	331 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかにマンション等が混在する住宅地域		南4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮2.1 km		(その他) 高度地区2種最高20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 90 m、北 90 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 4 m市道		交通施設	高宮駅南西方2.1 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	旧来からの戸建住宅地域に、近年低層階の賃貸マンションやアパート建設が増えつつある住宅地域。地価上昇も続いているが、金融動向如何では今後その動きに変化も予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 158,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 115,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線「高宮」駅沿線の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市都心部へ通勤するサラリーマンであるが、土地価格上昇からエンドユ-ザ-より業者購入も増えている。一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲や共同住宅建設を目的とする開発業者などが想定される。なお、需要の中心となる価格帯は、新築戸建で総額 4 , 5 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と距離的に近く価格牽連性も強い若久地区の事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、近隣地域内の近年の共同住宅の増加を反映し、賃貸マンション建設を前提に求めたが、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。従って、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 +1.0 地 街路 0.0	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	補正 環境 画地 行政 その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 +1.0 地 街路 0.0	
	福岡南(県) - 19								補正 環境 画地 行政 0.0 要因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 137,000 円 / ㎡		[108.0] 100	100 [94.0]	100 [100.0]	100	157,000		正 行政 -2.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 148,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	地価上昇、建築費高騰、住宅ローン金利上昇の影響が不動産市場で顕在化しつつある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〈地域要因〉	地域の土地利用状況に大きな変化はないが、金利上昇等の影響が地価上昇に反映し、基準地周辺の地価も上昇幅が縮小している。				
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない				
	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 301	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m	
b	福岡南7C - 406	福岡市南区		更地	()	長方形	西5.9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
c	福岡南7C DH - 3	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.8 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡南7C - 321	福岡市南区		更地	()	不整形	東4.1 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m	
e	福岡南7C - 405	福岡市南区		更地	()	袋地等	南東4.1 m私道 南西5.4 m 二方路		1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 146,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	151,153	$\frac{100}{[100.0]}$	151,153	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	151,000
b	() 151,160	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	154,752	$\frac{100}{[96.9]}$	159,703		160,000
c	() 143,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,500	$\frac{100}{[94.1]}$	162,062		162,000
d	() 133,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	148,128	$\frac{100}{[93.1]}$	159,106		159,000
e	() 137,506	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	146,219	$\frac{100}{[93.1]}$	157,056	$\frac{[100.0]}{100}$	157,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 158,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,808,744	2,250,504	7,558,240	6,318,900	1,239,340	(0.9817) 1,216,660	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	38,020,625 円 (115,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		175.00		S 3 F		525.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	160 %	331 ㎡	15.0 m× 23.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 階建て、2 D K タイプ、4 0 ㎡× 1 2 戸を想定。			有効率 の理由	91.7 %	同種建物として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	175.00	85.0	148.75	1,720	255,850	2.0	511,700		
							1.0	255,850		
2 ~ 2	住宅	175.00	95.0	166.25	1,750	290,938	2.0	581,876		
							1.0	290,938		
3 ~ 3	住宅	175.00	95.0	166.25	1,770	294,263	2.0	588,526		
							1.0	294,263		
~										
~										
計		525.00	91.7	481.25		841,051		1,682,102		
								841,051		
年額支払賃料				841,051 円 × 12ヶ月 = 10,092,612 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,092,612 円 × 5.0 % + 円 × % = 504,631 円						
以上計 + a+ - -				9,587,981 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,682,102 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,980 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 %) 841,051 円 × 95.0 % × 0.2563 = 204,783 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,808,744 円 (29,634 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,790 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	476,000 円	119,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	403,704 円	10,092,612 ×	4.0 %
公租公課	土地 121,300 円		
	建物 1,011,500 円	119,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	119,000 円	119,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	119,000 円	119,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,250,504 円 (6,799 円 / m ²) (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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	119,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² × 525.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,318,900 円 (19,090 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,216,660 円 (3,676 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区柳河内 2 丁目 9 7 0 番 6 7	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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区長住4丁目13区79番5「長住4-13-25」				地積 (㎡)	256 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.6 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 19.5 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位北 6 m市道	交通施設	高宮駅南西方3.6 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 177,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部を中心とした住宅地域一帯で、特に長住地区との価格牽連性が高い。主たる需要者層は、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。当該圏域は最寄り駅となる西鉄天神大牟田線「高宮」駅から遠く交通利便性に劣るが、良好な住宅環境から住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で概ね4,500万円前後が主流となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡南(県) - 19										
	前年指定基準地の価格 137,000 円 / ㎡		[108.0] 100	100 [100.0]	100 [86.8]	[104.0] 100	177,000				
(10) 対年対象標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 173,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	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。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				地域要因に特段の変動はないが、区画整然とした住宅地域で、地価は上昇傾向にある。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南7 C - 208	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡南7 C - 1114	福岡市南区				更地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)
c	福岡南7 C - 1120	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)
d	福岡南7 K D H - 16	福岡市南区				更地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 139,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		147,536	$\frac{100}{[95.0]}$	155,301	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	162,000
b	() 159,903	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		163,101	$\frac{100}{[95.0]}$	171,685		179,000
c	() 131,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$		136,049	$\frac{100}{[93.1]}$	146,132		152,000
d	() 175,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		177,144	$\frac{100}{[102.0]}$	173,671		181,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 177,000 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 23 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	160,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区大池1丁目2番20「大池1-22-8」					地積 (㎡)		264 ()		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			1中専 (60,150)			
	長方形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域		南西6m 市道		水道、 ガス、 下水	高宮1.7km			(その他) 高度地区2種15m			
(2) 近隣地域	範囲		東 200m、西 140m、南 40m、北 150m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、奥行 約 20m、規模		300㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街 6.0m 市道		交通施設	高宮駅 南西方1.7km		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		当該地域は、比較的地積規模の大きい戸建住宅を中心に、共同住宅も見られる地域である。生活利便性に優れ、居住快適性も高いため、今後も当面の間、特段の変動はなく推移するものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定	低層住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		204,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		150,000 円/㎡									
	原価法		積算価格		/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、南区内の最寄駅からバス便の戸建住宅、共同住宅等を中心とした既存住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部への通勤者等の個人であると思料する。物価上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、住宅地需要は未だ堅調である。市場の中心価格帯は土地5,000万円程度、新築住宅では6,000万円程度が中心的价格帯である。なお、賃貸用共同住宅の需要についても、散見される。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である個人は、市場成約価格の比較による需要活動を行う等、市場性を重視するため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺には賃貸用共同住宅も見られるが、建物規模に見合う賃料収受が依然として追い付かず、収益価格は低位に試算され、相対的に説得力は低位に留まると思料する。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益性を反映した収益価格を比較考量して、指定基準地価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正行政その他	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正行政その他	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	-1.0 +7.0 +14.0 0.0 0.0		
	福岡南(県)		- 9											
	前年指定基準地の価格		[105.6] 100	100 [100.0]	100 [120.8]	[100.0] 100	203,000							
(10)対年対象標の基準換準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 193,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にある。なお、物価上昇や金利動向の動きが不動産市場に与える影響には、注視が必要である。								
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	生活利便性に恵まれた閑静な住宅地域であり、住宅地需要は、比較的堅調に推移している。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/㎡													
変動率		年間 +5.2 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 921	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡南7K - 613	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		1 中専 (60,150)	
c	福岡南7K DH - 14	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道 南6.1 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
d	福岡南7C - 102	福岡市南区		建付地	()	長方形	南東6.1 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	福岡南7C - 509	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 187,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	200,517	$\frac{100}{[100.0]}$	200,517	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	201,000
b	() 165,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,264	$\frac{100}{[85.0]}$	203,840		204,000
c	() 182,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	185,145	$\frac{100}{[89.1]}$	207,795		208,000
d	() 155,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	168,604	$\frac{100}{[86.7]}$	194,468		194,000
e	() 250,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,170	$\frac{100}{[126.7]}$	206,133	$\frac{[100.0]}{100}$	206,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +28.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 204,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,333,019	1,133,500	4,199,519	2,909,500	1,290,019	(0.9795) 1,263,574	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	39,486,688 円 (150,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		130.00		L S 2 F		260.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	264 ㎡	12.7 m× 19.2 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	周辺の利用状況により、2 L D Kの居宅を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	用途・構造（外階段など）のため標準的。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	130.00	100.0	130.00	1,680	218,400	1.0	218,400	1.0	218,400
							1.0	218,400	1.0	218,400
2 ~ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,720	223,600	1.0	223,600	1.0	223,600
							1.0	223,600	1.0	223,600
~										
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		442,000		442,000		442,000
年額支払賃料				442,000 円 × 12ヶ月 = 5,304,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,304,000 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 274,800 円						
以上計 + a+ - -				5,221,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				442,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,199 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 %) 442,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 107,620 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,333,019 円 (20,201 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,758 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,720 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	202,400 円		50,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	274,800 円		5,496,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	125,000 円	査定額	
	建物	430,100 円	50,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	50,600 円		50,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,600 円		50,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	1,133,500 円 (4,294 円 / m ²) (経費率 21.3 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9795	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	50,600,000 円		設計監理料率 189,000 円 / m ² × 260.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0575		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,909,500 円 (11,021 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		5,333,019 円		
総費用		1,133,500 円		
純収益 -		4,199,519 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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,263,574 円 (4,786 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
39,486,688 円 (		150,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区大池 1 丁目 2 2 番 2 0	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		

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 m ² 当たりの価格	146,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	115,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区中尾3丁目226番「中尾3-18-7」				地積 (㎡)	155 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		南西4.2 m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.2 km		(その他) 高度地区2種20m (60,168)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模 155 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 4.2 m市道		交通施設	高宮駅 南西方3.2 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域として成熟しており、今後とも現状維持で推移していくものと予測される。中古物件とミニ分譲の取引が堅調であり、地価は引き続き上昇傾向で推移している。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 147,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 103,000 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、南区中尾を中心とした同区中～南部の住宅地域一円で、特に中尾、皿山、若久等の幹線背後の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外のサラリーマン世帯等の個人エンドユーザーが想定される。住環境の良さから相応の引合いが見込まれる地域であり、市場は概ね安定的に推移しているものと思料される。市場の中心価格帯は、土地は総額 2,000 万円台前半、新築戸建の総額は 3,500～4,500 万円となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的のものを中心に、南区中尾地区に係る類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡南(県) - 19		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 137,000 円 / ㎡		[108.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	144,000				+1.0 +2.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[103.0]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 136,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 -				(地域要因) 居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は上昇傾向で推移している。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C DH - 4	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡南7C - 311	福岡市南区		建付地	()	不整形	北東5.8 m市道 南西2 m 二方路		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
c	福岡南7C - 407	福岡市南区		更地	()	長方形	南東3.9 m市道 北東3.7 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
d	福岡南7C - 406	福岡市南区		更地	()	長方形	西5.9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
e	福岡南7K - 708	福岡市南区		建付地	()	不整形	北4 m市道		1 低専 (50,80) 高度地区最高10m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 143,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,625	$\frac{100}{[102.0]}$	144,730	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	145,000
b	() 139,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	152,011	$\frac{100}{[102.0]}$	149,030		149,000
c	() 146,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	144,711	$\frac{100}{[100.0]}$	144,711		145,000
d	() 151,160	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	154,752	$\frac{100}{[102.0]}$	151,718		152,000
e	() 137,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	167,021	$\frac{100}{[106.1]}$	157,418	$\frac{[100.0]}{100}$	157,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 147,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,524,752	549,680	1,975,072	1,454,750	520,322	(0.9795) 509,655	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	15,926,719 円 (103,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		65.00		L S 2 F		130.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	168 %	155 ㎡	12.8 m× 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		約 5 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,550	100,750	2.0 1.0	201,500 100,750		
2 ~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,570	102,050	2.0 1.0	204,100 102,050		
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		202,800		405,600 202,800		
年額支払賃料				202,800 円 × 12ヶ月 = 2,433,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 168,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,433,600 円 × 5.0 % + 168,000 円 × 5.0 % = 130,080 円						
以上計 + a+ - -				2,471,520 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				405,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,853 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 %) 202,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 49,379 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,524,752 円 (16,289 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,606 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,570 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	101,200 円	25,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	130,080 円	2,601,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 52,800 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	25,300 円	25,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	549,680 円 (3,546 円 / m ²) (経費率 21.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	25,300,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 130.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,454,750 円 (9,385 円 / m ²)		
(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 × α	509,655 円 (3,288 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	15,926,719 円 (	103,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	190,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区筑紫丘 1 丁目 1 3 0 8 番 1 4 7 「筑紫丘 1 - 1 3 - 4 6」				地積 (㎡)	301 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域		北東 4.9 m 市道	水道、ガス、下水	大橋 650 m		(その他) 高度地区 2 種 15m			
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 140 m、南 35 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 19 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 4.9 m 市道	交通施設	大橋駅 西方 650 m		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		比較的規模が大きい戸建住宅を中心とした地域である。物価上昇等が不動産市場に与える影響も懸念されるが、地価は概ね上昇基調にある。住宅地の需要は比較的、堅調であるため、当面は同様の傾向が続くと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 246,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 176,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、南区内の居住快適性が高く、駅接近性等の交通利便性が認められる低層住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部等へ通勤する比較的高所得な個人であると思料する。物価上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、住宅地の需要は比較的堅調である。ただし、今後の動向には注視が必要である。画地規模により異なり、需要の中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで 7,000 万円程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、主として居住快適性や交通利便性等を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣に賃貸アパート等も存するが、建物規模に見合う賃料収受が依然として追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、今後の経済動向の予測等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表基準地 ☐ 標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 232,000 円 / ㎡			価格形成要因の状況	(一般的要因)	物価上昇や金利上昇の動き等が見られるため、不動産市場の動向について、注視が必要である。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	当該地域は、駅接近性に優り、選好性の高い住宅地であるため、需要は比較的堅調である。						
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 318	福岡市南区		貸家 建付地	()	正方形	南4 m市道 北4.5 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
b	福岡南7C - 1103	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	福岡南7C - 1105	福岡市南区		更地	()	不整形	北東8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡南7C - 310	福岡市南区		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
e	福岡南7C - 804	福岡市南区		建付地	()	袋地等	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 200,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	203,674	$\frac{100}{[81.8]}$	248,990	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	249,000
b	() 237,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	251,473	$\frac{100}{[97.7]}$	257,393		257,000
c	() 200,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	215,760	$\frac{100}{[88.1]}$	244,904		245,000
d	() 205,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	220,889	$\frac{100}{[94.1]}$	234,739		235,000
e	() 177,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	198,623	$\frac{100}{[88.2]}$	225,196	$\frac{[100.0]}{100}$	225,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 246,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		140.00		W 2 F		280.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	301 ㎡	16.0 m× 19.0 m	前面道路：市道 4.9 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 L D K (7 0 ㎡) × 4 戸のファミリー向け共同住宅を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	用途・構造（外階段など）のため標準的。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	140.00	100.0	140.00	1,940	271,600	1.0	271,600		
							1.0	271,600		
2 ~ 2	住宅	140.00	100.0	140.00	1,990	278,600	1.0	278,600		
							1.0	278,600		
~										
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		550,200		550,200		
年額支払賃料				550,200 円 × 12ヶ月 = 6,602,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,602,400 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 330,120 円						
以上計 + a+ - -				6,272,280 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				550,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,227 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 %) 550,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 133,965 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				6,411,472 円 (21,301 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,034 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,990 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	213,600 円	53,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	330,120 円	6,602,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 172,000 円	査定額	
	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 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	53,400,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 280.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0637	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0480 × 40 % + 0.0687 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,401,580 円 (11,301 円 / m ²)		
(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する純収益 × α	1,693,255 円 (5,625 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	52,914,219 円 (176,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区筑紫丘 1 丁目 1 3 0 8 番 1 4 7	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリユート福岡
福岡南(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 m ² 当たりの価格	174,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 23 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	135,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区高木 3 丁目 1 番 1 5 外「高木 3 - 5 - 2 8」				地積 (㎡)	154 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほかにマンション等が混在する住宅地域		北6.5 m 市道	水道、ガス、下水	井尻1.2 km		(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 6 . 5 m 市道	交通 井尻駅 北西方1.2 km	法令 対象基準地と同じ			
			事項		路	施設	規制			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 175,000 円 / ㎡					
収益還元法			収益価格 123,000 円 / ㎡							
原価法			積算価格 / 円 / ㎡							
開発法			開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、福岡市南区及びその同市隣接区等に存する住宅地域と判定した。主たる需要者は、市中心部等へ通勤する勤労世帯層である。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、鉄道の高架等により周辺の地域から分断されたような地域特性を有する。なお、戸建、アパート、マンション等が混在しており、画地規模により異なるため中心価格帯は見出し難いものの、当該基準地程度の規模では、土地のみで 2 , 5 0 0 万円前後と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、居住快適性が重視される住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が依然として追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、市場性を反映した説得力のある比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、指定基準地価格と均衡に留意し、物価変動による経済動向予測等についても勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0	域 交通 +4.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 環境 0.0	要 環境 +38.0
	福岡南(県) - 9								補 画地 0.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格		[105.6]	100	100	[100.0]	174,000		正 行政 0.0	その他 0.0
	232,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[140.6]	100			その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 163,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	物価上昇や金利上昇の動き等が見られることから、不動産市場の動向について、注視が必要である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因)	那珂川と新幹線の高架に挟まれた地域的特性を有するが、都心部への接近性に優れ、戸建住宅に加え共同住宅の需要も比較的堅調である。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.7 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 920	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.5 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡南7C - 713	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	北4 m道路		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
c	福岡南7C - 714	福岡市南区		更地	()	長方形	東2.3 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡南7C - 1111	福岡市南区		貸家 建付地	()	不整形	北東4 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
e	福岡南7C - 1109	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 211,974	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	219,181	$\frac{100}{[120.8]}$	181,441	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	181,000
b	() 216,703	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	235,408	$\frac{100}{[131.1]}$	179,564		180,000
c	() 229,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	236,852	$\frac{100}{[135.3]}$	175,057		175,000
d	() 181,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	189,306	$\frac{100}{[111.2]}$	170,239		170,000
e	() 172,802	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	183,689	$\frac{100}{[109.1]}$	168,368	$\frac{[100.0]}{100}$	168,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.80	街路 -5.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +33.0		
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +7.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 175,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,765,207	564,660	2,200,547	1,579,760	620,787	(0.9768) 606,385	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	18,949,531 円 (123,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		65.00		W 2 F		130.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	154 ㎡	10.0 m× 15.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	ファミリータイプ（メゾネットタイプ、約 6 5 ㎡）、2 L D Kを想定した。			有効率 の理由	100.0 %	地域において標準的。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,720	111,800	1.0 1.0	111,800 111,800		
2 ~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,720	111,800	1.0 1.0	111,800 111,800		
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		223,600		223,600 223,600		
年額支払賃料				223,600 円 × 12ヶ月 = 2,683,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 168,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,683,200 円 × 5.0 % + 168,000 円 × 5.0 % = 142,560 円						
以上計 + a+ - -				2,708,640 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				223,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,124 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 %) 223,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 54,443 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,765,207 円 (17,956 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,758 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,720 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	99,200 円	24,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	142,560 円	2,851,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 62,500 円	査定額	
	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 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	24,800,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 130.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0637	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0480 × 40 % + 0.0687 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,579,760 円 (10,258 円 / m ²)		
(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する純収益 × α		606,385 円 (3,938 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県) - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区高木 3 丁目 1 番 1 5	2900000376041-0000
2	福岡市南区高木 3 丁目 1 番 1 9	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		

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 m ² 当たりの価格	98,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	75,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市南区桧原 4 丁目 1 2 4 番 2 0 「桧原 4 - 2 0 - 1 9」				地積 (㎡)	224 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並 ぶ高台の閑静な住宅地域		北西 4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	高宮 5.2 km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 90 m、西 80 m、南 50 m、北 90 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、				規模 220 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m市道		交通	高宮駅南西方 5.2 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	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。郊外の住宅地域は割安感があり、地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 98,300 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は福岡市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が高い。主たる需要者層は、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。当該圏域は最寄り駅から遠く交通利便性に劣り、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。市場において取引される価格帯は、2 2 0 ㎡程度の土地で概ね 2 , 2 0 0 万円前後が主流となっている。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +7.0 要 環境 +12.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	福岡南(県) - 13									
	前年指定基準地の価格 112,000 円 / ㎡		[105.4] 100	100 [100.0]	100 [121.0]	[100.0] 100	97,600			
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 92,300 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 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。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔地域要因〕 地域要因に特段の変動はないが、郊外の住宅地は割安感があり、地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 204	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡南7C - 905	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	北12 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡南7C - 1001	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 南東4.5 m 二方路		1 低専 (60,80) 戸建住環境形成	
d	福岡南7C - 1112	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西3 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 95,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,896	$\frac{100}{[100.9]}$	98,014	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,000
b	() 102,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	113,175	$\frac{100}{[117.0]}$	96,731		96,700
c	() 72,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,802	$\frac{100}{[90.9]}$	82,290		82,300
d	() 98,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	106,631	$\frac{100}{[108.1]}$	98,641		98,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 98,300 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡南(県) - 11 宅地-7

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

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	420,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区高宮2丁目100番「高宮2-10-25」				地積(㎡)	1,262	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)		
	正方形1:1	共同住宅RC8	一般住宅、マンションが混在する閑静な住宅地域		北西6.1m市道、背面道	水道、ガス、下水	西鉄平尾710m		(その他)高度地区2種20m(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m				標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約34m、奥行 約36m、規模		1,200㎡程度、形状		正方形				
	地域的特性	特記事項	区内で品等の高い住宅地域		街路	6.1m市道	交通施設	西鉄平尾駅南東方710m	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	住環境の良好な住宅地域として成熟しており、今後も同様に推移していくと予測する。住宅地としての選好性は高く、地価は堅調に推移するものと予測するが、建築費・金利の動向には留意を要する。									
(3)最も有効使用の判定		中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路		+2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格577,000円/㎡								
		収益還元法	収益価格/円/㎡								
		原価法	積算価格/円/㎡								
		開発法	開発法による価格539,000円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、福岡市南区を中心とした鉄道沿線地域の内、マンションが立地可能な地域。主たる需要者は、マンション開発を目論むデベロッパー等である。マンション素地の供給不足等を背景に近年仕入競争は激化、建築費の高騰も相俟って分譲価格も上昇傾向で推移している。マンション素地価格は、規模等により大きく異なるため中心価格帯は見出し難いが、1種(容積率100%)当たり単価は90～95万円/坪程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では、取引事例比較法及び開発法を適用しているが、南区高宮エリアを中心に実際に行われた取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。また、開発法による価格は、想定要素は含まれるものの、想定需要者であるマンションデベロッパーの投資採算性を反映した価格であり、高い説明力が認められる。以上より、本件では、比準価格及び開発法による価格を関連付け、周辺地価動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 対象 の基 準格 準価 討 地格 の等 前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格510,000円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	南区は人口は増加傾向、取引件数は横ばいで推移。好立地なマンション用地の需要は根強く、取引利回りは低水準で推移している。					
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡南 - 1 公示価格537,000円/㎡				(地域 要因)	中層共同住宅を中心とした西鉄沿線の住宅地域。良好な住環境や都心接近性等を背景に、マンション需要は強含みで推移している。					
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+10.8%		半年間	+5.2%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南 7 C - 110	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡南 7 C - 513	福岡市南区				建付地	()	ほぼ正方形	北西15 m市道 南西6 m 角地		近商 (100,300) 地区計画等
c	福岡南 7 C - 503	福岡市南区				更地	()	長方形	北5.7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
d	福岡南 7 C - 511	福岡市南区				建付地	()	長方形	北西5.2 m市道 南西5.3 m 角地		準工 (80,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 379,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		396,935	$\frac{100}{[70.0]}$	567,050	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	578,000
b	() 444,866	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$		434,698	$\frac{100}{[78.3]}$	555,170		566,000
c	() 543,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		575,645	$\frac{100}{[102.0]}$	564,358		576,000
d	() 562,512	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$		546,440	$\frac{100}{[84.6]}$	645,910		659,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0			
c	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +1.0			
d	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 577,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない			開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
1,640,166,415	959,740,447	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/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共用地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
	a 道路	b 公園	c その他						
1,262㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,262.00㎡					
総面積に対する割合									
(100.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(100.0 %)				
建物									
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸			
514.58 ㎡	2,614.70㎡	2,522.81㎡	91.89㎡	2,445.50㎡		R C 8 F (30戸) 80㎡ 3 L D K			
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率					
(40.8 %)	(207.2 %)	(199.9 %)	(7.3 %)	(93.53 %)					
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等			
1 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：		6.1 m m	
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	817,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	817,000 円 / ㎡ × 2,445.50 ㎡ =		1,997,973,500 円			
			店舗等	円 / ㎡ × ㎡ =		0 円			
				合 計		1,997,973,500 円			
支出	a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料				
			339,000 円 / ㎡ × (1 + 3 %) =		349,170 円 / ㎡				
	b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	建築工事費 (総額)				延床面積		建築工事費 (総額)		
			349,170 円 / ㎡ × 2,614.70 ㎡ =		912,974,799 円				
	a 開発負担金		0 円						
	b開発負担金の算定根拠		開発負担金不要						
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		1,997,973,500 円×		11 % =		219,777,085 円			
支出合計 + +			1,132,751,884 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・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月		開発負担金	0ヶ月		販売管理費(1期目)	6ヶ月		
建築工事(1期目)	6ヶ月		販売収入(1期目)	8ヶ月		販売管理費(2期目)	14ヶ月		
建築工事(2期目)	14ヶ月		販売収入(2期目)	15ヶ月		販売管理費(3期目)	0ヶ月		
建築工事(3期目)	22ヶ月		販売収入(3期目)	22ヶ月					
(4)-6 収支の複利現価									
項目	金額		販売総額比	複利現価率		割引期間(月)	複利現価(×)		
収入	販売総額(1期)	99,898,675 円	(5 %)	×	0.9272	(8ヶ月)	=	92,626,051 円	
	販売総額(2期)	99,898,675 円	(5 %)	×	0.8679	(15ヶ月)	=	86,702,060 円	
	販売総額(3期)	1,798,176,150 円	(90 %)	×	0.8124	(22ヶ月)	=	1,460,838,304 円	
収入合計	-		-	-		-	1,640,166,415 円		
支出	建築工事費(1期)	91,297,480 円	(10 %)	×	0.9449	(6ヶ月)	=	86,266,989 円	
	建築工事費(2期)	91,297,480 円	(10 %)	×	0.8762	(14ヶ月)	=	79,994,852 円	
	建築工事費(3期)	730,379,839 円	(80 %)	×	0.8124	(22ヶ月)	=	593,360,581 円	
	開発負担金	0 円	(0 %)	×	1.0000	(0ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費(1期)	109,888,543 円	(50 %)	×	0.9449	(6ヶ月)	=	103,833,684 円	
	販売管理費(2期)	109,888,543 円	(50 %)	×	0.8762	(14ヶ月)	=	96,284,341 円	
	販売管理費(3期)	0 円	(0 %)	×	1.0000	(0ヶ月)	=	0 円	
支出合計	-		-	-		-	959,740,447 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		1,640,166,415 円 -		959,740,447 円 =		680,425,968 円			
						539,000 円 / ㎡			

4 不動産 I D

福岡南(県) - 12 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区高宮 2 丁目 1 0 0 番	2900000010746-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産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)路線価	[令和7年1月]	94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区野多目4丁目796番7「野多目4-14-5」				地積(㎡)	208	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,80)			
	台形1.2:1	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北東5m市道	水道、ガス、下水	大橋2.9km		(その他)特別用途地区			
(2)近隣地域	範囲	東80m、西50m、南100m、北50m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約16m、奥行約13m、		規模200㎡程度、		形状台形					
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 5m市道		交通施設	大橋駅南方2.9km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	南区郊外の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で交通利便性に劣るが、中心部との比較における割安感が残っており需要は堅調である。ローン金利の動向は不透明だが、地域の状況は今後も現況程度で推移すると思料される。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格118,000円/㎡										
	収益還元法	収益価格/円/㎡										
	原価法	積算価格/円/㎡										
	開発法	開発法による価格/円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部及び那珂川市北部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。近隣地域は福岡市南部郊外に位置し最寄駅から徒歩圏外であるため、交通利便性等の観点から市場競争力はやや劣る。南区中心部の地価上昇を背景として当該地域は依然として割安感が残るが、ローン金利の上昇等から上昇幅は縮小している。中心価格帯は土地のみ200㎡で2,300~2,400万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基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、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、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、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格112,000円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口増加等による堅調な需要は継続しているが、ローン金利の上昇や建築費高騰等の影響から不動産市場の先行きは不透明となっている。						
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					(地域要因)	南区の中心的市街地である駅周辺部との比較における割安感が残るが、ローン金利の上昇等の影響から上昇幅は縮小傾向にある。					
	公示価格 円/㎡						(個別的要因)	特に変動はない。				
	変動率	年間	+5.4%					半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南7C - 414	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	南西5.1 m市道 北西1.2 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区 高さ制限
b	福岡南7C - 415	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	南東5.3 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限
c	福岡南7C - 309	福岡市南区				建付地	()	長方形	北西4.2 m市道 北東4 m 準角地		1 低専 (60,80) 高さ制限10m その他
d	福岡南7K DH - 10	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	西4.6 m市道		1 低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 134,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	135,395	$\frac{100}{[110.0]}$	123,086	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	123,000	
b	() 112,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	115,361	$\frac{100}{[98.0]}$	117,715		118,000	
c	() 109,434	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	110,185	$\frac{100}{[97.0]}$	113,593		114,000	
d	() 99,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,964	$\frac{100}{[93.1]}$	111,669		112,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 118,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域は、1 低専に指定された戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、経済的規模の賃貸物件を想定し得ず、転勤等に伴う一時的な貸家がみられる程度で賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 13

宅地-7

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

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	84,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区弥永2丁目31番16外「弥永2-29-5」					地積(㎡)	140	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60,100)				
	正方形1:1	住宅W2	中小規模一般住宅や幼稚園等が混在する住宅地域		北東5m市道	水道、ガス、下水	博多南1.3km		(その他) 高度地区1種最高15m				
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12m、奥行 約 12m、規模		140㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北5m市道	交通施設	博多南駅 北西方1.3km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とする地域であり、小学校等の公共施設にも近く良好な住環境である。価格水準は上昇傾向ではあるが前年に比べてやや上昇幅は縮小されるものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位			+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 110,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区南部の住宅地域で、ＪＲ博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、開発用地としての取得を目的とする不動産業者等が想定される。土地の価格水準としては、当該基準地と同規模程度で1500万円前後と思料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は居住の快適性、利便性を重視する戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟なことから収益還元法を適用しなかった。一方比準価格は基準地と代替性を有する取引事例を採用しており説得力を有する。よって現実の取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地の価格も踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおりと決定した。												
(8) 公規価示率格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	那珂川(県) - 2												
	前年指定基準地の価格 130,000 円/㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [127.3]	[101.0] 100	107,000						
(10) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 104,000 円/㎡				価格変動状況要因の	(一般的要因)	福岡市南区の不動産需要は堅調に推移しているが金利の上昇等の経済情勢の影響が及びつつある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					(地域要因)	戸建住宅を中心とする地域であり、良好な居住環境を有しており、需要は堅調である。						
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+5.8 %	半年間		%							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南 7 C - 201	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	南西3.5 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
b	福岡南 7 K - 617	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	北西5 m市道		1 住居 (60,200)
c	福岡南 7 C - 707	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北4.7 m市道		2 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
d	福岡南 7 C - 710	福岡市南区				建付地	()	長方形	西4.8 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
e	福岡南 7 K - 619	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東11.3 m市道		1 住居 (60,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 129,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	135,753	$\frac{100}{[110.0]}$	123,412	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100		125,000
b	() 90,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,091	$\frac{100}{[90.0]}$	104,546			106,000
c	() 109,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	113,136	$\frac{100}{[103.0]}$	109,841			111,000
d	() 114,041	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,892	$\frac{100}{[106.0]}$	110,275			111,000
e	() 121,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,273	$\frac{100}{[105.0]}$	121,212			122,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.50	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 +6.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.45	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			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 110,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡南(県) - 14 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区弥永 2 丁目 3 1 番 1 6	2900000367385-0000
2	福岡市南区弥永 2 丁目 3 1 番 1 7	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		

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 m ² 当たりの価格	106,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	83,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区桧原 7 丁目 6 4 9 番 4 「桧原 7 - 2 0 - 2 5」				地積 (㎡)	198	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多いやや高台の閑静な住宅地域		南西4 m 市道	水道、 ガス、 下水	高宮5.2 km		(その他) 高度地区2種20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 50 m、北 110 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模		200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m市道	交通	高宮駅南西方5.2 km		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路	施設			規制		
	地域要因の将来予測	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。郊外の住宅地域は割安感があり、地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 106,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 59,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市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が高い。主たる需要者層は、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。当該圏域は最寄り駅から遠く交通便利性に劣り、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。市場において取引される価格帯は、2 0 0 ㎡程度の土地で概ね2 , 1 0 0 万円前後が主流となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として、さらに指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 交通 +1.0 環境 +7.0 要因 +9.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 交通 +1.0 環境 +7.0 要因 +9.0 行政 -5.0 その他 0.0
	福岡南(県) - 13									
	前年指定基準地の価格 112,000 円 / ㎡		[105.4] 100	100 [100.0]	100 [111.9]	[100.0] 100	105,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 100,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔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。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔地域要因〕 地域要因に特段の変動はないが、郊外の住宅地は割安感があり、地価は上昇傾向にある。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間	+6.0 %		半年間	%				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南7C - 204	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡南7C - 905	福岡市南区				更地	()	ほぼ台形	北12 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡南7C - 1112	福岡市南区				建付地	()	不整形	北西3 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡南7C - 1115	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 95,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		98,896	$\frac{100}{[92.8]}$	106,569	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	107,000
b	() 102,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		113,175	$\frac{100}{[108.0]}$	104,792		105,000
c	() 98,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		106,631	$\frac{100}{[101.0]}$	105,575		106,000
d	() 107,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		110,261	$\frac{100}{[97.0]}$	113,671		114,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -9.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0			
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -1.0			
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 106,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		90.00		W 2 F		180.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	198 ㎡	10.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		4 L D K のメゾネットタイプの共同住宅を想定			有効率 の理由	100.0 % 内部階段のメゾネットタイプのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	2.0	270,000		
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	2.0	270,000		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		270,000		540,000		
年額支払賃料				270,000 円 × 12ヶ月 = 3,240,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,240,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 162,000 円						
以上計 + a+ - -				3,078,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 540,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 131,482 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,209,482 円 (16,210 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,564 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	130,400 円	32,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	162,000 円	3,240,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 48,900 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	32,600,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0650	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0494 × 40 % + 0.0699 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,119,000 円 (10,702 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,209,482 円	
総費用		683,600 円	
純収益 -		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属する純収益 × α		397,198 円 (2,006 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県) - 15 宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産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 m ² 当たりの価格	160,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	125,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区若久 2 丁目 2 7 1 番 「若久 2 - 2 2 - 1 4」				地積 (㎡)	155 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)				
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	小規模住宅が多い大型団 地周辺の住宅地域		北西 4 m 市道	水道、 ガス、 下水	高宮 1.7 km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 14 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形						
	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	法令	対象基準地と同じ		
		事項			路			施設		規制			
	地域要因の将来予測	中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、現状を維持して推移すると思料する。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やや少なくなっている。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 160,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡											
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南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。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤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買が継続的に見られており、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、上昇幅は若干縮小している。中心となる価格帯は土地のみ 1 5 0 ㎡で 2 , 4 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	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の類似地域に存する取引事例に基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、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、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、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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。												
(8) 公規 価示 価格 と 格し を た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 行政 その他					
(9) 指か 定ら 基の 準地 格の 等 前か	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 -6.0 0.0 0.0
	福岡南(県)	- 19											
	前年指定基準地の価格 137,000 円 / ㎡	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[100.0] 100	159,000							
(10) 対年々 象標の 基準地 格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 151,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口増加等による堅調な需要は継続しているが、ローン金利の上昇や建築費高騰等の影響から不動産市場の先行きは不透明となっている。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号				〔地域 要因〕	周辺での新規供給は少ない状況が続いている。地価は上昇しているが、割安感はやや少なく、上昇幅は若干の縮小傾向となっている。							
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	特に変動はない。							
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %										

福岡南(県) - 16 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南7C DH - 1	福岡市南区				更地	()	長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡南7C - 301	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m
c	福岡南7C - 321	福岡市南区				更地	()	不整形	東4.1 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m
d	福岡南7C - 405	福岡市南区				更地	()	袋地等	南東4.1 m私道 南西5.4 m 二方路		1 低専 (60,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 157,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		164,513	$\frac{100}{[100.0]}$	164,513	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	165,000
b	() 146,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		151,153	$\frac{100}{[100.0]}$	151,153		151,000
c	() 133,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$		148,128	$\frac{100}{[90.2]}$	164,222		164,000
d	() 137,506	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		146,219	$\frac{100}{[90.0]}$	162,466		162,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0			
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由											
〔比準価格： 160,000 円/㎡〕											

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 16

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	43,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	163,000 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 19 日	(6)路 線 価	[令和 7 年1月]	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区皿山 3 丁目 4 区 5 7 番 「皿山 3 - 4 - 2 4」				地積 (㎡)	264 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	高宮3.3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 130 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 6 m市道		交通施設	高宮駅 南西方3.3 km		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域であり、未利用地は少ないが、相続等を契機とする土地の分割や建売分譲等が比較的活発であり、地価は依然として強含みで今後とも当該傾向が持続すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 163,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高宮駅からバス便を主体とする住宅地であり、南区を中心に城南区の一部にも及ぶ。当該地域は、長住エリアから続く区画整然とした住宅地域で、閑静で良好な住環境が形成されている。需要者は、福岡都心部に通勤するサラリーマン世帯が中心となる。区画割りされた分譲地取引が価格を牽引するかたちで地価は上昇しており、今後も同様の傾向が持続すると思料する。取引価格帯は、土地総額で 3,500 ~ 4,500 万円となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から共同住宅の想定は非現実的であるため収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する閑静な住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引価格に着目して価格が形成されることから、指定基準地との検討を踏まえ比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	福岡南(県) - 19								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -3.0 -5.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 137,000 円 / ㎡		[108.0] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	162,000			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 156,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	福岡市の地価は上昇傾向が続いているものの、価格高騰による需要の停滞がみられ、上昇幅の縮小傾向も認められる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域 要因〕	地域要因に大きな変化はないが、良好な住環境と堅調な住宅地需要が価格上昇を牽引している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+4.5 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C DH - 5	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡南7C - 409	福岡市南区		更地	()	長方形	南東6 m市道 北東6.1 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ制限10m	
c	福岡南7K DH - 16	福岡市南区		更地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡南7K DH - 20	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東9.2 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡南7C - 312	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西3.3 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 161,805	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,452	$\frac{100}{[100.0]}$	162,452	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	162,000
b	() 192,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	188,268	$\frac{100}{[112.2]}$	167,797		168,000
c	() 175,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	177,144	$\frac{100}{[108.9]}$	162,667		163,000
d	() 166,717	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	167,542	$\frac{100}{[103.0]}$	162,662		163,000
e	() 171,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	179,319	$\frac{100}{[107.5]}$	166,808	$\frac{[100.0]}{100}$	167,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 163,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域で、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

福岡南(県) - 17 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区皿山 3 丁目四区 5 7 番	2900000006821-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
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)路線価	[令和 7年1月]	330,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区塩原 3 丁目 1 7 1 番 1 外「塩原 3 - 1 3 - 1 3」				地積 (㎡)	687 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	正方形 1 : 1	共同住宅 R C 5	中層共同住宅が多く、一般住宅等が混在する住宅地域		南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	大橋 550 m		(その他) 高度地区 2 種 20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 120 m				標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 26 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道		交通	大橋駅 北方 550 m		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	共同住宅が多い最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域であり、現状の住環境を維持するものと予測する。共同住宅用地の需要は強く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 434,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 331,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、南区のうち、西鉄天神大牟田線沿いを中心とした地域及びその周辺地域である。需要者の中心は、賃貸経営を目的とした個人又は法人、不動産会社等である。最寄り駅や役所には徒歩圏内に存する等交通利便性や住環境が良好なことから、共同住宅用地を中心に需要は強く地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地では、標準的画地規模で 2 億円台後半程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり説得力は高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したもので、賃料、建築費等の想定条件如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって、比準価格に比べ相対的に説得力は劣る。以上から、実証的な比準価格を標準とし収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0	地 交通 +2.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 環境 0.0	地 環境 +30.0		
	福岡南 (県) - 12							補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 510,000 円 / ㎡	[110.8] 100	100 [102.0]	100 [132.6]	[100.0] 100	418,000		正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 395,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 人口は増加傾向、高齢化率は 2.3 % 台で推移。土地取引件数は概ね横ばい傾向。南区の不動産市況は依然として堅調に推移している。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地域要因) 最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域。交通利便性が良好な共同住宅用地としての需要は強く、地価は上昇傾向が続いている。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +6.3 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南7C - 504	福岡市南区				建付地	()	長方形	北西5.9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡南7C - 503	福岡市南区				更地	()	長方形	北5.7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
c	福岡南7C - 612	福岡市南区				貸家 建付地	()	ほぼ正 方形	北西10.3 m市道 北東3.6 m 角地		2 住居 (80,200)
d	福岡南7C - 317	福岡市南区				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	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 472,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		519,725	$\frac{100}{[129.3]}$	401,953	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	402,000
b	() 543,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		575,645	$\frac{100}{[123.2]}$	467,244		467,000
c	() 367,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		365,546	$\frac{100}{[95.0]}$	384,785		385,000
d	() 414,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		439,835	$\frac{100}{[91.1]}$	482,805		483,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +28.0			
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +22.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 434,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	36,777,430	10,377,451	26,399,979	18,850,500	7,549,479	(0.9638) 7,276,188	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		260.00		R C 6 F		1,340.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	687 ㎡	26.8 m × 24.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階～6 階：住宅（1 L D K、3 5 戸、平均専有面積約 3 5 ㎡）			有効率 の理由	92.2 %	同種、同規模の建物としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1		40.00								
2 ~ 2	住宅	260.00	95.0	247.00	2,200	543,400	1.0	543,400		
3 ~ 3	住宅	260.00	95.0	247.00	2,230	550,810	1.0	550,810		
4 ~ 5	住宅	260.00	95.0	247.00	2,260	558,220	1.0	558,220		
6 ~ 6	住宅	260.00	95.0	247.00	2,290	565,630	1.0	565,630		
計		1,340.00	92.2	1,235.00		2,776,280		2,776,280		
年額支払賃料				2,776,280 円 × 12ヶ月 = 33,315,360 円						
a共益費(管理費)				120 円/㎡ × 1235.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,778,400 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した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 × 20 台 × 12ヶ月 + = 2,880,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				35,093,760 円 × 5.0 % + 2,880,000 円 × 5.0 % = 1,898,688 円						
以上計 + a+ - -				36,075,072 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,776,280 円 × 95.0 % × 1.00 % = 26,375 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,776,280 円 × 95.0 % × 0.2563 = 675,983 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				36,777,430 円 (53,533 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,279 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,230 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,420,000 円	355,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	4,556,851 円	37,973,760 ×	12.0 %
公租公課	土地 673,100 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	355,000 円	355,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	10,377,451 円 (15,105 円 / m ²) (経費率 28.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	355,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 1,340.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	18,850,500 円 (27,439 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	7,276,188 円 (10,591 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	227,380,875 円 (	331,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 18

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区塩原 3 丁目 1 7 1 番 1	2900000410138-0000
2	福岡市南区塩原 3 丁目 1 7 1 番 2	2900000410139-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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
鑑定評価額	25,300,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区若久6丁目836番「若久6-53-3」				地積(㎡)	171	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,80)				
	長方形1:1.2	住宅W2	小規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北東5m市道	水道、ガス、下水	高宮2.8km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約14m		規模170㎡程度、		形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	5m市道	交通施設	高宮駅 南方2.8km		法令規制 対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並び既存住宅地域である。今後も現状の住環境を維持すると予測する。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の動向や住宅ローン金利の動向等による住宅需要への今後の影響に要注視。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格148,000円/㎡											
	収益還元法	収益価格/円/㎡											
	原価法	積算価格/円/㎡											
	開発法	開発法による価格/円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線の各駅より徒歩圏外の南区住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても、堅調な住宅需要等から、引き続き地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で2,500万円前後、新築の建売住宅で4,500万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、若久地区及び隣接する中尾地区の住宅地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第1種低層住居専用地域の指定を受けており、戸建住宅を中心とした住宅地域でもあり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格137,000円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	人口、世帯数共に微増傾向。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、南区中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〈地域要因〉	西鉄沿線駅徒歩圏外の住宅地域。堅調な住宅需要から、鉄道駅徒歩圏外の郊外住宅地についても、引き続き地価の上昇傾向が続いている。						
	■代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 福岡南 - 19						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	公示価格143,000円/㎡												
変動率		年間 +8.0%	半年間 +3.5%										

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南7C - 301	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m
b	福岡南7C - 321	福岡市南区				更地	()	不整形	東4.1 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m
c	福岡南7C DH - 2	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.1 m市道 南西3.8 m 角地		1 低専 (60,80)
d	福岡南7C DH - 4	福岡市南区				建付地	()	長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)
e	福岡南7C - 5	福岡市南区				更地	()	台形	東5.7 m市道 西2.1 m 二方路		1 低専 (60,80)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 146,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	151,153	$\frac{100}{[102.0]}$	148,189	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	148,000	
b	() 133,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	148,128	$\frac{100}{[99.0]}$	149,624		150,000	
c	() 138,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	145,098	$\frac{100}{[99.0]}$	146,564		147,000	
d	() 143,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,625	$\frac{100}{[99.0]}$	149,116		149,000	
e	() 139,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,350	$\frac{100}{[98.0]}$	147,296	$\frac{[100.0]}{100}$	147,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 148,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

福岡南(県)

- 19

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区若久 6 丁目 8 3 6 番	2900000045238-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

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

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月23日	(6)路線価	[令和7年1月]	460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区大橋4丁目339番4外「大橋4-4-3」				地積 (㎡)	230	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防			
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 11	中高層店舗併用住宅が増えつつある路線商業地域		東22 m 国道	水道、ガス、下水	大橋720 m		(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 10 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 2.2 m国道		交通	大橋駅 南東方720 m		法令 対象基準地と同じ			
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来は高層の共同住宅が増加していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 620,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 419,000 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区及び周辺区における西鉄沿線の店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は、店舗・賃貸マンション開発目的の不動産業者等である。投資用不動産をはじめ土地需要は拡大しており、地価は大きく上昇している。市場の中心価格帯は、規模によるが土地総額で1～2億円程度と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資用不動産取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は賃料の粘着性などによりやや低位となった。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地番号 福岡南(県) 5 - 5 前年指定基準地の価格 960,000 円/㎡	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動状況要因の	一般的要因	南区の人口は増加傾向にあり、不動産市況は全般的に拡大している。						
	■継続 □新規 前年標準価格 548,000 円/㎡					地域要因	交通利便性の良好な地域のマンション需要は堅調であり、路線商業地域の店舗需要は拡大している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						個別的要因	個別的要因に変動はない				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +10.4 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 606	福岡市南区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南西6 m市道		商業 (90,360)	
b	福岡南7C - 802	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長 方形	北西25 m県道		商業 (90,400)	
c	福岡南7C DH - 1201	福岡市南区		貸家 建付地	()	長方形	北東22 m県道		商業 (90,400)	
d	福岡中央7C - 1311	福岡市中央区		建付地	()	正方形	北東11 m市道 南東3.5 m 角地		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 602,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	626,416	$\frac{100}{[100.5]}$	623,300	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	623,000
b	() 615,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	735,493	$\frac{100}{[119.7]}$	614,447		614,000
c	() 831,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	849,250	$\frac{100}{[135.7]}$	625,829		626,000
d	() 754,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	789,761	$\frac{100}{[125.1]}$	631,304		631,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	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		
			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 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +14.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.70	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 +33.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +33.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 620,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	21,559,126	5,874,100	15,685,026	12,320,200	3,364,826	(0.9451) 3,180,097	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	96,366,576 円 (419,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		100.00		R C 9 F		900.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 準防	90 %	400 %	400 %	230 ㎡	14.5 m× 16.5 m	前面道路： 国道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階：店舗、2～9 階：1 L D K (約 3 0 ㎡)			有効率 の理由	87.8 % 標準設計仕様による				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) 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	185,400		
3 ~ 3	住宅	100.00	90.0	90.00	2,090	188,100	1.0	188,100		
4 ~ 6	住宅	100.00	90.0	90.00	2,120	190,800	1.0	190,800		
7 ~ 9	住宅	100.00	90.0	90.00	2,150	193,500	1.0	193,500		
計		900.00	87.8	790.00		1,736,400		1,260,000 1,526,400		
年額支払賃料				1,736,400 円 × 12ヶ月 = 20,836,800 円						
a共益費(管理費)				90 円/㎡ × 790.00 ㎡ × 12ヶ月 = 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						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 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 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				21,690,000 円 × 5.0 % + 600,000 円 × 5.0 % = 1,114,500 円						
以上計 + a+ - -				21,175,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,260,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 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 %) 1,526,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 371,656 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				21,559,126 円 (93,735 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,135 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,090 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	916,000 円	229,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	2,229,000 円	22,290,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 324,600 円	査定額	
	建物 1,946,500 円	229,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	229,000 円	229,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	229,000 円	229,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,874,100 円 (25,540 円 / m ²) (経費率 27.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	229,000,000 円	設計監理料率 247,000 円 / m ² × 900.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	12,320,200 円 (53,566 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	15,685,026 円		
建物等に帰属する純収益	12,320,200 円		
土地に帰属する純収益 -	3,364,826 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,180,097 円 (13,827 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	96,366,576 円 (	419,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 m ² 当たりの価格	308,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	230,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区長住 2 丁目 2 2 区 2 8 9 番 2 「長住 2 - 2 2 - 1 2」				地積 (㎡)	264 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 準防	
	長方形 1 : 2	店舗 S 2	小売店舗、スーパー、銀行等が 集積する近隣商業地域		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 (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 150 m、北 170 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 22 m、			規模 260 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 2 0 m市道		交通	高宮駅南西方3.2 km		法令 対象基準地と同じ
			事項		路		施設			規制
地域要因の将来予測		大規模な住宅団地に隣接する旧来からの近隣商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると思料される。周辺人口の増加等から商業地需要は堅調に推移しており、マンション用地としての需要も高い。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 310,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 218,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、福岡市南区周辺の近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、日用品等を販売する小売業者、賃貸収益目的の不動産業者等が中心である。背後の戸建住宅地の需要も旺盛に推移していること等から背後人口に恵まれており、商業用地の需要は高く、上昇幅は高水準をキープしている。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 280,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 況 因 の	(一般的要因)	商業用地の需要は概ね堅調に推移しており、マンション用地としての需要もある商業地の需要は高い状況が続いている。			
						(地域要因)	周辺人口の増加等の影響から商業地需要は概ね堅調に推移している。マンション用地としての需要も高く、地価の上昇圧力となっている。			
						(個別的要因)	特に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡南 7 C - 104	福岡市南区				建付地	()	長方形	南6 m市道		近商 (90,300) 高度地区2種20m
b	福岡南 7 C - 603	福岡市南区				貸家 建付地	()	ほぼ整形	南15.3 m市道 東10 m 角地		近商 (100,300)
c	福岡南 7 C - 601	福岡市南区				貸家 建付地	()	ほぼ整形	西11.5 m県道 南10 m 角地		2 中専 (70,150)
d	福岡南 7 C - 915	福岡市南区				底地	()	ほぼ長方形	南東25 m市道 南西4 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 242,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		252,899	$\frac{100}{[79.2]}$	319,317	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	319,000
b	() 235,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		243,039	$\frac{100}{[80.0]}$	303,799		304,000
c	() 215,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		212,915	$\frac{100}{[72.5]}$	293,676		294,000
d	() 181,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		183,239	$\frac{100}{[62.0]}$	295,547		296,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 310,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,499,360	1,325,200	4,174,160	2,173,410	2,000,750	(0.9797) 1,960,135	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	57,651,029 円 (218,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
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	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	300 %	300 %	264 ㎡	12.2 m× 21.8 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,400	480,000	6.0	2,880,000		
~										
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		480,000		2,880,000		
年額支払賃料				480,000 円 × 12ヶ月 = 5,760,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸し店舗であり共益費不要						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,760,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 288,000 円						
以上計 + a+ - -				5,472,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,880,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 27,360 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,499,360 円 (20,831 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	184,500 円	36,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	172,800 円	5,760,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 580,500 円	査定額	
	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 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9797
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	36,900,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,173,410 円 (8,233 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,960,135 円 (7,425 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	57,651,029 円 (	218,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区長住2丁目2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		

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	452,000,000 円	1㎡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)路線価	[令和7年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区西長住3丁目5 6 7 番7 「西長住3 - 2 2 - 7」				地積 (㎡)	2,248 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)				
	長方形 1：1.2	店舗兼作業所 S 2	低層の店舗を主とし、マ ンション等も一部見られ る県道沿いの商業地域		北東11 m 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) 近 隣 地 域	範囲	東 110 m、西 30 m、南 80 m、北 160 m			標準的使用	沿道施設用地							
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 50 m、		規模 2,000 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街 路 1 1 m県道		交通施設	高宮駅 南西方4 km		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	郊外部の県道沿いに低層店舗のほか、マンション等も混在する路線商業地域。店舗需要も根強いが、周辺の背後住宅地の地価上昇を反映し、今後高度利用も進展していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		沿道施設用地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	二方路		+1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 205,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 152,000 円/㎡										
		原価法	積算価格 / 円/㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、福岡市南西郊外部を中心とする路線商業地域である。需要者の中心は店舗・営業所等を経営する圏内に地縁を有する個人事業者及び法人で、大規模画地については多店舗展開型企業も含まれる。広域的な背後地での土地取引は活発で、商圏は堅調に推移していることから需要は安定的と判断する。中心となる価格帯は規模や用途等により見出し難いが、土地のみで6 0 万円～7 0 万円/坪前後とみられる。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、南区郊外部の幹線道路沿いの商業地の事例を中心に求めた実証的な価格である。一方収益価格は、想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定要素については保守的に査定を行った為低位に査定された。本件では実証的で、相対的に説得力を有する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の他の基準地等との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 187,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	地価上昇、建築費高騰、金利上昇の影響が不動産市場で徐々に顕在化しつつある。							
					〔地域 要因〕	外環状道路に近く、各地へのアクセスも良好で、背後に大規模な住宅団地も有している為、安定した需要が認められる。							
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない							
	変動率	年間	+7.5 %		半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 915	福岡市南区		底地	()	ほぼ長方形	南東25 m市道 南西4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡南7K D H - 18	福岡市南区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	西11.5 m県道 南10 m 角地		2中専 (70,150)	
c	福岡南7C - 418	福岡市南区		建付地	()	不整形	西32 m県道		都計外 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡南7C - 320	福岡市南区		貸家 建付地	()	長方形	南西8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	福岡南7C - 413	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西11 m県道 北西5 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 181,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	183,239	$\frac{100}{[84.9]}$	215,829	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	218,000
b	() 209,311	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	210,937	$\frac{100}{[95.0]}$	222,039		224,000
c	() 150,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	161,408	$\frac{100}{[81.4]}$	198,290		200,000
d	() 120,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,446	$\frac{100}{[61.8]}$	198,133		200,000
e	() 117,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	116,418	$\frac{100}{[63.7]}$	182,760	$\frac{[101.0]}{100}$	185,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -35.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 205,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	35,745,840	8,224,400	27,521,440	15,625,000	11,896,440	(0.9777) 11,631,149	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	342,092,618 円 (152,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		600.00		S 2 F		1,200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種最高20m	70 %	200 %	200 %	2,248 ㎡	44.5 m× 52.0 m	前面道路： 県道 11.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸し (2 階建・床面積 6 0 0 ㎡) を想定			有効率 の理由	100.0 % 一棟貸し想定のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 2	店舗	600.00	100.0	600.00	2,600	1,560,000	6.0	9,360,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,200.00	100.0	1,200.00		3,120,000		18,720,000		
年額支払賃料				3,120,000 円 × 12ヶ月 = 37,440,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				37,440,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,872,000 円						
以上計 + a+ - -				35,568,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				18,720,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 177,840 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				35,745,840 円 (15,901 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,613 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,250,000 円	250,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,123,200 円	37,440,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 3,226,200 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 23.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	250,000,000 円	設計監理料率 202,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	15,625,000 円 (6,951 円 / m ²)		
(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する純収益 × α	11,631,149 円 (5,174 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %			
342,092,618 円 (		152,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区西長住 3 丁目 5 6 7 番 7	2900000378670-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	670,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区大橋1丁目45番「大橋1-4-10」					地積 (㎡)		679 ()		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況		主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防		
	台形 1:1.5	共同住宅兼診療所 SRC 11		中高層事務所、店舗付マンション等が混在する商業地域		東22 m 国道		水道、 ガス、 下水		大橋220 m		(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 40 m、南 60 m、北 40 m					標準的使用		高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 31 m、規模 680 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性		特記 事項		通行量の多い主要駅近くの繁華な商業地域		街路 2.2 m 国道		交通 施設		大橋駅東方220 m		法令 規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		当該地域は幹線道路沿いに店舗、中高層店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域で、画地の集約化・高度利用が進行していくものと予測される。需給バランスの改善により商業地地価は大幅な上昇傾向で推移している。											
(3) 最も有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地							(4) 対象基準地の 個別的 要因		形状		-1.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 872,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格 673,000 円/㎡										
		原価法		積算価格 / 円/㎡										
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、福岡市南部の幹線・準幹線沿いとその背後に形成された商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人・事業者並びにマンション・商業施設等を手掛ける開発業者、投資家等が想定される。大橋エリアにおける再開発、マンション需要から、物件の取得競争が継続している状況にあり、希少性の高い土地については総額的な上限はない状況である。需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額5～7億円前後になるものと史料される。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏は南区を中心とした隣接市町とやや広範囲であるが、類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、店舗賃貸市場はやや硬直・遅延的であり、かつ、居宅については必ずしも元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格は相対的に低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地の 規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地の 比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	福岡南(県) 5 - 5													
	前年指定基準地の価格 960,000 円/㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [122.4]	[99.0] 100	841,000							
(10) 対年 対象 標の 基準 検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 792,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)		人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域 要因)		駅近くまたは利便性のよい商業地については、マンション用地等の需要が活発化しており、商業地地価は上昇傾向で推移している。							
					(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +9.2 % 半年間 %													

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 616	福岡市南区		建付地	()	長方形	南東4 m市道		商業 (90,240)	
b	福岡南7C - 112	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西22.4 m市道		近商 (90,300)	
c	福岡南7C - 916	福岡市南区		更地	()	不整形	南東25 m県道 南西6 m 二方路		商業 (100,400)	
d	福岡南7C - 2	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	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 618,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	643,146	$\frac{100}{[73.9]}$	870,292	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	862,000
b	() 876,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	915,211	$\frac{100}{[102.4]}$	893,761		885,000
c	() 933,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	1,008,675	$\frac{100}{[112.7]}$	895,009		886,000
d	() 739,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	807,434	$\frac{100}{[92.1]}$	876,693		868,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.0] 100	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -6.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.83	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 +15.0		
			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 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 872,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	72,090,032	19,452,366	52,637,666	36,372,700	16,264,966	(0.9276) 15,087,382	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	457,193,394 円 (673,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		300.00		S R C 12 F		2,630.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	679 ㎡	24.0 m× 32.0 m	前面道路： 国道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は共同住宅約 5 0 ㎡、2 L D K			有効率の理由	87.6 %	店舗兼共同住宅としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	4,200	945,000	6.0	5,670,000		
2 ~ 5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,280	430,920	2.0	861,840	1.0	430,920
6 ~ 9	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,320	438,480	2.0	876,960	1.0	438,480
10 ~ 12	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,360	446,040	2.0	892,080	1.0	446,040
13 ~ 13		20.00								
計		2,630.00	87.6	2,304.00		5,760,720				
年額支払賃料				5,760,720 円 × 12ヶ月 = 69,128,640 円						
a共益費(管理費)				90 円/㎡ × 2304.00 ㎡ × 12ヶ月 = 2,488,320 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺エリアの共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				16,000 円/台 × 15 台 × 12ヶ月 + = 2,880,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				71,616,960 円 × 5.0 % + 2,880,000 円 × 5.0 % = 3,724,848 円						
以上計 + a+ - -				70,772,112 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				15,301,440 円 × 95.0 % × 1.00 % = 145,364 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 %) 4,815,720 円 × 95.0 % × 0.2563 = 1,172,556 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				72,090,032 円 (106,171 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,332 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,280 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	3,185,000 円	637,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	8,194,666 円	74,496,960 ×	11.0 %
公租公課	土地 1,384,200 円	査定額	
	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	637,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	19,452,366 円 (28,649 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	637,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 2,630.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0571	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 30 % + 設備部分 0.0859 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	36,372,700 円 (53,568 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	72,090,032 円		
総費用	19,452,366 円		
純収益 -	52,637,666 円		
建物等に帰属する純収益	36,372,700 円		
土地に帰属する純収益 -	16,264,966 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	15,087,382 円 (22,220 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
457,193,394 円 (		673,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡南(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区大橋 1 丁目 4 5 番	2900000388796-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
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)路線価	[令和 7 年1月]	800,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区高宮 5 丁目 5 4 番 「高宮 5 - 3 - 9」				地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防	
	長方形 1 : 2.5	店舗兼共同住宅 S R C 7	店舗兼共同住宅、事務所 等が建ち並ぶ商業地域		北東22 m 県道	水道、 ガス、 下水	高宮150 m		(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 23 m、			規模		230 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	2 2 m県道		交通施設	高宮駅 南方150 m	法令規制 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	利便性の高い商業地域で、今後も商業地域として推移するものと予測する。希少性の高い駅前商業地であり、地価は堅調に推移するものと予測するが、建築費・金利の動向には留意を要する。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 1,060,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 756,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、福岡市南区を中心とする利便性の高い商業地域。主たる需要者は店舗兼共同住宅等の投資用不動産を目的とする不動産業者・事業者等である。建築費高騰の影響も見られるが、安定した収益が見込めるマンション用地の需要は依然旺盛である。特に、駅接近性等に優れた土地は競争が過熱しており、利回りは低下、賃料及び地価は上昇傾向で推移。取引の中心価格帯は見出し難いが、1 種 (容積率 1 0 0 %) 当たり単価は 8 5 ~ 9 0 万円 / 坪程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた利便性の高い商業地の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺地価動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 960,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	南区は人口は増加傾向、取引件数は横ばいで推移。好立地なマンション用地の需要は根強く、取引利回りは低水準で推移している。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡南 5 - 3 公示価格 999,000 円 / ㎡				高宮通りに面した高宮駅西口の商業地域。駅前商業地としての希少性に加え、利便性も高く、マンション用地としての需要も認められる。					
					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+8.3 %		半年間	+4.1 %				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 507	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西23.4 m県道 北東14.1 m 二方路		商業 (100,400)	
b	福岡南7C - 802	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西25 m県道		商業 (90,400)	
c	福岡南7C DH - 1201	福岡市南区		貸家 建付地	()	長方形	北東22 m県道		商業 (90,400)	
d	福岡中央7C - 503	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北西22 m国道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,018,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,020,068	$\frac{100}{[90.2]}$	1,130,896	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,130,000
b	() 615,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	735,493	$\frac{100}{[72.0]}$	1,021,518		1,020,000
c	() 831,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	849,250	$\frac{100}{[82.7]}$	1,026,904		1,030,000
d	() 1,086,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,243,348	$\frac{100}{[107.0]}$	1,162,007		1,160,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +1.44	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,060,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	34,218,081	9,443,595	24,774,486	18,561,000	6,213,486	(0.9276) 5,763,630	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	174,655,455 円 (756,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		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	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	231 ㎡	10.0 m× 23.0 m	前面道路：県道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階：駐車場、2 階：店舗、3 階～1 1 階：住宅（1 K、約 3 0 ㎡、計 2 6 戸）を想定。内部廊下等を含むため緩和有り。			有効率の理由	68.0 %	構造、用途を勘案すると標準的。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	駐車場等	169.50								
2 ~ 2	店舗	116.40	86.5	100.70	3,900	392,730	6.0	2,356,380		
3 ~ 6	住宅	116.40	77.8	90.58	3,000	271,740	1.0	271,740		
7 ~ 10	住宅	116.40	77.8	90.58	3,050	276,269	1.0	276,269		
11 ~ 11	住宅	85.62	70.4	60.30	3,100	186,930	1.0	186,930		
計		1,302.72	68.0	885.64		2,771,696		4,735,346		2,378,966
年額支払賃料				2,771,696 円 × 12ヶ月 = 33,260,352 円						
a共益費(管理費)				130 円/㎡ × 885.64 ㎡ × 12ヶ月 = 1,381,598 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 720,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				34,641,950 円 × 5.0 % + 720,000 円 × 5.0 % = 1,768,098 円						
以上計 + a+ - -				33,593,852 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,735,346 円 × 95.0 % × 1.00 % = 44,986 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,378,966 円 × 95.0 % × 0.2563 = 579,243 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				34,218,081 円 (148,130 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,067 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,725,000 円	345,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,536,195 円	35,361,950 ×	10.0 %
公租公課	土地 559,900 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	345,000 円	345,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ～	9,443,595 円 (40,881 円 / m ²) (経費率 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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9276
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	345,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 1,302.72 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	18,561,000 円 (80,351 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	24,774,486 円		
建物等に帰属する純収益	18,561,000 円		
土地に帰属する純収益 -	6,213,486 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	5,763,630 円 (24,951 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡南(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区高宮 5 丁目 5 4 番	2900000013362-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(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) 路線 価	[令和 7 年1月]	400,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市南区野間3丁目82番「野間3 - 8 - 18」				地積 (㎡)	726 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防	
	不整形 1:1	店舗兼共同住宅 R C 10	中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域		北西22 m 市道	水道、ガス、下水	高宮1 km		(その他) 地区計画等 (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 22.0 m 市道		交通施設	高宮駅 南方1 km		法令規制	近商 (90,300)
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅を中心に、低層店舗等が混在する近隣型の商業地域である。金利動向については注視が必要であるが、共同住宅の需要は比較的、堅調であり、今後も当面は同様の傾向で推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 535,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 372,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区内で最寄駅から徒歩圏内に所在する、中高層の店舗兼共同住宅を中心に低層店舗等が混在する近隣型の商業地域と判定した。主たる需要者は、事業運営目的の法人、賃料収受による収益獲得を目的とした法人投資家等であると思料する。金利上昇の動きが見られるが、商業地の需要については、地域によっては未だ堅調である。なお、取引価格は規模、用途、グレードにより様々であり、中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格の上昇に対して賃料の遅行性により、賃料の上昇が依然として追いつかず、収益価格はやや低位に試算された。以上より、本件評価ではより説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地価格との均衡を得ているかにも十分に留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡南(県) 5 - 5							0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [194.5]	[99.0] 100	529,000		0.0	0.0	+9.0 +65.0 +5.0 +3.0
960,000 円 / ㎡										
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 481,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因) 南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、物価上昇や金利変動の動向、それに伴う経済動向等には、引き続き注視が必要である。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域要因) 幹線道路沿いに位置する利便性が高い地域的特性により、取引は依然として堅調に推移している。					
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 %				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南7C - 101	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西22.3 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
b	福岡南7C - 606	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)	
c	福岡南7C D H - 1201	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北東22 m県道		商業 (90,400)	
d	福岡南7C - 806	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東31 m県道 北西3.8 m 二方路		準工 (70,200) 高度地区2種最高20m	
e	福岡南7C - 802	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西25 m県道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 408,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	452,284	$\frac{100}{[85.7]}$	527,753	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0 [99.0] 100	522,000
b	() 602,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	626,416	$\frac{100}{[117.7]}$	532,214		527,000
c	() 831,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	849,250	$\frac{100}{[138.9]}$	611,411		605,000
d	() 423,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	458,573	$\frac{100}{[83.0]}$	552,498		547,000
e	() 615,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	735,493	$\frac{100}{[134.9]}$	545,213		540,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 +3.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +26.0		
d	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 535,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	51,684,656	14,713,994	36,970,662	27,545,600	9,425,062	(0.9451) 8,907,626	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	269,928,061 円 (372,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		220.00		R C 10 F		2,115.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 地区計画等 準防	90 %	300 %	300 %	726 ㎡	25.0 m× 25.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	周辺の利用状況により、1 階店舗、2 階以上を 2 L D K の居宅と想定した。			有効率 の理由	87.7 %	用途、構造等より標準的。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	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 1.0	427,680 427,680		
4 ~ 6	居宅	210.00	92.0	193.20	2,170	419,244	1.0 1.0	419,244 419,244		
7 ~ 10	居宅	200.00	92.0	184.00	2,180	401,120	1.0 1.0	401,120 401,120		
11 ~		25.00								
計		2,115.00	87.7	1,854.60		4,133,702		6,214,352 3,717,572		
年額支払賃料				4,133,702 円 × 12ヶ月 = 49,604,424 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 1854.60 ㎡ × 12ヶ月 = 2,225,520 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 1,560,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				51,829,944 円 × 5.0 % + 1,560,000 円 × 5.0 % = 2,669,497 円						
以上計 + a+ - -				50,720,447 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,214,352 円 × 95.0 % × 1.00 % = 59,036 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 %) 3,717,572 円 × 95.0 % × 0.2563 = 905,173 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				51,684,656 円 (71,191 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,218 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,170 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,560,000 円	512,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	5,872,894 円	53,389,944 ×	11.0 %
公租公課	土地 905,100 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	512,000 円	512,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	14,713,994 円 (20,267 円 / m ²) (経費率 28.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	512,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 2,115.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	27,545,600 円 (37,942 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	51,684,656 円		
総費用	14,713,994 円		
純収益 -	36,970,662 円		
建物等に帰属する純収益	27,545,600 円		
土地に帰属する純収益 -	9,425,062 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	8,907,626 円 (12,269 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡南(県) 5 - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市南区野間3丁目8番2	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		