令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
福岡西(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額 56,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 240,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	190,000 円/㎡
(2) 中北田本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + D O 1 = * T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市西区 豊浜 1 -			3番1	6						地 (㎡	- 1	236		去令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現別況	割辺の.	土地の	利用の状	接	面道路	の状況	- 奴	供給 心理施 设状況		要な交通 近の状況	施設との		氏専),80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中共画	規模一規 整然と	般住宅が	が多い区宅地域	北6 市道	n		ガ	ば、 ブス、 水	室見1	.1 km		(=	その他)	
(2)	範囲	東 100)m、西	30 ı	m、南	20	m、北	30 m	標	準的	使用	戸建	住宅地	<u>ե</u>				
近隣	標準的画地の形物	犬等	間口	約	12 m、	奥征	亍 約	20 r		規模		2	240 m	程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記	持にない				街 基	集方位は 首	ቲ 6 n		泛通 を設	室見駅	7 北	方1.1 km	法令規制		象基準地	と同じ
-	 地域要因の将		三建 住 字	こからだ	・ る区 ii	面 較 伏 ,		字地域	けであり			斯格上	見にょ	り画地	1		し見られ	るよう
	来予測						宅地とし									,,,,		
, ,	そのでは、	戸建住3		11.34	/T-16			40.000				象基準 個別的 		方位				0.0
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		比準収益			24	40,000	円/									
		原価法	ЫД	積算					円/									
		開発法				る価格	 }		円/									
(6) 1	万場の特性	福岡市中	中心部等	に勤務っ	するサ	ラリー	マン世帯	が中心	となる	。最	寄り	駅から	「博爹	多」駅、	「天神」	駅まっ	主たる需要 で10分~ 足えられる	- 20分
`´柞	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	料する。 済合理的	収益還 りな賃貸	元法は、 経営想	、閑静 定が困	な戸建 難であ	住宅地域 るため適	で、第 用でき	1 種低 なかっ	・ 唇住 た。	居専用 自己(用地域 使用の	に所存 戸建住	Eするたら 主宅地と	め建蔽率	や容 を 引が3	算できたも 積率等から 支配的でも 定した。	らも、経
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正		漂準化 補正	地域 因の 較	比 引	國別的 要因の 比較	の	 規準 円 /	価格	内 準訳 化	交通		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100] 1	00	100	[10	100				補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 13	時点 修正		票準化 補正	地域因の較	比	国別的 要因の 比較	の	 象基 比準 円 /	価格	内 準訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	域	交通	-1.0 -2.0 -14.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_	100.3	-1-	00.0]	100	-	00.0]		240,	,000	祖正		0.0 0.0 0.0		行政 その他	0.0
(10) 対象基準価	ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代)0 円/r 等と同-	-地占)	価格形成	地	因┘	準にあ	るが、 境はI	、建築 良好で	※資材等 ごある	宇高騰	により、	住宅の需	要は	ローン金利 飲調にある	.
地格 の等 前か	公示価格	+4.3	% 半年	- 円/r =間		要 因 の	個別要		個別的	要因	に変動	かはない	١.					

3 試算価格算定内訳

福岡西(県) - 1 宅地-2

(1))比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号	<u>;</u> ;	所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡西7		岡市西区				更地	(長:	方形	北5.2 m	市道			- 10	2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡西 7	36 福	岡市西区				建付			台	联	北6.1 m	府道				 1 中専
~		28	-3112				建付 地	()	,,,,	東6 m				- 10	70,150) 高度地区2種15m
c	福岡西 7		型市西区				更地			長	 方形	南6 m市	 道				 1 中専
	- 10	13						()						Ā	60,150) 6度地区2種15m 也区計画等
d	福岡西 7		到市西区				更地				ぼ整	北5 m市	道				1 低専
	- 4	12						()形		西4 m					(60,80)
e	_							()							
NO	取引	画格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較	格	│ 惟定標準ſ (円/㎡	西)	 個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[102.9]	_100	_100			_10					路	C	0.0	
b	287	,061	100.0]	100	100	[100.0]		295,386	10	2.4]		241,3	^	通・ 近	C	0.0	241,000
_	205	,209	[100.0]	100.0	[100.0]	[104.0]		204,814		5.2]		240,3		境	C	0.0	240,000
C	(302	,239	100 [100.0]	[103.8] 100	100	100 [104.0]		301,658	10	0 8.7]		254,1		ī地	C	0.0	254,000
d	()	100	[106.2]	100	100		001,000	_10			204,1	行	政	C	0.0	201,000
	172	,572	[100.0]	100	[/]	_		177,933		4.5]		238,8	36 7	の他		0.0	239,000
e	()	 []	100	100	[]			<u>10</u>	<u>0 </u>					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容	ーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部							-1	の比較の	内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	0.0	環境	+20.0
		+0.36	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		+3.0	L ¦ その他 '		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+6.0	環境	-22.0
		+0.54	画地	+4.0	L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		+3.0	その他		0.0	L	
С	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	 交通・	接近	+2.0	環境	+13.0
		+0.54	 画地		 ¦行政		 その			行政			- その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			 交通・			環境	-29.0
		+0.77	 画地		 ¦行政		その			行政			- その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・			環境	
			 画地		 ¦行政		その	 他		行政			こ ¦その他			L	
オリ	│ 上準価格別	東定のF	□ 里 中		1		1						<u>'</u> 〔比準(・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		2/1	0,000 円 / ㎡)

													шыы	(>1~)			-0-6 0
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格										
造	造成事例番·	号			-		所在及	び地番									
妻务			事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	補正	時点個	修正	道修	証後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>	1			
尓	带費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原	京価
	(円/	m²)				III.X	(円/㎡)	170	(円/n	n)	**		1042			(F	円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)]	1(
熟	机度修正		[]	/ 100			積算	西格			P] / m²				
内部	7						I										
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月平	室動率 (付帯	標準化補	Ē				月率	变動率
			% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地垣	城要因の比!	較 ——		街路	3	交通	・接近		環境		ŕ				その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円 / m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中 市場が未成熟である		あり、転勤等で戸建住宅	- Eの一棟貸しの賃貸が	稀に見られる程度で	、賃貸

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区豊浜1丁目3番16	2911000157011-0000
2	INI JUPICENT I JE G. I. C.	2011000101011 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡西(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額18,800,000 円1 ㎡当たりの価格99,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月	1日 (点		円 / m²
(2) ウルヤス	ATR 7 T 0 R 04 R	/ F \ /T-12 @ 15**	T 24 /T 15		₿ 路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	ſī		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	この埋田の第	岩														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1 1 3 1 1	西区生松原 3 -		3丁目13	3 8 2 番 :	5 1				地 (㎡	積) (189	菬	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交近の状態		との	`	,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模住宅地	の一般住宅 域	言が多い	南4 m 市道			水道、 ガス、 下水	下山	₱900 m	1		(3	: の他)	
(2)	範囲	東 30 m.	、西 1	20 m、	南 40 i	m、北	150 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也					
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間	1 約	12.5	m、 奥行	 約	14 m、	規札	模		180 n	i程度、	Я	形状 長	長方:	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街南4	. 0 m計	道	交通		即駅	南西方9	900 m		特別	5.専 削用途地	X
~		事項				路			施設	1				規制	i I		
	地域要因の将 来予測	JR 筑肥線 較的高いこ										で徒歩圏	圏内に	位置し	ノ、:	生活利便	性は比
	最有効使用の判定	戸建住宅地) (d	付象基準 の個別的 因		ない					
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格		9	9,500			-							
0,) 適用	収益還元法		又益価格	•			円/㎡	-								
		原価法		責算価格				円/㎡									
		開発法			よる価格			円/㎡	111.1-45.46	» <u> </u>		±-,,,,==		\ 	- \1	Z#L +/ / /	
(6)∄	万場の特性	同一需給圏 び開発目的 高い姪浜駅 であり、地	の不動産 周辺でに	産業者等 は売物件	。需要のや	中心となる 地が少な	る土地総 くなり、	額は1 周辺地	8 0 m	程度の	画地	で1,!	5 0 0	万円前	後で	ヹある。゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙゙゙゙ゔある。゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙	利便性が
ÌÉ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	当該近隣地 は適用しな めた比準価 では比準価	い。対象 格は、it	は基準地 対場にお	に近接し、 ける価格	居住環 ^は 形成の実態	竟がほぼ 態及び代	同等で 替性等	、地域 を反映	は格差が ₹し、規	発ど! 範性	無く求る は高いa	かられ ものと	た事例判断さ	を重れる	観する	等して求
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較		∃の	対象基 の規準 (円 /	価格	内準	Ē 交ì	通		地域要	街路 交通 環境	
価と			-	1	100	100	r	1			補				因	行政	
格し をた		円/㎡	10	00	[]	[]	100]			ם	き 行道 その(その他	
(9)	指定基準地番	号		寺点 多正	標準化	地域要因のは			対象基の比消	⊢ /π±+	標			0.0	地	街路	0.0
指か定ら	福岡西(県)	-	6	SIE	補正	較	比較		の比準 (円/	' m² \	内省	公 環地	竟	0.0	域要	交通 環境	0.0 +5.0
基の 準検		地の価格	[11	1.8]	100	100	[100.	0]			育口			+1.0 0.0	因	行政 その他	+4.0 0.0
地討	0.7	,500 円/㎡	10	00	[101.0]	[109.2]	100		98	3,800	"	その(0.0		تاره ۲	0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格)1,400 F	9/m²	価 変	一般的 要 因						岡県及	び福岡	市西区		、□は、値 、である。	
象標 基準 準価	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標標準地	準地等と	:同一地点	格 動 形 状 成 況	地類要因	なり 姪	浜駅周i 、下山「	辺におり	いて売物 今宿駅	勿件や 等周辺	開発余! !エリア	地が少 へ需要	なくた がシフ	iって トし	さている。	ることか
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 9 / m²	要 因	 (個別的 要 因	为 個.	別的要認	因に変	動はない	، ۱。						
前か	変動率 年間	+8.9 %	半年間	9	% の		•										

宅地-2

NO	取引事		折在乃7兆ttl	性番並びに	「住居表示	取引時	硩	地積			画地	接面道	首路の	+	要交通的	布	法令上の規
NO.	例番号		等	E目亚UIC	正占权小	点	類型	≯ 也有其	(m²)	σ)形状)形状	状況	三四マク	設(が状況		制等
а	福岡西7		岡市西区				建付地	()	長方形	西4 m市 南4 m 角地	道			(1 中専 70,150) 渡地区2種15m
ı.	- 71						7-51/_1				- ±6 T/	میالد	→ '¥				· // 志
b	福岡西 7		可市西区				建付 地	()	整形	北4.8 m	叩追			(1 低専 50,80) 寺別用途地区
c	- <u>21</u> 福岡西 7	_	到市西区				建付			不	整形	西6 m市	谱			+	 1 低専
			-316				地	()	TE/IV	北6 m	~			(60,80) 寺別用途地区
d	- 20		□+ ≖\ □				7#/→			-	エリポノン	東4.5 m	士送				2 中専
u	福岡西 7 - 21		可市西区				建付 地	() 形	まぼ台 ジ	宋4.5 川	叩坦			(2 中号 50,100) B度地区1種15m
	福岡西 7		 到市西区				建付			+	 長方形	南西6 m	市道			+	 「調区 」
_		Г	-31121111111111111111111111111111111111				地	()	()3/1/	北東4.9					50,50)
	- 50)4										二方路					
NO	取引仰(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	□ 域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.8]	_100	_100			_10	0			:	街路	0	.0	
_	106	,508	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		109,432		2.0]	89,6		交通・	0	.0	89,700
b	104	, 926	<u>100</u> [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [94.1]		113,289	10 [11	<u>0</u> 1.6∶]	101,5		接近 環境		.0	102,000
С	()	100	[104.2]	_100	_100			_10		-			画地		.0	
	97	,965	[100.0]	100	[100.0]	[89.9]		113,548	-	8.8]	104,3		行政	0	.0 -	104,000
d	116	, 078,	<u>100</u> [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		120,141	10 [11:	∪ 3.8∶]	105,5	72	その他	0	.0	106,000
e	()	100	[102.5]	100	_100			_10	0	_				[100.0	וני	
				100		[101.0]		76,826				93,3			100		93,300
10	ア事情への内容の			補正の内部	7							の比較の)内訳				
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	3	0.0	交通	・接近	+3.0	環境	+15.0
		+0.68	画地	+2.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	行政	τ	+3.0	とここと	 也	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		3.0	街路	3	0.0	交通	・接近	-3.0	環境	+15.0
		+0.53	画地	 -3.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	 Z	0.0	こっして	 也	0.0		
С	正常 9	%/月	街路	0.0	╎ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0						-4.0	環境	+10.0
		+0.53	画地		 ¦行政		その		0.0				L	 也	0.0		
d		6/月			 交通・接		環境		0.0				!			環境	+15.0
		+0.58			 ¦行政		その		0.0			+1.0	L		0.0		+15.0
e	正常 9	6/月			交通・接		環境		0.0				' 		-5.0	環境	-15.0
		+0.41			 ¦行政		その		0.0			-1.0	L		i		-13.0
	1			+1.0	1 3 22	0.0			U.U	, , ,,,,	•	-1.0	971	_	0.0		

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 99,500円/㎡〕

														1141 314	(>1<)	_		0.00
(2))積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2))-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 N価格	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	正1安·0 (O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	9/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	各	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3	(3) 収益価格算定内訳											
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由								
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回り				
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)				
法						()	()				
	収益価格		円 (円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。							

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 2 宅地-7

7 113/		
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区生の松原3丁目1382番51	2911000284604-0000
2		
3		
4		
5 6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
福岡西(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額30,900,000 円1 ㎡当たりの価格185,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8	日 (6)	[令和 7年1月]	145,000 円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 / 0 0 07 0	/ F) / T + D O 1 = * T	T 24 / T 16	, L 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市西区 経宕 3 -				9番39						1	也積 n²)	(167)	Ä	大令上の共	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現況		土地の	利用の状	ŧ į	接面道路	の状		供給 処理施 設状況	Į į		な交通施設 な交通施設 の状況	設との		主居 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2				・般住宅が 住宅地域	が多い高 域	南5			7	水道、 ガス、 下水	室見	1.3	km		高原	その他) 度地区2種 廃協定	<u>1</u> 20m
(2)	範囲	東 120) m、西	120	m、 🏻	有 50	m、北	50	m 標	標準的	勺使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約	11 m	1、 奥行	亍 約	15	m,	規模	ŧ		165	m²程	度、	形状!	長方	形	
地域	地域的特性	特記	になし				市	準方位 道	述5 m			室見1	.3 k	m				象基準地	と同じ
		事項					路				施設	1				規制			
	地域要因の将 来予測														見られた			、現状に	準じた
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住3	宅地								(付象基準 の個別的 因		方位	Ì				+4.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	引比較法	比準	価格		1	85,00	0 円/	m²	<u> </u>	의							
0	D適用	収益還え	法	収益	插格			/	円/	m²									
		原価法			価格			/	円/										
		開発法	1 - 1 - 1 - 1 - T			よる価格	:	/	円/					- > 1	. – "	·/ 1-	/	- دار ار ار حار ا	
(6) ī	市場の特性	主な市場や住環場	易参加者 急等によ	は、都 リ不動	心へ追 産需要	動する 要が堅調	サラリー	·マン [®] 地価.	等が中心 上昇が網	ンでま	ある。	室見駅	てや好	E浜駅	代徒歩圏の	D住宅地	域に	主宅地域では、良好が は、良好が , 0007	な利便性
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	は断念し	ノ、取引	事例比 得力の	較法に高い値	こよる比 M格が得	準価格σ られた。	試算:	を行った より、it	:。 b 5場性	七準価 生を反	i格の記 映した	は算に	当た	こっては、	多数σ	新規	双益還元決 見の取引 動格を標準	事例を収
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正		標準化 補正	地域 因の 較		個別的 要因の 比較	0			内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と 格し	小っても			[1_	100	100]					補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円。	/ m²	100]]	[]	100					7	その他				
(9) 指か 定ら	A	号	- 13	時点 修正		標準化 補正	地域 因の 較		個別的 要因の 比較	0			内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +13.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_	[109.3 100	<u> </u>	100	100	— I —	104.0]		184	4,000		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		175,00			価 変格 動		的因				───── 微増傾! 向にあ					1型記	周であり、	地価は
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同-	一地点) -	形 状成 況	一一世	域)				既成住! ている。		域。者	都心部へ(の接近性	ŧIこſ	憂れ、地位	面は上昇
地格 の等 前か	公示価格	+5.7	% 半年	円/	m² %	要 因 の	世紀		個別的	要因	国に変	動はなり	l 1。						

福岡西(県) - 3

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 (m²) の形状 状況 設の状況 建付 南6.1 m市道 1低専 а 福岡西70 福岡市西区 長方形 (50,80)地 714 1住居 b 福岡西70福岡市西区 更地 長方形 西4 m市道 (60, 160)734 福岡西70福岡市西区 更地 ほぼ正 北6 m市道 1 中専 C (60.150) 方形 高度地区2種15m 817 北6 m市道 1住居 d 福岡西7 С 福岡市西区 建付 ほぼ長 地 (70,200)方形 東4 m 高度地区2種20m 角地 1中専 福岡西70福岡市西区 西2 m市道 e 貸家 ほぼ台 (60, 150)建付 形 高度地区2種15m 832 取引価格 標準化 查定価格 N0 事情補 時点修 建付減 推定価格 地域要 推定標準価 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 正 100 [102.5] 100 100 100 街路 0.0 а [100.0] [104.0] 199,500 [100.0] 196,623 [115.0] 170,977 178,000 交通 0.0 b [103.4] 100 接近 100 100 100 187,424 [100.0] 100 [/] [100.0] 193,796 [111.4] 173,964 181,000 環境 0.0 [104.0] c 100 100 100 100 画地 +4.0 187,633 [100.0] 100 [100.0] 195,138 [107.1] 182.202 189,000 [/ 行政 0.0 d 100 [107.4] 100 100 100 [100.0] [118.5] その他 0.0 203,836 100 [100.0] [104.0] 210,500 185,000 177.637 100 100 100 e 100 [105.3] [104.0] [100.0] [93.0] [98.5] 160,514 [100.0] 100 181,743 184,511 100 192,000 ___ ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 NO 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 а %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0 0 0 0 0.0 +15.0 +0.36 画地 その他 その他 行政 行政 +4.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -5.0 +2.0 +15.0 +0.48 画地 |行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 %/月街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 +5.0 +0.67 画地 その他 ¦行政 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +2.0 +1.0 +15.0 +0.82 画地 ¦行政 その他 行政 その他 +4.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 %/月街路 e 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -8.0 +2.0 +5.0 +0.75 画地 その他 行政 その他 ¦行政 -7.0 0.0 0.0 0.0 0.0

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 185,000円/㎡〕

												IMITION	(> <)		- 0-6	U
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原個	質の排	把握が困難な	ため。				
(2))-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
al va	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準化補正	時点例	修正	造修	成工事費の 正後の価格 (円/㎡	1
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u></u>]			
1	付帯費用		標準化	(補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	i効宅地化率 とした価格	≅で	地域要因の 較)比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価	
	(円/	m²)				正按(の間(音 (円 / ㎡)	l ha	(円/m	n²)	¥X	LL#X			(円/m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²		•		
内	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月≌	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率	[
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% /	月
地	域要因の比	較 ——		街路	各 ·	交通	・接近	'	環境		行政		-	その他		

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(3))-1 収益還元法(直接	- 法)の適用又は収益還	ー 記法が適用できない	場合の理由								
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間側 後の純収益	≸正	還元利回り				
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)				
法						()		()				
	収益価格		円 (円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	1心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。							

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区愛宕3丁目4269番39	2911000255614-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
福岡西(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額 31,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 213,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	160,000 円/m²
	A	/ / / - / - / - / - / - /	- W (T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			·/ 入口												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			「姪の浜3 -27-	丁目36: 21」	2 3番		_		_	地 (㎡		148	法令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	施設との	1住居 (60,200) 準防	
	長方形 :2	住宅 W 2			主宅にアパ- 3既成住宅 ⁵		北東4.5 市道	5 m		水道、 ガス、 下水	姪浜1	km		(その他) 高度地区2種 (70,180)	20m
(2)	 範囲	東 100	Dm、西	180 m、	南 200	m、北	150 m	標準	的使用	1 低層				(10,100)	
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	· m、 奥行	 亍 約	17 m、	規	模	-	200 m	程度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記 事項 -	詩になし			街 4.	5 m市道	Í	交通施設	· · 姪浜馬 ·	R 115	方1 km	法令規制	対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	戸建住3			が混在する 別される。	る住宅地:			或要因				いない。	」 当面、現状に	準じた
	有効使用の判定	低層住	宅地						` (対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 なり クラ	<i>[]</i>			
	定評価の手法 適用		列比較法	比準価			-,	円 / m ²	┙ ゚	_					
	22713	収益還え	七 法	根益価 積算価		19		円/㎡ 円/㎡							
		開発法			^旧 による価格	<u> </u>		ワノIII 円ノ㎡							
(6)市	場の特性	な市場を	参加者は、 可便性やf	がいる。 注環境等を	通勤するサ	ラリーマ: て不動産	ン等のエ 需要は堅	ンドユ 調であ	.ーザ- .り、爿	- が中心 也価上昇	となる い続い	る。姪浜駅 Nている。	で最寄り	6住宅地域であ)とする住宅地 中心価格帯は、	しでは、
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	おり、乳から客観	実証的且 [·] 現性に劣	つ説得力(り、説得)	の高い試算	結果が得っ 位である。	られた。 (従って	一方、 、本件	収益値 評価に	m格は、 こおいて	適用の	D過程にお	いて想え	過程も的確に路 E要素を多く含 収益価格をり	むこと
(8) 公規(i 示準标	代表標準地 西標準地番号 各	標準		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		園の	の規準	/ m 1	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100	1			祖正	–		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)	 号	- 13	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	集価格 / ㎡)	内 準 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 -3.0 -5.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	·	[109.3] 100	100 [100.0]	100	[100.	0]	21	3,000	補正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標の 基準権	り			の 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動形 状		全	体的に.	上昇傾	向にある	ప 。	移している	る。需要に	」 は堅調であり、 高く、地価は上	
奉年で 準価記 地格 の等		標準地		- 円 / ㎡	成況	要因	国」で語	推移し [.]	ている			. —			
前か	変動率 年間	+10.9	% 半年	間	% の	、要 图	3 /								

3 試算価格算定内訳 福岡西(県) - 4 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形物	技 接面 状況	道路の	設(要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福岡西 7		岡市西区				更地	()	長方形	北西6	 m市道			(l 中専 60,150) i度地区2種15m
b	福岡西 7		岡市西区				更地	()	ほぼ正		5道			(I 住居 60,160) I度地区2種20m
С	福岡西 7		岡市西区				建付地	()	長方形	美 東4 m未割	舗装私道			(I 住居 60,160) I度地区2種20m
d	福岡西 7	31 C 福配 11	岡市西区				建付地	()	台形	西6 mi 北5.8				(中専 70,150) 度地区2種15m
e	· 福岡西 7		岡市西区				建付地	()	長方形	 対比5 m市	5道			(I 住居 60,200) 度地区2種20m
NO	取引(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円/㎡)	地域因のは		── 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	内要因の	'	査定価格 (円/㎡)
a	(278	,045	100 [100.0]	[107.5] 100	100	100 [120.0]		249,082		.8]	211,	445 3	5路 交通・		.0	211,000
b c	299	,648	100 [100.0]	100	100 [/]	100 [100.0]		332,609	100 [145	.7]	228,2	283 _‡	接近 環境	0	.0	228,000
d	(222	,666	[100.0]	[105.3] 100 [108.6]	[100.0]	[100.0]		234,467	[106	.7]	219,	744	画地 亍政		.0	220,000
e	199	,511)	[100.0]	100	[100.0]	[103.0] 		210,358	100		221,	663	その他	0 [100 .0	.0 <u>)</u>]	222,000
NO		イ月率	[100.0]	100 補正の内記		[100.0]		207,518			209,0 要因の比較の			100		210,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 野路	+3.0	交通・	接近	+4.0	環境	+10.0
		+0.68	画地	+20.0	 ¦行政 '	0.0	ところ	他	0.0	 亍政	0.0	一子の他	<u></u>	0.0		
b		% / 月 +0.92			, 交通・接 		環境			封路 		交通・		+9.0	環境	+35.0
_		% / 月	凹地		 行政 六海 . 按		その		0.0	亍政 釪路		その他		0.0	理+辛	
_		+0.48			交通・接 行政		環境 その			^{到昭} 		交通・ その他		0.0		+10.0
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	 野路		交通・		-3.0	環境	-5.0
		+0.78	画地	+3.0	¦行政		その			 亍政		そ の他		0.0		
e		% / 月		0.0	; ¦交通・接 '	近 0.0	環境		0.0		+1.0	交通・	· 接近	-2.0	環境	0.0
		+0.82	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	亍政	0.0	その他	<u>b</u>	0.0		

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	正法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原何	 町の打	把握が困	対難なが	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番	†							
Tay.	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後の	費用の補修)価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ş	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路		3		·接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	3,976,612	764,160	3,212,452	2,267,950	944,502	(0.9747) 920,606	(3.6 0.4)
	収益価格	28,768,938	円 (194	4,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

		用	途		建築面	面積	(m²)		椲	講造・『	階層		延床	面積	((m²)
共同	 住宅						88.00	W		2 F	-				176.00	0
公	法上の規	制等														
	地域等		基準建業	英率等	指定容和	責率	基準容積率等	争地積			間口	・奥行		前面道路、「		
1 住 高度 準防	地区2種	20m		70 %		200 %	180 (6	1	48 m²	9.	.0 m×	16.0 m	前面道路: 特定道路ま		4.5 m
	定建物の)概要	1 D K	(計6)	■)を想	定。			が現	ラ効率 里由	10	00.0 %	外階段	使用のため		
(3)-	3 総収記		L り訳													
	皆層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積	1m 支払1	当たり 賃料)月額	月	額支払賃	5料 ;	a保証金等(月数) a保証金等	(円)
r	A/H				(m²)	(%)	(m					((円)	o権利金等(月数	b権利金等	(円)
		共同位	宇宇		88.00	100.0	88.0	10		1,800		158	,400	1.0	15	58,400
1	~ 1						33.0			, - 30			, ==	1.0		58,400
2	~ 2	共同位	主宅		88.00	100.0	88.0	00		1,900		167	, 200	1.0		67,200 67,200
~ ~																
					176.00	100.0	176.0	10				325	,600			25,600
	新士北信	€本分								205	600 [TI 10	5 -			25,600
	額支払賃 は益費(管							F			000 F	円 x 12 ㎡ x	<u> 12</u> ケ月		3,907,2	0 円
			の算出根				共益費を別				よいた					0 13
そ	の他の収	又入(駐	車場使用	料等)				8,000 F	9/台 x	(2 台×12	ケ月+		= 192,0	000円
貸	倒れ損労	天(算出	根拠、金額	額)			一時金によ	り担保す	呆されているため記							0 円
			失相当額 A(%)+(u 🕏	安家 D (06))		3,907,20				5.0				_
	上計			^ _	±₩D (70))	+	192,00	10 円 ×			5.0	% =		3,894,2	960円
			 - ::(空室損:	失考慮後	巻)		32	5,600 円	l x	95.	.0 %	×	1.0	00 % =		093 円
			金及び償却			憲後)	賞差	印年数(5,600 円		4 £		運用利	回り(1.00 %) .2563 =	<u> </u>	279 円
そ(の他の収ん	入に係る	保証金等の)運用益	(空室損失	考慮後)		F	l x		%	×		% =		0 円
総	収益	+	+ +					3	,976,6	12 円		(26,869 円]/m²)	
			D月額支払					5払賃料						T		
NO	事例番	号	事例の実質賃料		事情补正	甫 時 <i>;</i> 正	点修 標準 補正	化 建 差修	物格 正	地域因のに	或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円	基準地基準階	皆の賃料
а	_		,	,	<u>100</u>	_ <u>[</u>	<u> 100</u>		00]	100 [)]	<u>100</u>		Ž	対象基準階の 月額実質賃料 1,942	:円/㎡
b] <u>100</u>		00]	100 [) <u> </u>	100	_		月額支払賃料				
C			1												基準階 2 F	В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	集	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		134,000	円	33,500,000 x 0.4 %		
維持管理費		204,960	円	4,099,200 x 5.0 %		
N.∓D. N.÷B	土地	73,500	円	査定額		
公租公課	建物	284,700	円	33,500,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		33,500	円	33,500,000 × 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		33,500	円	33,500,000 x 0.10 %	1	
その他費用		0	円			
総費用						
~		764,160	円	(5,163 円/㎡) (経費率	19.2 %)
(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	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		30 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	停価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		18 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	停価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数	15 £	
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C).9747
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		33,500,000 P	9	405 000 FI / 2 470 00 2	設計監理	
一北任協院等		0.0077		185,000 円 / m ² x 176.00 m ² x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0677			0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,267,950 P 15,324 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>					
総収益					3,976,612	円
総費用					764,160	円
					3,212,452	円
建物等に帰属する純収益					2,267,950	円
土地に帰属する純収益 -					944,502	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				920,606	円
×				(6,220	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2	%			
		28,768,938	円	(194,000	円 / ㎡

4 不動産ID 福岡西(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区姪の浜3丁目3623番	2911000260828-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25 26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 5 宅地-1

						` '
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産	鑑定所	
福岡西(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大橋	楠 由美子	
鑑定評価額		23,000,00	00 円 1 m² à	 当たりの価格		80,000 円/m²

1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 路線価又は倍率 1.3 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨	î										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		区野方 3] - 5 4 - 1	「目610 [÷] 5」	番57					地積 (㎡)	(287	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用(況	D現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面)	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	1 低専 (50,80)
	正方形 1:1	住宅 W 2		莫一般住宅が 外の閑静な(南東6 市道	n	:	水道、 ガス、 下水	橋本1.7	km		(その他)
(2)	範囲	東 120 m、i	恆 120 m.	、南 50	m、北	80 m	標準	的使用] 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 17	7 m、 奥	行 約	16 m、	規模	模	2	270 ㎡程	度、	形状工	E方形
地域	地域的特性	特記・特になり	١		街 基準6m	 方位北 ℩市道		交通施設	- 橋本駅 	ママス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マイス マイス マスティス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイ	1.7 km	法令規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測				 ち並ぶ住 [:]			対熟し			ともこのよ		別用状態が維持され
. , .	最有効使用の判定	戸建住宅地						1 (対象基準 対象基準 の個別的 因		ΰ		+3.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較流			8		円/㎡		_				
U.)	収益還元法	収益価				円/㎡						
		原価法 開発法	積算価	格 による価格	7		円/㎡ 円/㎡	_					
行(6)	万場の特性	同一需給圏I を目的とした ²	は区域中部で動産業者であること	の戸建住宅 とみられる もあって、	が建ち並ん。 駅から 需要は活	ぶ住宅地 やや離れ 発化して	域であ た丘陵 きてい	る。主地に形	が成され	る住宅は	也域である	が、土	D居住者のほか、転売 地価格は当区中心部 きで2200万円前後
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ことから、賃貸	資市場が未 つれており、	成熟につき 、説得力を	収益価格	を試算す る。よっ	ること て、前	ができ	なかっ Sについ	た。比性での価格	準価格は、 各形成要因	規範性 の変動	を対しています。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		団の	対象基 の規準 (円 /	■価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m²	100	100	100	[100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		りの	対象基 の比準 (円 /	≢価格	標 標 次 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[100	1			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準価	ら が が年標準価格 の ・2基準地が共 である場合の検討	71 ,: 通地点(代表標準:	- 500 円/㎡ 地等と同一地	価 変 格 財 状 成 況	地域	国	地、賃1 通利便	貸マン 性 <u>が劣</u>	ションii る郊外の	^{適地の商} D住宅地	業地の需要 域であるも	更は特に 5のの、	原の住宅地、郊外の住 三活発である。 区域中心部より割安 記いている。
地格の等前か	標準地番号 公示価格		- 円/㎡ 年間	成 要 因 の	個別的	句〉 個別	別的要同	因に変	化はない	l _o			

(1)	比準価格質	算定内	i訳												
NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道	道路の	主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
а	福岡西 7		岡市西区				建付地	()	長方形	北西6 m	市道		(!	低専 50,80) 別用途地区
b	- 20 福岡西 7	C 福间	岡市西区				建付地	()	長方形	南西6.5	m市道		(5	低専 50,80) 特別用途地区
С	- 21 福岡西 7	K 福間	岡市西区				建付地	()	袋地等	北東4.4	·m市道		(5	低専 50,80) 閉用途地区
d	- 72 福岡西 7	C 福間	岡市西区				更地	()	ほぼ正	東4.9 m	市道		(!	低専 50,80) 特別用途地区
е	- 21 福岡西 7 - 21	C 福间	岡市西区				建付地	()	ほぼ正	北西6 m 南東9 m			(t 地	低専 50,80) 2区計画等 砂災害警戒区域
NO	取引仰(円)	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m)	地地	域要 比較 木	 推定標準ſ 各(円/㎡	西 個	国別的要因の ご較	·	査定価格 (円/㎡)
а	(80) ,669	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		87,042	<u>100</u>	.0]	83,6		ī.	.0	86,200
b	(81,	, 683	100 [100.0]	100	100 [100.0]	-		82,244		.0]	80,6		I € 0	.0	83,000
c d	56	, 422	100 [100.0]	[110.9] 100 [106.0]	100 [100.0]	100 [81.0]		77,249	100 [98	.9]	78,1	08 行政		.0	80,500
e	105	,065	[100.0]	100.0]	100	[100.0]		111,369	[110	.0]	101,2	45 ₹ Ø.)他 0 [103 .0	.0	104,000
NO		 ſ月率	ウ標準化			[105.1]		86,951			69,5 因の比較の		100		71,600
а			街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	 封路	0.0	交通・接	近 +4.0	環境	0.0
		+0.99			¦行政 '		その			 		 その他	i		
b		6/月 +0.67			交通・接		_ 環境 -			封路			近 +2.0	環境	0.0
_			凹地		行政		その		0.0	行政 		その他		四上立	
С		6/月 ⊦0.99			│ 交通・接 │		環境 その			封路 行政		¦ 交通・接 └ ¦ その他		坂項 	0.0
d	正常 9	6/月			交通・接		- - - 環境		0.0	5路 5路		交通・接		環境	+10.0
	-	+0.67			¦行政		その			 		- - その他	i		
е		6/月	街路	0.0	├ ├交通・接	5近 0.0	環境		0.0	封路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	+25.0
	-	+0.42	画地	+5.1	¦行政	0.0	その	他	0.0	宁政	0.0	その他	0.0		
オは	比準価格決	定の現	里由									〔比準価	格:	80	,000 円/㎡)

													油河口	() ()	- ,	,	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由	思	死成	市街地のた	め								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番	•							
T.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	Ĭ	造成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点個	多正	道	逐正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 []	[] 100							<u>100</u> []	<u>L</u>	100			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	ረ補正	時点修正		後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	勺要因	の 再	朝達 (原価 円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>]			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格		Р] / m²		·		
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址		較		街路	i	交	通	・接近		環境		行政			その他	2	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	転勤者によるマイホ	を目的とした戸建住9 マームの短期間賃貸借 適用はできなかった。	宅地域であり、また1側 ∪か見当たらず、賃貸⋷	低専に指定されている 市場はきわめて未成熟	ため、賃貸事例とし である。従って、賃	ては、 貸想定

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区野方3丁目610番57	2911000275607-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
福岡西(県) - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕

 鑑定評価額
 17,700,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 109,000 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	3日 (6)	[令和 7年1月]	82,000 円/m²
(2)空地河本口	AT 75 00 050	/ F \ /#+b \ \ 15**	工曲体块	B 編 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		司市西区村 浜 1 - 4								地積 (㎡)		162	法令上の規制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	1 住居 (60,200)
	長方形 :1.2	住宅 W 2			現模一般住宅 発岸に近い住		北東4 市道	m		水道、 下水	今宿1	KM		(その他) 高度地区2種20m (60,160)
(2)	範囲	東 60	m、西	70 m、	南 30 г	m、北	50 m	標準	●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●	目 低層	 住宅地			(,,
近	 標準的画地の形料		間口統			···、约	15 m	<u> </u>			180 ㎡程		形状	
隣一	地域的特性		記すべき			街」基準		-	交通	_	R 北西:		_	
地域	5 WAS1312	事項:	107 (04	F-210.0		路 路		70 .	施設	1	. чош.	, j i kiii	規制	
	地域要因の将 来予測				地域であ! 要は依然と				昇傾向	で推移	するもの	のと予測さ		面の間、現状を維持
. ,	有効使用の判定	低層住宅								対象基準 の個別的 因	大的要 方位	立		+1.0
(, , -	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権	格	110,000 円/㎡								
W:	適用	収益還元	法	収益価額	格	8	9,500	円/㎡	·					
		原価法		積算価			/	円/㎡						
		開発法			による価格		/	円/m ²			· ·			\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
(6)市	場の特性	性の及ぶ して高く	「範囲であ 、地価水	る。需要 準は引き	要者の中心し	は福岡都ル 基調である	心部へ(る。取 [;]	の通勤者 引価格は	í等がた は規模領	思定され 手により	,る。当 [‡] バラツ=	也域及び周 キがあるが	辺地垣)通勤等に関して代替 域の住宅需要は依然と 終戸建で、総額50~
\ ´´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	おり、規 件では比	範性が高 準価格を	い。ーだ 標準とし	5、収益価村	洛は、試算 各を比較 ⁵	算過程	において	想定要	要素が多	く、相対	付的に規範	性が針	いに採用して試算して 合る。したがって、本 日の動向を勘案して、
(8) 公規信 示準格	代表標準地 計標準地番号	標準均		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	円/	' m²	100	100	100	[10]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番			時点 修正	· 標準化 補正	地域 因の比 較	七 要	別的 因の 対較	の比≝	/m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	′ ㎡	100	100	100	[10]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 <i>2</i> 象標 <i>0</i>	削牛惊华1111116		97,500		価 変 格 動	要因					 佳移。 交			 環境の良い住宅需要は ご注視。
基準核準価計 地格	・2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表 標準地	文 標华地寺	⊂同一地 -	形状况要	世 要 因								Dニーズは昔から高く 間で推移している。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+11.8		円 / ㎡]	要 因 % の	(個別的)要 因		固別的要	因に変	動はない	, I _o			

宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道 状況	1路の	主要 設の	要交通) 状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西7	C 福l	岡市西区				建付 地	((ま) 形	<u> </u>	北西6 m	市道				I 低専 50,80)
	- 40																
b	福岡西 7		岡市西区				建付 地	(ほI 形	ぎ整	西6 m市	道 				I 低専 50,80)
С	福岡西7	C 福I	岡市西区				建付 地	(長 万	 方形	北6.1 m	市道			(中専 60,150) 度地区2種15m
d	- 70 福岡西 7	C 福I	岡市西区				建付地	(長;)	 方形	北6 m市	道			(I 中専 60,150) i度地区2種15m
e	- 81	6						()							
NO	取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地の	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(109	, 033	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		117,429	<u>10</u>	0 6.9]		109,8	街路 49 交通			.0	111,000
b	(106) ,698	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		116,514	10	0 7.7]		108,1	接近	Ī		0.0	109,000
c	(,000	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	_100		162,595	_10			119,0	画地			.0	120,000
d	()	_100	[106.7] 100	_100	100 [100.0]		<u> </u>	_10	0			一 行政			0.0	·
e	(,070)	[100.0] 	100	[100.0] 	_100		156,924	_10			116,0	00 70.		[101 .6	-	117,000
NO	ア事情 クの内容 3		ウ標準化	補正の内記		[]			[の比較の	内訳		100		
а	正常 9	%/月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近	-1.0	環境	+7.(
	-	+0.77	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		-2.0	 その他		0.0	L	
b			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	+10.0
		+0.77	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		-2.0	その他		0.0		
С			街路		交通・接		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近	+2.0	□ □ 環境 □	+30.0
		+0.54	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政	_	0.0	その他	_	0.0		
d			街路		_ 交通・接 		· 環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近	+1.0	環境	+30.0
		+0.67	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e	9	% / 月	街路		_ 交通・接 	近 	環境			街路		 	交通・接	近 		· 環境 - 	
			画地		行政		その	他		行政		I	その他				

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	正法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原何	 町の打	把握が困	難なが	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番	†							
Tay.	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後の	費用の補修)価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ş	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路		3		·接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,871,892	578,576	2,293,316	1,819,350	473,966	(0.9784) 463,728	(3.6 0.4)
	収益価格	14,491,500	円 (89	9,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	2 想定建	建物の状	犬 況											個凹凸(乐)			
		用	途		建築词	面積		(m²)		構造	・階層	a	延月	末面積		(m²)
共同位	住宅						80	.00	L S	2	F					160.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間	日・奥行		前面道路、	、幅員等		
1住/	居 地区2種	2Ωm		60 %		200 %		160 %		162 r	n 1	11.5 m×	14.3 r	前面道路	:市道		1.0 m
	定建物の		専有面積	動 4(0 ㎡の 2	DK(記	計4戸)を想定	•	有効 ² の理由	率	100.0 %	外階	特定道路		推: ————————————————————————————————————	m
(2) (o 44311∇÷	· 华山 r															
	3 総収益	用道		床面	ī積	有効	有	効面積		当たり月額	額	月額支払賃		a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
ß	皆層				(m²)	率 (%)		(m²)	支払賃 (円)	朴			(円)	b権利金等(月	数) b権	 利金等	(円)
					()	(/ 0 /		()	(13)				(13)	-12132213 (73		1342 3	(13)
1	~ 1	共同信	主宅		80.00	100.0		80.00		1,50	00	120	,000	2	.0	240,000	
2	~ 2 共同住宅 80.00 10 ~ 2				100.0	0 80.00			1,52	20	121	,600	2	.0			
	~																
	~ 計				160.00	100.0		160.00				241	,600			483	3,200
年	額支払賃	 賃料								24	1,600	D 円 × 12	 2ケ月	=		2,899,2	00 円
а共	益費(管	宮理費)							円/	m² x		m² x	: 12ケ)	∃ =			0 円
b共	益費(管	管理費)の	の算出根拠	L			共益	費を別途	授受する	る慣行は	行はないため、計			l 1.			
		•	車場使用料	•					円/	/台 x		台×12ケ月・			=		0 円
貸	到れ損失	ミ(算出	根拠、金額	頁)			敷金				め計	上しない					0 円
			₹相当額 (%)+(穴	完束 D /	(04.)		2,8	399,200				0 %				
				^ _	王平口(70))	+			円×		5.0) % =	=		144,9	
	上計		 法(空室損失	- 李虑%	幺)				円 >			% ×		% =		2,754,2	40円
			は、王重領ス			 慮後)		 償却 ² 483		4	4年) 95.0	運用和	川回り(117,6	
その	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益((空室損失	考慮後)		,	円 >			% ×		% =		,	0円
	収益		+ +			· · ·				71,892 F	9	(· 円/㎡)		
(3)-4	4 1 m² ≌	またりの)月額支払	賃料の	算出根拠	<u>L</u>	() 内は支持									
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情补正		点修	標準化補正	建物差修正		地域要 り比較		階	查定実質賃料 (円/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
а	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] [00	100]		対象基準月額実	準階の 受賃料 1,585	円/㎡
b	-		()				<u>100</u> []] _1	00	100]		月額支	払賃料 1,520	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>] 1	00	100]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	〕	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		124,400 F	7	31,100,000 × 0.4	1 %	
維持管理費		86,976 F	၂	2,899,200 x 3.0) %	
Λ.Ω.Λ. ` π	土地	40,700 F	7	查定額		
公租公課	建物	264,300 F	7	31,100,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		31,100 F	7	31,100,000 × 0.10) %	
建物等の取壊費用の積立金		31,100 F	7	31,100,000 x 0.10) %	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		578,576 F	7	(3,571 円/㎡)	(経費率	20.1 %
3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.6 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格:建物等		40 %	ó	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	停価格)	40 %	ó	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ε	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<u> </u>	
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		31,100,000 円		,	設計監	
				189,000 円 / m ² x 160.00 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0585			+ 0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	1,819,350 円				
	(11,231 円/㎡	1)			
			Т		2,871,892	
総収益						
総費用					578,576	
純収益 -					2,293,316	
建物等に帰属する純収益			1		1,819,350	
土地に帰属する純収益 -	- - .				473,966	
未収入期間を考慮した土地に帰属 x	属する純収益			(463,728 2,863	円/mi
	還元利回り	(r-g) 3.2 %	 ó	<u> </u>	2,003	11 / []

4 不動産ID 福岡西(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区横浜1丁目6番9	2911000195137-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17 18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額23,600,000 円1 ㎡当たりの価格100,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

乙 剪	近上計画領の沃及	この注用で	グ女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	іщі		生の松原 4 - 3 1	〔4丁目1´ - 11」	116番4	4 6				地 (m	積	(236	Ì	5令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の理	現 周辺	辺の土地のテ	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況			交通施詞 状況	設との	(50,80)		
	長方形 .2:1	住宅 W 2			模一般住宅が 然とした住宅		北4.6 市道	m		水道、 ガス、 下水	下山	門1.	6 km	(その他) 特別用途地[土砂災害警療		川用途地[
(2)	範囲	東 130	m、西	50 m、	南 130	m、北	40 m	標準	的使用	戸建	住宅	地		'			
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口	約 17	m、 奥行	5 約	14 m	1、 規	模		240 r	n²程原	麦、	形状	長方:	形	
地域	地 地域的特性 特記 / 特記すべき			· 事項はな	:l 1。	街 基準方位 北4. 交通 下山門 6 m市道 施設 施設			門駅 南西方1.6 法令規制			対象基準地と同じ		と同じ			
	地域要因の将 来予測				□規模既存値 ■は、周辺分											で推移す	るもの
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅	言地						` ´ (対象基準 の個別的 因		方位					0.0
. ,	5)鑑定評価の手法取引事例比較法の適用収益還元法				比準価格												
		積算価	積算価格 / 円/㎡														
		による価格		/	円/m²	!											
(6)市	場の特性	地域は、取引の価	西区郊ダ 格に牽	外の住宅 ^は 引され地(邓外に位置 ⁻ 地域である 西上昇基調 西格帯は新	ものの、 こある。 ほ	部心部 既存の(に比した 住宅団地	:割安原 なで取引	 事例が	リ需	要が く、	堅調で、 取引価格	近隣に	おけ	ける活発な	论分譲地
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	性を反映 益還元法	tする規算 の適用で	節性の高い を断念し、	主宅地エリ ハ価格であ 既成市街 集価格を重	る。なお、 地で適正 ⁷	自己(な素地)	使用建物 事例の収	別が支酢 ス集が図	己的な既 B難であ	存住るた	宅地 め原	で、賃貸 価法の通	資市場か 園用を断	「未ら 行念し	뷫熟である √た。鑑定	らため収
示準格	代表標準地面標準地番号	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 (因の (較	の規準		内组织	声 匕	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m² <u> </u>	100	100	100	_ <u>[</u>	0			1	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡西(県)	号	- 6	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 (因の (較	対象基 の比準 (円)	準価格	内组织	ŧ	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +6.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,500 円/	_ [-	100	100 [101.0]	100 [108.1]	- -	0.0]	9	9,800		E	画地 行政 の他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 <i>2</i>	9) - 1対象基準地の検討 年ら					/ 一般的	<u>し</u> うった。	不透明な 加、堅調	経済情 な投資	勢の局で 需要等し	 面にま こより	こいて	も継続的	内な低金	」 記利、 可にす	鉄道利用 ある。	客の増
象標の基準格準価部	・2 基準地が共		表標準地等	等と同一地	形状成況	地域要因		邓外の住 憂れる住							1 6∤	っない。住	環境に
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	- 1	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 %の	(個別的		固別的要	因に変	動はない	, I _o						
	, _ , 1-3			-													

3 試算価格算定内訳 福岡西(県) - 7 宅地-2

	33.异门山竹												IMI-0	四(乐)	- /	七地-2
(1)	比準価格	算定内	l訳													
NO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 沙状	接面道状況		主要交通 役の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡西 7	K 福	岡市西区				建付地	(,	ほほ) 方形		東4 m市 北4 m	道		(1 低専 60,80) 寺別用途地区
	- 83	32										角地				
b	福岡西 7		岡市西区				建付地	(不 惠	潛	北4.8 mi	市道		(1 低専 50,80) 寺別用途地区
С	福岡西7						建付			ほほ	 手長	東5 m市	 道		-	1 低専
			-3114				地	(方形)			(50,80) 寺別用途地区
d	- 82 福岡西 7		岡市西区				建付			ほほ	· ·	南東4 m	市道			 1 低専
u	· 82		피마엄스				建付 地	(方形	以	Ħ ボ † ≡			(- 10.49 50,80) 寺別用途地区
e								()						
	-							·								
NO	取引信(円)	插格 ∕ ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		惟定標準値 (円/㎡)		则的要因 <i>σ</i> 较		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[109.0]	_100	_100			_100				街路	C	.0	
b	(,681	100.0]	100	100.0]	100		109,728	100			105,50	D8 交通· 接近	C	0.0	106,000
	104	,926	[100.0]	100	[100.0]	[94.1]		113,289	[105	5.6]		107,28		C	.0	107,000
С	(04	,760	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		101,867				96,0°	画地	C	0.0	96,000
d	()	100	[109.0]	100	100		101,007	_100			00,0	行政	C	0.0	
	90	, 454	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		98,595	[106			92,92	26 そのft		0.0	92,900
e	()		100	100 []	[]			<u>100</u>) <u> </u>				[100 .	0]	
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率		補正の内記		[]					 或要因	の比較の	 内訳	100		
а	正常	% / 月	街路	0.0	┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	<u> </u>	環境	+5.0
		+0.75	画地		¦行政		- そ の			 行政		i	 その他	0.0	<u></u>	
b	正常(% / 月	街路	0.0	│ ┌交通・接		環境		-3.0 ¹	街路		0.0	交通・接近	-4.0	環境	+10.0
		+0.53	画地	-3.0	 行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		╎ ┌交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	t +1.0	環境	+5.0
		+0.75	画地	0.0	 行政	0.0	_ そ の	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	[‡] +1.0	環境	+5.0
		+0.75	画地	0.0	└ ├行政	0.0	¦その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
е	(% / 月	街路		 交通・接	近	環境		i	街路		1	交通・接近	Ē	環境	
			画地		 ¦行政 '		その	他		 行政		L I I	その他		L	
オ	上 上準価格別	・ ・ に で の 記	里由									<u> </u>	〔比準価格	:	100),000 円 / ㎡)

												ш	(> <)	•		ں تاری
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原個	iiのi	把握が困難なた	め。				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
-	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点値	多正	造修	正後0	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L10	1			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有股份	i効宅地化率 :した価格	<u> で</u>	地域要因の比 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原	京価
(円/㎡)					正按((円/㎡)		でに (円/m	າ)	#X	LU#X			(F	9/㎡)	
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10				
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格		1	円 / ㎡		•		
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路				交通	交通・接近 環境 行政			行政	その他							

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元和	山回り				
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	((r-g)				
法						()		() %				
	収益価格		円 (円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が	「中心の戸建住宅地域で	であり、賃貸市場が未成	戍熟であるため非適用 。	とした。							

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 7 宅地-7

		(/// / / / / / / / / / / / / / / / / /
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区生の松原4丁目1116番46	2911000286013-0000
2		
3		
4		
5		
6 7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32 33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額 23,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	が注田	の女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- іщ		【周船寺 2 - 20-	2丁目964 6」	4番4					地 (m	積 (181)	法令	上の規制等			
地地	形状	敷地(の利用の	現別	辺の土地の	D利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況			主要な交通施設との 接近の状況			1住居 (60,200)						
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		一般ができる。	住宅の中にアンションが見 地域	アパート 見られる	西5 m 市道			水道、下水	周船寺820 m			(その [·] 高度地	他) 区2種20m			
(2)	範囲	東 50	0 m、西	100 m.	100 m、南 100 m、北 20 m 標準的使用 低層f						 住宅地							
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12	2 m、 奥行	 約	15 m	. 規	模	'	180 r	n'程度、	形状	長方形				
隣 地 域	地域的特性	特記「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特	詩記すべき	き事項はな	Il I。	街 基準方位北 5 m 交通 周船号 市道 施設			特駅 北東方820 m 法令 規制			対象基準地と同じ						
	地域要因の将 来予測	戸建住:			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ーー 或で、価			大きな	で化も			└ 兄利用で:	─ '				
(3)最	有効使用の判定	低層住		, /-			3, -	/1	(4)	対象基準 の個別的	準地	方位	_ , - 🐷 0	+1.0				
` ′	定評価の手法 適用	取引事例以益還是	列比較法	比準価収益価		132,000 円/㎡ 94,800 円/㎡			因									
		原価法		積算価	格	/ 円/m²												
		開発法		開発法	による価格	/ 円/m²												
(6)市	「場の特性	地域は、不透明な	西区郊:	外の住宅: 面におい	地域であるだ	が、最寄! 昇傾向に	駅に比輔 ある。ほ	蛟的近く 既存の(く需要I 主宅地	は堅調て 域で取引	である 事例	。また、 <mark>≹</mark> が少なく、	『心部にと 取引価料	とした割	である。近隣 安感等により なバラツキが			
育	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	た投資技 比準価権	采算性を 各に比し	示す価格 た収益価	である。近	隣地域は 信頼性及	収益物例 び説得え	牛が認と りは低い	かられる ハもの。	るものの と判断し)、自 ,た。	己所有目的 鑑定評価額	りによる耳	双引が中	益性に着目し 心的であり、 視するととも			
示準	代表標準地 面 標準地番号 格			時点 修正			比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 街路 準 交通 化 環境		地街路域交通要環境	交通 環境			
価と 格し をた	公示価格			100	100	100	[] 100	100			1 '	i 画地 E 行政 その他		1	テ政 の他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)	号	号 - 6		標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比		内之	票 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 玄	野路-2.0交通-2.0環境-13.0			
基の 準検 地討	前年指定基準97,	地の価格 ,500 円	_ -	[111.8] 100	100 [101.0]	100	[101		13	130,000		i 画地 E 行政 その他	+1.0 0.0 0.0		テ政 0.0 D他 0.0			
(10) 対年 象標(基準標 準価語	総続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討 付表標準地	前年標準価格 119,000 円/㎡ 格 重 - 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 形 お							間な投資 注宅地域	電票要等 域で、地	により	311ても継)地価水準	続的な低金 は上昇傾向 動要因は身	句にある。 見られな	道利用客の増 。 い。各種の生			
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 空動率 年間	要 因 % の	(個別的) 個別的要因に変動はない。 要 因															

福岡西(県)

- 8

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 (m²) の形状 状況 設の状況 福岡市西区 建付 北西6 m市道 1低専 а 福岡西70 ほぼ整 地 形 (50,80)404 1低専 b 福岡西70福岡市西区 建付 ほぼ整 西6 m市道 地 形 (50,80)406 福岡西70福岡市西区 更地 南西6.5 m市道 1低専 C 長方形 (50.80)特別用途地区 707 建付地 福岡西70 1住居 d 福岡市西区 ほぼ長 東5 m市道 (60,200) 高度地区2種20m 方形 (1010 e (取引価格 建付減 標準化 推定標準価 查定価格 N0 事情補 時点修 推定価格 地域要 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [107.7] 100 100 100 街路 0.0 а [100.0] [100.0] 109,033 [100.0] 100 117,429 [93.1] 126,132 127,000 交通 0.0 b [109.2] 100 100 接近 100 100 106,698 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 116,514 [92.1] 126,508 128,000 環境 0.0 c 100 [106.9] 100 100 100 画地 +1.0 145,617 [100.0] 100 [100.0] 155,665 [110.0] 141,514 143,000 / 行政 0.0 d 100 [106.9] 100 100 100 [103.4] 127,515 [100.0] [100.0] [102.0] その他 0.0 100 133,641 129,247 131,000 100 100 100 e 100 [101.0] [] 100] 100] NO ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 а %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -5.0 +1.0 -3.0+0.77 画地 その他 その他 行政 行政 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月|街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +1.0 -4.0 -5.0 +0.77 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 +1.0 -1.0 +10.0 +0.77 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 0.0 -6.0 +10.0 +0.98 画地 | 行政 その他 行政 その他 +2.0 0.0 0.0 0.0 0.0 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 行政 行政 その他 才比準価格決定の理由 〔比準価格: 132,000 円 / ㎡)

(2)積算価格算定	它内訳														
(2)-1 原価法	既成	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。													
(2)-2 造成年	官地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	・地番									
素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)	
]	[] 100						<u>10</u>]		1			
付帯費用 (円/㎡	標準化	(補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)	
	100 []	100				(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正	[]	/ 100		積算価格					円 / ㎡					
内訳															
素 事情の 月地 内容	率変動率	成	標準化補正			月習	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率	
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月	
地域要因の比較		街路	i	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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9795) (3.6 0.4) 3,011,880 663,300 1,788,250 560,330 2,348,580 3.2 % 548,843 収益価格 94,800 円/㎡) 17,151,344 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)	-2 想定建	関物の状	犬 況															
		用	途		建築同	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	'n)	
共同	住宅						80	0.00	L S	2 F	=					160.00		
么	法上の規	制等																
用途	地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	養率	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 9			60 %		200 %		200 %		181 m²	12	.0 mx	15.1 m	前面道路:			.0 m m		
想定建物の概要 2 D K (40㎡程度)4戸を想						想定			有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	使用のため。					
(3)	-3 総収益	、 第 世 出 世	 記記															
` '			床面	ī積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	ー に り 月額 料	F	月額支払賃	重米 斗	a保証金等(月	数) a保	a保証金等 (円			
	1 11/11				(m²) (%)			(m²)	(円)			(F		b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)	
1	~ 1	共同信	主宅		80.00	100.0		80.00		1,500		120	,000	1.0	0	120,000		
2	~ 2	共同住宅			80.00 100.0			80.00	0 1,50			120,000		1.0	0	120,000		
	~																	
	~																	
	~															240	0,000	
	計				160.00	100.0		160.00				240	,000				,,000	
年	額支払賃	量料								240,	000	円 × 12	ケ月	=		2,880,00	00 円	
a:	共益費(管	理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円	
			の算出根拠				別途共益費を授受する慣行はないため計上しない。											
			車場使用料				6,000 円/台 x4 台x 12ケ月+=288,000 円敷金等により担保されており、計上しない。0 円											
			根拠、金額)			烈玉	数立寺により担体されてのり、前上しない。 2,880,000 円 x										
(-	室等に。 ⊦ a)x ≤	を損分 室室率 <i>F</i>	►作 ヨ 額 A (%) + (x 空	室率B((%))	+										00 円	
IJ	上計	+ a+													;	3,009,60		
伢	証金等の	運用記	益(空室損失	考慮復				240,000 円 × 95.0 % ×					1.00 % = 2,280 円					
楮	利金等の	運用記	益及び償却額	頁(空室	室損失考.	慮後)		償却年数(年) 円 x % x					運用利回り(%) 6×=0円					
ح	の他の収/	∖に係る	保証金等の選	■用益((空室損失	考慮後)			円 ×		%) X		% =			0 円	
絲	益 以途	+	+ +						3,01	11,880 円		(16,640	16,640 円/㎡)			
(3)	-4 1 m²≌	たりの	D月額支払賃	1料の	算出根拠	L	()内は支払賃料											
NO	事例番	·号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情社正	浦 時	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準『 格差修』		記定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料	
а	_		()	<u>100</u>]	<u>100</u> []	100]	100 [_]		対象基準月額実	階の 質賃料 1,500 F	円/㎡	
b	_		Ì)				<u>100</u> []	<u>100</u>]				月額支	払賃料 1,500 F	円/㎡)	
С	_			,	<u>100</u>			100	<u>100</u>] 100	<u> </u>	100 []		基準階	2 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		124,400	円	31,100,000 × 0.4	%	
維持管理費		158,400	円	3,168,000 x 5.0	%	
Λ.¥Ω.Λ.÷π	土地	54,000	円	查定額		
公租公課 	建物	264,300	円	31,100,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		31,100	円	31,100,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		31,100	円	31,100,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		663,300	円	(3,665 円/㎡)	(経費率	22.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.6 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
┃ ┃ a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等 ┃	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c:設備割合(設備価格: 建物等	等価格)	20 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	().9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		31,100,000 円			設計監理	
— TINE IM (MV) — —				189,000 円 / ㎡x 160.00 r 躯体部分 仕上部分	ıx (100%+	3.00 %) 設備部分
一元利逓増償還率 		0.0575			+ 0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,788,250 円 9,880 円/m				
 (3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益					3,011,880	円
総費用					663,300	円
					2,348,580	円
建物等に帰属する純収益					1,788,250	円
 土地に帰属する純収益 -					560,330	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				548,843	
×				(3,032	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	6			
		17,151,344 円	9	(94,800	円 / m²

 4 不動産ID
 福岡西(県)
 - 8
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区周船寺2丁目964番4	2911000319477-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
福岡西(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕

鑑定評価額17,800,000 円1 ㎡当たりの価格90,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 🖁	監定評価額の決	ルの理田	の安百													
(1) 基	所在及び地番3 「住居表示」等	тш	岡市西区	☑今宿青オ	大字八丈 7 8	85番6					地 (mi	積)(198	ì	去令上の規	見制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との		主居 ,200)	
	正方形 I:1	住宅 W 2		中規相住宅地	莫の一般住宅 地域	言が多い	北4 m 市道			 水道、 下水	今宿	1.6 km		高原	その他) 度地区2種	20m
										1				(60	,160)	
(2) 近	範囲		0 m、西			m、北 	30 m			戸建						
隣一	標準的画地の用		間口	約 14	4 m、 奥行	約	14 m.	規	!模 ̄			· 程度、	形状 [_		
地 域	地域的特性	特記	寺になし			街 4 m 路 -	市道		交通 施設		沢 南	東方1.6 km	法令规制	(60	住居),160) 度地区2種	重20 m
	 地域要因の将		÷ 1×7+ +	- 14 ->^n= -1			ul 1 4 == F	□ 1 <u>—</u> 4+ 1			. مد ح	5 . 1 . - 1 . 4	170110	<u> </u>	BB TD (1)	· - / - / - -
	地域安内の行 来予測											ないことかり 上昇傾向で打				
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない				· ·
, , . –	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	9	0,000	円/m	1							
の	適用	収益還	元法	収益価	格	/ 円/㎡										
		原価法		積算価	格		/	円/m	ì							
		開発法			による価格		/	円/m								
(6)市	場の特性	性の及り	ぶ範囲で 比較的	ある。需 住環境が	要者の中心	は福岡都にことからい	心部へσ 中間所得	通勤者 者層を	音等がた を中心に	見定され こ住宅需	る。 要は	、福岡都心部 当地域におり 堅調である。 る。	っては、	交ù	通利便性 領	等はやや
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	地価格I 引事例	こ見合う を重視し	賃料水準: て求めて	が形成され	ていない? の実態を	ため、収 反映した	ス益還元 : 説得力	t法はii lのある	箇用でき る価格で	なかある。	地域にアパ- った。一方に 、したがって	比準価格	は、	規範性の	の高い取
(8) 公規(示準		地標準	i地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 跤	の規準	/ m \	内组织	≢ 交通		地域要		
価と 格し	公示価格	_		[]	100	100	[]			i I			因	行政 その他	
をた			/ m²	100	[]	[]						その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地	番号	- 6	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要[比	引的 因の 皎	の比判	/ m \	内質	単 交通	0.0 0.0 0.0	1	街路 交通 環境	0.0 +2.0 +20.0
基の 準検	前年指定基	準地の価格 97.500 円	- 1	[111.8]	100 [101.0]	100 [124.8]	[100		8	6,500	i I	輔 画地 E 行政	+1.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
地討	- 1 対象基準	,								·+#+#	H-10	その他	0.0	│ □↓≠╭	アロハケ	
(10) 対年 象標(・ 継続 新規 前年標準価格		- ,	00 円 / ㎡	価 変格 動	要因						交通利便性 i場の変動等の				比需安は
基準相 準価語	- 2 基準地が 対 である場合の検 対 代表標準地	共通地点(代討 討標準地	表標準地	等と同一地	形状成況							が、相対的 地価は上昇				への住宅
地格 の等	標準地番号 公示価格		0/ 11/5	- 円/㎡	要 因	個別的	1	別的要	因に変	動はない	, ۱。					
前か	変動率年	間 +9.6	% 半年	- 間	% の	1										

福岡西(県)

- 9

宅地-2

	取引事 例番号 福岡西7C		所在及び地 」等	番並びに	「仕兄まニ									1			
	福岡西 7 C) ਹ	BETO IC	* 住店衣示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	道路の		要交通が の状況	施	法令上の規 制等
_			岡市西区				貸家 建付 地	(ぼ) 形	ぼ整	北東6 m 南東6 m					2 低専 (60,80)
1 ل	- 402		<u>□</u> +≖□				ませ			+	市ケエイ	#6 F #	士送				1 低専
	福岡西 7 C		岡市西区				更地	()	整形	西6.5 m	巾坦				1 1広 等 (50,80)
+	- 416	-	□ +# □				7-11-/				·/~ =	南東4 m					 1 低専
	福岡西 7 C - 824		岡市西区				建付 地	(方	ぼ長 形	用宋4	iii) iE				(50,80) 持別用途地区
	- 824 福岡西7C	+	到市西区				建付			不	整形	南5 m市	'诸				 2 中専
	- 821	TEI	페마ద				建付 地	()	を通り	H30 IIII					2 介守 (60,150) 高度地区2種15m
=	- 021																
	-							()							
0	取引価材 (円/r	洛 ㎡)	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/㎡)	地の	域要 比較	格	推定標準(西)	個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
э ()	100	[109.2]	_100	100			10					路	0	.0	
)) (84,0)28	[100.0]	100	[100.0]	[96.0]		95,582	_	5.0]]	91,0		を通・ 接近	0	.0	91,000
)	110,3	345	100 [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [/]			118,243	10	0 <u> </u>]	96,6		環境	0	0.0	96,700
= ()	100	[109.0]	_100	_100			_10					画地		.0	
	90,4	54	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		98,595		0.0]]	89,6		 	0	.0	89,600
) t	119,4) 27	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [97.0]		133,340		<u>0 </u>	1	98.5	51 -	その他	0	.0	98,600
e (-,)	100		100	100		,.	_10			,-			[100.0		,
				100		[]			[]				100		
0 7	ア事情 イ の内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a I	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+1.0	環境	+3.0
	+0	.77	画地	-4.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	L ¦ その他	<u>.</u>	0.0	L	
ם כ	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+1.0	環境	+20.0
	+0	. 26	画地	 -5.0	└ · ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-2.0	 ¦その他	 g	0.0	L	
	正常 %	/月	街路	0.0	╎ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2.0	環境	+10.0
	+0	.75	 画地		行政		その		. – – – –	 行政			その他		0.0	L	
ı	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路					+2.0	環境	+30.0
	+0	.75	 画地	-3.0	¦行政		その		0.0	 行政	·	0.0	L ¦その他	 <u>b</u>	0.0	L	
9	%	/月	街路	<u> </u>	 交通・接		環境			街路			交通・			環境	:
			 画地		¦行政		その	· – – – – – 他		 行政	·		¦ その他	 g		L	
-	;準価格決策	-	 		1		T .						(L1.2#+	価格:			0,000 円/㎡)

												іші-у ш	(> <)			,-6 0
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原個	質の排	把握が困難な	ため。				
(2))-2 造成	定地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
al va	素地の取得((円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準化補正	時点的	修正	造修	成工事費 正後の価 (円 /	i格
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	i効宅地化率 とした価格	≅で	地域要因 <i>σ.</i> 較)比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価	i
	(円/	m²)				正復	の間で (円/㎡)	l ha	(円/m	n²)	#X	LL#X			(円/	m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²		•		
内	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月≌	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動	本
			% / 月	工事費					% / 月	費用					%	/月
地	域要因の比!	較 ——		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行政		-	その他	l	

(3)	収益価格算定内訳							
(3))-1 収益還元法(直接	- 法)の適用又は収益還	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間側 後の純収益	≸正	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	1心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。			

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 9 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区今宿青木字八丈 7 8 5 番 6	2911000186716-0000
2		
3		
4		
5		
6 7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑	:定所
福岡西(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠	i 由美子
	'				

175,000 円/㎡ 鑑定評価額 26,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 135,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決	正の埋田	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			区福重 4 ⁻ 1 0 - 3	丁目292₹ 」	番 6					地 (m	è積 ♂) (152)	法令上の	規制等
地	形状	敷地	の利用の)現 周 況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の2		供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	施設との	1 中専 (60,150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			住宅、マンシ 在する住宅 ^は		北5 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	姪浜	£1.7 km		(その他) 高度地区2	種15m
(2)	範囲	東 8	0 m、置	50 m	、南 80	m、北	130 m	標準	的使用	低層	住宅	地			
近 隣	標準的画地の飛	/	間口	約 1	0 m、 奥行	亍 約	15 m、	規	模		150 r	n²程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記点	寺にない			街 5 m	市道		交通	姪浜馬	尺南方	1.7 km	法令	対象基準は	也と同じ
		事項				路			施設	į			規制	i	
	地域要因の将 来予測				のほか共同位 する。住宅 ^は									のような利 る。	用状態が
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地						(対象基準 の個別的 因		ない			
() -	定評価の手法	取引事	列比較法	比準個	格	18	0,000 F	9 / ㎡	"	<u> </u>					
0)	適用	収益還:	元法	収益価		13		9 / m²							
		原価法		積算個				9 / m²	_						
		開発法	5 /A 🖂 🗀		による価格	•		9 / m²					++7-	VE \π → mτ σ	
(6)巾	場の特性	ほか、! 高値で	転売を目 の取引も	的とした	不動産業者 る。土地の	や不動産	设資家等:	が見ら	れる。	交通利]便性	が比較的ほ	いことだ	が周辺市町の から、需要は 呈度のものて	堅調で、
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ていなれる地	ハため、 域である	収益価格 ことから	は低めに試	算された。 場を反映	といえる。 した比準f	また 西格を	:、収益	性より	も、	住宅地とし	ての快通	う賃料水準が 適性、利便性 冬的には指定	が重視さ
(8) 公規f 示準		地 標準	E地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	き価格 / ぱく	内	票 街路準 交通化 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	Г]				補 画地		因 行政	
格し をた	Z 3 (IMI)	円	/ m²	100		[]	100	_			j	正 行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地福岡西(県)	番号	- 13	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / m² \	内	標 街路隼 交通化 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通	+3.0
基の 準検 地討	前年指定基	準地の価格 3,000 円		[109.3] 100	100 [100.0]	100	[100.0	0]	17	5,000	- 1	補 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年			162.0	00 円 / ㎡	価 変	一般的要因]はわ ⁻ 也、賃1	ずかに 貸マン	増加。 ^は ションi	也下釒 適地の	 失空港線、兌	筑肥線沿約	」 泉の住宅地、 こ活発である	郊外の住。
象標(基準標準価)	- 2 	共通地点(代 討 標準地			他点) 形 状 成 況	1 1				しても、 続いてに		パート用地の	としても、	需要は堅調	で地価水
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 安動率 年	期 ⊥2 ∩	% 半年	- 要 要 個別的 個別的要因に変化はない 要 因				, I _o							
ית נים.	夂劃竿 牛	- 」 ⊤0.0	70 1 -1	니비	70 07										

福岡西(県) - 10 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	道路の	設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福岡西7		岡市西区				更地	(ほに) 方形	 ぼ長 ジ	南4 m市	道				1 中専 [60,150)
b	- 30 福岡西 7		岡市西区				z∌/;			不整	交 田 々	北4 m道	. 贝女				 2 住居
D	- 30		삐미점도				建付 地	()	色ガシ	7 04 1 0	. ICT				60,158)
c	福岡西7	C 福I	岡市西区				建付 地	(ほに 方邪	 ぼ長 ド	北5 m市	道			- (1 中専 60,150) 高度地区2種15m
d	- 81 福岡西 7		図市西区				建付			長方	 5形	北7 m市	谱				 1 中専
u	- 83		-3112 III.E.				地	()	7/1/	401 m/s	~=			- 10	60,150) 高度地区2種15m
e	福岡西7		岡市西区				建付地	(長7	5形	西4 m市	·道			(1 中専 60,150) 6度地区2種15m
	- 71	18														,	可反び四位工程(3)
10	取引信(円)	西格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / m)	地域の	 或要 北較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[107.4]	_100	_100			_100					路	0	.0	
b	171	,413	100.0]	100	100	[100.0]		184,098	103			178,7		逐通・ 登近	0	.0	179,000
_	124	,966	[100.0]	100.7	[100.0]			150,430	188			170,1		境	0	.0 _	170,000
c	(157	, 136	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		164,521	<u>100</u>			183,2		地	0	.0	183,000
 d	(, 130	100.03	[104.0]	100.03	100.03		104,321	100			100,2	1 .	政	0	.0	103,000
	161	,030	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		167,471	[90).7]		184,6	43 -	の他	0	.0	185,000
e	199	959 959	100 [100 0]	[104.8]	100 [100 0]	100 [100.0]		209,557	100	_		183,3	39		[100.0)]	183,000
10	ア事情・	イ月率	ウ標準化	補正の内部		[200,001				 の比較の					.00,000
	の内容3	変動率															
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	,	0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+2.0	環境	+3.0
		+0.67	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	街路	0.0	- 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
	-	+0.67	 画地	 -9.7	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	L ¦その他	· !	0.0		
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 街路			l		+2.0	環境	-12.0
		+0.67			 ¦行政		その			 行政			¦ ¦ その他		0.0		-12.0
<u>-</u>	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	40.5
-		+0.67					. L						L		L		-12.0
	元 类 。	·			¦行政 <u> </u> 充语 括		その		0.0	行政 			その他		0.0	T⊞J≠	
e		% / 月 +0.68	L		交通・接		環境			街路 			· 交通・ 		+6.0 ¦	坂境 	+10.0
		. 0 . 00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	ļ	0.0		

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法						(0.9768)	(3.6 0.4)
	2,843,054	578,200	2,264,854	1,617,980	646,874	631,867	3.2 %
	収益価格	19,745,844	円 (130),000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	建物の岩	大況										届问西(県) 	- 10	-t-	地-4
	用	途		建築同	 面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(r	m²)
共同住宅						70.00	W	2 F	=					140.00	
公法上の	規制等														
用途地域等		基準建廠	基本等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
1 中専			22.01			450.0/		450 2			- 4	前面道路:	市道	5	.0 m
高度地区2種	15m		60 %		150 %	150 %		152 m	10.	.0 mx 1	5.1 M	特定道路ま	での距離	:	m
想定建物的	の概要	1 L D ł	く、約:	3 5 ㎡程	度、計4	4 戸を想定	σ	有効率)理由	10	00.0 %	外階段	のため			
(3)-3 総収	益算出内	· り訳					<u> </u>			Į.					
階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃		a保証金等(月数	数) a保証	[金等	(円)
PH/E				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) !	·····································	数) b権禾	金等	(円)
	# = /	+ =		70.00	400.0	70.00		1 600		440	000	1.0)	112	2,000
1 ~ 1	共同化	±七		70.00	100.0	70.00		1,600		112,	000	1.0)	112	2,000
	共同化	住宅		70.00	100.0	70.00		1,650		115,	500	1.0)	115	,500
2 ~ 2	/(131							.,,,,,		,		1.0)	115	5,500
~															
~															
~														227	7,500
計				140.00	100.0	140.00				227,	500				,500
年額支払1	→ 賃料							227,	500 F	円 x 12	 ケ月 =	:	2	,730,00	
a共益費(f	管理費)						円/㎡	×		m²x	12ケ月	=			0 円
b共益費(f	管理費)	の算出根据	処												
		車場使用料					3,000 円/台			2 台x 12	ケ月+		=	192,00	
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額	頚)			敷金により担			計上						0円
空室等に (+ a)x ⁵		失相当額 A(%)+(x 空	· 空率 B <i>(</i>	· %))		730,000 円			5.0				400 50	м П
以上計				· -	, , , ,	+	円	×			% =		2	136,50	
		 益(空室損気	‡老庸很	叁)		227	,500 円 ×	95	.0 %	v	1 (00 % =			31円
		ニ(エモリン		-	 慮後)	償却:	年数(4 1	年)	運用利	回り(1.00 %)		_, 10	. 17
							,500 円 ×		.0 %	×	` 0	.2563 = ′		55,39	
その他の収			連用益	(空室損失	考慮後)		円 x	054 177	%			% =	Ⅲ / r-2\		0円
総収益 (3)-4 1 m ²		· + + D月額支払	賃料の	算出根地		()内は支		,054 円		(18,704	□/m)		
NO 事例者		事例の実質賃料)実際 料	事情社正		点修 標準化 補正		地域	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料引/㎡)	基準地	基準階 <i>0</i>	の賃料
a				100		<u>] 100</u>	100	100	<u>) </u>	100	- - 1		対象基準 月額実質	階の 賃賃料 1,687 F	ц/m²
b		()	100] 100		100	•	100	<u>, </u>		月額支払		
C -		()	100] 100	100)	_100	-		基準階	2 F	В
-		()	[] 100	0 []	[]] []	[]]				

				. , ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		101,600	円	25,400,000 x 0.4 %		
維持管理費		146,100	円	2,922,000 x 5.0 %		
/\ 1 D /\÷#	土地	63,800	円	查定額		
公租公課	建物	215,900	円	25,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		25,400	円	25,400,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		25,400	円	25,400,000 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		578,200	円	(3,804 円/㎡) (糸	圣費率	20.3 %)
(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	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		35 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		20 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		25,400,000 F	9	176,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡x(設計監理	
元利逓増償還率		0.0637		躯体部分 仕上部分	(100%)+	設備部分
		1,617,980 F	п	0.0480 x 40 % + 0.0687 x 40 % +	0.0852 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(10,645 円/1				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				2	2,843,054	円
総費用					578,200	円
純収益 -				2	2,264,854	円
建物等に帰属する純収益				1	,617,980	円
土地に帰属する純収益 -					646,874	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				631,867	円
X X	\m			(4,157	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		19,745,844	円	(130,000	円/㎡)

4 不動産ID 福岡西(県) - 10 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区福重4丁目292番6	2911000297447-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
福岡西(県) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額330,000,000 円1 ㎡当たりの価格235,000 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	7日 (6)	[令和 7年1月]	180,000 円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) /T+b o 15**	T 24 /T-16	· L 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 29日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市西区			7番2				地積 (m²)		,404	洼	き 全上の 持	見制等
地地	形状	敷地の利用の現 況	別別	!の土地の和	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との	•	,200)	
	台形 1:2	共同住宅 RC 8		一般住宅、 混在する住		北西7.2 m 市道		水道、 ガス、 下水	姪浜1	km		-	: の他) E地区2種	20m
								1.37				(70	,200)	
(2) 近	範囲	東 200 m、西	150 m、		m、北	40 m 柞	票準的使		層共同					
隣	標準的画地の形料				f 約	53 m、	規模		400 m³₹	呈度、	形状台	_		
地域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はなり	,1	街 7.	2 m市道	交通	」姪浜馬	沢 北西	方1 km	法令	対	象基準地	と同じ
1-3%		事項			路		施設	ž			規制	 		
	地域要因の将 来予測	駅接近性に比較しためのミニ開発。											年は戸建	住宅の
(3)	最有効使用の判定	中高層共同住宅	地				(4)	対象基準 の個別的 因		l I				
1 ' '	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	240	0,000 円	/ m²	스						
	の適用	収益還元法	収益価権	各	160	0,000 円	/ m²							
		原価法	積算価格	各		/ 円	/ m²							
		開発法		こよる価格			/ m²							
ī (6)	市場の特性	同一需給圏は、福 ション建設を目的 とした住宅需要は 盛である。需要の	うとした不 t、市内中	動産開発剝 心部から原	業者等と ^ま 周辺へも加	考えられる。 広がっており	交通利 り、金利	便性や品 上昇及び	いい はいい いっぱい いっぱい いっぱい いっぱい いっぱい いっぱい いっぱい い	る地域にお の高騰はあ	けるマ るが、	?ンシ 需要	/ョン用 ^は 見は依然。	也を中心 として旺
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、共同である。収益価格られないためやだ	stは、対象 o低めに試	地上に賃貸 算された。	貸マンシ: 本件で1	ョンの建設をよ、信頼性の	を想定し の高い比	て求めた 準価格に	もので 収益価	あるが、元 格を関連付	本価格けて、	引に見 指定	記合った質 ②基準地で	≣料が得 ヒの検討
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円 / m²	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か	指定基準地番		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内準	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	-1.0 -2.0
定ら		- 13			¥X	LU#X	(1)	/ III)	訳化	環境	0.0	要	環境	-10.0
基の準検		地の価格 [109.3]	100	100	[100.0]		00.000	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	400	,000 円/㎡ -	100	[100.0]	[87.3]	100	22	29,000		その他	0.0		C 47 IE	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	の検討 212,000) 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	E / 400 I	・ O人口は ^対 がでてきて	増加傾向。 ているが、	・ 市場で 住宅需	は金利の」	_昇・選 ≧調さか	き設置 が継続	遣の高騰等 売している	手による る。
基準	- 2 基年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地等標準地等	を同一地が	(A) (格 斯 形 状 成 況	地域要因					があり、ア <i>/</i> らみられる。	ピート建	設目	目的の更均	也の取引
地格の等	標準地番号		- 円 / ㎡	要因因	個別的	3 〉 個別的	的要因に変	変動はない	, I _o					
前カ	文動率 年間	+10.8 % 半年	間 "	% の	`女 4	1 '								

3 試算価格算定内訳 福岡西(県) - 11 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
а	福岡西 7		岡市西区				貸家 建付 地	(不整)	整形	南48 m回	国道			準工 (60,200)
b	- 83	30 C 福	岡市西区				更地	(台刑	ß	南西7 m	市道			1 中専 (60,150)
	- 82	28						(,						高度地区2種15m
С	福岡西7	C 福	岡市西区				建付地	(方形	ぎ正 ド	北4.8 m 西4 m 角地	市道			1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
		33					40-			<u> </u>						- 0.0
d	福岡西 7	C 福l	尚市西区				貸家 建付地	(長ア 	5形	南6 m市 北6 m 二方路	道			2 住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等
е	- /	10						(\						
	-							(
NO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地図の	域要 比較		住定標準((円/㎡)		固別的要因 比較	o	査定価格 (円/㎡)
а	(197	,420	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [93.1]		218,413	<u>100</u>	<u>) </u>		253,0	街: 86 交;	路 ・	0.0	253,000
b	(193	,924	100 [100.0]	[103.9] 100	100	100 [100.0]		201,487	<u>100</u>	3.3]		241,8	接	丘	0.0	242,000
С	(159	, 409	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		164,052	100 [71) .3]		230,0	87 画5	也	0.0	230,000
d	(257	, 965	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		263,976) 2.2]		235,2	行i 73 そ(奴 D他	0.0	235,000
е	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> [<u>100</u>			<u>100</u>	<u></u>				[100 100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳		1	
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	· -6.0	環境	÷ -10.0
		+0.74	画地	-6.9	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	 -2.0	環境	-15.0
		+0.78	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С		% / 月		0.0	_ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・技	接近 +5.0	環境	-30.0
		+0.75	画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持		環境	+10.0
		+0.68	画地	+3.0	行政	0.0	その	 他 	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е		% / 月	街路		交通・接	近 	環境		-	街路 			交通・持	 妾近 		 {
			画地		¦行政 '		¦その	他		行政		 	その他			
- オト		ー 中定のI	里由										「H:進侃	i格:	2	40,000 円 / ㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 240,000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	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
(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	正後の価格
	正後の価格
造成事例番号 - 所在及び地番	正後の価格
	正後の価格
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 造の価格 (円/㎡) (円/㎡)	(13:)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再 正後の価格 除した価格 較 比較 (円/㎡) (円/㎡)	調達原価 (円/㎡)
<u>100</u> [] 100 (%) <u>100</u> [] 100	
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円 / ㎡	
内訳	
地 内容	月率変動率
T	% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他	

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
法	55,952,890	13,238,890	42,714,000	35,099,100	7,614,900	(0.9462) 7,205,218	(3.6 0.4)							
	収益価格	225,163,063	円 (160),000 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)	-2 想定建	建物の岩	大況											届问 四 (県) 	- 1	1 1	:地-4
		用	途		建築	面積	(m²)		ŧ	構造・『	皆層		延床	面積		(m²)
共同	住宅						410.00	R	С	8 F	=				2	,730.00	
1/2	法上の規	制等			l												
用道			基準建蔽	率等	指定容	養率	基準容積率等	地積			間口	 〕・奥行		前面道路、	幅員等		
1 億	E居			70.0/		200.0/	200.0		4	10.12	20	0	FO 0	前面道路:	市道	7	7.2 m
高度	地区2種	20m		70 %		200 %	200 %)	1,4	404 m ^r	30	.0 mx	53.0 m	特定道路ま	きでの距離	隹:	m
想	見定建物の)概要	1階:ユ 65㎡x	ント: 38月	ランス等 ^更)を想	、2~8 l定	3階:共同住	包(平均	-	有効率 理由	9	90.8 %	共同住	宅として標準	善的		
(3)	-3 総収記																
		用道	金	床面	積	有効	有効面積			り月額	F.	額支払賃		a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	階層				(m²)	率 (%)	(m²	支払:	蒷料				(円)	 b権利金等(月	 数) h栙	 利金等	(円)
					(111)	(/0)	(111	(13)					(13)	~ (7 TZ € 1.3 TZ € 1.3 TZ	K) DIE	1.0 775 42	(13)
1	~ 1	エン	トランス		120.00												
	<u>'</u>													1.0	0	708,89	
2	. ~ 6	共同位	主宅		410.00	95.0	389.5	9		1,820		708	,890	1.0			3,890
														1.0	0	615	5,125
7	~ 7	共同(王七		350.00	95.0	332.5)		1,850		615	, 125	1.0	0	615	5,125
		# = 4	+ 		210.00	05.0	100 5	1		1 050		260	075	1.0	1.0		9,075
8	8 ~ 8	共同位	土七		210.00	95.0	199.5	J		1,850		309	,075	1.0	0	369	9,075
	~																
				2,	730.00	90.8	2,479.5	0				4,528	,650				3,650
	計	Edd															3,650
	·額支払賃								于/㎡:		650	円 × 12			- 5	4,343,80	
	共益費(管 サ共費(管		の算出根拠	Л				Г	J/III :	×		IIIX	12ケ月	_			0 円
		,	車場使用料					9,000 F	円/台	×	•	31 台×12	ケ日+		=	3,348,00	00 円
			根拠、金額	,				0,000 1	37 H	•		от <u>ш</u> ите	,,,,			0,010,0	0円
	室等によ						54	,343,80	00 円:	×		5.0	%				- 13
			A(%)+(x 空	室率B((%))		,348,00					% =			2,884,59	90 円
l)	(上計	+ a+													5	4,807,2	10 円
伢	R証金等の)運用記	益(空室損失	- 考慮征			4,528	,650 円	×	95.	.0 %	×	1.0	00 % =		43,02	22 円
楮	重利金等 <i>0</i>	運用註	益及び償却	額(空3	室損失考	慮後)		日年数(5,650円		4 £	手) .0 %	運用利		1.00 %)		1,102,6	 58 III
7	·の他のIV	入に係る	保証金等の	運用益	(空室損生	老庸後)	4,520		3 × 3 ×	9 0.		×	U	% =		1,102,0	0 円
	8収益		+ +	لللادا اعم	、エエスへ	. JINSIX)				390 円	/0			39,852	円/㎡)		~ I J
			D月額支払	賃料の	算出根拠	 Д	<u> </u> ()内はす					`		,	- '/		
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情		点修 標準化 補正		物格	地域因のは	或要 比較	基準隊格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
а	-		()			<u>100</u>		00]]	100			対象基準月額実	■階の 豊質賃料 1,860	円/㎡
b			()	<u>100</u>		<u>100</u>		00]]	<u>100</u>]		月額支	払賃料 1,820	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		<u> </u>] [00]	<u>100</u>			基準階	4 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	¥	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		2,644,000 円	661,000,000 × 0.4 %	
維持管理費		2,884,590 円	57,691,800 × 5.0 %	
0.50.0.40	土地	769,800 円	查定額	
公租公課	建物	5,618,500 円	661,000,000 × 50.0 % × 17.0	00 / 1000
損害保険料		661,000 円	661,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		661,000 円	661,000,000 x 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		13,238,890 円	(9,429 円/m²) (経費率	23.7 %
3)-6 基本利率等				
r:基本利率		3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	60 £
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 ≦
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 £
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9462
3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		661,000,000 円		監理料率
			235,000 円 / m ² x 2,730.00 m ² x (100%+ 躯体部分	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0531	0.0377 x 40 % + 0.0525 x 40 % + 0.0852	
建物等に帰属する純収益 ×	(35,099,100 円 24,999 円/㎡)		
3)-8 土地に帰属する純収益		21,000 137 1117		
総収益			55,952,8	90 円
総費用			13,238,8	90 円
			42,714,0	
建物等に帰属する純収益			35,099,1	
土地に帰属する純収益 -			7,614,9	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益		7,205,2	
×			5,1	32 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %		
		225,163,063 円	(160,0	00 円/m²

4 不動産ID 福岡西(県) - 11 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID 2911000268705-0000
1	福岡市西区小戸4丁目1497番2	2911000268705-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
福岡西(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額25,600,000 円1 ㎡当たりの価格101,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	AT 7.5 0 0 07.0	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要百														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市西区指 :町 4 -		丁目82	2番73	}				1	也積 n ^²)	(253	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の物	 接	面道路	の状況	兄 供給 処理施 設状況	į į		♪交通施記 ○状況	ひとの	•	,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			一般住宅が		東6.	1 m		水道、 ガス、 下水	橋Z	\$2.3	km		(?	- の他)	
(2)	範囲	東 100 m	n、西	20 m、	南 200	m、北	100 n	n 標	準的個	使用 戸鎖	住宅	地		l			
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	14	m、 奥行	亍 約	18 ו	m,	規模		250	m²程/	度、	形状	長方択	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記	すべき事	耳はない	, I _o		準方位: 市道	比6.		通 · 橋本 設 ·	駅は	比西方	ī2.3 km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	中規模一般要が堅調				並ぶ住写				 も現状を	維持	する	と予測す		1	水準は、	住宅需
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅均							`	4)対象基 の個別 因		方位	Ī				+2.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例と		比準価格		1	01,000										
U.) 適用	収益還元法	-	収益価格			/	円/									
		原価法		積算価格	•		/	円/									
		開発法			よる価格		/ 	円/		= * · · ·	= 1571 +	7 > ÷0	1 <i>5/</i> \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	L-L / [1	->.1>-	119 40
(6) П	5場の特性	同一需給圏 主体である な住宅地と 土地は総割	。低水 して住 ²	準の金利 宅需要は	や住宅税 堅調さを	制等の信 維持して	E宅取得 ており、	に有利 地価に	リな環境 は上昇1	竟が続いて こやや鈍ん	ている とが見	ること 見られ	:を背景に :るものの	. 区域)、上昇	郊外 4傾向	トの住環境	が良好
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益性より かった。よ 、指定基準 額を上記の	こって、I E地との	自己使用 検討を踏	l目的で取 ほえ、更	引される	5戸建住	宅地と	こしての	の市場実績	態を反	硬し	た信頼性	が高い	1比準	┗価格を標	準とし
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· · 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 北較	の	象基準地 規準価格 円/㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	n ² [1 00	100	100	[1 00				Œ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	_ '	時点 修正	 標準化 補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 北較	の	象基準地 北準価格 円/㎡)	内	 標 準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +5.0 +5.0
基の 準検 地討		≝地の価格 ,500 円/r	. 1-	11.8]	100	100	— I —	02.0]		101,000	1 1		画地 行政 の他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標	の用手標準価格		95,000		価 変 格 動	1 -	因			りや住宅税 区におけ							ること
基準準価地格	・ 2 基準地が である場合の検討 代表標準地	:通地点(代表) 大 標準地	漂準地等の	と同一地。 -	形成況	世要	因	好な住	宅地と	い立地で して住宅	需要						境が良
の等前か	公示価格	+6.3 %	_	円/㎡ ⁽	因 因 の	世	因	個別的	要因の)変動はな	il I。						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	京 取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 7		岡市西区				建付地	()	不整)	图形	西6 m市 北6 m	道 道			1 低専 (60,80) 特別用途地区
b	福岡西7	C 福I	岡市西区				建付地	()	不惠)	 隆形	は4.8 m	市道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
c	- 21 福岡西 7 - 21	C 福I	岡市西区				建付地	()	ほほう 方形		北西6 m 南東9 m 二方路	市道			1 低専 (50,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域
d	福岡西 7	C 福I	尚市西区				建付地	()	また 方形	手	北西6 m	市道			1 低専 (50,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域
e	福岡西 7	C 福	岡市西区				建付地	()	ほほ 形	 ई 台	北西9 m	市道			1 低専 (50,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域
NO	取引仰(円)	略	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			□ 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準係 (円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較)	査定価格 (円/㎡)
a b	97) , 965)	100 [100.0]	[104.2] 100 [101.6]	100 [100.0]	100 [89.9]		113,548		0.0]		113,54	街路 48 交通 接近		0.0	116,000
c	(, 926 ['])	[100.0] 	100	100.0	[94.1] 		113,289	100	2.0]		101,1	51 環境 画地	. (0.0	103,000
d	(,810) ,369	[100.0] 100 [100.0]	100 [104.2] 100	100.0 1 100 [100.0]	100		86,951	100 [88)		98,80	行政		0.0	98,300
e			100 [100.0]		100 [100.0]	100 [97.0]		89,000	100 [89) <u> </u>		99,10	09	[102 .	0]	101,000
NO	ア事情 クロウス 変			補正の内記	К				-	上地項	以安达	の比較の	内訳			
a		% / 月 +0.53	街路 画地		交通・打 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・接 その他		· 環境 - 	5
b	正常 9	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		1	交通・接	0.0 近 +1.0	· · 環境	± +12.0
		+0.53	四地		 		その		0.0	 行政			その他	0.0		
С		% / 月 +0.42	街路 画地		交通・打 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・接 その他	近 _{0.0} 0.0	□環境 	12.0
d			街路		文通・技	_{妾近 0.0}	- ↓環境 ·		0.0	 街路 			交通・接		· 環境	
_		+0.42	凹地		 行政 		その		0.0	行政		!	その他	0.0	тш:-	
e		% / 月 +0.42	街路 画地		交通・打 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・接 その他	近 0.0 0.0	□環境 □ □	12.(
	 	· 定ので			1		1						 〔比準価村		1/	01,000 円/n

												,	12	-6-6-0
(2)	積算価格算定	内訳												
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	適切]な造成事例	別を入	手できなた	ハつ7	たため				
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原作	西法の適用が可能	能な場合	の価格								
迨	造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番							
茅	통地の取得価材 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	ì	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100			
尓	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化薬 した価格	≅で	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	因の「	耳調達	原価
	(円/㎡)			正1友(の風情 (円/㎡)	小	したimite (円/n	n³)	#X	LU#X		(円/㎡)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
熟	热成度修正	[]	/ 100			積算個	西格		P	9 / m²			
内部	R					·								
	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地垣	域要因の比較		街路	+	交通	・接近		環境		行政		その他	<u>t</u>	

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(r-g)					
法						()		()					
								%					
	·汉.血. 叫1日		円 (円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	基準地が存する近隣 いため、収益還元法		された戸建住宅地域であ	5り、収益性により価	格が形成される地	域で	はな					

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 12 宅地-7

N o	所在及び地番 海岡主西区投資町4丁日922乗72	不動産ID
1 2	福岡市西区拾六町4丁目822番73	2911000309470-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 13 宅地-1

倍

路線価又は倍率

倍率種別

価

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所	昕
福岡西(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎	﨑 晃尚
鑑定評価額		31,800,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格	200,000 円/㎡

正常価格

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 14日 (6) [令和 7年1月] 150,000 円/㎡

(2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市西区 「石丸 2 -			4 3				地積 (㎡) (159)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面道路	路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設を受ける。	没との	1 中専 (60,150)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住等が見	宅の中に7.られる住宅	アパート	南5.4 m 市道		水道、 ガス、 下水	姪浜1.6 km		(その他) 高度地区2種15m
(2)	範囲	東 20 m、西	120 m、	南 50	m、北	100 m 相	票準的使	用【低層	住宅地		
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 10.5	m、 奥行	対	15 m、	規模		160 ㎡程度、	形状 {	長方形
地域	地域的特性	特記を持にない				4 m市道	交通	重 姪浜馬	R 南西方1.6 km		対象基準地と同じ
1 70		事項			路		施討	₹		規制	
	地域要因の将 来予測								今後も現状の利用 市況は堅調に推和		が継続されるものと と予測。
	最有効使用の判定	低層住宅地)対象基準 の個別的 因	集地 り要		
l ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格			3,000 円/					
ľ	ク週刊	収益還元法	収益価格	=	162	2,000 円/					
		原価法 開発法	積算価格	^各 こよる価格		/ 円/					
(6) ī	市場の特性	得者であるが、!	転売目的の 岡市の人口)不動産業 増加と相(者も含まれ 俟って、れ	れる。金利タ 列便性の良レ	t高感等 ↑住宅地	の懸念材 を中心に	料はあるが、また	ご、融資	がへ通勤する第一次取 資を受けやすいローン 1る。需要の中心とな
│	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	素が多いため精	度にやや難 実の市場に	点がある。 裏付けら	・一方、b れた実証的	と準価格はE りな価格とに	区域北東 ハえる。	部の取引 よって、	事例を採用のうえ 比準価格を標準と	1、駅扫	ば算に当たって想定要 接近性等に留意して試 双益価格を比較考量の
示準	***	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	│ 公示価格 ' │	円/㎡	100	100	100	- <u>[]</u>			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格円/㎡	100	100	100	[]			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10)年標準価格等カ	- 1 対象 基準地 総統	183,00 通地点(代表標準地 標準地 福岡西 191,00	- 0 円 / ㎡	形 状況 3 要 因	1 1	国	操り返り 側便施設を 分割した	じ、地価I への接近I	で高齢化率は県平均は上昇幅を縮小して は上昇幅を縮小して 生が優れる住宅地均 クトな建売住宅が可	うつもご	き合いは多い。既存の

NO	取引事例番号		所在及び ^出 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形		面道路(兄		要交通が の状況	色	法令上の規 制等
а	福岡西 7		岡市西区				貸家 建付 地	()	長方形	形 西4 mā	未舗装私	道 道		(1 中専 60,150) 高度地区2種15m
b	福岡西 7	09 ' C 福	岡市西区				更地	()	台形	南西7	r m市道	<u> </u>		(1 中専 60,150) B度地区2種15m
	- 82	28														
С	福岡西7	C 福	岡市西区				建付 地	()	台形	西6 n 北5.8 角地				(1 中専 70,150) 高度地区2種15m
		11													\perp	
d	福岡西 7		岡市西区				建付 地	()	長方形	形 北7 m	市道			(1 中専 60,150) 6度地区2種15m
e	福岡西 7	31 ' C 福	岡市西区				建付地	()	ほぼり	長 北5 m	 市道			(1 中専 60,150) B度地区2種15m
	- 8	15														
00	取引信(円)	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較	推定標 格(円/		個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	171) 051,	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [94.0]		197,618	100 [98		100	,816	街路	0	.0	200,000
b	()	100	[103.9]	100.03	100		131,010	_100		100	,010	交通・ 接近	0	.0	200,000
	193	3,924	[100.0]	100	[/]	[100.0]		201,487	[102		197	,536	環境		.0	198,000
С	199) 511,6,6	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		210,358	<u>100</u> [99		212	2,483	画地		.0	212,000
d	()	100	[104.0]	100	100			100				行政		.0	
e	161	,030	[100.0] 100	100 [104.7]	100.0]	100.0]		167,471	100		197	,025	その他	0 [100 .0	.0	197,000
_	157	',136 [']		100				164,521			197	,504		100		198,000
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я				=	工地域	要因の比較	での内部	7			
а			街路	-6.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	封路	-3.	₀ 交i	通・接近	+2.0	環境	0.0
		+0.78	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 	0.	o ¦その	 D他	0.0		
b			街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	+1.	o 交i	通・接近	+1.0	環境	0.0
		+0.78	画地	0.0	├	0.0	その		0.0		0.	 0 ¦そ0	D他	0.0		
			街路		 交通・接		環境		0.0			-	通・接近		環境	0.0
		+0.78	画地		 ¦行政		その		0.0			。 こ その		0.0		
d	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0				通・接近	-1.0	環境	-15.0
		+0.67			 ¦行政		その		0.0			L	D他	0.0		-10.0
	正常	% / 日	街路		 交通・接		環境		0.0			1	・ ・接近		環境	
_		+0.67			L							i		i		- 15.0
			四地	0.0	¦行政 '	0.0	その	ie.	0.0	ΙΨX	0.	0 ¦そ(שוע	0.0		

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>10</u>]		1		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Ex	Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成工事費 標準化補正 月率変動率 造成工事費 標準化補正 月率変動率 場算価格 円本変動率 100 10	法が適用できない場合その理由	Rich Rich	Extra Ex	Extra Ex	Rich Rich	Rich (

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,324,045	696,460	2,627,585	1,788,250	839,335	(0.9795) 822,129	(3.6 0.4)
	収益価格	25,691,531	円 (162	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	≧建物の∜	 犬況										届问 西 (県) ———	- 13	——————————————————————————————————————	地-4
	用			建築面	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(n	n³)
共同住宅						80.00	L S	2 F	=					160.00	
公法上の	規制等														
用途地域等	-	基準建蔽	率等	指定容积	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 中専 高度地区2	種15m		60 %		150 %	150 %		159 m²	10.	4 m× 1	5.0 m	前面道路: 特定道路ま			.4 m m
想定建物	の概要	各階 1 L	DKx	、2戸			σ	有効率 D理由	10	00.0 %	外階段	」 利用のため			
(3)-3 総収	双益算出区	<u></u> 勺訳													
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	こり月額	月	額支払賃	注料 ;	a保証金等(月数	数) a保証	[金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	o権利金等(月数	放) b権利	金等	(円)
	共同化	住宅		80.00	100.0	80.00		1,670		133,	600	1.0			,600
1 ~	1											1.0			,600
2 ~	2 共同化	注宅		80.00	100.0	80.00		1,700		136,	000	1.0			,000
~															
~															
~				160.00	100.0	160.00				269,	600			269	,600
計															,600
年額支払							m./		600 F	· 12·			3	,235,20	
a共益費(の算出根拠	ı				円/m	ı ×		m×	12ケ月	=			0 円
	. ,	車場使用料				8	3,000 円/台	ì ×		2 台×12·	 ケ月+		=	192,00	0 円
		根拠、金額				保証金等によ								<u> </u>	0 円
空室等に						3,	235,200 円	×		5.0	%				
(+ a)x	空室率	4(%)+(× 空	室率B(%))	+	192,000円	×		5.0	% =			171,36	0 円
以上計		·											3	, 255 , 84	
		益(空室損失			氢 後 \		,600 円 x		.0 %			00 % =		2,56	11 円
惟利金等 	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	益及び償却額	织(至3	主損失考》			年数(,600 円 ×		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		65,64	4 円
その他の山	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		+ +					3,324	,045 円		(20,906	円/㎡)		
<u>` </u>		D月額支払貸				()内は支					,				- 1=+ ····
NO 事例	潘号	事例の 実質賃料 (円/		事情裕	朝 時, 正 	点修 標準化 補正	, 建物格 差修正	・ 地域の と と と と と と と と と と と と と と と と と と と	或要 北較	基準階 格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階₫	ノ貞料
a				100] <u>100</u>	100		<u>) </u>		- 1		対象基準[月額実質	階の 賃賃料 1,738 P	¶/m²
b		()	100] 100	_100	100)	100	- 1		月額支払		
С		()	100	_ L] 100	100)	_100	-		基準階	2 F	В
-		()]] 10	0 []	[] []	[]				

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		124,400 P	9		31,100	,000 ×	0.4 9	6	
維持管理費		171,360 P	9		3,427	,200 ×	5.0 9	6	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	74,200 P	9	査定額					
公租公課	建物	264,300 P	9		31,100	,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		31,100 ₽	9		31,100	,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		31,100 ₽	9		31,100	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 P	9						
総費用									
~		696,460 P	9	(4,380 円]/m²) (経費率	21.0 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.6 %)	g:賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	n a:躯体 <i>0</i>)経済的耐用	月年数			45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	n♭:仕上の	O経済的耐用	目年数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	5	n c:設備 <i>0</i>)経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	=	: 未収入	期間を考慮	した修正率		().9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益								-	
項目	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		31,100,000 円				2		設計監3	
					,000 円/m 孫本部分	îx	160.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0575		0.0423 x		0.0589 ×		0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,788,250 円 11,247 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益									
総収益								3,324,045	円
総費用								696,460	円
								2,627,585	円
建物等に帰属する純収益								1,788,250	円
土地に帰属する純収益 -								839,335	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							822,129	円
×				(5,171	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %)						
		25,691,531 円]	(162,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡西(県) - 13 宅地-7

		(水) 10 ·10 ·10 ·10 ·10 ·10 ·10 ·10 ·10 ·10
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区石丸2丁目22番43	2911000292596-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社	
福岡西(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺	D 悟

鑑定評価額 7,770,000 円 1 ㎡当たりの価格 49,200 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 1日 路線 路線価又は倍率 1.3 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の要旨

基準地 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 (共給 処理施設状況 長方形 1:2 住宅	が程度、 形状 長方形
地 形状 別地の利用の現 別辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 投理施 設状況 長方形 1:2 一般住宅の中に空地等が 北東4.5 m 水道、 九元 下水 1:2 範囲 東 150 m、 西 80 m、 南 120 m、 北 190 m 標準的使用 戸建住宅 標準的画地の形状等 間口 約 9 m、 奥行 約 18 m、 規模 160 地域的特性 特記 特にない 街 基準方位北 4 . 5 m市道 方 施設 1.7 km 地域要因の将 来予測 大学研都市駅・今宿駅周辺の市街化区域内の住宅地に比して、地価水準要は堅調に推移していくものと予測される。 (4)対象基準地の個別的要 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	接近の状況 (40,50) (その他) 地 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
1:2 W 2 見られる住宅地域 市道 下水 (2) 範囲 東 150 m、西 80 m、南 120 m、北 190 m 標準的使用 戸建住宅 標準的画地の形状等 間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 地域的特性 特記 特にない 指 基準方位北 4 . 5 m市道 路 11.7 km 地域要因の将来予測 九大学研都市駅・今宿駅周辺の市街化区域内の住宅地に比して、地価水準要は堅調に推移していくものと予測される。 (3)最有効使用の判定 戸建住宅地 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 49,200 円/㎡	地 が割安であることから、今後も住宅需
標準的画地の形状等 間口 約 9 m、 奥行 約 18 m、 規模 160 地域的特性 特記 特にない 街 基準方位北 4 . 5 m市道 方 施設 1.7 km 地域要因の将 来予測	が程度、 形状 長方形
機地域 地域的特性 特記 特にない 事項 街 基準方位北 4.5 m市道 方 施設 1.7 km 地域要因の将来予測 九大学研都市駅・今宿駅周辺の市街化区域内の住宅地に比して、地価水準要は堅調に推移していくものと予測される。 (3)最有効使用の判定 戸建住宅地 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 以準価格 49,200 円/㎡	防市駅 南東 法令 (都) 規制 が割安であることから、今後も住宅需
地域的特性 特記 特にない 事項	規制 規制 が割安であることから、今後も住宅需
地域要因の将来予測 九大学研都市駅・今宿駅周辺の市街化区域内の住宅地に比して、地価水準要は堅調に推移していくものと予測される。 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 49,200 円/㎡ 因	が割安であることから、今後も住宅需
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 49,200 円/㎡	方位 +1.0
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 49,200 円/㎡	
の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡	
原価法 / 円/㎡	
開発法 開発法による価格 / 円/㎡	
(6)市場の特性 同一需給圏の範囲は、西区及び周辺市区内に所在する市街化調整区域内の住宅部への通勤者(個人)及び開発目的の不動産業者等。需要の中心としては16度である。「小松原団地」と呼ばれる開発された、区画整然とした閑静な住宅も取り込みやすく、今後も熟成度が増していくものと予測される。	0 ㎡程度の画地で 7 0 0 ~ 8 0 0 万円程
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 簡の決定の理由 当該近隣地域は一般住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が 断念した。需要者の観点から適切な事例を採用し、対象基準地に比較的近接す 例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替 される。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定し	る事例を重視するとともに、その他の事 性等を反映し、規範性は高いものと判断
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因のの規準価格 内 比較 (円/㎡) 示準格 - ・ ・ ・ ・	標 街路 地 街路 準 交通 化 環境 要 環境
1 公示価格 100 100	補 画地 因 行政 正 行政 その他 その他
指か 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 定ら ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	標 街路 準 交通 化 環境 要 環境
基の 準検 地討	補 画地 因 行政 正 行政 その他 その他
対年ら 継続 新規 前年標準価格 45,200 円/㎡ 本 要 因 ら増加しており、西区の直 を を は を は が ま を は が は が ま 準検 である場合の検討 と同一地点) 形 状 で	届岡県及び福岡市西区の人口は、僅かなが近の人口は約21.3万人である。 や開発余地が少なくなってきていることかのエリアへ需要がシフトしている。
準価討 代表標準地 標準地番号 成況 要 分別 要 の等 個別的要因に変動はない。 の等 変動率 年間 +8.8 % 半年間 % 9 のの のの のの 一個別的要因に変動はない。	

0 V	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状况	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 7(岡市西区				更地	()	不整形	西5.8 m	市道		(低専 50,80) 持別用途地区 砂災害警戒区域
b	福岡西7(C 福同	岡市西区				更地	()	ほぼ長方形	南16 咖東2.5 加角地				「調区」 50,50)
c	福岡西 7 (C 福R	岡市西区				建付地	()	ほぼ整 形	北東4.3	m市道		(「調区」 40,50) 砂災害警戒区域
d	- 100 福岡西 7 (- 80)	C 福同	岡市西区				建付地	()	台形	北東4.4 北西1.5 角地				「調区」 40,50)
e	- 00							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		推定標準(各(円/㎡)		個別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(60,	124	100 [100.0]	[106.3] 100	100	-		67,276	100 [134	.0]	50,2	^	通・	0.0	50,700
b c	51,	418	100 [100.0]	[111.8] 100 [105.8]	100 [/]	100 [101.0]		56,916	100 [122 100	.0]	46,6		境 (0.0	47,100
d	<u>51,</u>	746	[100.0]	100	[100.0]			55,300	[113 100	.9]	48,5	画: 51 行:		0.0	49,000
e	()	[100.0] 100 []	100	[100.0] 	[101.0] 		40,326	[82 		48,8	80 そ	の他 (<u>[101.</u> 100	0.0 0]	49,400
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	補正の内記						_	因の比較の	内訳			
a			街路 画地		- - 交通・接 		- 環境 - 			5路 	i		接近 +3.0	· 環境 	+25.0
b			街路		¦行政 交通・接		¦その 環境		0.0	5政 野路		その他 交通・ i	8近 +1.0	環境	+15.0
		0.98	凹地		 		その		0.0			その他			
C		0.73	街路 画地		交通・接 行政		環境 その			5路 5政	i	交通・i その他	接近 -1.0 0.0	□	+15.0
d		5/月 0.83	街路	0.0	<u> </u> 交通・接 	延 0.0	- ↓環境 -		0.0	5路 	0.0	交通・持	接近 -3.0	· 環境 - -	-15.0
e			画地 街路		¦行政 交通・接		環境		0.0	5政 5路	0.0	その他 交通・打		環境	
			 画地		 ¦行政		しての			 亍政	! ! ! !	その他		L	

												шыы	(> <)		7	0
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
-	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点何	多正	造修	正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		1			
1	寸帯費用		標準化	(補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 :した価格	<u> で</u>	地域要因のb 較	比 個別的	的要因の	再	調達原	京価
	(円/	m²)				正復(の間で (円/㎡)	Pri	(円/m	ı̈́)	₩X	LL#X			(F	円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []					
Ĭ	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円/m ^²				
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各 A	交通	・接近	'	環境		行政		7	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	できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入 後の純	期間修正収益	還元	利回り
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	1200,110	(円)		(r-g)
法							()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域内に	:あり、自用目	目的の利用	用が大半を占め、賃貸市	市場が未成熟なため。				

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 14 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1 2	福岡市西区今宿町字小松原539番45	2911000190050-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 15 宅地-1

Letter / Trans			20 00 4 20	V + 10 = (T+2)	10 000 T (2
岡西(県) - 15	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士中村	寸 世明
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動	加産研究所

| 鑑定評価額 8,480,000 円 1 ㎡当たりの価格 42,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+4	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	鑑定評価額の決定	-V/-EIII	の女白										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに福	岡市西[区大字千里	≧字帰リ丁	203番	3			地和 (m²)	I	199	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現 別 況	辺の土地の	利用の状	接面道题	各の状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との	「調区」 (40,50)
_	長方形 1:2	住宅 W 1		一般位が見る	主宅の中にられる住宅	農家住宅 地域	西4 m 市道		水道、下水	周船号	₹1.6 km		(その他)
(2)	範囲	東 8	 0 m、西	90 m、	、南 150	m、北	60 m	標準的使	 用 戸建	」 住宅地	<u> </u>		
近四	標準的画地の形状	大等	間口	約 10) m、 奥	行約	20 m、	規模		200 m²	程度、	形状	ほぼ長方形
隣 地 域	地域的特性		寺にない				0 m市道	交	_ 3/34	寺駅 南	剪方1.6 km		「調区」 (40,50)
-	地域要因の将	事項	曲軟反キ	ᇵᇝᇆᅔᆝ	₩₩₩	路上	亦動再用日	施記		の問	田州の土	規制	└ するものと予測する
	来予測	ロ1±J1仏 。	神発区に	兆/Ŋ I⊂1子 U	人、地域内	に付別は	友勤安凶 le	. ム 、 、	ひはらく	の间、	現仏のよる	玉 推 19	するものと予測する
(3) 量	最有効使用の判定	戸建住	宅地						対象基 の個別 因	準地 た 的要	:11		
` '	監定評価の手法 D適用		列比較法			4	_,	/ m²	<u></u>				
U.)	収益還:	元法	収益価				/ m²					
		原価法開発法		積算価	<u>格</u> による価料			/ m² / m²					
(6) ቨ	市場の特性	市街化 人が需	要の中心	内の指定にである。	既存集落内 西区の市律	: にあるが、 地での地	外部から	───── の需要者 受けられ	、その原	を映とし	/て当該地区	区の地位	á該地域に地縁がある iも上昇傾向にあるも
` /村	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頂の決定の理由	料する。 った。	。収益還 市場の実	元法は、1	賃貸市場か した比準価	成立して	おらず、経	済合理的	な賃貸約	Y学想定	が困難では	あること	ヾ試算できたものと思 こから、適用できなか 団を踏まえ、鑑定評価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規	表基準地 見準価格 引/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 小の木田田 A巻			[]	100	100	[]			補	–		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		이 の비	₹基準地 と準価格 日/㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	<u>\$</u>	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円	/ m²	100	[]	[]	100	-		正	行政 その他		その他
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	41,3	00 円/㎡	価 変	1							E宅ローン金利は低水 では軟調にある。
	いしょせきまれ	通地占(代	表標準地	等と同一地	格 動形 状	1.0	或〉 市街(/調整区	域内にあ	り、当割	亥既存集落:	外からの	
象標 基準 準価	検 である場合の検討	標準地			成況要	`			見られな				7需要は20なく、地域

福岡西(県) - 15 宅地-2

												1				
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西7	K 福	岡市西区				更地	(ほぼ 方邪	ぎ長 ド	西7.7 m 南東8 m				「調区」 (40,50)
	- 30	04										角地				
b	福岡西7	C 福I	岡市西区				更地	(方形	ぎ長 ド	南16 咖東2.5 咖				「調区」 (50,50)
	- 100											角地				
С	福岡西7	C 福	岡市西区				建付地	(台用)	ß	北東4.4 北西1.5				「調区」 (40,50)
	- 80											角地				
d	福岡西7	C 福I	岡市西区				更地	(方形	ぎ長 ド	南2.6 m 西4 m	市道			「調区」 (40,50)
	- 80)5										角地				
е	_							()						
NO	取引位(円)		事情補正	時点修 正	建付:			 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		別的要因的較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.1]	100	100		47, 400				40.0	街路		0.0	40.000
b	(,904	100.0]	100	100	100.0		47,420	108	3.0]		43,9	07 交通 接近		0.0	43,900
	51	,418	[100.0]	100	[/] [101.0]		56,916		3.0]		42,7			0.0	42,800
C	37	, 888 , 888	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0	_ <u>100</u>] [101.0]		40,326) 4.1]		42.8	画地 54		0.0	42,900
d	()	_100	[104.6]	100	100		·	_100	0		,-	行政		0.0	
e	30	,855	100.0]	100	100	100		32,967	100	3.6]		41,9	43 その		0.0	41,900
e	(,		100] []			[]				[100 100		
NO	ア事情 の内容 3			補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の	内訳		·	
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 -2.0	環境	+7.0
		+0.11	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	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接	 近 _{+2.0}	環境	+23.0
	-	+0.98	画地	+1.0	├		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			交通・接		環境	-2.(
		+0.83			_ ¦行政		- その		· 	 行政		i	 その他		- <u>L</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接		- 環境	-12.0
		+0.42			 ¦行政		その			 行政		i	その他			-12.(
e	C	% / 月	街路	-2.1	交通・		環境		0.0	街路		0.0	交通・接		→環境	
_		- , , ,			<u> </u>		 そ の			一 行政		 	ス <u>に</u> 」。 その他	. _ 	_ L	
			121 C				00	ت:		IJLX			C 47 IB			

												IMI-SIM	(> <)		,	ں تاری
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	集落地の	ため								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
-	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≸正	造修	正後の	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		0			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修	有险	効宅地化率 :した価格	<u> で</u>	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	京価
	(円/	m²)				正復(の価格 (円/㎡)	Por	(円/m	ı̈́)	₹X	LLTX			(P	9/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []		00			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格		F	9 / ㎡				
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率逐	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	・ 或要因の比!	較 ——		街路	各	交通	・接近		環境		行政		7	一の他		

(3)	収益価格算定内訳									
(3)	-1 収益還元法(直接	- 法)の適用又は収益還	元法が適用で	できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入!	期間修正収益	還元	利回り
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	1202/110	(円)		(r-g)
法							()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域内で採用できなかった。	うあり、賃貸市	⋾場はほと	とんど成立しておらず、	規範性のある賃貸事	例の収集は	困難である	ため	

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 15 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区大字千里字帰り丁203番3	2911000209289-0000
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		
佣亏		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡西(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額10,500,000 円1 ㎡当たりの価格33,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR = T	/ = \ /T-10 = /T-WT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 福岡市西区	今津字長浜48	07番46	地積 (m²) (317	法令上の規制等		
準地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地 況	の利用の状	接面道路の)状況 供約	接近の状況	設との	「調区」 (40,50)
	台形 1:2	住宅 W 2	一般住宅が建に農地の多い		南6.5 m 市道	水道、下水	今宿4.2 km		(その他)
(2)	 範囲	東 40 m、西	 200 m、南	80 m、北	50 m 標準	 			
近	標準的画地の形料	大等 間口 名	約 13 m、	奥行 約	23 m、 規	模	300 ㎡程度、	形状長	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない		街 6.	5 m市道	交通「今宿	駅 北西方4.2 km	法令規制	対象基準地と同じ
_	地域要因の将 来予測			近傍では住		ッサムガーラ			開発され、宅地分譲
(3)聶	長有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基 の個別 因			
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	3	3,000 円/m	i			
0.	適用	収益還元法	収益価格		/ 円/m	î			
		原価法	積算価格		/ 円/m	า๋			
		開発法	開発法による信		/ 円/m				
(6)市	5場の特性	る給与所得者や坩	b元自営業者であ こおいては住宅需	るが、同一 要が広がり	需給圏内では3 を見せており、	ミニ開発等の: 郊外の市街 [・]	宅地開発が断続的に 化調整区域でも古る	こ行われ	の地縁的選好性を有すれる。 地圏外からの転入も認い で更地のほか、開発素
) ^核	ば算価格の調整・ 就正及び鑑定評価 質の決定の理由	区や糸島市の市街 目した、現実の市	5化調整区域の事 5場に裏付けられ	が例を収集し、 れた実証的なか	、今津地区の『 価格といえる。	事例も採用し よって、比	て試算したもので、	主たる 力を有す	いった。比準価格は西 5需要者の選好性に着 つるものと判断し、周
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 標準 修正 補正			対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡] 100 100 [] [100	[]		補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準修正 補正			対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 [] 100	[]		補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対保標準	の) 円 / ㎡ 価格	変要を動	ウ 当区の人 国 増減を約	繰り返し、地位	 で高齢化率は県平 は上昇幅を縮小し	つつも上	 低い。取引件数は近年 -昇基調を継続。 成であるが、近傍では
準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	成 - 要		☑ 総戸数 6		が分譲中で売れ行き		
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+10.0 % 半年	円/㎡ 因 間 % の	要を		<u> </u>	····		

3 試算価格算定内訳 宅地-2 福岡西(県) - 16

(1)	比準価格	2首宁 7	h = R												(
	1					T	1	T						1			
NO	取引導例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	。 の チ	画地 形状	接面道状況	色路の	設の	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡西7	' C 福	岡市西区				更地	(ほl) 方択	ぎ長 形	南2.6 m 西4 m	市道				「調区」 40,50)
	- 8	305										角地					
b	福岡西万	7 C 福	岡市西区				建付地			台升	杉	北東4.4 北西1.5					「調区」 40,50)
							16	()		角地	III				40,30)
		307					777.1										. +m
C	備岡西 /	/ C 徭	岡市西区				建付地	() 形	ぎ台	北東6.3 北6 m	M巾坦				「調区」 40,50)
	- 5	503										角地					
d	糸島70		島市				更地			[E]	ぎ長	北東6 m					「調区」
								() 方Ŧ	杉	南東4 m					60,80)
	- 11	16										角地					
e								()							
	_							,									
NO	取引		事情補	時点修	建付減	標準化		 定価格		 域要		│ 惟定標準ſ			り要因 <i>0</i>		査定価格
	(円	/ m ()	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡))	比較			(円/㎡)
a	() 0,855	100 [100.0]	[104.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [97.9]		32,967	10	00 4.0]		35,0	街 71 ÷		C	0.0	35,10
b	(,000	100.03	[107.5]	100	100		32,307	_10			33,0	/ <u> </u>	通・ 近	C	0.0	33, 10
_	37	7,888	[100.0]	100	[100.0]	-		40,326	_	6.1]		31,9		境		0.0	32,00
С	39	9,735	100 [100.0]	[104.5] 100	[100.0]	100 [100.0]		41,523	10 [13	0.0]		31,9	画 41	_		0.0	31,90
d	(2 442	100	[100.8] 100	100	100 [103.0]		21,963	10			20 5	行	政の他		0.0	29,60
e	(2,442	[100.0]		100	_100		21,903	_10	4.3] 00		29,5	00 -2	שויכט	[100.	\vdash	29,60
		<u> </u>	1	100		[]			[]		1 - 11 ++ -			100		
۷0	ア事情の内容		☑ ウ標準化 ☑ ☑	補止の内記	K					土地	ッ 安达	の比較の	内訳				
a	正常	% / F	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	0.
		+0.42					- - その			 行政		i	その他		0.0	L	
b	正常	% / F	掛路		¦ ¦交通・接		環境			街路		!	交通・			環境	+30.
		+0.83	。 画地				その			 行政		i	 その他		0.0	L	
	正常	% / F	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	
		+0.50			- - 行政		 そ の			行政		i	その他			L	+30.
Ч	正常	% / F	1 街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・		0.0	一理培	
u	т.	+0.13					. L			-,,-		i				- 本文・元 	-14.
_			凹地	+3.0	行政 充海、接		その		0.0	行政		0.0	その他		-10.0	, 1557 to	
e		% / F	街路		交通・接 - 	τ <u>Σ</u> 	·環境			街路		ا ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	交通・	按 <u>U</u> 		·環境 - 	
			画地		¦行政 -		¦その	1世		行政		 	その他				

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	ゾ地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化	公補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100]	10]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	, 個別的 比較	的要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)				上坡(の間間 (円/㎡)	PAT	(円/m	า๋)	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]]		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P	9 / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	ž	交通	・接近		環境	•		行政			その他]

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			ニ位置し、近隣地域は持 熱である。よって、収益			賃貸事

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 16 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区今津字長浜4807番46	2911000182971-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
福岡西(県) - 17	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額5,840,000 円1 ㎡当たりの価格15,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地-	<u> </u>	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 29日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに福岡	岡市西区	大字小田	3字松尾下	1253	番4				地和 (㎡)	-	389	法令上の規制等
準地	形状	敷地の況	利用の理	見 別 況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	を な交通施記 近の状況	设との	「調区」 (40,50)
	長方形 1:2.5	住宅 W 2			一般住宅を も存する住宅		南東7県道、			水道、 下水	今宿8	.9 km		(その他)
							背面道	₫						(50,50)
(2)	範囲	東 100	m、西	170 m、	南 100	m、北 120 m 標準的使用				用 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 13	B m、 奥行	方 約	30 m、 規模				390 m²	長方形		
地域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はな	1 13	街 7.	0 m	県道	交通	今宿馬	沢 北西	百方8.9 km	法令	「調区」 (40,50)
		事項				路			施設	i i			規制	! !
	地域要因の将 来予測						整区域に存する、周 で推移するものと予					がる住宅均	地域でる	ある。糸島半島の住
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	言地							対象基準 の個別的 因		方路		+1.0
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	1	5,000	円/m	2					
O.)適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/m	2					
		原価法		積算価	格		/	円/m	2					
		開発法			による価格		/	円/m						
(6) ਜੋ	万場の特性	に地縁的 に移転し	〕選好性を , てきたこ	e有する、 と、糸	又は糸島	地区に魅力が世界的	力を感じる。	じて移信 されてき	Eして。 きたこ	くるエン と等によ	/ドユー :り、隣	ザーの個人	、等であ	行の中心は、当該地域 5る。九州大学が近隣 5年需要も強含みであ
`´梢	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	貸家は殆 用し、現	さなく、 実の市場	賃貸市 ^は 弱性を反	場が未成熟:	であるた。 価格を中。	め、収i ひに、「	益還元法 司一需紹	stは非i	適用とし	た。よ	って、戸廷	性宅と	地域で、アパート等の としての取引事例を採 更に昨年の価格から
示準	***	標準均	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	/\\ /m\x]	100	100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 /	m	100	[]	[]						その他		
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	ı]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円/	_ -	100	[]	1	100	0			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,) 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 团	=							註設費の高騰等による が継続している。
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地		表標準地等	うい 一地	形状成況			节街化調 主宅需要					島地区0)人気の高まりから、
地格 の等 前か	公示価格	+4 2	% 半年	- 円 / ㎡ 	要 因 %の	(個別的		固別的要	因に変	動はなり	l I.			
רו הים		T≒.∠	/v ++	미	/0 0)									

3 試算価格算定内訳 福岡西(県) - 17 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地 状	接面道题 状況		============= 要交通施 の状況	Ē.	法令上の規 制等
a	糸島7C	: 糸!	島市				更地	(,	不整;	形	北4 m市道	1			〔都)1住居 60,160)
	- 11	18														
b	糸島70		島市				更地	(不整	形	南西6 m市	道			「調区」 50,80)
c	- 3 糸島70	17 糸	島市				更地	(,	ほぼ) 形	 整	南東4.5 г	m市道		((都) 60,200)
		09														
d	糸島70		島市				建付 地	(ほぼ! 形	整	西5.5 m市	道		(「調区」 60,200) 砂災害警戒区域
e	- 2	04														
	_							()						
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	() 7,254	100 [100.0]	[101.3] 100	100	100 [93.0]		18,794	100 [123			15,230	街路	0.	0	15,40
b	()	_100	[101.2]	100	_100		10,101	_100)		10,200) 対 接近	0.	0	
c	(9,323	100.0]	100 [102.3]	100	100		10,697	100			14,650	環境 画地	0.		14,80
	15	5,420	[100.0]	100	[/]	[97.0]		16,263	[113	3.6]		14,316		+1. 0.		14,50
d	(12) 2,585	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		13,091				15,030				15,20
e	()	100	100	100	<u>100</u>			100 [)				[101.0 100	ַ נ	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>					要因	 の比較の内	 D訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	を通・接近	+1.0	環境	+26.
		+0.18	画地	 -7.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 街路		0.0	を通・接近	0.0	環境	-27.0
		+0.17	画地	 -11.8	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		-3.0	を通・接近	+1.0	環境	+16.0
		+0.26	画地	-3.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	泛通・接近	0.0	環境	-12.0
		+0.10	画地	-3.0	 ¦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		i	街路		3	を通・接近		環境	
			画地		└		その	 他		 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	 その他			

												181 18	(>1<)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	場合その理由	R	既成	市街地で、	再調	達原価の排	巴握:	が困難で	である	ため。				
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	西法の適用が可	丁能な場	易合 の	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		価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点	修正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>]	<u>[</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修)価格	有	i効宅地化ጃ ≷した価格	ぎで	地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因	の 拝	調達原	京価
(円/㎡)						(円/㎡)	Pa	でに画情 (円/n	n³)	#X		LU#X			(F	円/㎡)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i	交	.通	·接近		環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益		還元利	
接法	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	()	9)	(1	-g)
14						()		() %
	収益価格		円 (円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域に存	し、近隣にアパート等	等の貸家がなく、賃貸市	5場が熟成していない	ため。			

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 17 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区大字小田字松尾下1253番4	2911000232665-0000
2		
3		
4		
5 6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30 31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
福岡西(県) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額 18,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 36,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(4) 中地田本日	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T-10 = /T-WT	T#/T+5	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市西区	【太郎丸 1 ⁻	丁目5番4	7				地積 (㎡)	(499	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の況	現周辺況	の土地の利	用の状	接面道路の	如	供給 L理施 V状況		交通施設 D状況	設との	「調区」 (40,50)
_	E方形 □:1	住宅 W 2		中に農家住 ³ が見られる ³		西5 m 市道	I	道、「	周船寺2	.3 km		(その他)
(2)	 範囲	東 50 m、西	100 m、	南 40 m	 n、北	110 m 標準	単的使用	戸建住	宅地			
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 22	m、 奥行	約	22 m、 規	 見模	50	0 ㎡程	度、	形状工	E方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特になし			街 - 5 m 路 -	市道		周船寺 km	沢 北西	5方2.3	法令規制	「調区」 (40,50)
	地域要因の将 来予測			農家住宅を	中心と		地域であ				もなく、	 当面は現状の利用
	有効使用の判定	戸建住宅地						象基準 個別的		١		
` '	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	<u> </u>	36	6,100 円/n	n 🖺					
(1)	適用	収益還元法	収益価格	<u> </u>		/ 円/n	n					
		原価法	積算価格	3		/ 円/n	_					
		開発法		よる価格		/ 円/n						
(6)市	場の特性	者は、地縁を有	する地元民 が期待され	が中心とな る処である	:るとみ! 。なお、	られる。九大/ 当エリアにる	周辺エリフ おける取引	アにおけ	る区画	「整理事 第	能等に よ	である。主な市場参加 い市街化が進んでお により取引価格に幅
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	念した。比準価	格の試算に	おいては、	各過程	は適切に踏まれ	れており、	説得力	の高い	1価格が得		は
(8) 公規(示準	代表標準地 標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		対象基準 の規準((円/r	西格人		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 - - の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	・ 地域要 因の比 較	更 個別的	対象基準 の比準((円/r	西格一大	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	地の価格円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年 象標(削牛標準11111倍	の検討	00 円 / ㎡	価 変 ぬ 動	一般的要 医	西区の人会体的に	上昇傾向]にある。	 で推移 ! ,			 は堅調であり、地価は
基準相 準価記 地格	検│である場合の検討		- - CIAI — YB⊁	形状成況要	世 垣 要 医] 」 らず、 対	地域要因に	特段の	变動要[るものの、 因は認め!	当エリ られない	Jアまでは波及してお N。
の等	公示価格		円/㎡	因	/ 個別的	7 〉 個別的要	医因に変動	はない。	,			

宅地-2 福岡西(県) - 18

NO	取引事 例番号	3 1. 2. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7.	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道 状況	1路の	設の	要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西7	C 福	岡市西区				更地				ぎ長	南2.6 m	市道				「調区」
								()方	形	西4 m					(40,50)
	_	05															
b	福岡西7	C 福	岡市西区				更地	(ほ 方:	ぼ長 形	南16 m県 東2.5 m					「調区」 (50,50)
	- 100	07										角地					
С	福岡西7	C 福	尚市西区				建付地	(長:	方形	東3.5 m	市道				「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域
	- 5 ⁻	11															
d	福岡西7	C 福	岡市西区				建付 地	((ま) 形	ぼ台	北東6.3 北6 m	m市道				「調区」 (40,50)
	- 50	03										角地					
е								()							
NO	取引(西格 / m²)	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 / ㎡)	地田の	域要 比較	校	推定標準((円/㎡)	西	個別的 比較	勺要因σ)	査定価格 (円/㎡)
	(13.	, ,,,						137 111)			10	(137 111)					(137 111)
a	30) ,855	100 [100.0]	[104.6] 100	100	100 [97.9]		32,967	<u>10</u>	<u>0 </u>		36,5		路 通・		0.0	36,50
b	((140	100 [100.0]	[111.8] 100	100	100		50.040				45.7	接	近		0.0	45,000
c	(,418)	100.03	[102.0]	100	[101.0] 		56,916	_10	4.3] 0		45,7		境 地		0.0	45,80
d	38	,150	100.0]	100	100.0]	[100.0]		38,913	[10	7.5]		36,1	98	政		0.0	36,20
u	39	,735	[100.0]	104.5		[100.0]		41,523		7.3]		35,3	99 7	の他	C	0.0	35,40
e	()	100 []	100	100	[]			<u>10</u>	0					[100 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情の内容	 イ月率	ウ標準化	補正の内記							1	の比較の	内訳				
					1		1 .									1 .	
а		% / 月 +0.42	L		_ 交通・接 		_ 環境 			街路		i	交通・ 		0.0	└ 環境 └	-2.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
b		% / 月 +0.98			交通・接		環境			街路		i	交通・ 		+2.0	□環境 □ □ □ □ □ □	+15.0
			四地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0		
С		% / 月 +0.50	L		_ 交通・接 		環境			街路 		i	交通・ 		0.0	· 環境 - 	+12.0
					¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		% / 月 +0.50	街路		交通・接		環境			街路		i	交通・ 		0.0	└ 環境 └	+15.0
			凹地	0.0	¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
e		% / 月	街路		_ 交通・接 	近 	環境			街路		ا ا ا	交通・	接近 		,環境 └ └	;
			画地		行政		その	他		行政		<u>-</u> i	その他			-	

														181 314	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地で	あり、	再調達原何	画の	把握が困	難なた	こめ。				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な場	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及:	び地番									
ilas	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		り価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			100 []	100							10 [0]]			
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	i効宅地化ጃ ≷した価格	をで	地域:	要因のは	北 個別的 比較	勺要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				Ш	匚1安((円/㎡)	Pa	、U/Cillaffi (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u>L</u>]			
Ź	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	玄	泛通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
	収益価格		ш .	m (²)			%
			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	市街化調整区域内の	集落であり、賃貸市均	易が未成熟であるため。			

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

4 不動産ID 福岡西(県) - 18 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区太郎丸1丁目5番47	2911001138181-0000
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		1
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50 / # ≠		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
福岡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額 368,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 740,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 540,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 26日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

基準	所在及び地番並び	がに 海												
準	「住居表示」等			×姪の浜4 -9-1	·丁目83 2」	6番1外					地 (m²		497)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面通	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	商業 (80,400) 準防
	方形 : 1.5	診療所親		中高原 等が発 地域	層の店舗兼共 建ち並ぶ駅前	共同住宅 前の商業	南19.2 市道	m	- 1	水道、 ガス、 下水	姪浜	近接		(その他) (90,400)
(2)	範囲	東 6	0 m、西	170 m、	南 40	m、北	50 m	標準	的使用	申申高	層店舗	甫・事務所	兼共同信	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 18	m、 奥行		27 m、	規	 模		500 m	i程度、	形状	
隣 — 地 域	地域的特性	特記:特	寺にない			街 19	. 2 m市	道	交通		訳 北	方近接		対象基準地と同じ
	まままま		11 /0.1 1 -			路上	W 15-15 -		施設	-	1		規制	1
	地域要因の将 来予測				゚ーケット≀ 」に推移す゚				が進ん	できて	おり、	共同任宅	用地と	しても需要は高く、
	ラ効使用の判定				共同住宅地					対象基準 の個別的 因	準地 7 的要	はい		
` '	と評価の手法 	取引事件	列比較法	比準価	格	77	7,000 F	円 / ㎡						
の道	適用	収益還	元法	収益価	格	66	7,000 F	円 / ㎡						
		原価法		積算価	格		/ [円 / ㎡						
		開発法	,	1	による価格	•	/							
(6)市場	易の特性	一般法。	人企業や	不動産投資	資家等が中	心と考えり	られる。:	需要の	中心の	となる個	℻帯Ⅰ	は把握が困	難である	マンション等を求めるらが、土地約500㎡ 可にあるものと予測す
検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	る。収益を重視で	益価格は する地域	、想定する において	る建物レイ は指針とな	アウトや約 る。よっ ⁻	経営想定 て、本件	等によ 評価に	って、	試算値 ては、精	をした。	ラツキが生 忍められた	じる可能 比準価格	ば算できたものと考え 12性を有するが収益性 18を標準とし、収益価 13のとおり決定した。
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	■ 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し また	公示価格	Н	/ m²	[]	100	100	[100	1			祖正	–		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	更 個別	の	の比差		内 準訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準:		₹ / m²	[]	100	100	[100	1			祖正			因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討				00 円/㎡ 等と同一地 -	成 況	地域	a	建築資源 比口の	材等は 商業集	は高騰し に積が進	ている んでき	で推移して 。	給が少な	」 全利は低水準にあるが ないこともあり、マン
地格 の等 前 か	公示価格 変動率 年間	+16.4	% 半年	- 円 / ㎡ =間	要 因 % の	個別的 要 因		別的要同	因に変	動はな	l 1.			

(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	整並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	i地 ジ状	接面追状況	箟路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡西 7		岡市西区				貸家 建付 地	(不整		西16.1	m県道			商業 90,400)
b	- 72 福岡西 7		岡市西区				更地			不整	7П%	南5.5 m	古道			 商業
D	一個凹凸 7 - 73						文地	()	≣π⊅	用3.3 III				90,330)
С	福岡西7	_	岡市西区				更地	(長方	形	南4 m市	道			商業 90,240)
	- 7	13														
d	福岡西7		岡市西区				建付 地	(袋地)	等	南8.3 m	市道		(1 住居 60,200) 原地区2種20m
e	- 7	12														
U	-							()						
NO	取引信(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地切の	域要 比較		性定標準(i (円/㎡)		固別的要因 <i>0</i> 比較		査定価格 (円/㎡)
а	(700	752	100	[109.6] 100	100	100		004 046	100			004.0	街道		0.0	004 000
b	(,753)	100.0]	[105.5]	100.0]	[99.0]		801,246	100	0.0]		801,2	46 交i 接i	(0.0	801,000
		,782	[100.0]	100	[/]	[90.0]		742,933	+	3.0]		773,8	89 環均	竟 (0.0	774,000
С	Ι`	, 355	100 [100.0]	[111.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		492,124		5.0]		757,1	画 [±] 14		0.0	757,000
d	()	100	[110.9]	100	100		400, 400				700 7	行		0.0	700 000
e	(,109	100.0]	100	100.0]	100		490,422	100	0 .4]		798,7	33 ~	か他 (<u>[100.</u>	0.0 0]	799,000
	,	(100		[]			[]				100		
NO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地域	要因	の比較の	内訳			
а	正常(%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	·····································	環境	0.0
		+1.37	画地	 -1.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常(%/月	街路	0.0	╎ ┌交通・接	 疑近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・持	·····································	環境	-10.0
		+1.37	画地	-10.0	├───		その		0.0	 行政		0.0	その他	+22.0	L	
С	正常(%/月	街路	0.0	<u>├</u> ├交通・接		環境			街路				·····································	環境	-20.0
		+1.37	 画地	0.0	 行政		その			 行政		-5.0	その他	0.0	L	
d	正常(% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路			交通・持		環境	-20.0
		+0.91	 画地		 行政		その		-	 行政		-15.0			L	
е	(%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・持		環境	
			画地		 ¦行政		その	 他		 行政		L ! !	その他		L	
オト	└─────── 比準価格別	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	 里由		1		1					ı	〔比準備	 i格:	77	7,000 円 / ㎡)

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	53,299,465	15,414,605	37,884,860	25,942,000	11,942,860	(0.9441) 11,275,254	(3.8 0.4)
	収益価格	331,625,118	円 (667	7,000 円 / ㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	3)-2 想定建物の状況 													温 问西(県)			
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(n	n²)
店舗	・事務所	兼共同	自住宅				211	. 25	R C	9 1	F				1,	800.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	支率等	指定容	積率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防				90 %		400 %		400 %		497 m²	18	.0 m× 2	27.0 m	前面道路: 特定道路ま			.2 m m
想	定建物の)概要	1階:届平均専有	5舗 , 2 有面積	2 階:事 :39.	務所,3 3 m²	3 ~ 9	階:共同	住宅・	有効率 の理由		95.2 %	片廊下:	式のため			
(3)-	3 総収益																
	用途 床面積 有数						有药	効面積	1㎡当 支払賃	ー áたり月額 料	F	月額支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保訂	E金等	(円)
		(m²) (%)				(%)		(m²) (円)				(円) t	権利金等(月数	数) b権系	金等	(円)
1	~ 1				70.0		140.00		3,800	532,000			5.0	0	2,660	,000	
2	~ 2				98.3		196.60		2,700		530	,820	3.0	0	1,592	,460	
	~ 3	共同住宅 200.00			98.3		196.60		2,300		452	, 180	1.0			,180	
	- 3	共同位	÷空		200.00	98.3		196.60		2,300		452	, 180	1.(,180
4	~ 9	スIII II	1-6		200.00			100.00		2,500		402	, 100	1.0	0	452	,180
	~															7 447	700
	計			1,	800.00	95.2	1	712.80				4,228	,080			7,417 3,165	
年	型 額支払賃									4.228.	080	円 × 12	 ケ月 =		50	,736,96	
	共益費(管								127 円/			2.80 m²x				,610,30	
			の算出根抗 車場使用料				周辺:		益費水達 ,000 円/	隼を勘案し ′台 x		查定 12 台×12	ケ月+		= 1	,872,00	0 円
		•	根拠、金額				敷金			円/台× されているた							0円
	室等によ							53,	347,267	円×		5.0	%				
(+	a)× 空	室率/	4(%)+(× 空	室率B((%))	+	1,	872,000	円×		5.0	% =		2	,760,96	3 円
	上計														52	,458,30	
			台(空室損失			=			720 円 >		.0 %			00 % =		70,46	8 円
			益及び償却					償却 ³ 3,165,	260 円 >	4 95	年) .0 %		回り(0	1.00 %)		770,69	
			保証金等の)連用益((空室損失	考慮後)			円 >		%	× (% =	III / 100 ² \		0円
	収益 4 1 ㎡		+_+ D月額支払	佳 蚁 か	笞山扣**	п		\ ф.++-	-	99,465 円		(107,242	13/111)		
NO NO	<u>+ IIII=</u> 事例番		事例の 実質賃料	実際	事情		点修)内は支持 標準化 補正		が格 地域 因のは	域要 比較	基準的格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階σ)賃料
а	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>		<u>)</u>	100]		対象基準月額実質	階の 質賃料 2,351 P	g/m²
b	-		,)			0		<u>100</u>] [<u>)</u>		_		月額支抗 (ム賃料 2,300 P	g/㎡)
С	-		(,	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>		<u> </u>	100	_		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		2,380,000 F	7	476,000,000 x 0.5 %	6	
維持管理費		7,178,505 F	၂	55,219,267 x 13.0 9	6	
Λ.ΣΠ.Λ. ` =	土地	858,100 F	7	查定		
公租公課	建物	4,046,000 F	7	476,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		476,000 F	7	476,000,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		476,000 F	7	476,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		15,414,605 F	ŋ	(31,015 円/㎡) (経費率	28.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		30 ≦
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年	Ξ	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9441
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		476,000,000 円		257,000 円 / ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0545		躯体部分 仕上部分	(100%)+	3.00 %) 設備部分
		25,942,000 円		0.0393 x 40 % + 0.0538 x 40 % +	0.0865 ×	20
建物等に帰属する純収益 ×		52,197 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1					
総収益					53,299,465	円
総費用					15,414,605	円
純収益 -					37,884,860	円
建物等に帰属する純収益					25,942,000	円
土地に帰属する純収益 -					11,942,860	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				11,275,254	円
×				(22,687	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	Ď			
		331,625,118 円	3	(667,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡西(県) 5 - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区姪の浜4丁目836番1	2911000262989-0000
2	福岡市西区姓の浜4丁目836番3	2911000262989-0000
3	個門は四位とはのがます。日の20年3	2911000202991-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
福岡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額 150,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 204,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	160,000 円/㎡
(2) 中北河木口	A11 7 7 0 1 07 1	/ C) / (E+4) (C) (E+4)	工类体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決	この埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,41	市西区今 11 - 5		目3番7						地 (m	積 (733	法	令上の規	制等
準地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況		要な交近の状		分との		200)	
	台形 2:1	診療所兼事	務所		共同住宅等 線沿いの商		北東16 市道、 背面道			水道、 下水	今宿	300 m			高度	の他) 地区2種),200)	20m
(2)	 範囲	東 70 m	 n、西	130 m、	南 30.	m、北	30 m	娷 消	 ≛的体E	用 中層		新 共同(主字州	<u> </u>	(100	7,200)	
近	 標準的画地の形	1	' <u>' </u>				20 m		 !模			ni程度、		。 形状 ₹	長方耳	K	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事			街 16		. , , , ,	交通	今宿		西方300		法令	近裔 (90		20m
		事項				路			施設	1				規制	1		
	地域要因の将 来予測	店舗兼共同用地・共同												則する。	地化	西水準は	、事業
(3)聶	その	中層店舗			× 73				(4)	<u></u> 対象基準 の個別的 因	隼地	二方路					0.0
, ,	監定評価の手法 	取引事例比	2較法	比準価格	3	20	6,000	円/m	ì								
σ.	適用	収益還元法	Ė,	収益価格	3	15	3,000	円/m	ì								
		原価法		積算価格	3		/	円/m	ì								
		開発法			よる価格		/	円/m									
(6)市	5場の特性	同一需給圏 である。低 する需要は 格帯は規模	【水準の3 【堅調な》	金利や住 伏態が続	:宅関連税制 いており、	制等を背が地価は、	景に、礼 上昇にか	副岡都市 りや鈍化	5圏西部 とが見る	Wの利便 られるも	性に	優れるi 、上昇f	商業用	月地・井	同住	宅開発用	見地に対
育	、算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格に 標準地に最 は想定等の 格を比較考	そうか 使り と 不確実 ヤ	用の賃貸 生を多く	用建物の 含むため、	建築を想え 価格の	定してす 情度にも	えめたも りや難る	5ので、 を有する	収益性 る。よっ	iを反 って、	映した(信頼性)	西格で が高い	であるか 1比準値	、算 i格を	定項目に	こついて
(8) 公規· 示準:	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)		票 街 準 交 北 環	通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		[]	100	100	[]			1.	甫 画 ⁵ E 行j	_		因	行政 その他	
をた		円/n	n 1	00	[]	[]	100)			1	_ 1IJ その1				C 07 B	
(9) 指か 定ら	指定基準地都	替 5 -	'	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	票 街	通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -3.0 +2.0
基の 準検	前年指定基準			08.7]	100	100	[100		20	4,000		甫 画 ⁵ E 行i		0.0	因	行政 その他	0.0
地討	184	I,000 円/n	ń 1	00	[100.0]	[98.0]	100			.,000		その	也	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。	1	91,000		価 変 格 動	要因	的 作 图 像	【水準の れる商	金利や i業用地	住宅関語 2・開発	連税制 用地の	等を背 需要は	景に、 、依然	福岡者	『市圏 「堅調	西部の利 である。	便性に
基準 準価 地格	・ 2 基準地が である場合の検討 代表標準地		宗华地寺(- 问一地点	形状成況要	1 1				線道路 地とし						ることか いる。	、6、商
地俗 の等 前か	公示価格	引 +6.8 %	_	円/㎡ c	安 因 の	(個別的)要 因		別的要	因の変	動はなり	l 1 ₀						
/3		70]			1											

3 試算価格算定内訳 福岡西(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	。 の 形	画地 形状	接面道状况	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 7	K 福	岡市西区				更地	((ほに)	ぎ長 ド	南14.3	m市道			2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
		29														
b	福岡西 7	C 福 13	岡市西区				貸家 建付 地	() 方形	ぎ長 ド	北10 m 市	5道 			準工 (60,200)
c	福岡西 7		岡市西区				貸家 建付 地	(不整)	整形	南48 m回	国道			準工 (60,200)
	- 8	30														
d	福岡西7		岡市西区				更地	(ほに) 方邪	ぼ長 ド	南16 ㎜	浸道			近商 (90,200) 高度地区2種20m
_	- 2	06														
e	-							()						
NO	取引	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地は	 域要 比較		性定標準(別的要因の較	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[113.3]	100	100			10				街路		0.0	
b	(292	2,156 \	100.0]	100	100	100.0]		331,013	100	8.4] 0		208,9	73 交通 接近		0.0	209,000
_	169	,712	[100.0]	100	[100.0]			183,289		7.4]		209,7			0.0	210,000
C	(107) ,420	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [93.1]		218,413	100	0 <u> </u>		199,4	画地	. (0.0	199,000
d	() , 420	100.03	[106.5]	100.03	100		210,413	_10			199,4	行政	. (0.0	199,000
	161	,816	[100.0]	100	[/]	[100.0]		172,334		2.8]		208,1	33 そ の	-	0.0	208,000
e	()	100 []	100	<u>100</u> [[]			100	0				[100 . 100	<u>o</u>]	
NO	ア事情の内容	ーーー イ月率 変動率	 ウ標準化			1 3						の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -4.0	環境	+65.0
		+1.33	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	 近 _{-8.0}	環境	
		+0.67	画地	0.0	 ¦行政		その		· -	 行政		0.0	その他	0.0	· L	
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				 近 _{-7.0}	環境	; +10.0
		+0.74			 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		□環境	
-		+0.65					 そ の			行政		i	へ <u>し</u> ス その他		L	-10.(
<u> </u>		% / 月	街路		「交通・接		- - - 環境		0.0	街路		0.0	交通・接	0.0 沂	□環境	<u> </u>
-		, , ,			;	. ~ 	⁻			行政		 	スピース その他	~ 	. L	
			124 7 E		 J L X		207	15		I J LLX		I	この心			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	31,124,540	7,291,012	23,833,528	19,883,200	3,950,328	(0.9623) 3,801,401	(3.8 0.4)
	収益価格	111,805,912	円 (15	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	建物の料	大況									福 四四(宋 <i>)</i> 	<u> </u>	七地-4	
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・『	皆層		延床	面積		(m²)	
店舗兼共同	住宅				240.00	R C	6 F					1,440.	00	
公法上の	規制等													
用途地域等	:	基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 高度地区2和	重20m	100 %	6	200 %	200 %		733 m²	38.	0 m× 2	20.0 m	前面道路:	市道での距離:	16.0 m	
準防 想定建物	の概要	1階は店舗、 ㎡)25戸を	_ 2 ~ 6 陷 想定	は共同信	È宅(2LDK		有効率 理由	9	94.2 %	構造、「		と と考慮すると標	m 準的	
(3)-3 総収		<u> </u> h												
	用证		面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	料。		故) a保証金等	(円)	
階層			(m²)	** (%)	(m²)	(円)			(円) t	b権利金等(月数	数) b権利金等	● (円)	
1 ~	店舗		240.00	90.0	216.00		3,000		648	,000	6.0	3,8	388,000	
	共同化	住宅	240.00	95.0	228.00		1,680		383	040	1.0		383,040	
2 ~	2 7 7 7									1.0		383,040		
3 ~	共同位	住宅	95.0	228.00		1,700		387	,600	1.0		387,600 387,600		
<u> </u>	3									1.0		394,440		
4 ~	│共同1 5│	住宅	240.00	95.0	228.00		1,730		394	,440	1.0		394,440	
	共同位	住宝	240.00	95.0	228.00		1,750		300	,000	1.0) ;	399,000	
6 ~	3 713	1-0	240.00	33.0	220.00		1,750		333	,000	1.0		399,000	
±1		_ 1	,440.00	94.2	1,356.00	356.00		2,606,520		,520			346,520	
計 —— 年額支払	售 料					2,606,520			ロ ノ 12	 ケ月 =			958,520 ,240 円	
a共益費(円/㎡		320		ファー 12ケ月		31,270	0 円	
		 の算出根拠			収支通り抜け処理をするものとして、計上しない。								0 13	
その他の	収入(駐	車場使用料等)			7,000 円/台 × 11 台×12ケ月+						= 924	,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おり計上しない。								0 円	
空室等に				(0/))		278,240 円			5.0					
		A(%)+(× ≦	C 全 平 B ((%))	+	924,000 円	×		5.0	% =			,112 円	
以上計		·	丝)		E 046	520 III	05	.0 %		1.0	00 % =		,128 円	
		益(空室損失考慮 益及び償却額(空			5,846, 償却:	520 円 × 手数(95 4 3		× 運用利		1.00 %)	35	,542 円	
						520 円 ×		.0 %	×		.2563 =	476	,870 円	
		る保証金等の運用益	姓(空室損失	考慮後)		円 ×	540 TI	%			% =	m / ²\	0 円	
	総収益 + + + + 3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					31,124, €#N	540 円		(42,462	□/m)		
NO 事例		カカ		()内は支 点修 標準化		地北	或要	基準隊	古 古	定実質賃料	基準地基準[階の賃料		
	実質賃料 正 正 (円/㎡)			正	補正	差修正	因のは		格差修正		∃/m²)			
а			<u>[</u>	<u>] 100</u>	100	100)	100 [- 1		対象基準階の 月額実質賃料	_		
b -		() '	,	. ,	'		•	-	-		1,73 月額支払賃料	8 円/㎡ ¥	
-			100) 100	<u>100</u> []	<u>100</u>]	<u>100</u>	_			0 円/㎡)	
С					100	100)		- 1		基準階 3 F	: В	
-		(]	,	_ ' '	' '	١.	1	L	1				

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	j	ミ額相当額			算 出 根	! 拠		
修繕費		1,720,000 円		344,000	,000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		1,610,112 円		32,202	,240 ×	5.0 %	6	
() TD () +m	土地	348,900 円						
公租公課	建物	2,924,000 円	1	344,000	,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		344,000 F		344,000	,000 ×	0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		344,000 F		344,000	,000 ×	0.10 %	%	
その他費用		0 F						
総費用								
~		7,291,012 円	(9,947 円	′ m²) (経費率	23.4 %
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.8 %	g:賃料の)変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	na:躯体	の経済的耐用	年数			60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用	年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	n c:設備	の経済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入	期間を考慮し	した修正率		(0.9623
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出 村	艮 拠		
建物等の初期投資額		344,000,000 円	00	o ooo III /	2	440.002	設計監理	
一工小厅上的脸、黑大		0.0570		2,000 円 / m 呕体部分		440.00 ㎡x ±上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0578	0.0393 ×		0.0538 x		0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		19,883,200 円 27,126 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		27,120 [37 111]	<u>' </u>					
						;	31,124,540	円
総費用							7,291,012	
						:	23,833,528	
建物等に帰属する純収益							19,883,200	
土地に帰属する純収益 -							3,950,328	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						3,801,401	
×			(5,186	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %						
		111,805,912 円	(153,000	円/m²

 4 不動産ID
 福岡西(県) 5 - 2
 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区今宿1丁目3番7	2911001153984-0000
2		2011001100004 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25 26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産銀	監定所	
福岡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠	南 由美子	
鑑定評価額		374,000,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		245,000 円/㎡

1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 185,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

	に一直はいう人と		**~=													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに福	岡市西区	石丸4丁	目26	5 3 耆	昏1外						地和 (㎡)		,526)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の現	別況	<u>辺</u> の土‡	也の利	利用の状	接顶	面道路(D状況	処	供給 理施 状況		で 要な交通施記 近の状況	设との	準工 (60,200)
-	長方形 .5:1	遊技場 S 2		等が不		地画	遊技場 地利用の	南48 国道、 三方距			水i ガi 下i	ス、	 橋本1	.8 km		(その他) (70,200)
(2)	範囲	東 150	D m、西	130 m、		100 r	m、北	⊥ 20 m	標準	生的使		郊外型	即店舗	用地		(,===)
近	標準的画地の形物		間口:) m,		· 約	30 n		見模	.,,,		00 m ²		形状!	
隣 ─ 地 域	地域的特性	特記	- 寺にない				街 48	3 m国道	<u> </u>	交通	_ !.	⁻	北西方	ī1.8 km	法令	準工 (60,200)
		事項					路			施					規制	1
	地域要因の将 来予測	ると予	測する。	需要は堅										ともこのよ	ような	利用状態が維持され
	有効使用の判定		店舗用地							(4		象基準 個別的		方路		+1.0
	定評価の手法 適用		列比較法	比準価				0,000		_						
נכט	9円	収益還え	元法	収益価			15	6,000								
		原価法		積算価		/ 亚 +⁄2		/	円/r	_						
(a) 1	LE 0.4+14	開発法		開発法				一/の砂値	円/r		5 3K + 11	htat 773 :	5 Z	十か電西タ	∠I++₩=	この各種事業者のほか
(o) m	場の特性	、収益物	勿件用地の あって需要	D取得を	目的とし	したフ	不動産投	資家等	がみら	hる。	商業	₭繁華	性は変	わらないも	5のの、	背後の住宅地価格のになる価格帯は見いだ
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	り、収記 説得力で	益価格はfl を有してに	stめに試算 Nる。よ・	算され <i>†</i> って、「	たとし 収益(ハえる。 価格は参	一方、 考に留	比準価を め、現	格は周 実の市	見の 5場の)類似 ⁵)実態 ⁵	地域の を反映	事例を採用	引して通 5格の方	料が低位に推移してお 動切に行われており、 5を重視するものとし いた。
(8) 公規個 示準格	代表標準地 「標準地番号 3	標準		時点 修正	標準補工		地域! 因の 較	北	國別的 更因の 比較	の規	泉基準 見準値 日/m	格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	ш	/ m²	100	100		100	[10]				補正	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点 修正	標準補工	 퇃化 E	地域: 因の 較	要 個	国別的 要因の 比較	のと	表基準 化準値 日 / m	がした	標 準 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準			100	100		100	[10]				補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検	継続 新規 前年標準価格) - 2 基準地が共	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 225,000 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等)				変動状		因 〉 :	宅地、貸地域内で	賃貸マ では店	コシ 舗の	ョン適 新規出	地ので 出店はな	空港線、筑服 新業地の需要 なく、商業額	要は特に	 線の住宅地、郊外の住 =活発である。 は変わらない。周辺の
生活 準価記 地格 の等		標準地		- 円 / ㎡	形成要因	況	要「	国):	地域では個別的引	双益物	件の	取引か	があっ か			
前か	変動率 年間	+8.9	% 半年	間	% の		、要 [최 /								

3 試算価格算定内訳 福岡西(県) 5 - 3 宅地-2

	政界 侧1	一开心	ומנץ										1814	四(宗) 3	- 3	七地-2
(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 杉状	接面道状況		主要交通施 殳の状況	6	法令上の規 制等
а	福岡西 7	C 福	岡市西区				貸家 建付地	(不惠)	隆形	南48 m国	道			<u>I</u> 60,200)
		30														
b	福岡西7		岡市西区				貸家 建付地	(不整	隆形	西25 m県 北6 m 角地	道			·住居 70,200)
_		06	□				#11F			171	- =	±40 ==	r)*		٠.	
С	福岡西7		可巾四区				更地	(ほほ 方邪		南16 m県	:連		(9	Ē 商 90,200) 度地区2種20m
d		06	□ +#□				7#1/→			171		南11 m市	-: *		1	中専
u	福岡西 7	C 個 () () () () () () () () () (叫巾四区				建付 地	(,	方形		西11 m			(7	中 导 70,150) 度地区2種15m
е	福岡早良	27 福	岡市早良区				建付			不整	隆形	南20 m国	道			 住居
	С						地	()		西6 m				70,200) 度地区2種20m
	- 5	14										角地				
NO	取引作(円	価格 / m)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準値 (円/㎡)		削的要因の 対		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[103.0]	_100	_100			_100				街路	0.	0	
	197	,420	[100.0]	100	[100.0]			218,413	[95			229,90		0.	0	232,000
b	172) 2,274	<u>100</u> [100.0]	[105.3] 100	<u>100</u> [85.0]			234,010	100 [143			163,52	接近 19 環境	0.	0	165,000
С	()	_100	[106.5]	_100	_100		<u> </u>	_100)		<u> </u>	画地	+1.		·
	161	,816	[100.0]	100	[/]	[100.0]		172,334	[59			290,61	4 行政	0.	0	294,000
d	123) 3,033	<u>100</u> [100.0]	[103.0] 100	<u>100</u> [100.0]			129,442				250,37				253,000
e),033	100.0	[105.4]	100.03	100		123,442	100			230,37			-	233,000
	1 "	,704	[100.0]			[102.0]		309,694		2.7]		217,02	25	100	_	219,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	为訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
		+0.74	画地	-6.9	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	± +6.0	環境	+35.0
		+0.75	画地	-8.8	L ¦行政 '	0.0	\ そ の	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	± +3.0	環境	-40.0
		+0.65	画地	0.0	 行政		その		-	 行政			 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接近	£ +6.0	環境	-43.0
		+0.75	画地		 ¦行政		その		-	· 行政		-7.0		0.0		
е	正常	% / 月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	± +4.0	環境	+40.0
		+1.07	画地		 ¦行政 '		¦その		-	 行政			 その他	0.0		
オ!	上 七準価格注	央定の理	· 里由									<u> </u>	〔比準価格	:	250	,000 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
III N	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素地の価格	カ補修正後 各	道	成工事費		標準化	化補正	時点值		造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)						(円/㎡)
			100 []	100						100	0]	10	100		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正				時点修正		豊用の補修	有		ヹで	地域引	要因の比	個別的 比較	ற要因σ	再	調達原価
	(円/㎡)						正後の価格 (円/㎡)		(円/㎡		₽X		LUTX			(円/m²)
			100]	100				(%)	<u>10</u>	0]	10			
Ź	热成度修正		[]	/ 100			積算	 積算価格			P.] / m²			
内記	iR															
素地								月至	率変動率	付帯	標準化补	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	地域要因の比較街路					交通・接近		環境			行政		-	その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	23,830,560	6,195,900	17,634,660	9,143,400	8,491,260	(0.9785) 8,308,698	(3.9 0.4)								
	収益価格	237,391,371	円 (150	6,000 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

	用	途		建築面	積	(m²)		構造・降	階層		延床面	面積	(m²)
店舗						800.00	L S	1 F	=				800.00	
公法上の	規制等													
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口・	· 奥行		前面道路、	幅員等	
準工			70 %		200 %	200 %	1	,526 m²	50.0	m× 30.	.0 m	前面道路: 特定道路ま		8.0 m
想定建物	の概要	路線商業	型店舗	浦を想定				 有効率 D理由	100	.0 %	-棟貸し	のため		m
(3)-3 総切	7. 公質出口	力量												
階層	用证		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	とり月額	月客	頂支払賃料	a a	保証金等(月数	a保証金等	(円
陷層					** (%)	(m²)	(円)			(円	l) b	権利金等(月数	り b権利金等	(円
	店舗			800.00	100.0	800.00		2,600		2,080,00	00	6.0	12,48	0,000
1 ~	1													
~														
~														
~														
計				800.00	100.0	800.00				2,080,00	00		12,48	0,000
年額支払									000円	x 12ケ			24,960,0	
a共益費							円/n	ı́ x		m²x 12	2ケ月	=		0 円
		の算出根拠 車場使用料					円/台	i x		台×12ケ	月+		=	0 円
	•	根拠、金額				敷金により担			計上し		, ,			0円
空室等に	よる損気	 夫相当額				24,	960,000 F	×		5.0 %	ó			
	空室率	4(%)+(x 空	室率B(%))	+	F	×		%	ó =		1,248,0	
以上計	+ a+		+ - - - -	<i>~</i> `			T		2.01			- 0/	23,712,0	
		益(空室損失 益及び償却額			三		000 円 × 年数(.0 % × 年)	· 		0 % = %)	118,5	60 円
1年小五元	少连而	正次 ひ 頃 4 時	供(工=	E]只人"与原	思议)	ile all	一 円 x		Ψ) %×	医历刊日	(=		0 円
		る保証金等の過	軍用益	(空室損失者	号慮後)		円×		% ×			% =	- , ?,	0 円
		· + +	EWI-	소소 U 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		/ \),560 円		(15,616 P	J/M)	
総収益	ヨにリ	事例の	実際	算出根拠 事情補 正		()内は支持 点修 標準化 補正		各 地域	或要 北較 木	基準階 各差修正		定実質賃料	基準地基準階	 の賃料
(3)-4 1 m	番号	実質賃料 (円/)	m²)					\perp						
(3)-4 1 m NO 事例		美質資料 (円/1	m²)	100		100	100	100		100			対象基準階の 月額実質賃料	 . 3
(3)-4 1 m NO 事例		美質資料 (円/1	m²)]	100	[]]] []	[]		:	月額実質賃料 2,613 月額支払賃料	
(3)-4 1 m NO 事例 a		美質資料 (円/1	m²)		_1] 100	100]				月額実質賃料 2,613	

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		735,000 P	9	147,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		1,248,000 円	9	24,960,000 x 5.0	%	
/\ 1 D /\÷#	土地	2,669,400 円	9 :	查定額		
公租公課	建物	1,249,500 円	9	147,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		147,000 円	9	147,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		147,000 P	9	147,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	9			
総費用						
~		6,195,900 円	9 ((4,060 円/㎡)	(経費率	26.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.9 %	,	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	1	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	:	:未収入期間を考慮した修正率	(0.9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		147,000,000 円		470 000 FI / 2 000 00 2	設計監	
一工小庄协院、黑拉		0.0000		179,000 円 / ㎡x 800.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0622			+ 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(9,143,400 円 5,992 円/㎡	,			
(3)-8 土地に帰属する純収益			<u> </u>			
 総収益					23,830,560	円
 総費用					6,195,900	円
			+		17,634,660	円
					9,143,400	円
土地に帰属する純収益 -			+		8,491,260	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				8,308,698	
×				(5,445	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %)			
		237,391,371 円		(156,000	円 / m²

 4 不動産ID
 福岡西(県) 5 - 3
 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区石丸4丁目263番1	2911000295185-0000
2	福岡市西区石丸4丁目263番3	2911000295186-0000
3	福岡市西区石丸4丁目263番5	2911000295188-0000
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		
45		
47		
48		
49		
50		
備考		
佣与		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
福岡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕

鑑定評価額 161,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 200,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 160,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 8日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨							
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- I I I I I I I I I I I I I I I I I I I	周船寺2丁目45 13-47」	1番1				地積 (㎡) (803 法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の球 況	周辺の土地の設況	利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設 接近の状況	(60,200)
	長方形 1:2.5	店舗 S 1	店舗、共同住宅領並ぶ国道沿いので	- MK 1 (1 . 1 . 4)	南東13 m 国道		水道、 下水	周船寺450 m	(その他) 高度地区2種20m
(2)	範囲	東 170 m、西	140 m、南 100	m、北	100 m 標準	準的使用	月 店舗	兼共同住宅地	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 第	的 18 m、 奥行	亍 約	45 m、 ‡	見模	8	300 ㎡程度、 :	形状 長方形
地域	地域的特性	特記」特記すべき	事項はない。	街-13	m国道	交通施設	1	F駅 北東方450 m	法令対象基準地と同じ規制
-	地域要因の将 来予測	幹線沿いの商業	 地域で、同沿線で ており、近隣地域(は、投資		_ ′の開発	、大手		」 ^{グでいる} 、 D出店も見られる等、土地
	最有効使用の判定	店舗兼共同住宅				``	対象基準 の個別的 因		
1 ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		2,000 円/r	n	_		
ľ	ノ旭州	収益還元法	収益価格	139	9,000 円/r	_			
		原価法	積算価格		/ 円/r	_			
	- 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	開発法	開発法による価格	•	/ 円/r		b /a 소 **		
(6)r	市場の特性	収益目的の不動産 繁華性は低いが、	産業者が中心となる。 自動車交通量は多	。近隣地 ^は い地域でる	或は、旧来型(ある。同地域	の路線で について	商業地域 では、供	であり、集客の核 給が極端に少ない	受者は、自用目的の法人又は をとなるような店舗もなく、 かため、稀少性も相まって、 発帯の把握は困難である。
) 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	準地と類似性の語 素が多く、相対的	高い事例を中心に採.	用して試算 したがっ ^つ	算しており、 て、本件では	規範性力 比準価村	が高い。 各を重視	一方、収益価格は	事例の中から、特に対象標 は、試算過程において想定要 較考量し、さらに店舗用地
示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	小元1冊移]] 100	100	[]			補 画地 正 行政	因 行政 その他
をた		円 / m²	100 []	[]	100			その他	6378
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指定基準 	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 100	100	<u>[]</u>			補 画地 正 行政 その他	因行政その他
(10) 対象基準価格	らの 検 1 2 基準地が検討 大表標準地 標準地 標準地 である場合で検討	184,000 通地点(代表標準地等	^{育と同一地点)} 格 動 形 状 成 況	1 1	国 「堅調。物質を表現した。」 「製造」 「製造」 「製造」 「製造」 「製造」 「製造」 「製造」 「製造	勿価上昇 ハの商業 ストアの	、金融資 地域で、	資本市場の変動等の 直近では、投資用 見られる等、地価に	用マンションの開発、大手ド
の等前か	·	+8.7 % 半年		要因				-	

福岡西(県) 5 - 4 宅地-2 3 試算価格算定内訳

(1)	武弄順桁)比準価格												1,9	明四四	(>/<)	o - 4	+ 七地-2
NO	取引事	Į ,	所在及び地	番並びに	「住居表示		類型	地積	2 2 2		画地	接面道	道路の		要交通	施	法令上の規
_	例番号		」等 			点			(m²)		形状	状況		記(D状況 		制等 2 住居
а	福岡西 7		岡市西区				貸家 建付地	()	整形	北西43 北東15 南東6 『 三方路	m				21年/古 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡西 7	-	岡市西区				建付地	(ほ 形	ぼ台	北11 mī 東4.5 m 西5 m 三方路					2 中専 (60,100) 高度地区1種15m
c	- 20 福岡西 7		州市西区				貸家			不	整形	南48 m	国道				<u> </u>
•			-3112 III.C				建付地	()	IE/I/	FI 10	= 1.2				(60,200)
d	福岡西 7	30 福	州市西区				建付			長	 方形	北6.1 m	市道				1 中専
ŭ			-3112 CIEC				建付 地	()	לועני	400.1					(60,150) 高度地区2種15m
e	- /(06															
	_							()							
NO	取引信(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		↓ 推定標準ſ (円/㎡		個別的 比較	为要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(700	100	[108.2]	100	100		000 400				407.7		路	0	.0	400.000
b	(,720)	[100.0] 	100	[70.0] _100_	[73.4] _100		233,163	_100	4.2] 0		187,7	32 接	通・ 近	0	0.0	188,000
_	123	,621	[100.0]	100	[100.0]	[105.0]		123,856	_	1.9]		200,0		境		0.0	200,000
c	197	,420	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [93.1]		218,413		0 3.0]		193,2	86	地		0.0	193,000
d	155	,000,	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		162,595	100	0 <u> </u>		220,3	18 子	の他		0.0	220,000
e)	100		100	_100		102,000	_100	0		220,0		ی رود	[100 .	-	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率		100 補正の内記		[]] [] 工地:		の比較の	 内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・	 接近	0.0	環境	+15.0
		+1.37	画地	 -26.6	L		- - その	. – – – – .		 行政			¦ ¦ その他		0.0	<u></u> _	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・			環境	-30.0
		+0.58	画地		 行政		\ \ そ の			 行政			と こここ		0.0	<u>.</u>	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			 交通・			環境	+15.0
		+0.74			 行政		その			 行政			と こここ		0.0	L	,
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			 交通・		-3.0	環境	-20.0
		+0.54	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	L ¦その他		0.0	L	
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			L ¦ その他			L	
ー オI	 七準価格決	央定の5	 里由		•		•						<u>'</u> 〔比準(i	 西格:		20	2,000 円 / ㎡

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

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.8 0.4) (0.9599) 13,158,938 2,529,319 10,629,619 6,672,000 3,957,619 3.4 % 3,798,918 収益価格 139,000 円/㎡) 111,732,882 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2	想定建	物の状	大況 大況														
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗兼	東共同住	宅					192	2.00	S	3 F	•					576.00	
公法	ま上の規	制等															
用途地	地域等		基準建蔽	率等	指定容	養率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1住居	号 也区2種2	20m		60 %		200 %		200 %		803 m²	17	.7 mx 4	44.5 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m
	産建物の		 1 階:店)	舗 :	2 ~ 3 階	指:共同位	主宅 (2 L D K		 有効率 D理由	1(00.0 %	外階段	│ ^{村疋垣崎ま} 使用のため。	ての起剤	ŧ	m
(3)-3	総収益	· 鱼出卢	 京訳														
	:層	用道		床面	i積	有効率	有	効面積	1㎡当加 支払賃料	とり月額	F	国額支払貨	5 米斗	a保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
PH					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1 -	~ 1	店舗			192.00	100.0		192.00		2,680		514	, 560	6.0)	3,087	7,360
2 ~		共同的	主宅		192.00	100.0		192.00		1,480		284	, 160	2.0	0	568	3,320
3 -	~ 3	共同位	主宅		192.00	100.0		192.00		1,500		288	,000	2.(0	576	5,000
	~																
-	~																
					576.00	100.0		576.00				1,086	,720			3,087	
左蛇	計 頁支払賃	E #N								4 000	700.	m 40	-			1,144	•
	東文払馬 益費(管								—————————————————————————————————————		720	円 x 12 ㎡x	<u> 7月 -</u> 12ケ月		I.	3,040,64	0円
			の算出根拠	<u> </u>			共益	 造費等を別			はない						0 13
			車場使用料					5	,000 円/台	ì×		13 台×12	ケ月+		=	780,00	00 円
貸侄	別れ損失	(算出	根拠、金額	į)			敷金	き等により	担保され	ており、	計上	としない。					0 円
			卡相当額	÷		(0())		13,0)40,640 円	×		5.0	%				
	-		A (%) + (× 仝	至率B((%))	+	7	780,000 円	×		5.0	% =			691,03	
以上				- 本 虚 4	«)			2 007	осо Ш	0.5	0.0/		4	00.0/ -	1	3,129,60	
			益(空室損失 益及び償却額		-	庸後)		3,087,5 償却年	360 円 × E数(.0 % 年)	· × 運用利		00 % = %)		29,33	30 円
ı#1º	J 112 (J V)	۩ ۱۱ اتنۍ		-^ \ _ =		······ IX /		155.411	円×		%	×		=			0 円
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0円
総切			+ +	生小 -	** 11.45.11	ın	,	\ + + + + + + + + + + + + + + + + + + +		,938 円		(16,387	円/mī)		
	事例番		D月額支払1 事例の 実質賃料 (円/	実際	事情征		(点修)内は支払 標準化 補正	ム資料 建物格 差修正	・ 地域	或要 北較	基準附格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а					<u>100</u>]	100 []	100 [) <u> </u>	100	_ _]		対象基準月額実	階の 質賃料 1,480 F	円/㎡
b	_)				<u>100</u>	<u>100</u>)	100	_		月額支		
С)	<u>100</u>]	<u>100</u> []	100 [) <u> </u>	100 [_ _]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		480,000	円	120,000,000 x 0.4 %		
維持管理費		414,619	円	13,820,640 x 3.0 %		
Λ. 1 Ω Λ. 1 π	土地	374,700	円	査定額		
公租公課	建物	1,020,000	円	120,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		120,000	円	120,000,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		120,000	円	120,000,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		2,529,319	円	(3,150 円/㎡) (組	圣費率	19.2 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 🕏	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9599
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		120,000,000 円	}	000 000 FI / " ² 570 00 " ² /	設計監理	
一工厂压出降、黑大		0.0550		202,000 円 / ㎡x 576.00 ㎡x (躯体部分 仕上部分	100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0556		0.0419 x 40 % + 0.0538 x 40 % +	0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(6,672,000 円 8,309 円 / n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	`					
総収益				13	,158,938	円
総費用				2	,529,319	円
純収益 -				10	,629,619	円
建物等に帰属する純収益				6	,672,000	円
土地に帰属する純収益 -				3	,957,619	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				,798,918	
×				(4,731	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	%			
		111,732,882 F	"	(139,000	円 / m²

 4 不動産ID
 福岡西(県) 5 - 4
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区周船寺2丁目451番1	2911000318977-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25 26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡西(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
福岡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額 817,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 269	000 円/㎡
-----------------------------------	---------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	205,000 円/㎡
(2)中地河木口	ATI 7.5 ATI 0.0 ATI	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		5西区西 1 - 1		目2番外)」						地積 (m²)		3,036	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地のラ	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との		居 200)	
	正方形 1:1	店舗 W 1			舗が建ち立)路線商業均		北西16 国道、 背面道			水道、 ガス、 下水	九大学	研都市400) m	(その他)高度地区2種20m地区計画等(70,200)		20m
(2)	範囲	東 320 m	、西	60 m、	南 40	m、北	180 m	標準	隼的使用	用 低層	店舗地					
近 隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	40	m、 奥行	約	40 m		模	1,	600 m³₹	呈度、	形状 ፤	_		
地域	地域的特性	特記・特にない				街				m	学都市駅 北方400 法令 規制				E居 ,200) 夏地区2種 <u>【計画等</u>	20m
	地域要因の将	周辺では、	北原・	田尻十	地区画整理		進捗中	である			後人口	の充実に				向に推
	来予測	移していく														1 332
	最有効使用の判定	低層店舗均								対象基準 の個別的 因		方路 模				+2.0 -5.0
	監定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価村			0,000	円/m	_							
"	7.C2/13	収益還元法	-	収益価村 積算価村		168,000 円/㎡ / 円/㎡										
		原価法開発法		12071 1111	^ こよる価格		/	円/m								
	市場の特性	同一需給圏ず、全国にる投資家等地として、	店舗を見 も考え! 発展的	展開する うる。∑ こ推移す	チェーン/ (画整理事 でるものと	店等の大章 業や九大章 予測する。	手企業が 学研都で 市場で	が中心とも駅周辺で中心と	となる。 辺の中隔 となる(i	店舗・ 高層マン 西格帯は	事務所 /ション t、規模	兼共同住 ⁹ による背 によって§	宅の建設 多人口の 異なり見	设によ)充実 引い出	:る収益性 により路 !しにくい	i E E E E E E E E E E E E E E E E E E E
) 植	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頂の決定の理由	比準価格は る。収益個 可能性を有 との検討を	i格はやか iする。。	ゃ低位に よって、	 試算され 本件評価	たが、想況 においてI	定する疑 は、精度	建物レイ 隻の認め	イアウト	トや経営	想定等	によって、	試算値	直にハ	デッキカ	が生じる
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\]]	100	100	[1			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/m	i 1	00	[]	[]	100)				その他				
(9) 指か 定ら	福岡西(県)	号 5 -	1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 -27.0
基の 準検		地の価格	[10	08.7]	100	100	[96	6.9]	26	8,000	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	404	,000 円/m	า๋ 1	00	[100.0]	[72.3]	100)	20	0,000		その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	23	32,000		価 変 格 動	一般的 要 团		建築資	関材等は	高騰し [·]	ている。	が推移して				
基準 準価 地格	・2 基準地 である場合の検討 計 代表標準地		宗华心寺く	_问一地; -	形状成況要					辺や南: 向上し		≦沿いにも 1る。	商業施訂	役の立	で地が進ん	できて
の等前か	公示価格	+15.9 %		円 / m²	女 因 の	世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世		固別的要	要因に変	動はなり	, I _o					

3 試算価格算定内訳 福岡西(県) 5 - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道 状況	路の	主頭 設の	要交通施 2状況	色	法令上の規 制等
a	福岡西 7(岡市西区				貸家 建付地	(不整开)		西25 m県 北6 m 角地	 !道				2 住居 70,200)
b	福岡西7((福)	岡市西区				建付地	(長方形)		南西10 n 北西10 n 準角地				(集住居 70,200) §度地区2種20m
c	福岡西 7 (2 福岡	岡市西区				貸家 建付 地	(,	不整 闭 (不整 闭		北西43 m 北東15 m 南東6 m 三方路				(2 住居 70,200) 高度地区2種20m
d	- 71! 福岡西 7 I	〈福岡	岡市西区				更地	(,	ほぼ (方形	長	南14.3 m	市道			(2 住居 60,200) §度地区2種20m
e	- 729	9						()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 		ま定標準値 円/㎡)		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(172,	274	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [85.0]	-		234,010	100	0.8]		289,61	^_	通・		.0	281,000
b	324,	978	100 [100.0]	100.3	100 [100.0]	100 [103.0]		344,855		2.1]		282,43		境		.0	274,000
c d	110,	720	100 [100.0] 100	[108.2] 100 [113.3]	[70.0]			233,163	100 [86	3.5]		269,55	i3 行		-3 0	.1	261,000
e	292,	156	[100.0]	100	[/]	[100.0]		331,013	[109	9.3]		302,84	8 7	の他	0 [96 .9	.0 9]	293,000
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	100 補正の内記		[]] [工地域	要因(の比較のI	为訳		100		
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	接近	-8.0	環境	-13.0
	+	0.75	 画地 	-8.8	L ¦行政 '	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		0.0			0.0		
b		5/月 1.33	街路		 交通・接 		- □環境 - 			——— 街路 		-2.0			i	環境	+10.0
_			画地 街路		 な通・塔		その		0.0	行政 街路		+3.0			+10.0	理培	
C		1.37			交通・接 行政		環境 その			¹¹¹		+6.0			-4.0 		-15.0
d	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-1.0				環境	0.0
	+	1.33	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	 +	i -20.0		
e	9/	/月	街路		│ │交通・接	新 第 5 5 5 5 5 6 7 7 8 7 8 8 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	環境		1	街路			 交通・i	· 接近 		環境	
			画地		行政		その	他		 行政		L	その他				

(2)	建管/無 物包	5 中 山	≐□														
L ⁽²⁾	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地の	のため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	今の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地都	番								
117	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素均 の値	也の補修正 価格 (円/㎡		造成工 (事費 円 / m	ว๋)	標準	化補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 配後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		持費用の補 後の価格 (円 / ㎡		有効宅 除した (地域	要因のは	比 個別的 比較	勺要因σ) 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	10]	<u>L</u>	00		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算	拿価格					円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			F	率変重	加率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					%	/月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	・接近		環境	į			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3))-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	39,306,630	13,219,000	26,087,630	7,837,200	18,250,430	(0.9785) 17,858,046	(3.9 0.4)
	収益価格	510,229,886	円 (168	8,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建物の)状況									· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		51B-4
用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積	(m²)
店舗				361.25	L S	2	F				700.00)
公法上の規制等												
用途地域等	基準建蔽率	等 指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1住居 高度地区2種20m 地区計画等	70	%	200 %	200 %		3,036 m²	53	.0 m× 5	57.0 m	前面道路: 特定道路ま		6.0 m m
想定建物の概要	店舗					有効率 の理由	10	00.0 %	設備配管	1915年は露出・	開放階段のため)
(3)-3 総収益算出	 b内訳											
` '		末面積	有効率	有効面積	1㎡当	 当たり月額 料	F	翻支払賃	料a	保証金等(月数	a保証金等	(円)
ra/e		(m²)	(%)	(m²)				(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
店部 1 ~ 1	ı	350.00	100.0	350.00)	3,800		1,330,	000	6.0	7,98	30,000
2~ 2 店舗	ħ .	350.00	100.0	350.00)	3,600		1,260,	000	6.0	7,56	60,000
~ ~												
計		700.00	100.0	700.00)	0.500	000 1	2,590,				10,000
年額支払賃料 a共益費(管理費	3 \				ш.	2,590, /m² ×	000	円 x 12	<u>ケ月 =</u> 12ケ月	_	31,080,0	円 0
b共益費(管理費	•			共益費を別途			こいた					011
その他の収入(-)			3,000 円/			65 台×12·			= 10,140,0	000円
貸倒れ損失(算)	出根拠、金額)			敷金により打	旦保され [・]	ているため	か計上	こしない。				0 円
空室等による損				31	080,000	円×		5.0	%			
(+ a)x 空室率		空室率 B	(%))	+ 10	140,000	円×		5.0	% =		2,061,0	
以上計 + 6		r=/4 \		45.540	000 TI	0.5	0.01			0.01	39,159,0	
保証金等の運用 権利金等の運用			(虐後)	,	,000 円 > 年数(.0 % 年)	_× 運用利		0 % = %)	147,6	630円
压们业 行 00 定 //		工工以入) (E. IX.)		一		—/ _%	X	шу(=		0 円
その他の収入に係		月益(空室損失	է考慮後)		円 >		%	×		% =	2)	0 円
総収益	+ + +	1の祭山田:	-hn	/ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	•	06,630 円		(12,947 [7 /m)	
(3)-4 1 ㎡当たり NO 事例番号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	際 事情 正		()内は支 点修 標準化 補正			域要 比較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a		100] <u>100</u>	100] [0]	100			対象基準階の 月額実質賃料 3.819	円/㎡
b -	() <u>100</u>] <u>100</u>	100] 100	0]	100	-]		月額支払賃料	
С -	(100		<u>100</u>	100] 100	0]	100	-]		基準階 1 F	В

						` ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	身	ミ額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		630,000 円		126,000	,000 ×	0.5 9	6	
維持管理費		1,236,600 円		41,220	,000 ×	3.0 9	6	
ᄼᄼᅺᄆᄼᄼᆖᄜ	土地	10,029,400 円	査定額					
公租公課	建物	1,071,000 円		126,000	,000 ×	50.0 % ×	: 17.00	/ 1000
損害保険料		126,000 円		126,000	,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		126,000 円		126,000	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 円						
総費用								
~		13,219,000 円	(4,354 円	/ m²) (経費率	33.6 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.9 %	g:賃料(の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体	の経済的耐用	月年数			45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用	月年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c:設備	あい 経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収	入期間を考慮	した修正率		C	.9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算出	根拠		
建物等の初期投資額		126,000,000 円			2	2	設計監理	
— T.I.G. 14 /44 / m - h				75,000 円 / n 躯体部分		700.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0622	0.0445 ×		0.0608 ×		0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(7,837,200 円 2,581 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		, ,						
総収益						;	39,306,630	円
総費用							13,219,000	円
							26,087,630	円
建物等に帰属する純収益							7,837,200	円
土地に帰属する純収益 -							18,250,430	
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益						17,858,046	
×			(5,882	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %						
		510,229,886 円	(168,000	円 / m²

 4 不動産ID
 福岡西(県) 5 - 5
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市西区西都1丁目2番	2911000198699-0000
2	福岡市西区西都1丁目3番	2911000198691-0000
3	福岡市西区西都1丁目4番	2911000198697-0000
4	福岡市西区西都1丁目14番	2911000198723-0000
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		