

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	190,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市西区豊浜 1 丁目 3 番 1 6 「豊浜 1 - 3 - 1 6」				地積 (㎡)	236 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	室見1.1 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模 240 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 6 m 市道	交通 施設	室見駅 北方1.1 km		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		中規模戸建住宅からなる区画整然とした住宅地域であり、近年価格上昇により画地の 2 分割が少し見られるようになったが、居住環境は良好な住宅地として現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 240,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね筑肥線沿線の福岡市西区及び隣接する早良区等を中心とする戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は福岡市中心部等に勤務するサラリーマン世帯が中心となる。最寄り駅から「博多」駅、「天神」駅まで 1 0 分～2 0 分程度であり交通の利便性は高い。需要の中心となる価格帯は、土地で 5 千万円台後半の水準にあると捉えられる。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、閑静な戸建住宅地域で、第 1 種低層住居専用地域に所在するため建蔽率や容積率等からも、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -2.0 要 環境 -14.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	福岡西(県) - 13									
	前年指定基準地の価格 183,000 円 / ㎡	[109.3] 100	100 [100.0]	100 [83.4]	[100.0] 100	240,000				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 230,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 因 況 の	〔一般的 要因〕	福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、住宅ローン金利は低水準にあるが、建築資材等高騰により、住宅の需要は軟調にある。				
					〔地域 要因〕	居住環境は良好であるが、画地を 2 分割して販売する取引が少し見られるようになった。				
					〔個別 的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡西7C - 736	福岡市西区				更地	()	長方形	北5.2 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡西7C - 728	福岡市西区				建付地	()	台形	北6.1 m府道 東6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
c	福岡西7C - 1013	福岡市西区				更地	()	長方形	南6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 地区計画等
d	福岡西7C - 412	福岡市西区				更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 287,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	295,386	$\frac{100}{[122.4]}$	241,328	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	241,000	
b	() 205,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	204,814	$\frac{100}{[85.2]}$	240,392		240,000	
c	() 302,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	301,658	$\frac{100}{[118.7]}$	254,135		254,000	
d	() 172,572	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	177,933	$\frac{100}{[74.5]}$	238,836		239,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -22.0			
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +13.0			
d	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -29.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 1

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区生の松原 3 丁目 1 3 8 2 番 5 1 「生の松原 3 - 3 - 8 」				地積 (㎡)	189 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)				
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域		南4 m 市道	水道、ガス、下水	下山門900 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 40 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 14 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	南4 . 0 m市道	交通施設	下山門駅 南西方900 m	法令規制	1 低専 特別用途地区			
	地域要因の将来予測	J R 筑肥線沿線の住宅地域であるものの、下山門駅やスーパー、小学校まで徒歩圏内に位置し、生活利便性は比較的高いことから、今後も住宅需要が増加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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 99,500 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡											
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、姪浜駅・下山門駅・橋本駅周辺の住宅地域が中心。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び開発目的の不動産業者等。需要の中心となる土地総額は 1 8 0 ㎡程度の画地で 1 , 5 0 0 万円前後である。利便性が高い姪浜駅周辺では売物件や開発余地が少なくなり、周辺地域へと住宅需要がシフトしている。今後も住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移していくことが予測される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域に位置し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しない。対象基準地に近接し、居住環境がほぼ同等で、地域格差が殆ど無く求められた事例を重視する等して求めた基準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは基準価格を重視するとともに、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	
	福岡西(県)	- 6						標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[111.8] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[100.0] 100	98,800		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	+1.0	0.0	+4.0
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 91,400 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈 一般的要因 〉	過去 5 年間で見てみると、福岡県及び福岡市西区の人口は、僅かながら増加しており、西区の直近の人口は約 2 1 . 3 万人である。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〈 地域要因 〉	姪浜駅周辺において売物件や開発余地が少なくなっていることから、下山門駅や今宿駅等周辺エリアへ需要がシフトしている。							
	公示価格 円 / ㎡				〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +8.9 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 717	福岡市西区		建付地	()	長方形	西4 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
b	福岡西7C - 217	福岡市西区		建付地	()	不整形	北4.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西7C - 203	福岡市西区		建付地	()	不整形	西6 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
d	福岡西7C - 212	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	東4.5 m市道		2 中専 (50,100) 高度地区1種15m	
e	福岡西7C - 504	福岡市西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道 北東4.9 m 二方路		「調区」 (50,50)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 106,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,432	$\frac{100}{[122.0]}$	89,698	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	89,700
b	() 104,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	113,289	$\frac{100}{[111.6]}$	101,513		102,000
c	() 97,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.9]}$	113,548	$\frac{100}{[108.8]}$	104,364		104,000
d	() 116,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,141	$\frac{100}{[113.8]}$	105,572		106,000
e	() 75,702	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	76,826	$\frac{100}{[82.3]}$	93,349	$\frac{[100.0]}{100}$	93,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -3.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -10.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 99,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 m ² 当たりの価格	185,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	145,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区愛宕3丁目4269番39「愛宕3-21-12」				地積 (㎡)	167 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200)				
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域		南5 m 市道	水道、 ガス、 下水	室見1.3 km		(その他) 高度地区2種20m 建築協定				
(2)近隣地域	範囲		東 120 m、西 120 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、		規模 165 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北5 m 市道		交通施設	室見1.3 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		戸建住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。当面、現状に準じた利用状況が続くものと予測される。近隣地域の地価は上昇基調にて推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 185,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
		原価法	積算価格 / 円/㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性		対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄空港線沿線の福岡市西区の北東部を中心として、形成される住宅地域であり、主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等が中心である。室見駅や姪浜駅徒歩圏の住宅地域は、良好な利便性や住環境等により不動産需要が堅調であり、地価上昇が続いている。市場の中心価格帯は、土地で3,000万円程度、新築の戸建てで5,000～6,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	福岡西(県) - 13												
	前年指定基準地の価格 183,000 円/㎡		[109.3] 100	100 [100.0]	100 [113.0]	[104.0] 100	184,000						
(10)対年々象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 175,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の 状 況	〔 一 般 的 要 因 〕	西区の人口は、微増傾向で推移している。需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔 地 域 要 因 〕	高台に位置する既成住宅地域。都心部への接近性に優れ、地価は上昇傾向にて推移している。						
	公示価格 円/㎡						〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +5.7 %	半年間 %										

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西7C - 714	福岡市西区				建付地	()	長方形	南6.1 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡西7C - 734	福岡市西区				更地	()	長方形	西4 m市道		1 住居 (60,160)		
c	福岡西7C - 817	福岡市西区				更地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡西7C - 1	福岡市西区				建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡西7C - 832	福岡市西区				貸家 建付地	()	ほぼ台形	西2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 199,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	196,623	$\frac{100}{[115.0]}$	170,977	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 [104.0] 100	0.0	178,000		
b	() 187,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	193,796	$\frac{100}{[111.4]}$	173,964		0.0			
c	() 187,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	195,138	$\frac{100}{[107.1]}$	182,202		0.0			
d	() 203,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	210,500	$\frac{100}{[118.5]}$	177,637		+4.0			
e	() 160,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	181,743	$\frac{100}{[98.5]}$	184,511		0.0			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.36	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +15.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +15.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 +0.82	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +15.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -7.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +5.0
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 185,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 m ² 当たりの価格	213,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市西区姪の浜3丁目3623番 「姪の浜3-27-21」				地積 (㎡)	148 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200) 準防					
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅にアパートが混 在する既成住宅地域		北東4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	姪浜1 km		(その他) 高度地区2種20m (70,180)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 180 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 4.5 m市道		交通施設	姪浜駅 北方1 km		法令 規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測		戸建住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。当面、現状に準じた利用状況が続くものと予測される。近隣地域の地価は上昇基調にて推移するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 218,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 194,000 円/㎡											
		原価法	積算価格 / 円/㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性		対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄空港線沿線の福岡市西区の北東部を中心として形成される住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心となる。姪浜駅を最寄りとする住宅地では、良好な利便性や住環境等を背景として不動産需要は堅調であり、地価上昇が続いている。市場の中心価格帯は、土地で2,500～3,500万円、新築の戸建てで5,000～6,000万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、対象地と類似する住宅地に存する取引事例により試算されたものであり、その試算過程も的確に踏まれており、実証的且つ説得力の高い試算結果が得られた。一方、収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に劣り、説得力はやや低位である。従って、本件評価においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	+2.0
	福岡西(県) - 13								標準	交通	0.0	域	交通	
			補正	環境	0.0	要	環境		-5.0					
前年指定基準地の価格		[109.3]	100	100	[100.0]	213,000	画地	0.0		因	行政	0.0		0.0
183,000 円/㎡		100	[100.0]	[94.0]	100		行政	0.0	その他					
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 192,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		西区の人口は、微増傾向で推移している。需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔地域要因〕		姪浜駅徒歩圏の既成住宅地である。住宅需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。							
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+10.9 %		半年間	%								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7K - 728	福岡市西区		更地	()	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡西7K - 828	福岡市西区		更地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
c	福岡西7C - 731	福岡市西区		建付地	()	長方形	東4 m未舗装私道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡西7C - 811	福岡市西区		建付地	()	台形	西6 m市道 北5.8 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
e	福岡西7C - 4	福岡市西区		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 278,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	249,082	$\frac{100}{[117.8]}$	211,445	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	211,000
b	() 299,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	332,609	$\frac{100}{[145.7]}$	228,283		228,000
c	() 222,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	234,467	$\frac{100}{[106.7]}$	219,744		220,000
d	() 199,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	210,358	$\frac{100}{[94.9]}$	221,663		222,000
e	() 191,791	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	207,518	$\frac{100}{[99.0]}$	209,614	$\frac{[100.0]}{100}$	210,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0		
			画地 +20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.78	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 -5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 218,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,976,612	764,160	3,212,452	2,267,950	944,502	(0.9747) 920,606	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	28,768,938 円 (194,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		88.00		W 2 F		176.00				
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 準防	70 %	200 %	180 %	148 ㎡	9.0 m× 16.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 D K (計 6 戸) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,800	158,400	1.0 1.0	158,400 158,400		
2 ~ 2	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,900	167,200	1.0 1.0	167,200 167,200		
~										
~										
~										
計		176.00	100.0	176.00		325,600		325,600 325,600		
年額支払賃料				325,600 円 × 12ヶ月 = 3,907,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,907,200 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 204,960 円						
以上計 + a+ - -				3,894,240 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				325,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,093 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 325,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 79,279 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,976,612 円 (26,869 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	134,000 円		33,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	204,960 円		4,099,200 ×	5.0 %
公租公課	土地	73,500 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	33,500 円		33,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	764,160 円 (5,163 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	20 %		n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年		α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9747
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	33,500,000 円		設計監理料率 185,000 円 / m ² × 176.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0677		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0525 × 40 % + 0.0742 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,267,950 円 (15,324 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			3,976,612 円	
総費用			764,160 円	
純収益 -			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する純収益 × α			920,606 円 (6,220 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区姪の浜 3 丁目 3 6 2 3 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		

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 大楠 由美子

鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区野方3丁目610番57 「野方3-54-15」				地積 (㎡)	287 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,80)	
	正方形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	橋本1.7 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 50 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 16 m、		規模 270 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	橋本駅南西方1.7 km		法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は丘陵地に戸建住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、上昇傾向が続くものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位		+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 80,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は区域中部の戸建住宅が建ち並び住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。駅からやや離れた丘陵地に形成される住宅地域であるが、土地価格は当区中心部に比べて割安であることもあって、需要は活発化してきている。需要の中心は、土地270㎡前後で2200万円前後、新築の戸建物件であれば5000万円前後とみられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部からやや離れた戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他
	標準地番号	-								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他
	-									
(10)対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 71,500 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈一般的要因〉	人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、郊外の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〈地域要因〉	交通利便性が劣る郊外の住宅地域であるものの、区域中心部より割安感があり、需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。				
					〈個別的要因〉	個別的要因に変化はない。				
	変動率	年間 +11.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 209	福岡市西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡西7C - 218	福岡市西区		建付地	()	長方形	南西6.5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西7K - 725	福岡市西区		建付地	()	袋地等	北東4.4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡西7C - 211	福岡市西区		更地	()	ほぼ正方形	東4.9 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡西7C - 213	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道 南東9 m 二方路		1 低専 (50,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 80,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,042	$\frac{100}{[104.0]}$	83,694	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	86,200
b	() 81,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	82,244	$\frac{100}{[102.0]}$	80,631		83,000
c	() 56,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	77,249	$\frac{100}{[98.9]}$	78,108		80,500
d	() 105,065	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,369	$\frac{100}{[110.0]}$	101,245		104,000
e	() 88,810	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	86,951	$\frac{100}{[125.0]}$	69,561	$\frac{[103.0]}{100}$	71,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.99	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.99	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、また1低専に指定されているため、賃貸事例としては、転勤者によるマイホームの短期間賃貸借しか見当たらず、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区野方 3 丁目 6 1 0 番 5 7	2911000275607-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
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日	(6)路線価	[令和7年1月]	82,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区横浜1丁目6番9「横浜1-4-10」				地積 (㎡)	162 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域		北東4 m 市道	水道、 下水	今宿1 km		(その他) 高度地区2種20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北 4 m市道	交通施設	今宿駅 北西方1 km		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	海岸に近接する既存住宅地域であり、地域内に格別の変動要因は認められないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 110,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 89,500 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は当区を中心に、当区と隣接する系島市の住宅地域まで及び、福岡都心部等への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は福岡都心部への通勤者等が想定される。当地域及び周辺地域の住宅需要は依然として高く、地価水準は引き続き上昇基調である。取引価格は規模等によりバラツキがあるが、新築戸建て、総額50～55百万円が中心価格帯と推定される。近時では60百万以上の高値の取引も見られる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに前年基準地価格並びに価格形成要因の動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格									
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 97,500 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〔地域要因〕	利便性は標準的。海岸に近い地域を好む需要者のニーズは昔から高く、供給が少ないことも相まって、地価は上昇基調で推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +11.8 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 404	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	北西6m市道		1低専 (50,80)	
b	福岡西7C - 406	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	西6m市道		1低専 (50,80)	
c	福岡西7C - 706	福岡市西区		建付地	()	長方形	北6.1m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡西7C - 816	福岡市西区		建付地	()	長方形	北6m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 109,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,429	$\frac{100}{[106.9]}$	109,849	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	111,000
b	() 106,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,514	$\frac{100}{[107.7]}$	108,184		109,000
c	() 155,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,595	$\frac{100}{[136.6]}$	119,030		120,000
d	() 147,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,924	$\frac{100}{[135.2]}$	116,068		117,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.77	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.77	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.54	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 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 110,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,871,892	578,576	2,293,316	1,819,350	473,966	(0.9784) 463,728	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	14,491,500 円 (89,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		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	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	162 ㎡	11.5 m× 14.3 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		専有面積約 4 0 ㎡の 2 D K (計 4 戸) を想定。			有効率 の理由	100.0 % 外階段使用のため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	2.0	240,000		
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,520	121,600	2.0	243,200		
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		241,600		483,200		
年額支払賃料				241,600 円 × 12ヶ月 = 2,899,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,899,200 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 144,960 円						
以上計 + a+ - -				2,754,240 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 483,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 117,652 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,871,892 円 (17,728 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,585 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,520 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	124,400 円	31,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	86,976 円	2,899,200 ×	3.0 %
公租公課	土地 40,700 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 ×	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 ～	578,576 円 (3,571 円 / m ²) (経費率 20.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	31,100,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,819,350 円 (11,231 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,871,892 円		
総費用	578,576 円		
純収益 -	2,293,316 円		
建物等に帰属する純収益	1,819,350 円		
土地に帰属する純収益 -	473,966 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	463,728 円 (2,863 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	14,491,500 円 (	89,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市西区生の松原4丁目1116番46 「生の松原4-31-11」				地積 (㎡)	236 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1低専 (50,80)		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北4.6 m 市道	水道、 ガス、 下水	下山門1.6 km		(その他) 特別用途地区 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 50 m、南 130 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 14 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北4.6 m市道	交通施設	下山門駅 南西方1.6 km		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とした中規模既存住宅地域で、価格形成要因の大きな変化もなく、当面現況利用で推移するものと予測される。地価水準は、周辺分譲地価格に牽引され上昇傾向で推移するものと予測される。								
(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	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 100,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は福岡市西区郊外に位置する住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する一次取得者である。近隣地域は、西区郊外の住宅地域であるものの、都心部に比した割安感等により需要が堅調で、近隣における活発な分譲地取引の価格に牽引され地価上昇基調にある。既存の住宅団地で取引事例が少なく、取引価格に大きなバラツキがあるものの、需要の中心となる価格帯は新築の土地建物で40～50百万円程度と推定される。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、西区郊外の住宅地エリアであり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である。なお、自己使用建物が支配的な既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、指定基準地との均衡に留意し、上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他	
	福岡西(県) - 6										
	前年指定基準地の価格 97,500 円 / ㎡	[111.8] 100	100 [101.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	99,800					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規 前年標準価格 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、鉄道利用客の増加、堅調な投資需要等により地価水準は上昇傾向にある。					
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〈地域 要因〉	郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。住環境に優れる住宅団地に存し土地需要は堅調である。					
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	%		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7K - 832	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	東4 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
b	福岡西7C - 217	福岡市西区		建付地	()	不整形	北4.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西7C - 825	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡西7C - 824	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 102,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,728	$\frac{100}{[104.0]}$	105,508	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	106,000
b	() 104,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	113,289	$\frac{100}{[105.6]}$	107,281		107,000
c	() 94,760	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,867	$\frac{100}{[106.1]}$	96,010		96,000
d	() 90,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,595	$\frac{100}{[106.1]}$	92,926		92,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -3.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 100,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 119,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般) 要 因	不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、鉄道利用客の増加、堅調な投資需要等により地価水準は上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡							(地 域) 要 因	郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。各種の生活利便施設等に比較的近く土地需要は堅調である。		
										(個別) 要 因	個別的要因に変動はない。
変動率	年間	+9.2 %	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 404	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	北西6m市道		1低専 (50,80)	
b	福岡西7C - 406	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	西6m市道		1低専 (50,80)	
c	福岡西7C - 707	福岡市西区		更地	()	長方形	南西6.5m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡西7C - 1010	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	東5m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 109,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,429	$\frac{100}{[93.1]}$	126,132	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	127,000
b	() 106,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,514	$\frac{100}{[92.1]}$	126,508		128,000
c	() 145,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,665	$\frac{100}{[110.0]}$	141,514		143,000
d	() 127,515	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	133,641	$\frac{100}{[103.4]}$	129,247		131,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.98	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 +10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 132,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,011,880	663,300	2,348,580	1,788,250	560,330	(0.9795) 548,843	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	17,151,344 円 (94,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		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	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	181 ㎡	12.0 m× 15.1 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 D K (4 0 ㎡程度) 4 戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	1.0	120,000		
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	1.0	120,000		
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		240,000		240,000		
年額支払賃料				240,000 円 × 12ヶ月 = 2,880,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				別途共益費を授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 288,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,880,000 円 × 5.0 % + 288,000 円 × 5.0 % = 158,400 円						
以上計 + a+ - -				3,009,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,280 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,011,880 円 (16,640 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,500 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	124,400 円	31,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	158,400 円	3,168,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 54,000 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 ×	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 / m ²) (経費率 22.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	31,100,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,788,250 円 (9,880 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	548,843 円 (3,032 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.2 %			
17,151,344 円 (		94,800 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区周船寺 2 丁目 9 6 4 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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区今宿青木字八丈 7 8 5 番 6				地積 (㎡)	198 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60,200)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域		北 4 m 市道	水道、下水	今宿 1.6 km		(その他) 高度地区 2 種 20m (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性		特記 特になし		街 4 m 市道		交通 今宿駅 南東方 1.6 km		法令 2 住居 (60,160) 高度地区 2 種 20m		
			事項		路		施設		規制		
地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び、既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。住宅需要は郊外に波及しており、近隣地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 90,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は当区を中心に、当区と隣接する系島市の住宅地域まで及び、福岡都心部等への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は福岡都心部への通勤者等が想定される。当地域においては、交通利便性等はやや劣るが、比較的住環境が良好であることから中間所得者層を中心に住宅需要は堅調である。取引価格は規模等によりバラツキがあるが、新築戸建で、総額 4 5 ～ 5 0 百万円が中心価格帯と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象標準地の存する地域は、自用の戸建住宅が建ち並び住宅地域である。周辺地域にアパート等の貸家は見られず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、規範性の高い取引事例を重視して求めており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。したがって、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡西 (県) - 6								0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 97,500 円 / ㎡		[111.8] 100	100 [101.0]	100 [124.8]	[100.0] 100	86,500		0.0	+1.0	+2.0
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 82,100 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 基準地番号				地域要因に特段の変化はないが、相対的に利便性の高い地域への住宅需要は堅調であり、引き続き地価は上昇傾向を示している。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡西7C - 402	福岡市西区				貸家 建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道 南東6 m 角地		2 低専 (60,80)
b	福岡西7C - 416	福岡市西区				更地	()	不整形	西6.5 m市道		1 低専 (50,80)
c	福岡西7C - 824	福岡市西区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡西7C - 821	福岡市西区				建付地	()	不整形	南5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 84,028	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	95,582	$\frac{100}{[105.0]}$	91,030	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	$\frac{[100.0]}{100}$	91,000
b	() 110,345	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	118,243	$\frac{100}{[122.3]}$	96,683			96,700
c	() 90,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,595	$\frac{100}{[110.0]}$	89,632			89,600
d	() 119,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	133,340	$\frac{100}{[135.3]}$	98,551			98,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0			
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 90,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 由美子

鑑定評価額	26,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	175,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区福重 4 丁目 2 9 2 番 6 「福重 4 - 1 0 - 3」				地積 (㎡)	152 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、マンション等 が混在する住宅地域		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) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 80 m、北 130 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道		交通	姪浜駅南方1.7 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 180,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 130,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は主に西区・早良区の地下鉄空港線沿線の住宅地域である。主な需要者は、市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者や不動産投資家等が見られる。交通便利性が比較的良好ことから、需要は堅調で、高値での取引も散見される。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地 1 5 0 ㎡程度のものであれば、2 6 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅と共同住宅が混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 環境 画地 行政 その他	交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	福岡西(県) - 13							交通 0.0	域 交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格 183,000 円 / ㎡	[109.3] 100	100 [100.0]	100 [114.3]	[100.0] 100	175,000		環境 0.0	要 環境 +11.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 162,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、郊外の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域 要因)	戸建住宅用地としても、アパート用地としても、需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要因)	個別的要因に変化はない。				
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 303	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,150)	
b	福岡西7C - 302	福岡市西区		建付地	()	不整形	北4 m道路		2 住居 (60,158)	
c	福岡西7C - 815	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡西7C - 831	福岡市西区		建付地	()	長方形	北7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡西7C - 718	福岡市西区		建付地	()	長方形	西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 171,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	184,098	$\frac{100}{[103.0]}$	178,736	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	179,000
b	() 124,966	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	150,430	$\frac{100}{[88.4]}$	170,170		170,000
c	() 157,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	164,521	$\frac{100}{[89.8]}$	183,208		183,000
d	() 161,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,471	$\frac{100}{[90.7]}$	184,643		185,000
e	() 199,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	209,557	$\frac{100}{[114.3]}$	183,339	$\frac{[100.0]}{100}$	183,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.67	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		
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 180,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,843,054	578,200	2,264,854	1,617,980	646,874	(0.9768) 631,867	(3.6 - 0.4) 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		W 2 F		140.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	152 ㎡	10.0 m× 15.1 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 L D K、約 3 5 ㎡程度、計 4 戸を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,600	112,000	1.0	112,000		
							1.0	112,000		
2 ~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,650	115,500	1.0	115,500		
							1.0	115,500		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		227,500		227,500		
年額支払賃料				227,500 円 × 12ヶ月 = 2,730,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,730,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 136,500 円						
以上計 + a+ - -				2,785,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				227,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,161 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 227,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 55,393 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,843,054 円 (18,704 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	101,600 円	25,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	146,100 円	2,922,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 63,800 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	578,200 円 (3,804 円 / m ²) (経費率 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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	25,400,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0637	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0480 × 40 % + 0.0687 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,617,980 円 (10,645 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,843,054 円	
総費用		578,200 円	
純収益 -		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する純収益 × α		631,867 円 (4,157 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	19,745,844 円 (	130,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 10

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区福重 4 丁目 2 9 2 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		

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 m ² 当たりの価格	235,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	180,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区小戸4丁目1497番2「小戸4-5-46」				地積 (㎡)	1,404 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	台形 1:2	共同住宅 R C 8	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域		北西7.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1 km		(その他) 高度地区2種20m (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 150 m、南 250 m、北 40 m		標準的使用	中高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 53 m、		規模		1,400 ㎡程度、		形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	7.2 m市道	交通施設	姪浜駅 北西方1 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		駅接近性に比較的恵まれ、交通利便性に優る共同住宅と戸建住宅が混在する住宅地域である。近年は戸建住宅のためのミニ開発及び低層の貸家の建設も行われており、需要は堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 240,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 160,000 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、福岡市西部に位置する駅接近性に優る住宅地域の圏域。需要者の中心は、分譲マンション又は賃貸マンション建設を目的とした不動産開発業者等と考えられる。交通利便性や品等に優る地域におけるマンション用地を中心とした住宅需要は、市内中心部から周辺へも広がっており、金利上昇及び建設費の高騰はあるが、需要は依然として旺盛である。需要の中心となる価格帯は、土地の規模や建物の築年や状態等により一概に把握することが困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、共同住宅及び戸建住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い比準価格に収益価格を関連付けて、指定基準地との検討をふまえ、更に同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡西(県) - 13								0.0	0.0	-1.0
	前年指定基準地の価格 183,000 円/㎡		[109.3] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	[100.0] 100	229,000		0.0	0.0	-2.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 212,000 円/㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 西区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、住宅需要は依然堅調さが継続している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					(地域要因) 規模が大きな画地は品薄状態であり、アパート建設目的の更地の取引もあるが、一棟の貸家の取引もみられる。					
						(個別的要因) 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+10.8 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 830	福岡市西区		貸家 建付地	()	不整形	南48 m国道		準工 (60,200)	
b	福岡西7C - 828	福岡市西区		更地	()	台形	南西7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	福岡西7C - 833	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正 方形	北4.8 m市道 西4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
d	福岡西7C - 716	福岡市西区		貸家 建付地	()	長方形	南6 m市道 北6 m 二方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 197,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	218,413	$\frac{100}{[86.3]}$	253,086	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	253,000
b	() 193,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,487	$\frac{100}{[83.3]}$	241,881		242,000
c	() 159,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	164,052	$\frac{100}{[71.3]}$	230,087		230,000
d	() 257,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	263,976	$\frac{100}{[112.2]}$	235,273		235,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	55,952,890	13,238,890	42,714,000	35,099,100	7,614,900	(0.9462) 7,205,218	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		410.00		R C 8 F		2,730.00				
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	70 %	200 %	200 %	1,404 ㎡	30.0 m× 53.0 m	前面道路：市道 7.2 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階：エントランス等、2～8 階：共同住宅（平均 6 5 ㎡× 3 8 戸）を想定			有効率 の理由	90.8 %	共同住宅として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	エントランス	120.00								
2 ~ 6	共同住宅	410.00	95.0	389.50	1,820	708,890	1.0	708,890		
							1.0	708,890		
7 ~ 7	共同住宅	350.00	95.0	332.50	1,850	615,125	1.0	615,125		
							1.0	615,125		
8 ~ 8	共同住宅	210.00	95.0	199.50	1,850	369,075	1.0	369,075		
							1.0	369,075		
~										
計		2,730.00	90.8	2,479.50		4,528,650		4,528,650		
年額支払賃料				4,528,650 円 × 12ヶ月 = 54,343,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 × 31 台 × 12ヶ月 + = 3,348,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				54,343,800 円 × 5.0 % + 3,348,000 円 × 5.0 % = 2,884,590 円						
以上計 + a+ - -				54,807,210 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,528,650 円 × 95.0 % × 1.00 % = 43,022 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 4,528,650 円 × 95.0 % × 0.2563 = 1,102,658 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				55,952,890 円 (39,852 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,860 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,820 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,644,000 円	661,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	2,884,590 円	57,691,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 769,800 円	査定額	
	建物 5,618,500 円	661,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	13,238,890 円 (9,429 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9462
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	661,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 2,730.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	35,099,100 円 (24,999 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	55,952,890 円		
総費用	13,238,890 円		
純収益 -	42,714,000 円		
建物等に帰属する純収益	35,099,100 円		
土地に帰属する純収益 -	7,614,900 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	7,205,218 円 (5,132 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
225,163,063 円 (	160,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 11

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 m ² 当たりの価格	101,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区拾六町4丁目822番73「拾六町4-32-5」				地積 (㎡)	253 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		東6.1 m 市道	水道、ガス、下水	橋本2.3 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特記すべき事項はない。		街路	基準方位北6.1 m市道		交通施設	橋本駅 北西方2.3 km 法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が区画整然と建ち並び住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要が堅調であることから、当面上昇傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 101,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、西区等の福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、区域郊外の住環境が良好な住宅地として住宅需要は堅調さを維持しており、地価は上昇にやや鈍化が見られるものの、上昇傾向が続いている。土地は総額で2000万円台後半まで、新築戸建で総額4000万円台後半までが需要中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	福岡西(県) - 6										
	前年指定基準地の価格 97,500 円/㎡		[111.8] / 100	100 [101.0]	100 [109.1]	[102.0] / 100	101,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 95,000 円/㎡				価格変動要因の	低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、西区における住宅地需要は依然として堅調である。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					駅からやや遠い立地であるが、生活利便施設への接近性や住環境が良好な住宅地として住宅需要は堅調な状態が続いている。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					個別的要因の変動はない。					
	公示価格 円/㎡										
	変動率	年間	+6.3 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 203	福岡市西区		建付地	()	不整形	西6 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
b	福岡西7C - 217	福岡市西区		建付地	()	不整形	北4.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西7C - 213	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道 南東9 m 二方路		1 低専 (50,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域	
d	福岡西7C - 204	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	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7C - 205	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	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	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 97,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.9]}$	113,548	$\frac{100}{[100.0]}$	113,548	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	116,000
b	() 104,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	113,289	$\frac{100}{[112.0]}$	101,151		103,000
c	() 88,810	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	86,951	$\frac{100}{[88.0]}$	98,808		101,000
d	() 81,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,786	$\frac{100}{[88.0]}$	96,348		98,300
e	() 82,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	89,000	$\frac{100}{[89.8]}$	99,109	$\frac{[102.0]}{100}$	101,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -10.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -3.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 101,000 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					適切な造成事例を入手できなかったため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域は1低専に指定された戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県) - 12 宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	31,800,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月]	150,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区石丸2丁目2番43「石丸2-30-1」				地積(㎡)	159	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60,150)			
	長方形1:1.5	住宅W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		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) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 120 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 15 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	5.4 m市道		交通施設	姪浜駅 南西方1.6 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		姪浜駅を最寄駅とする住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料。戸建住宅の取引が中心であるが、収益物件も見られ、当面の市況は堅調に推移すると予測。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 203,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 162,000 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西区北東部で姪浜駅等を最寄り駅とする住宅地域。主たる需要者は、福岡市都心部へ通勤する第一次取得者であるが、転売目的の不動産業者も含まれる。金利先高感等の懸念材料はあるが、まだ、融資を受けやすいローン市況にあり、福岡市の人口増加と相俟って、利便性の良い住宅地を中心に需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯はコンパクトな新築戸建住宅で5000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は区域北東部の取引事例を採用のうえ、駅接近性等に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 183,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	当区の人口は微増傾向で高齢化率は県平均より低い。取引件数は近年増減を繰り返し、地価は上昇幅を縮小しつつも上昇基調を継続。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〈地域要因〉	生活利便施設への接近性が優れる住宅地域で引き合いは多い。既存の画地を分割したコンパクトな建売住宅が市場を牽引。						
	■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 福岡西 - 3				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 191,000 円 / ㎡											
	変動率	年間 +9.3 %	半年間 +4.7 %									

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西 7 C - 809	福岡市西区				貸家 建付地	()	長方形	西4 m未舗装私道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
b	福岡西 7 C - 828	福岡市西区				更地	()	台形	南西7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
c	福岡西 7 C - 811	福岡市西区				建付地	()	台形	西6 m市道 北5.8 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m			
d	福岡西 7 C - 831	福岡市西区				建付地	()	長方形	北7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
e	福岡西 7 C - 815	福岡市西区				建付地	()	ほぼ長 方形	北5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格 (円 / ㎡)	個別的要因の 比較		査定価格 (円 / ㎡)			
a	() 171,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	197,618	$\frac{100}{[98.9]}$	199,816	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 [100.0] 100	0.0	200,000			
b	() 193,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,487	$\frac{100}{[102.0]}$	197,536		0.0				
c	() 199,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	210,358	$\frac{100}{[99.0]}$	212,483		0.0				
d	() 161,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,471	$\frac{100}{[85.0]}$	197,025		0.0				
e	() 157,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	164,521	$\frac{100}{[83.3]}$	197,504		0.0				
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.78	街路	-6.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+1.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.78	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	0.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.67	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-1.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.67	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-1.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 203,000 円 / ㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,324,045	696,460	2,627,585	1,788,250	839,335	(0.9795) 822,129	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	25,691,531 円 (162,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		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	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	159 ㎡	10.4 m× 15.0 m	前面道路：市道 5.4 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	各階 1 L D K × 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,670	133,600	1.0 1.0	133,600 133,600		
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,700	136,000	1.0 1.0	136,000 136,000		
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		269,600		269,600 269,600		
年額支払賃料				269,600 円 × 12ヶ月 = 3,235,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,235,200 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 171,360 円						
以上計 + a+ - -				3,255,840 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				269,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,561 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 269,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 65,644 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,324,045 円 (20,906 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	124,400 円	31,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	171,360 円	3,427,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 74,200 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 ×	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 ～	696,460 円 (4,380 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	31,100,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,788,250 円 (11,247 円 / m ²)		
(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	
純収益 -		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 × α		822,129 円 (5,171 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 13

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区石丸2丁目2番43	2911000292596-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 悟

鑑定評価額	7,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区今宿町字小松原 5 3 9 番 4 5				地積 (㎡)	158 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50)			
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		北東4.5 m 市道	水道、下水	九大学研都市1.7 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 80 m、南 120 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	九大学研都市駅 南東 方 1.7 km	法令 (都) 規制		
	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、地価水準が割安であることから、今後も住宅需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	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 49,200 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、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地域が中心である。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び開発目的の不動産業者等。需要の中心としては160㎡程度の画地で700～800万円程度である。「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地であることから、外部からの住宅需要も取り込みやすく、今後も熟成度が増していくものと予測される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は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殆どであることから、収益還元法の適用は断念した。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る事例を重視するとともに、その他の事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性等を反映し、規範性は高いものと判断される。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た。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	標準地番号	-										
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	-											
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,200 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	過去5年間で見てみると、福岡県及び福岡市西区の人口は、僅かながら増加しており、西区の直近の人口は約21.3万人である。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										〈地域要因〉	
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地											〈個別的要因〉
	標準地番号 -											
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +8.8 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡西 7 C - 1015	福岡市西区				更地	()	不整形	西5.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域
b	福岡西 7 C - 1007	福岡市西区				更地	()	ほぼ長方形	南16 m県道 東2.5 m 角地		「調区」 (50,50)
c	福岡西 7 C - 1008	福岡市西区				建付地	()	ほぼ整形	北東4.3 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域
d	福岡西 7 C - 807	福岡市西区				建付地	()	台形	北東4.4 m市道 北西1.5 m 角地		「調区」 (40,50)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 60,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	67,276	$\frac{100}{[134.0]}$	50,206	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	50,700	
b	() 51,418	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	56,916	$\frac{100}{[122.0]}$	46,652		47,100	
c	() 51,746	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	55,300	$\frac{100}{[113.9]}$	48,551		49,000	
d	() 37,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,326	$\frac{100}{[82.5]}$	48,880		49,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +25.0			
b	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,200 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域内にあり、自用目的の利用が大半を占め、賃貸市場が未成熟なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 14

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
福岡西(県) - 15	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額	8,480,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区大字千里字帰り丁 2 0 3 番 3				地積 (㎡)	199 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50) (その他)			
	長方形 1 : 2	住宅 W 1	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域		西4 m 市道	水道、下水	周船寺1.6 km					
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 150 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	4 . 0 m市道		交通施設	周船寺駅 南方1.6 km	法令規制	「調区」(40,50)
	地域要因の将来予測		市街化調整区域内に存し、地域内に特別な変動要因はなく、しばらくの間、現状のまま推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 42,600 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		市街化調整区域内の指定既存集落内にあるが、外部からの需要者の流入は殆ど見受けられない。当該地域に地縁がある人が需要の中心である。西区の市街地での地価上昇が見受けられ、その反映として当該地区の地価も上昇傾向にあるものと判断する。需要の中心となる価格帯は土地 2 0 0 ㎡程度で 8 5 0 万円程度と判断する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、賃貸市場が成立しておらず、経済合理的な賃貸経営想定が困難であることから、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対年々象標の基準検査価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 41,300 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、住宅ローン金利は低水準にあるが、建築資材等高騰により、住宅の需要は軟調にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〔地域要因〕	市街化調整区域内にあり、当該既存集落外からの需要は少なく、地域要因に変動は見られない。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7K - 304	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西7.7 m道路 南東8 m 角地		「調区」 (40,50)	
b	福岡西7C - 1007	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南16 m県道 東2.5 m 角地		「調区」 (50,50)	
c	福岡西7C - 807	福岡市西区		建付地	()	台形	北東4.4 m市道 北西1.5 m 角地		「調区」 (40,50)	
d	福岡西7C - 805	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南2.6 m市道 西4 m 角地		「調区」 (40,50)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 46,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,420	$\frac{100}{[108.0]}$	43,907	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	43,900
b	() 51,418	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	56,916	$\frac{100}{[133.0]}$	42,794		42,800
c	() 37,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,326	$\frac{100}{[94.1]}$	42,854		42,900
d	() 30,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	32,967	$\frac{100}{[78.6]}$	41,943		41,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.11	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.98	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		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,600 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				既成集落地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 15

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区大字千里字帰り丁 2 0 3 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		

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

鑑定評価額	10,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区今津字長浜 4 8 0 7 番 4 6				地積 (㎡)	317 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40, 50)	
	台形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び周囲に農地の多い住宅地域		南6.5 m 市道	水道、下水	今宿4.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 200 m、南 80 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 23 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	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	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域に位置するが、近傍では住宅団地（プロッサムガーデン九大学研都市北）が開発され、宅地分譲は堅調である。今後も周辺の未利用地の宅地化が徐々に進むものと予測される。								
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 33,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区及び糸島市の郊外に位置する住宅地域である。主たる需要者は、一定の地縁的選好性を有する給与と所得者や地元自営業者であるが、同一需給圏内ではミニ開発等の宅地開発が断続的に行われ圏外からの転入も認められる。西区においては住宅需要が広がりを見せており、郊外の市街化調整区域でも古家付きや更地のほか、開発素地の取引も散見される。需要の中心となる価格帯は土地で 1 0 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は西区や糸島市の市街化調整区域の事例を収集し、今津地区の事例も採用して試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-								
	公示価格	[]	100	100	[]					
	円 / ㎡	100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-									
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]					
	円 / ㎡	100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	当区の人口は微増傾向で高齢化率は県平均より低い。取引件数は近年増減を繰り返し、地価は上昇幅を縮小しつつも上昇基調を継続。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〈地域要因〉	西区北西部郊外の調整区域に存する既成住宅地域であるが、近傍では総戸数 6 4 戸の宅地が分譲中で売れ行きは堅調。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 -									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 805	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南2.6 m市道 西4 m 角地		「調区」 (40,50)	
b	福岡西7C - 807	福岡市西区		建付地	()	台形	北東4.4 m市道 北西1.5 m 角地		「調区」 (40,50)	
c	福岡西7C - 503	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北東6.3 m市道 北6 m 角地		「調区」 (40,50)	
d	糸島7C - 1116	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東4 m 角地		「調区」 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	32,967	$\frac{100}{[94.0]}$	35,071	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,100
b	() 37,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,326	$\frac{100}{[126.1]}$	31,979		32,000
c	() 39,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,523	$\frac{100}{[130.0]}$	31,941		31,900
d	() 22,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,963	$\frac{100}{[74.3]}$	29,560		29,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 -10.0	環境 -14.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	周囲には農地も見られる市街化調整区域に位置し、近隣地域は持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 16

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区今津字長浜4 8 0 7 番 4 6	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		

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 m ² 当たりの価格	15,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区大字小田字松尾下 1 2 5 3 番 4				地積 (㎡)	389 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (40,50)		
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域		南東7 m 県道、背面道	水道、下水	今宿8.9 km		(その他) (50,50)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 170 m、南 100 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 30 m、規模		390 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 7 . 0 m 県道	交通 今宿駅 北西方8.9 km	法令 規制	「調区」 (40,50)			
	地域要因の将来予測		福岡市の西端、糸島半島の東側の市街化調整区域に存する、周辺に農地が広がる住宅地域である。糸島半島の住宅地は選好性が高く、今後は地価も強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 15,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島半島及びその周辺の市街化調整区域等に存する住宅地域の圏域。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性を有する、又は糸島地区に魅力を感じて移住してくるエンドユーザーの個人等である。九州大学が近隣に移転してきたこと、糸島市の魅力が世界的に認知されてきたこと等により、隣接する当地域の住宅需要も強含みである。需要の中心となる価格帯は、1 ㎡当りの単価で 1 . 5 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した基準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 準 化 環 補 正 画 地 政 府 其 他	地 街路 域 交 要 環 因 政 府 其 他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 準 化 環 補 正 画 地 政 府 其 他	地 街路 域 交 要 環 因 政 府 其 他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,400 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	西区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、住宅需要は依然堅調さが継続している。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					(地 域 要 因)	市街化調整区域の住宅地域であるが、糸島地区の人気の高まりから、住宅需要も強含みで推移している。				
							(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 1118	糸島市		更地	()	不整形	北4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
b	糸島7C - 317	糸島市		更地	()	不整形	南西6 m市道		「調区」 (50,80)	
c	糸島7C - 1109	糸島市		更地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道		(都) (60,200)	
d	糸島7C - 204	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西5.5 m市道		「調区」 (60,200) 土砂災害警戒区域	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 17,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	18,794	$\frac{100}{[123.4]}$	15,230	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	15,400
b	() 9,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	10,697	$\frac{100}{[73.0]}$	14,653		14,800
c	() 15,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,263	$\frac{100}{[113.6]}$	14,316		14,500
d	() 12,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,091	$\frac{100}{[87.1]}$	15,030		15,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +26.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -11.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -27.0		
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +16.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	市街化調整区域に存し、近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が熟成していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県) - 17 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区大字小田字松尾下 1 2 5 3 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		

基準地番号	提出先	所属分会名	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 m ² 当たりの価格	36,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区太郎丸 1 丁目 5 番 4 7				地積 (㎡)	499 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50)		
	正方形 1：1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅と一般住宅が見られる地域		西5 m 市道	水道、下水	周船寺2.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 40 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 22 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性		特記事項		特になし		街路 5 m市道	交通施設	周船寺駅 北西方2.3 km	法令「調区」(40,50) 規制	
	地域要因の将来予測		市街化調整区域に存する農家住宅を中心とした既成住宅地域である。特段の変動要因もなく、当面は現状の利用状況が継続するものとみられ、地価水準は緩やかな上昇基調にて推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 36,100 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区を中心に隣接市である糸島市に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、地縁を有する地元民が中心となるとみられる。九大周辺エリアにおける区画整理事業等により市街化が進んでおり、今後の発展が期待される処である。なお、当エリアにおける取引件数は少なく、また、規模等により取引価格に幅が認められるため、市場の中心価格を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、市街化調整区域内の集落であり、自用の利用を目的とする取引が中心であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格の試算においては、各過程は適切に踏まれており、説得力の高い価格が得られた。以上より、周辺地価動向等も踏まえ、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 35,100 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	西区の人口は、微増傾向で推移している。需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。					
	〔地域要因〕					周辺地域にて市街化が進んでいるものの、当エリアまでは波及しておらず、地域要因に特段の変動要因は認められない。					
	〔個別的要因〕					個別的要因に変動はない。					
変動率		年間 +2.8 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 805	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南2.6 m市道 西4 m 角地		「調区」 (40,50)	
b	福岡西7C - 1007	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南16 m県道 東2.5 m 角地		「調区」 (50,50)	
c	福岡西7C - 511	福岡市西区		建付地	()	長方形	東3.5 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域	
d	福岡西7C - 503	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北東6.3 m市道 北6 m 角地		「調区」 (40,50)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	32,967	$\frac{100}{[90.2]}$	36,549	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	36,500
b	() 51,418	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	56,916	$\frac{100}{[124.3]}$	45,789		45,800
c	() 38,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,913	$\frac{100}{[107.5]}$	36,198		36,200
d	() 39,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,523	$\frac{100}{[117.3]}$	35,399		35,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の集落であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡西(県)

- 18

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区太郎丸 1 丁目 5 番 4 7	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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区姪の浜 4 丁目 8 3 6 番 1 外「姪の浜 4 - 9 - 1 2」				地積 (㎡)	497 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防	
	長方形 1 : 1.5	診療所兼住宅 R C 4	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域		南19.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜近接		(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 170 m、南 40 m、北 50 m				標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 27 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない			街 1 9 . 2 m市道		交通	姪浜駅 北方近接		法令 対象基準地と同じ
		事項			路		施設			規制
	地域要因の将来予測	姪浜駅北側もスーパーマーケットなどの商業施設の立地が進んできており、共同住宅用地としても需要は高く、中心市街地として発展的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 777,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 667,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西区のみならず福岡市内全域の商業地域の範囲。主たる需要者は収益性による賃貸マンション等を求める一般法人企業や不動産投資家等が中心と考えられる。需要の中心となる価格帯は把握が困難であるが、土地約 5 0 0 ㎡程度で 3 億 7 千万円程度と考えられる。姪浜駅北口の繁華性も向上してきており、地価は上昇傾向にあるものと予測する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な価格が試算できたものとする。収益価格は、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有するが収益性を重視する地域においては指針となる。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 636,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、金利は低水準にあるが、建築資材等は高騰している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				〔地域要因〕	駅北口の商業集積が進んできており、供給が少ないこともあり、マンションや商業施設等の需要は堅調である。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率		年間 +16.4 %		半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 721	福岡市西区		貸家 建付地	()	不整形	西16.1 m県道		商業 (90,400)	
b	福岡西7C - 730	福岡市西区		更地	()	不整形	南5.5 m市道		商業 (90,330)	
c	福岡西7C - 713	福岡市西区		更地	()	長方形	南4 m市道		商業 (90,240)	
d	福岡西7C - 712	福岡市西区		建付地	()	袋地等	南8.3 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 723,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	801,246	$\frac{100}{[100.0]}$	801,246	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	801,000
b	() 633,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	742,933	$\frac{100}{[96.0]}$	773,889	画地 0.0 行政 0.0	774,000
c	() 443,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	492,124	$\frac{100}{[65.0]}$	757,114	その他 0.0	757,000
d	() 420,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	490,422	$\frac{100}{[61.4]}$	798,733	その他 0.0	799,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 +22.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -15.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 777,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	53,299,465	15,414,605	37,884,860	25,942,000	11,942,860	(0.9441) 11,275,254	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	331,625,118 円 (667,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		211.25		R C 9 F		1,800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	497 ㎡	18.0 m × 27.0 m	前面道路：市道 19.2 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階：店舗，2 階：事務所，3 ～ 9 階：共同住宅・平均専有面積：39.3 ㎡			有効率の理由	95.2 %	片廊下式のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	200.00	70.0	140.00	3,800	532,000	5.0	2,660,000		
2 ～ 2	事務所	200.00	98.3	196.60	2,700	530,820	3.0	1,592,460		
3 ～ 3	共同住宅	200.00	98.3	196.60	2,300	452,180	1.0	452,180		
4 ～ 9	共同住宅	200.00	98.3	196.60	2,300	452,180	1.0	452,180		
～										
計		1,800.00	95.2	1,712.80		4,228,080		7,417,720		3,165,260
年額支払賃料				4,228,080 円 × 12ヶ月 = 50,736,960 円						
a共益費(管理費)				127 円/㎡ × 1712.80 ㎡ × 12ヶ月 = 2,610,307 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 12 台 × 12ヶ月 + = 1,872,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				53,347,267 円 × 5.0 % + 1,872,000 円 × 5.0 % = 2,760,963 円						
以上計 + a+ - -				52,458,304 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,417,720 円 × 95.0 % × 1.00 % = 70,468 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,165,260 円 × 95.0 % × 0.2563 = 770,693 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				53,299,465 円 (107,242 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,351 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,380,000 円	476,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	7,178,505 円	55,219,267 ×	13.0 %
公租公課	土地 858,100 円	査定	
	建物 4,046,000 円	476,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	476,000 円	476,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	476,000 円	476,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	15,414,605 円 (31,015 円 / m ²) (経費率 28.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9441
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	476,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 1,800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	25,942,000 円 (52,197 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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 × α	11,275,254 円 (22,687 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
331,625,118 円 (	667,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡西(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区姪の浜 4 丁目 8 3 6 番 1	2911000262989-0000
2	福岡市西区姪の浜 4 丁目 8 3 6 番 3	2911000262991-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	160,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区今宿 1 丁目 3 番 7「今宿 1 - 5 - 2 7」				地積 (㎡)	733 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防		
	台形 2 : 1	診療所兼事務所 R C 2	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域		北東16 m 市道、背面道	水道、下水	今宿300 m		(その他) 高度地区2種20m (100,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 130 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 20 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	1 6 m市道	交通施設	今宿駅 北西方300 m	法令規制	近商 (90,200) 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測		店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、事業用地・共同住宅用地の需要が堅調であることから、上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 206,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 153,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、西区等の福岡都市圏西部の商業地域等の圏域。需要者の中心は、大手・地場の不動産関連事業者が主体である。低水準の金利や住宅関連税制等を背景に、福岡都市圏西部の利便性に優れる商業用地・共同住宅開発用地に対する需要は堅調な状態が続いており、地価は上昇にやや鈍化が見られるものの、上昇傾向が続いている。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に、指定基準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0	要 因	行政 0.0 行政	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡西 7 K - 729	福岡市西区				更地	()	ほぼ長方形	南14.3 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡西 7 C - 813	福岡市西区				貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北10 m市道		準工 (60,200)
c	福岡西 7 C - 830	福岡市西区				貸家 建付地	()	不整形	南48 m国道		準工 (60,200)
d	福岡西 7 C - 206	福岡市西区				更地	()	ほぼ長方形	南16 m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 292,156	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		331,013	$\frac{100}{[158.4]}$	208,973	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	209,000
b	() 169,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		183,289	$\frac{100}{[87.4]}$	209,713		210,000
c	() 197,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$		218,413	$\frac{100}{[109.5]}$	199,464		199,000
d	() 161,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		172,334	$\frac{100}{[82.8]}$	208,133		208,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +65.0			
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 206,000 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	31,124,540	7,291,012	23,833,528	19,883,200	3,950,328	(0.9623) 3,801,401	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	111,805,912 円 (153,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		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種20m 準防	100 %	200 %	200 %	733 ㎡	38.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 ～ 6 階は共同住宅 (2 L D K 約 4 6 ㎡) 2 5 戸を想定			有効率 の理由	94.2 %	構造、階層、用途を考慮すると標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	240.00	90.0	216.00	3,000	648,000	6.0	3,888,000		
2 ～ 2	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,680	383,040	1.0 1.0	383,040 383,040		
3 ～ 3	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,700	387,600	1.0 1.0	387,600 387,600		
4 ～ 5	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,730	394,440	1.0 1.0	394,440 394,440		
6 ～ 6	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,750	399,000	1.0 1.0	399,000 399,000		
計		1,440.00	94.2	1,356.00		2,606,520		5,846,520 1,958,520		
年額支払賃料				2,606,520 円 × 12ヶ月 = 31,278,240 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				収支通り抜け処理をするものとして、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 11 台 × 12ヶ月 + = 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						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				31,278,240 円 × 5.0 % + 924,000 円 × 5.0 % = 1,610,112 円						
以上計 + a+ - -				30,592,128 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,846,520 円 × 95.0 % × 1.00 % = 55,542 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,958,520 円 × 95.0 % × 0.2563 = 476,870 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				31,124,540 円 (42,462 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,720,000 円	344,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,610,112 円	32,202,240 ×	5.0 %
公租公課	土地 348,900 円		
	建物 2,924,000 円	344,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	344,000 円	344,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	344,000 円	344,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,291,012 円 (9,947 円 / m ²) (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 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9623
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	344,000,000 円	設計監理料率 232,000 円 / m ² × 1,440.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0578	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	19,883,200 円 (27,126 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	31,124,540 円		
総費用	7,291,012 円		
純収益 -	23,833,528 円		
建物等に帰属する純収益	19,883,200 円		
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 × α	3,801,401 円 (5,186 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡西(県) 5 - 2 宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	374,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	245,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区石丸 4 丁目 2 6 3 番 1 外				地積 (㎡)	1,526 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)		
	長方形 1.5 : 1	遊技場 S 2	自動車関連店舗、遊技場等が存する大画地利用の路線商業地域		南48 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	橋本1.8 km		(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 100 m、北 20 m			標準的使用	郊外型店舗用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 30 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	4 8 m国道		交通施設	橋本駅北西方1.8 km	法令準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測		当該地域は、幹線街路沿線の郊外型路線商業地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		郊外型店舗用地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 250,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 156,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は主に西区・早良区・城南区等の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は地元の各種事業者のほか、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家等がみられる。商業繁華性は変わらないものの、背後の住宅地価格の影響もあって需要は底堅い。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		路線商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 225,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の							
	変動率				人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、郊外の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。						
	年間 +8.9 %				地域内では店舗の新規出店はなく、商業繁華性は変わらない。周辺の地域で収益物件の取引があった。						
	半年間 %				個別的要因に変化はない。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 830	福岡市西区		貸家 建付地	()	不整形	南48 m国道		準工 (60,200)	
b	福岡西7C - 306	福岡市西区		貸家 建付地	()	不整形	西25 m県道 北6 m 角地		2住居 (70,200)	
c	福岡西7C - 206	福岡市西区		更地	()	ほぼ長 方形	南16 m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
d	福岡西7C - 834	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長 方形	南11 m市道 西11 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m	
e	福岡早良7C - 514	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南20 m国道 西6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 197,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	218,413	$\frac{100}{[95.0]}$	229,908	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	232,000
b	() 172,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	234,010	$\frac{100}{[143.1]}$	163,529		165,000
c	() 161,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	172,334	$\frac{100}{[59.3]}$	290,614		294,000
d	() 123,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	129,442	$\frac{100}{[51.7]}$	250,371		253,000
e	() 299,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	309,694	$\frac{100}{[142.7]}$	217,025	$\frac{[101.0]}{100}$	219,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -8.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -40.0		
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -7.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -43.0		
e	正常	% / 月 +1.07	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +40.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 250,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,830,560	6,195,900	17,634,660	9,143,400	8,491,260	(0.9785) 8,308,698	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	237,391,371 円 (156,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		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 ㎡	50.0 m× 30.0 m	前面道路： 国道 48.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		路線商業型店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	2,600	2,080,000	6.0	12,480,000		
~										
~										
~										
~										
計		800.00	100.0	800.00		2,080,000		12,480,000		
年額支払賃料				2,080,000 円 × 12ヶ月 = 24,960,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				24,960,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,248,000 円						
以上計 + a+ - -				23,712,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				12,480,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 118,560 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				23,830,560 円 (15,616 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,613 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	735,000 円	147,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,248,000 円	24,960,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 2,669,400 円	査定額	
	建物 1,249,500 円	147,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	147,000 円	147,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	147,000 円	147,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,195,900 円 (4,060 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	147,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0622	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,143,400 円 (5,992 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	23,830,560 円		
総費用	6,195,900 円		
純収益 -	17,634,660 円		
建物等に帰属する純収益	9,143,400 円		
土地に帰属する純収益 -	8,491,260 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	8,308,698 円 (5,445 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡西(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区石丸4丁目2 6 3 番 1	2911000295185-0000
2	福岡市西区石丸4丁目2 6 3 番 3	2911000295186-0000
3	福岡市西区石丸4丁目2 6 3 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		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
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 m ² 当たりの価格	200,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区周船寺 2 丁目 4 5 1 番 1 「周船寺 2 - 1 3 - 4 7」				地積 (㎡)	803 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2.5	店舗 S 1	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域		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)近隣地域	範囲	東 170 m、西 140 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 45 m、		規模 800 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	1 3 m国道	交通施設	周船寺駅 北東方450 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	幹線沿いの商業地域で、同沿線では、投資用マンションの開発、大手ドラッグストアの出店も見られる等、土地取引が顕在化しており、近隣地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 202,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 139,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、当市及び隣接市を中心に、福岡都市圏内に存する路線商業地域である。需要者は、自用目的の法人又は収益目的の不動産業者が中心となる。近隣地域は、旧来型の路線商業地域であり、集客の核となるような店舗もなく、繁華性は低いが、自動車交通量は多い地域である。同地域については、供給が極端に少ないため、稀少性も相まって、地価も上昇基調が継続している。取引属性が多様であり、取引規模も異なるため、中心価格帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められた。比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに店舗用地への投資動向等も総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 184,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡市の人口は増加で推移。交通便利性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔地域要因〕	幹線沿いの商業地域で、直近では、投資用マンションの開発、大手ドラッグストアの出店も見られる等、地価は上昇基調である。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+8.7 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 719	福岡市西区		貸家 建付地	()	不整形	北西43 m市道 北東15 m 南東6 m 三方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡西7C - 202	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北11 m市道 東4.5 m 西5 m 三方路		2 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
c	福岡西7C - 830	福岡市西区		貸家 建付地	()	不整形	南48 m国道		準工 (60,200)	
d	福岡西7C - 706	福岡市西区		建付地	()	長方形	北6.1 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 110,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.2]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[73.4]}$	233,163	$\frac{100}{[124.2]}$	187,732	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	188,000
b	() 123,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	123,856	$\frac{100}{[61.9]}$	200,090		200,000
c	() 197,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	218,413	$\frac{100}{[113.0]}$	193,286		193,000
d	() 155,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,595	$\frac{100}{[73.8]}$	220,318		220,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0 画地 -26.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -4.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 202,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層			延床面積 (㎡)			
店舗兼共同住宅		192.00		S 3 F			576.00			
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
1 住居 高度地区2種20m		60 %	200 %	200 %	803 ㎡	17.7 m× 44.5 m		前面道路： 国道 13.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		1 階：店舗 2 ～ 3 階：共同住宅 (2 L D K ・ 8 戸)			有効率 100.0 % の理由		外階段使用のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	192.00	100.0	192.00	2,680	514,560	6.0	3,087,360		
2 ~ 2	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,480	284,160	2.0	568,320		
3 ~ 3	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,500	288,000	2.0	576,000		
~										
~										
計		576.00	100.0	576.00		1,086,720		3,087,360 1,144,320		
年額支払賃料				1,086,720 円 × 12ヶ月 = 13,040,640 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 13 台 × 12ヶ月 + = 780,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				13,040,640 円 × 5.0 % + 780,000 円 × 5.0 % = 691,032 円						
以上計 + a+ - -				13,129,608 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,087,360 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,330 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				13,158,938 円 (16,387 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実 実賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,480 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,480 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	480,000 円	120,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	414,619 円	13,820,640 ×	3.0 %
公租公課	土地 374,700 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	120,000,000 円	設計監理料率 202,000 円 / m ² × 576.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0556	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,672,000 円 (8,309 円 / m ²)		
(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する純収益 × α	3,798,918 円 (4,731 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	111,732,882 円 (	139,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡西(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市西区周船寺 2 丁目 4 5 1 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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	205,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区西都1丁目2番外「西都1-18-10」				地積 (㎡)	3,036 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	正方形 1:1	店舗 W 1	低層店舗が建ち並び国道沿いの路線商業地域		北西16 m 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)			
(2) 近隣地域	範囲	東 320 m、西 60 m、南 40 m、北 180 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 40 m、		規模 1,600 ㎡程度、		形状 正方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 16.0 m 国道		交通施設	九大学都市駅 北方400 m		法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等		
	地域要因の将来予測	周辺では、北原・田尻土地区画整理事業が進捗中であることから、背後人口の充実により、今後も発展傾向に推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 規模		+2.0 -5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 280,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 168,000 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西区のみならず福岡市内全域の路線商業地域の範囲。主たる需要者は自ら店舗を営む地元企業のみならず、全国に店舗を展開するチェーン店等の大手企業が中心となる。店舗・事務所兼共同住宅の建設による収益性を求める投資家等も考えらる。区画整理事業や九大学研都市駅周辺の中高層マンションによる背後人口の充実により路線商業地として、発展的に推移するものと予測する。市場で中心となる価格帯は、規模によって異なり見出しにくい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な価格が試算できたものとする。収益価格はやや低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を参酌し指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 交通 0.0 環境 環境 -27.0 画地 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 交通 0.0 要 環境 -27.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	福岡西(県) 5 - 4											
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡	[108.7] 100	100 [100.0]	100 [72.3]	[96.9] 100	268,000						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 232,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、金利は低水準にあるが、建築資材等は高騰している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					地域要因	北原西交差点周辺や南北の県道沿いにも商業施設の立地が進んできており、繁華性は向上してきている。					
	公示価格 円 / ㎡						個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +15.9 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西7C - 306	福岡市西区		貸家 建付地	()	不整形	西25 m県道 北6 m 角地		2 住居 (70,200)	
b	福岡西7C - 715	福岡市西区		建付地	()	長方形	南西10 m市道 北西10 m 準角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡西7C - 719	福岡市西区		貸家 建付地	()	不整形	北西43 m市道 北東15 m 南東6 m 三方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡西7K - 729	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南14.3 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 172,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	234,010	$\frac{100}{[80.8]}$	289,616	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.1 行政 0.0 その他 0.0	281,000
b	() 324,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	344,855	$\frac{100}{[122.1]}$	282,437		274,000
c	() 110,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.2]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[73.4]}$	233,163	$\frac{100}{[86.5]}$	269,553		261,000
d	() 292,156	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	331,013	$\frac{100}{[109.3]}$	302,848		293,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[96.9] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -8.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 +10.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0 画地 -26.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 +20.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 280,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	39,306,630	13,219,000	26,087,630	7,837,200	18,250,430	(0.9785) 17,858,046	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	510,229,886 円 (168,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用途	建築面積 (㎡)	構造・階層	延床面積 (㎡)			
店舗	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 ㎡	53.0 m× 57.0 m	前面道路： 国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗			有効率 の理由	100.0 %	設備配管等は露出・開放階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	3,800	1,330,000	6.0	7,980,000
2 ~ 2	店舗	350.00	100.0	350.00	3,600	1,260,000	6.0	7,560,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		2,590,000		15,540,000
年額支払賃料				2,590,000 円 × 12ヶ月 = 31,080,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 65 台 × 12ヶ月 + = 10,140,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				31,080,000 円 × 5.0 % + 10,140,000 円 × 5.0 % = 2,061,000 円				
以上計 + a+ - -				39,159,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				15,540,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 147,630 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				39,306,630 円 (12,947 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,819 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	630,000 円	126,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,236,600 円	41,220,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 10,029,400 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	126,000 円	126,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	13,219,000 円 (4,354 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	126,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 700.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0622	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,837,200 円 (2,581 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	17,858,046 円 (5,882 円 / m ²)		
(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 / m ²)			

4 不動産 I D

福岡西(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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 1 4 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		