令和 7年 7月 25 日提出 福岡城南(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 1	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114,000,000 円1 ㎡当たりの価格360,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	275,000 円/m²
	ATR 7 / 0 / 00 / 0	/ F) / T + D O 1 = * T	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	塩たTIIRツバル	- W- Z- H - Z - L											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市城市 「別府4-		丁目24看 」	番					地積 (㎡)	·	317	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	分との	1 中専 (60,150)
	長方形 1:1.5	共同住宅 RC 3		関 一般住宅、 同住宅等が消 地域		西6 m 市道、 北側道		:	水道、 ガス、 下水	別府48	3 0 m		(その他) 高度地区2種15m (70,150)
(2)	範囲	東 50 m、西	75 m、	南 30	m、北	70 m	標準	的使用	中層	共同住	宅地		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	亍 約	22 m、	規模	模		330 m³₹	呈度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない			街 6 n 路	n市道		交通施設		R西方48	30 m	法令規制	1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
_	地域要因の将 来予測				・・・・ が見られ			して成	熟して			このよ	うな利用状態が維持
	最有効使用の判定	中層共同住宅均	也					` (対象基準 対象基準 の個別的 因		地		+2.0
	監定評価の手法)適用	取引事例比較法 収益還元法	比準価 収益価			,	円/㎡ 円/㎡		<u>a</u>				
		原価法	積算価				円/m ^²						
		開発法		による価格	•		円/㎡				L 744	r±0.1/2.c	3 +-++
(6) ਜ	5場の特性	不動産業者及び	市内や周i ン用地とし	辺市町に居 [,] しても戸建,	住する個 用地とし	人等が見 ても人気	られる があり	。交通	通利便性	が高く	、良好な居	住環境	え、転売を目的とした 意を保っていることか こよって取引価格はま
植	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	れていないため	、 収益価 ることか!	各は低めに ら、現実の	試算され 市場を反	たといえ 映した比	る。ま 準価格	た、小を重視	X益性よ 見し、収	: りも、 !益価格	住宅地とし	ての物	合う賃料水準が形成さ 発適性、利便性が重視 同には前年価格につい
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		りの			標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		園の	対象基 の比準 (円 /	/ m²)	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	の	335,0 通地点(代表標準均	00 円/㎡ 9等と同一地	価 変格 動形 状		因	ン適地の	の商業	地は特に	こ需要力	が活発である	3.	が高い住宅地、マンシ ション用地としても人
準価地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成別		园 一気	が高く、	、引き		要は堅訓			は傾向が続いている。
前か		+7.5 % 半年		- B % の	要	因 ^丿 ———							

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形料		面道路 <i>0</i> 況	シ 主 設・	要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	福岡城南 C	j 7 福原 7	岡市城南区				貸家 建付地	()	ほぼs 形	整 東8 北西 北西				1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
b	福岡城南 C	11	岡市城南区				貸家 建付地	()	ほぼ長	長 南東	3 m市道	I		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
С	福岡城南 C		岡市城南区				貸家 建付地	()	ほぼ長	長 西9 1	m市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡城南 C	-	岡市城南区				貸家 建付 地	()	長方邢	岁 北5 .8	 5 m市道	Į.		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
е	福岡城南 C	-	岡市城南区				更地	()	長方邪	が 南東	6.1 m市			1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円/㎡)	地域因の比		 推定標 格(円 /		────────────────────────────────────	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a ((259),221	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	-		263,209	100 [80	.8]	325	5,754	街路交通・	0.0	332,000
b	279),475	[100.0]	100	100 [100.0]	-		288,418		.3]	410),267	接近 環境	0.	440.00
c (327	,075	100 [100.0]	[103.2] 100 [103.3]	100 [100.0]	100 [100.0]		337,541	100 [90	.1]	374	1,629	画地 行政	+2.	382,000
e (142	2,716	[100.0]	100.9]	[100.0]			147,426	[52 100	.3]	28′	1,885	その他	0. [102.0	,
NO	ア事情	イ月率	[100.0]		[/]	[100.0]		232,486	[54	.2]	428 要因の比輔		<u> </u>	100	438,000
_	の内容 正常	変動率 % / 月	(±= 0.47		· *** **	±1=	T皿1本			±= 04		- 	5 +±`C		
a		+0.80			交通・持 行政		環境 その			封路 亍政		0 ¦ 文地 0 ¦ その		-2.0 [3 	^{哀現} -20.(
b		% / 月	街路		<u> </u> 交通・排		環境			<u></u> 封路		-		-2.0	環境 -22.0
		+0.80	凹地		¦行政 -		その		0.0	 テ政		0 ₹ σ		0.0	
c .	正常	%/月 +0.63			交通・排		環境			封路 		L		-2.0	環境
_	正常	% / 月	凹地		 		その		0.0	宁政 封路		0 その		0.0	響捨
u		% / Д +0.41			│交通・排 └ │ 行政		環境 - その			^{到路} 行政		0 ¦X準 0 ¦その	●・接近 ○他	-4.0 [3 	^{哀現} -45.(
- 1							1		0.0		υ.	1			
e .	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	毎近 იの	環境		0.0	封路	Λ	ρ∶交通	1・接近	-5.0 ¹³	^{環境} -40.(

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の加	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準1	化補正	時点的	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100]						<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>L</u>]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	Ź補正	時点修正	=	正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の)比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>	0]]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	12,708,056	3,380,400	9,327,656	6,584,400	2,743,256	(0.9638) 2,643,950	(3.6 0.4)								
	収益価格	82,623,438	円 (261	1,000 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

(3)-	2 想定建	物の状	犬況														;JR-4
		用	途		建築同	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
共同	住宅						103	.00	R C	5	F					503.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	債率	基準	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1中	専			70 %		150.04		150.04		217 m²	14	F m	22 0 m	前面道路:	市道	6	6.0 m
高度	地区2種	15m		70 %		150 %		150 %		317 m	14	.5 mx	22.0 111	特定道路ま	での距離	∄:	m
想	定建物の)概要	1 K、約	3 0 r	n²程度、	計15月	⋾を想	定		有効率 の理由		94.4 %	地域の	共同住宅とし	ノて標準的	์ ว	
(3)-	3 総収益	5算出内															
	皆層	用道	È	床面	i積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃	ー áたり月額 料	F	月額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		共同位	主宝		103.00	92.2		95.00		2,050		104	,750	1.0	0	194	4,750
1	~ 1	元I미1	1.0		100.00	34.4		33.00		۷,000		134	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	1.0	0	194	4,750
		共同信	主宅		100.00	95.0		95.00		2,100		199	,500	1.0			9,500
2	~ 2									,			,	1.0			9,500
_	_	共同信	主宅		100.00	95.0		95.00		2,150		204	, 250	1.(4,250
3	~ 5													1.0	0	204	4,250
	~										-						
	~												<u></u>				
					500.00			475.00				4 007				1,007	7,000
	計				503.00	94.4		475.00				1,007	,000			1,007	7,000
年	額支払賃	料								1,007,		円× 12			1	2,084,00	00 円
	共益費(管								100 円/			′5.00 m²x	12ケ月	=		570,00	00 円
			の算出根拠				周辺			を勘案して	て査え						
		•	車場使用料				#4.0		,000 円/			3 台×12	:ケ月+		=	432,00	
		•	根拠、金額	具)			敷金			ているため	か計」		. 0/				0円
· 空 (+	室等によ a)x 空	こる損失 空率 <i>F</i>	≒相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	12,6	554,000	户 × 円 ×		5.0	% =			632,70	00 III
	 上計									11 x			70 -		1	2,453,30	
			益(空室損失	考慮後	——— ♦)			1.007.	000 円 ×	· 95	.0 %	x ×	1.0	00 % =	<u>'</u>		67 円
			金及び償却			慮後)		償却年		4	年) 6.0 %	運用利	回り(1.00 %)		245,18	
そ	 の他の収 <i>)</i>	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		, - ,	円×			×		% =			0円
	収益		+ +							08,056 円		(40,089	円/㎡)		
(3)-	4 1 m²≌	たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	T	() 内は支払	人賃料								
NO	事例番	묵	事例の 実質賃料 (円/	-	事情	浦 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正		域要 比較	基準降極		定実質賃料 円/㎡)	基準地	也基準階(の賃料
а	_		(1	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>		0]	<u>100</u>]		対象基準 月額実	階の 質賃料 2,198 「	円/㎡
b			()				<u>100</u> []] [0]				月額支 (払賃料 2,150「	
С			(,				<u>100</u> []] 10	0]	100 []		基準階	3 F	В

					` ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	ミ額相当額		算 出 根 扨	L		
修繕費		496,000	円	124,000,000 ×	0.4 %)	
維持管理費		1,308,600	円	13,086,000 x	10.0 %)	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	273,800	円	查定額			
公租公課	建物	1,054,000	円	124,000,000 × 50.	0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		124,000	円	124,000,000 ×	0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		124,000	円	124,000,000 ×	0.10 %)	
その他費用		0	円				
総費用			I				
~		3,380,400	円	(10,664 円/㎡) (経費率 2	26.6 %)
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.6 %	6	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率		0	. 9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		124,000,000 円			?	設計監理	
- 7.17.F.1M.MM.VIII -					3.00 mx :部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率		0.0531				0.0852 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(6,584,400 円 20,771 円/m					
(3)-8 土地に帰属する純収益	`						
総収益					1	2,708,056	円
総費用						3,380,400	円
						9,327,656	円
建物等に帰属する純収益						6,584,400	円
 土地に帰属する純収益 -						2,743,256	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					2,643,950	円
×				(8,341	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	6				
		82,623,438 円	9	(261,000	円 / ㎡

4 不動産ID 福岡城南(県) - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区別府4丁目24番	2911000330897-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
福岡城南(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額67,600,000 円1 ㎡当たりの価格265,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8	日 (6)	[令和 7年1月]	205,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 75 00 070	/ F) / T + 2 O I = * T	工党/王45	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

「作民表示、等	2 錐	*定評価額の決定	の理由の	要旨													
## 形式	(1) 基		іщі э.				7番						-	255)	Ì	去令上の規	見制等
担応	地	形状		用の現		1の土地の	利用の状	接面	道路の		処理施			設との	(50	,80)	
近 標準的画地の形状等 同口 約 17 m、 奥行 約 15 m、 規模 250 m程度、形状 ほぼ長方形 地域の特性 特記 特になし 街 銀字位 北6 m					ぶ区画					7	ガス、	茶山6	00 m		(7	その他)	
地域の特性 特記 特になし 街 基準方位 北6 m 次通 茶山駅 南西方600 m 法令 1.1 m 地域要因の将 来不測 邦域要因の将 来で 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東京 東	(2)	範囲	東 35 m	、西	130 m、	南 60	m、北	130 m	標準	的使用	戸建	住宅地					
地域 地域 地域の内容	近	標準的画地の形料	大等 【	引口 約	17	m、 奥行	方 約	15 m	規模	模		250 m²	程度、	形状(まぼ	長方形	
地域要因の特	地域	地域的特性		なし			市道	方位 : [比6 m		· · 茶山馬 ·	尺 南西	5方600 m		(50		
(5)鑑定評価の手法 の適用			戸建住宅が				ーーー た住宅地:			要因			はみられ	1		な住環境	や利便
取引事例比較法 比準価格				_						0	の個別的	事地 方 り要	立位				+2.0
「中 「中 「中 「中 「中 「中 「中 「中	` '						26	5,000									
開発法 開発法による価格	(/)	適用				-		-									
対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、高門層のエンドコーザーや不動産業者の中心となる。当地域は良好な程環境及び利便性を有し、不動産業者の中心となる。当地域は良好な程環境及び利便性を有し、不動産業力で加入となる。当地域は良好な程環境及び利便性を有し、不動産業力で加入となる。当地域は良好な程環境及び利便性を有し、不動産業力で加入となる。当地域は良好な程環境及び利便性を有し、不動産が関係である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由						* *				4							
、 敷地面積が130㎡程度の新築戸建で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	(6)市	場の特性	対象不動産市場参加者	 に係る[は、高月	司一需紹 所得層σ	諸圏は、地 シエンドユ・	下鉄七隈組	。 泉沿線σ 不動産業	:-)地域を (者が中	心とな	る。当	地域は	良好な住理	環境及び	が利信	更性を有し	ノ、不動
検証及び鑑定評価 額の決定の理由			、敷地面積	が13	0 m 程度	の新築戸	建で5,	0 0 0 ~	6 , 0	00万	円程度	である) ₀				
標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 財 対域 交通 要 環境 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日	` /検	証及び鑑定評価	用は断念し収集・選択	、取引 !し、説	事例比較 导力の高	ឱ法による 高い価格が	比準価格の 得られた。	の試算を 以上よ	行った :り、市	。比準 場性を	価格の 反映し	試算に	当たって	は、多数	女の弟	折規の取引	事例を
価と格しをた		標準地番号	標準地				因のは	と 要に	因の	の規準	価格	内準	交通		域	交通	
指定基準地番号 時点 修正 標準化 超叉の比 要因の の比準価格 内	価と 格し ちた	公示価格	円/m	<u>[</u>				[100				1	行政		因		
重め	(9) 指か 定ら			1		· 標準化 補正	因のと	と 要	因の	の比準	価格	内準	街路 交通	0.0	域	交通	+3.0
1 対象基準地の検討	基の 準検			. 1—				- I 		264		補	画地 行政	+1.0 0.0		行政	
基準検 である場合の検討 ボ 状 ス タ	(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格) - 2基準地が共		53,000	円 / m ^ř	価 変 格 動	一般的要因	対が関する	 南区の。 は全体的	的に上	昇傾向し	こある。	多している。	。住宅需			
カ寺	基準榜 準価記 地格	₹ である場合の検討 け 代表標準地 標準地番号			-	成 況 要	要图	g J &	り、地	価は上	昇傾向で	で推移し		好な住場	長境 力	から需要に	旺盛で
	の等 前 か		+4.7 %				1 1			-,-×:		~0					

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) - 2 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道 状況	路の	主要 設の	要交通加)状況	施	法令上の規 制等
а	福岡城南 C	16	岡市城南区				建付地	(,	台班)	 影	北西5.1 東4 m 角地	m市道				1 低専 (60,80) 高さ制限10m
b	福岡城南	_	岡市城南区				建付地	(,	長7	5形	東3.2 mī	市道				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
С	福岡城南	97福	岡市城南区				建付地	(袋 [‡]	 也等	南東6.2	m市道				1 低専 (50,80) 高さ制限10m
d	- 5 福岡城南 C		岡市城南区				建付地	(ほli 形	 ぎ 台	南西5 mī	市道				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	- 福岡城南 C	2 頁7 福 7	岡市城南区				貸家 建付 地	(,	ほ(i 形	 ぎ整	東8 m市市北西7 m	道				1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	」 或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		固別的 北較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(224) 1,051	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		231,445	<u>100</u>			273,57	街	路 通・		.0	279,000
b	(191) 1,723	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	-		201,117		9.0]		254,57	接			.0	260,000
c	205) 5,533	100 [100.0]	100	100 [100.0]			235,906		.8]		256,97	78 行i			.0	262,000
d	322	2,507	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		345,728		.2]		263,51		の他	0	.0	269,000
е	259) 9,221	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		263,209				234,58	39		[102 .0	וַיַ	239,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月		0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	妾近	-5.0	環境	-10.0
		+0.41	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		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・技	妾近	+5.0	環境	-20.0
		+0.41	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	+2.0	環境	-10.0
		+0.41	画地	-10.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	妾近	+6.0	環境	+25.0
		+0.80	画地	0.0	L ¦ 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	+2.0	環境	+10.0
		+0.80	 画地		 ¦行政		その		0.0	 行政		L	その他			L	

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: **265,000** 円/㎡] |

												抽凹纵	用(木)	-	_	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原何	画の	把握が困難な	いため 。				
(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									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	誰	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	า๋)	標準化補	正 時	点修正	iá fi	多正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	_1	100			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		対宅地化率	<u> で</u>	地域要因		別的要因	の ‡	耳調達 原	原価
	(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	P J	:した価格 (円 / n	า๋)	較	比!	ŧΧ		(1	円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	Т	100			
ş	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月習	率変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	Д	交通	・接近	,	環境		行正	文 ·	•	その他	<u>t</u>	

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

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

4 不動産ID 福岡城南(県) - 2 宅地-7

		<u> </u>
N 0	所在及び地番	不動産ID
1 2	福岡市城南区茶山5丁目237番	2911000348299-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額	41,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	268,000 円/㎡
-------	--------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	210,000 円/㎡
	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표45	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市城南区 - 6 - 6		丁目164	4番20					1	也積 ㎡)	(154	注	ま令上の規	制等
準 ⁻ 地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	扫		な交通施設 ひ状況	足との	`	, 150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			宅、マンジする住宅が		西6 m 市道			水道、 ガス、 下水	茶山	1300	m		-	: の他) 逐地区2種	15m
(2)	範囲	東 100 m	、西	100 m、	南 100	m、北	150 m	標準	善的使 原	用 低層	住宅	地		,			
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	10	m、 奥行	方 約	15 m	、規	模		150	m²程.	度、	形状長	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 6 m	市道		交通		沢 オ	比方3	00 m		1	象基準地。	と同じ
		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	利便性のほ															料する
(3)聶	貴有効使用の判定	低層住宅均	也						` '	対象基準 の個別的 因		ない	1				
` ′	監定評価の手法 (第四	取引事例と	:較法	比準価権	各	27	3,000	円/m	ı̈́								
U.)適用	収益還元法	-	収益価権		21	8,000	円/m	_								
		原価法		積算価村			/	円/m									
		開発法			こよる価格		/ -^+ 7	円/m			~ 1 . M/.	111111111111111111111111111111111111111			- -	×1.4 += 15	1
(6) ⊓	5場の特性	同一需給圏部へ通勤する形象の形念材料地やコン/	る第一次はある。	次取得 <mark>者</mark> が、また	であるが、 、融資を	、規模次第	第では、 ハロー)	不動産ン市況は	を投資を とあり、	家やデ ^ヘ 福岡市	ドロッ 5の人	パー 口増	の需要も	期待で	できる 利便	る。金利先 E性が優れ	高感等
ì f	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	収益価格は 素が多いた 場に裏付け とも勘案の	め精度 られた	にやや難 実証的な	i点がある。 に価格とい	。一方、 える。以.	北準価村 上より、	各は七四 現下の	思線沿線 D不動産	線の取引 産市場に	事例 は自己	lを採 l利用	発用のうえ 目的の住	、試算 宅取引	[した に達	:もので現 ≶引されて	実の市
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ı	1	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円/r	\int_{1}^{2}		[]	[]	100				-	正 <i>そ</i>	行政 fの他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		12	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -1.0 -5.0
基の準検	前年指定基準			05.7]	100	100	[100	0.0]				補 正	画地 行政	+1.0	因	行政その他	-5.0 -5.0
地討	227	,000 円/r	n 1	00	[101.0]	[88.5]	100)	26	8,000			一の他	0.0		C 47 ID	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。	2	50,000		価 変 格 動	一般的要。因										取引件数質向にある	
基準 準価	・ 2 基準地 である場合の検討 代表標準地	達通地点(代表) 計 標準地	漂準地等。	と同一地: -	形 状 成 況	1 1							旧来から 周である。	5戸建・	共同	同住宅用地	ともに
地格 の等 前か	公示価格	+7.2 %	_	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的 要 因		固別的要	因に変	動はな	l 1。						
	112	,0		•	1 1 2	1											

00	取引 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 衫状	接面道	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	福岡城南 C	10	尚市城南区				貸家 建付 地	(,	ほほ) 方邪	 ぼ長 彡	西9 m市道	<u> </u>		1住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡城南	有7 福	一 岡市城南区	<u> </u>			建付地	(,	袋 ^均	 地等	西4 m市道	Í		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
С	福岡城南	517 有7 福[530	岡市城南区	<u> </u>			貸家建付地	(長方)	5形	西3.6 mi	万道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定
d	福岡城南 C		一 岡市城南区				貸家 建付 地	(,	ほほ ₎ 形	 š整	東8 m市道 北西7 m 二方路	<u> </u>		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
e	福岡城南 C		岡市城南区	-			建付地	(,	台用)	%	北西5.1 東4 m 角地	m市道		1 低専 (60,80) 高さ制限10m
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 北較		性定標準価 (円/㎡)	個!	別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
a	(327) 7,075	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		337,541	100 [120	0.6]		279,88		0.0	280,000
b	212) 2,193	[100.0]	100	100 [100.0]			245,437		3.1]		263,62	接近 7 環境	0.0	264,000
c d	257	7,200	100 [100.0]	[102.1] 100 [105.6]	100 [100.0]	100 [100.0]		262,601	100 [91	.2]		287,94	回地 0 行政	0.0	288,000
а — е	259	9,221	[100.0]	100	[100.0]	[104.0]		263,209	100	7.9]		268,85	5 その ⁶	他 0.0 [100.0]	269,000
NO	ア事情	イ月率	[100.0] ウ標準化	100 消証の内記	[100.0]			231,445	[86	6.5]		267,56 lの比較のP		100	268,000
	正常	変動率 %/月			· 六语,按	::=	, I==+÷			 街路			六洛、拉	F IT	l÷.
а	шт	+0.63			交通・接 行政		環境 その			当品 · 行政		+3.0 - +5.0		丘 -3.0 環 0.0	·項 +15.0
b	正常	% / 月			╎ ┆交通・接		環境		0.0	街路		-3.0	 交通・接i	丘 -4.0 環	·····································
		+0.41	凹地		行政		その		0.0	行政		0.0		0.0	
С	正常	%/月 +0.41			交通・接 行政		環境 その			街路 行政		<u>.</u> _	交通・接i その他	丘 -5.0 環	^境 0.0
d	正常	%/月			文通・接		環境		0.0	街路			交通・接対	5 -4.0 環	境 0.0
		+0.80	画地	+4.0	 行政		その		0.0	 行政			 その他	0.0	
e	正常	%/月 +0.41			交通・接		環境			街路 		Ĺ		丘 -8.0 環	境
		10.41	画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	他 ————	0.0	行政		-5.0	その他	0.0	

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	4,223,857	880,682	3,343,175	2,248,250	1,094,925	(0.9795) 1,072,479	(3.6 0.4)
	収益価格	33,514,969	円 (218	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	建物の物	 犬況											尚城南(県) ———			
		用	途		建築	面積	(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(r	'n)
共同	住宅						67.0	0	L S	3 F	F					201.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	返 率等	指定容	積率	基準容	責率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1中 高度	専 地区2種	15m		60 %		150 %		150 %		154 m²	9).5 mx	16.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	定建物の)概要	1 L D k 宅を想定		プ (各階	≨2戸x 3	3、計6	戸)の	共同住	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	」 利用のため			
(3)-	3 総収記		<u> </u> 														
. ,	階層	用道		床面	積	有効率	有効	面積	1㎡当 支払賃	 áたり月額 料	F	月額支払賃	5 料 。	3保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
		共同位	主字		67.00	100.0		67.00		1,790		119	,930	1.0 119,			
1	~ 1	~ \ \			57.00					1,700		110	, 555	1.0			,930
_	-	~ 2 共同住宅 67.00				100.0		67.00 1,810 12				121	,270	1.0			,270
2	~ 2	~ 2												1.0			,270
3	~ 3	~ 3 共同住宅 67				100.0		67.00		1,810	810 121,270)		,270
	~															,	
	~																
	~																
					201.00	100.0		201.00				362	,470				,470
	計	Entral															2,470
	額支払賃									362, ′m² x	470	円 x 12	ゲ月 = 12ケ月		,	4,349,64	
	共益費(管 共益費(管		の算出根拠	 Ы.					[]/	III X		IIIX	127 月				0円
			車場使用料						円/	′台 ×		台×12	台x 12ケ月+ =				0 円
貸	:倒れ損タ	<u>`</u> ₹(算出	根拠、金額	 湏)			保証金	——— 等によ		されるため	り計_						0 円
	室等によ							4,3	349,640	円×		5.0	%	'			
(+	- a)× 写	室率	4(%)+(× 空	室率B((%))	+			円×			% =			217,48	32 円
	上計															4,132,15	
			金(空室損失			虚後 \			470 円 ×		.0 % _ \			1.00 %)		3,44	13 円
惟	利金寺()	ノ建用金	益及び償却	付(公至	E損大亏	思1友)		償却 ³ 362,	‡釵(470 円 ×		年) .0 %	運用利 。×	リロッ(0	.2563 =	_	88,25	56 円
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	•	%	ν		% =			0 円
	収益	双益 + + +							-	23,857 円		(27,428	円/㎡)		
		1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						力は支持					LL				- <i>L</i> ··· ·
NO	事例畓	事例番号 事例の実際 事情補 実質賃料 正 正 (円/㎡)			桶 時;	点修 補	標準化 正	建物 差修正	が 地域 とこれ とうしん とうしん とうしん はんしん はんしん はんしん はんしん はんしん はんしん はんしん は	域要 比較			定実質賃料 引/㎡)	基準地	∄準階€	り資料	
а	_				<u>100</u>		-	100	<u>100</u>		<u>) </u>	<u>100</u>	_		対象基準月額実	階の 質賃料 1,850 F	∄/㎡
b						100	100		<u> </u>		_		月額支(
С	_)				100] [<u> </u>				基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	¥	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		156,400	円	39,100,000 x 0.4	%	
維持管理費		217,482	円	4,349,640 × 5.0	%	
	土地	96,300	円	查定額		
公租公課	建物	332,300	円	39,100,000 × 50.0 %	17.00	/ 1000
損害保険料		39,100	円	39,100,000 x 0.10 0	%	
建物等の取壊費用の積立金		39,100	円	39,100,000 x 0.10 0	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		880,682	円	(5,719 円/㎡) ((経費率)	20.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 (%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 (%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		39,100,000 F	3		設計監理	
				189,000 円 / ㎡x 201.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0575			0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,248,250 円 14,599 円/r	_			
		,				
総収益					4,223,857	円
総費用					880,682	円
純収益 -					3,343,175	円
建物等に帰属する純収益					2,248,250	円
土地に帰属する純収益 -					1,094,925	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,072,479	
×				(6,964	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 °	%			
		33,514,969	"	(218,000	円/m²

4 不動産ID 福岡城南(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区別府6丁目164番20	2911000333143-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡城南(県) - 4 宅地-1

					監定所
城南(県) - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大橋	南 由美子

鑑定評価額 129,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 167,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 130,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

お状 数地の利用の現 深	(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市城南 「長尾4-8		丁目273	3番					地積 (m²)	-	771	法令上の規制等
上が形	地	形状			ロの土地の	利用の状	接面	ī道路の [※]		処理施			足との	
振平的画地の形状等 間口 約 25 m、 異行 約 30 m、 規模 750 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない 第項 中層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶは域として成熟しており、今後ともこのような利用状況が維持されると予測する。住宅地需要は堅調で地価上昇の傾向が続くと予測される。				ンショ	ンが混在す				:	ガス、	七隈2.	3 km		` '
地域関因の特性 地域関因の将	(2)	範囲	東 70 m、西	70 m、	南 90	m、北	70 m	標準	的使用	月中層	共同住	宅地		
地域製図の特 特記・特にない 特記・特にない 技術 7m市道 交通 七規駅東方2.3 km 法令 対象基準地と同じ 接続 接続 接続 接続 接続 接続 接続 接		標準的画地の形物	大等 間口 :	約 25	m、 奥行	亍 約	30 m	、規模	摸		750 m³₹	程度、	形状!	長方形
地域要因の将 来予測	地	地域的特性	特記特にない			街 71	m市道		交通	七隈馬	沢東方2.	3 km	法令	対象基準地と同じ
東子測 する。住宅地需要は整調で地価上昇の傾向が続くと予測される。	块		事項			路			施設				規制	1
取引事例比較法 比準価格											もこの	ような利用	状況	が維持されると予測
取引事例比較法 比単価格	(3)最	有効使用の判定	中層共同住宅地						(の個別的		l I		
「個法 「日本 「日	. ,		取引事例比較法	比準価村	各	1	72,000	円/㎡	_ '					
開発法 開発法による価格	の:	適用	収益還元法	収益価権	各	1	14,000	円/m²						
(6)市場の特性 同一需給圏は主に城南区・早良区・西区の区域中心部からやや離れた住宅地域である。主な需要者は、収益物件用地の取得を目的とした不動産業者や不動産投資家、マンション開発業者、転売を目的とした不動産業者等が見られる。周辺地域における戸建住宅用地は篤東が整調で、供給が少ないこともあって、大規模画地への需要・軽調である。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750㎡程度のものであれば、1.2億円強である。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 間の決定の理由			原価法	積算価権	各		/	円/m²						
の取得を目的とした不動産業者等が見られる。周辺地域における戸建住三甲地は無要が堅調で、供給が少ないこともあって、大規模画地の需要を軽調である。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750㎡程度のものであれば、1.2億円強である。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750㎡程度のものであれば、1.2億円強である。土地の関連の決定の理由														
検証及び鑑定評価	(6)市	場の特性	の取得を目的とし 辺地域における戸	」た不動層 ■建住宅用	産業者や不見 引地は需要:	動産投資 が堅調で	家、マン、	ノション が少ない	開発業	養者、転 らあって	売を目 、大規	的とした不 模画地への	動産業 需要も	養者等が見られる。周 B堅調である。土地の
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比較 要因の比較 内 本交通 域交通 要環境 価と格しをた 公示価格 []] 100 100 []] 100 <td< td=""><td>検</td><td>証及び鑑定評価</td><td>いえる。一方比¾ を反映している。</td><td>準価格は、 よって、</td><td>同一需給</td><td>圏内のマ 場を反映</td><td>ンション した比³</td><td>ノ用地と</td><td>して<i>の</i> 重視し</td><td>の人気の</td><td>)程度や</td><td>当該地域に</td><td>おける</td><td>大規模画地の希少性</td></td<>	検	証及び鑑定評価	いえる。一方比¾ を反映している。	準価格は、 よって、	同一需給	圏内のマ 場を反映	ンション した比 ³	ノ用地と	して <i>の</i> 重視し	の人気の)程度や	当該地域に	おける	大規模画地の希少性
格しをた 日/㎡ 100 100 100 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 修正 相正 版立	公規促	標準地番号	標準地			因の	比要	因の	の規準	集価格	内準	交通		域 交通
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 準 交通 交通 交通 要 環境 大の世	格し	公示価格	円 / m²			l	<u>[</u> 100]			正	行政		
準検 地討 用/㎡ 100 100 100 正 行政 その他 その他 (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 152,000 円/㎡ ある場合の検討 代表標準地 標準地番号 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 人口は微増傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンシ 要 因 力道地の商業地は特に需要が活発である。 地格 の等 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 代表標準地 標準地番号 形 状 成 況 要 因 地 域 要 因 市域中心部への交通利便性がやや劣るものの、居住環境や生活利便性が良いことから、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。 他格 の等 公示価格 円/㎡ 四別的 要 因 個別的 要 因 個別的 要 因	(9) 指か	指定基準地番	号 -			因の	比一要	因の	の比準	集価格	標内準	街路 交通		域 交通
(10)	準検	前年指定基準		100		100	[100				正	行政		
の等 公示価格 円/㎡ B 個別的要因に変化はない。 要 因	(10) 対年 象標の 基準機	継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	152,000 通地点(代表標準地等		価 変格 動 状	要	的因为	対中心	の商業	地は特別を通利の	 , 地下鋭 に需要か 更性がヤ	株での交通和 が活発である いか劣るもの	ら。 Oの、	居住環境や生活利便性
	の等	公示価格	+9 0 % 坐年		因	11		別的要同	因に変	化はない	, ۱۵			

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) - 4 宅地-2

NO	取引導例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	i地 /状	接面道路 状況	各の 主 設	三要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡城南 C	8	岡市城南区				更地	()	ほぼ 方形		西5 m市道 北5 m 角地	I		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡南 7	7 C 福I	岡市南区				更地	()	ほぼ 形	<u>整</u>	北6 m市道西6 m	į		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
С	福岡南 7		岡市南区				貸家 建付地	()	ほぼ 形	整	西7.5 m市	道		1 中専 (60,150)
d	福岡西 7		岡市西区				更地	()	台形	<u> </u>	南西7 m市	道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	福岡西 7	_	岡市西区				貸家 建付 地	()	長方	·····································	北6 m市道	Ī		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のに			 住定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(388) 3,199	<u>100</u> [100.0]	[104.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [104.0]		388,946	100 [187	.1]		207,881	_ ~~	0.0	208,000
b	131	1,434	100 [100.0]	100	100			136,283	100 [105	.5]		129,178	- 43.75	0.0	129,000
c d	165	5,803	100 [100.0]	[104.5] 100 [103.9]	100 [100.0]	100 [100.0]		173,264	100 [103	.5]		167,405	画地 ; 一 行政	0.0	167,000
е е	193	3,924	[100.0]	100	100	[100.0]		201,487	[114	.8]		175,511	その他	0.0 [100.0]	176,000
NO	ア事情	イ月率	 [100.0] ウ標準化		[100.0]	[95.0]		148,881	[108	.7]		136,965 の比較の内		100	137,000
	の内容					->-	TER 1.55			+- пь		ب ا	->->-	, TEE	l é r
а		%/月 +0.60			交通・接 行政		環境 その			封路 亍政		2 1.0- 		+5.0 環 0.0	^現 +80.0
b		%/月	街路		文通・接		環境			 封路		1		+1.0 環	境 +10.0
		+0.62	画地	+3.0	¦行政 -		その		0.0	 亍政		-5.0	 -の他	0.0	
C	正常	%/月 ±0.45			_ 交通・接 		環境		0.0	封路 		i .		-1.0 場環	境
		+0.45	凹地		¦行政 -		その		0.0	亍政		-5.0		0.0	
d	正常	% / 月 +0.78			- 交通・接 - 		- 環境 - 			封路 			Σ通・接近		境 +15.0
	元 类		四地		行政		その		0.0	宁政 		-5.0		0.0	拉
e	正常	% / 月 +0.78			交通・接 行政		環境 			封路 亍政		+2.0 ³ -5.0 3		+2.0 環	境
	上準価格	_		-5.0		0.0	00		0.0	J #A		l l	- 0718 	0.0	172,000 円/㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ĭ	造成事例番	号				-		所在及び	が地番							
IPAK	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化補正	時点傾	》正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []		1						<u>100</u> []	<u>[</u>] 0		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	Ε		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>100</u> []	10	00		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算化	西格		P] / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	巡 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地均	域要因の比	較		街路	\$		交通	・接近		環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	31,482,151	8,923,000	22,559,151	19,647,000	2,912,151	(0.9638) 2,806,731	(3.6 0.4)
	収益価格	87,710,344	円 (11	4,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	-2 想定建	建物の状	大況															51B-4
		用	途		建築面	積	(n	า๋)		構	造・ ド	皆層		延床	面積		(m²)
共同]住宅						259.00		R C		6 F						1,534.00)
公	法上の規	制等																
用途	地域等		基準建蔽	基本等	指定容積	[率	基準容積	率等	地積			間口			前面道路、	幅員等		
1住 高度	居 地区2種	20m		60 %		200 %	20	00 %		7	71 m²		.0 m× :	28.0 m	前面道路: 特定道路ま			7.0 m m
想	定建物の)概要	3 L D k 想定	く(約)	6 3 m²) [‡]	 程度、各	 -	計 2	L 4室を	有の理]効率 里由	(97.8 %	地域の	共同住宅とし			
(3)-	-3 総収記	 禁算出戍																
	階層	用道		床面		———— 有効 率	有効面	i積	1㎡当 支払賃)月額	F	額支払賃	重料	3保証金等(月数	按) a伤	?証金等	(円)
	1476				(m²)	(%)		(m²)	(円)				((円)	o権利金等(月数	女) b楮	利金等	(円)
		共同位	宇		259.00	96.5	25	50.00		,	1,550		387	,500	1.0	387,500		
1	~ 1	7131			200.00						.,			, 555	1.0	_		37,500
0	共同住宅 255.00 9					98.0	25	250.00 1,600					400	,000	1.0			0,000
																2,500		
3	3 ~ 6 共同住宅 255.00				98.0	25	250.00 1,650					412	,500	1.0			2,500	
	~																	
	~																	
	~																2 42	7 500
	計			1,	534.00	97.8	1,50	00.00					2,437	,500				37,500 37,500
年		 5米斗								2	2,437,	500 F	円 × 12	 !ケ月 =	:		29,250,0	
	共益費(管								100 円/				0.00 m²x				1,800,0	
b	共益費(管	宮理費)	の算出根拠	処			周辺の井	周辺の共益費水準等を勘案して査気										
7	の他の場	双入(駐	車場使用料	斗等)				8,000 円/台 ×				1	15 台×12	ケ月+		=	1,440,0	000円
貸	倒れ損労	ミ(算出	根拠、金額	預)			敷金によ					計上						0 円
	室等によ		₹相当額 A(%)+(v 空	安	%))			050,000				5.0				4 004 5	-00 III
	-				±+0(70))	+	1,4	440,000	円×			5.0) % =			1,624,5	
	上計 『証全等の		 益(空室損失	+老虐?	叁)		2	<i>1</i> 37	500 円 >	,	95	.0 %	•	1 (00 % =	•	30,865,5	156 円
			・ ・ ・ ・ と及び償却			憲後)		償却年		•	4 £				1.00 %)		20,1	20 1
							2	,437,	500 円 >		95.	.0′%	×		.2563 =		593,4	195 円
			保証金等の	運用益	(空室損失者	考慮後)			円 >		- M	%	×		% =	TT / ² \		0 円
	総収益 + + + +)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					() th	1+++	•	o∠, i:	51 円		(40,833	7/111)			
NO	事例番		事例の実質賃料)実際 	事情補正		<u> </u>	準化	公賃料 建物 差修正	格	地域因のに	或要 比較	基準隊格差修正	皆 査 E (P	定実質賃料]/㎡)	基準	地基準階	 の賃料
а					100			00	100		100		100	_		対象基準	準階の €質賃料	
	-		()	[] 100) []	[]	[]	[]			1,687	円/㎡
b	<u> 100 [</u>			100		00	<u>100</u>]	100 []	<u>100</u>	1		月額才(5払賃料 1,650	円/㎡)		
С					<u>100</u>			00]	<u>100</u>			<u></u>	100	_ _]		基準階	3 F	В
	- ()	•	-	'		1	- 1	-	•	•	-				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,480,000 F	"	370,000,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		3,249,000 F	၂	32,490,000 × 10.0 9	6	
0.10 O+B	土地	309,000 F	7	查定額		
公租公課	建物	3,145,000 F	7	370,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		370,000 F	၂	370,000,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		370,000 F	7	370,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		8,923,000 F	၂	(11,573 円/㎡) (経費率	28.3 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	n a : 躯体の経済的耐用年数		60 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 €
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	C	. 9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		370,000,000 円		234,000 円 / ㎡× 1,534.00 ㎡×	設計監理	
元利逓増償還率		0.0531		躯体部分 仕上部分		3.00 %)
		19,647,000 円		0.0377 x 40 % + 0.0525 x 40 % +	0.0852 x	20
×	(25,482 円/m	²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				;	31,482,151	円
総費用					8,923,000	円
純収益 -				:	22,559,151	円
建物等に帰属する純収益					19,647,000	円
土地に帰属する純収益 -					2,912,151	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,806,731	円
X (2) 2 1 11 2 117 24 (T-47)	\p			(3,640	円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		87,710,344 円	3	(114,000	円/m²

4 不動産ID 福岡城南(県) - 4 宅地-7

T 113/		
N o	所在及び地番	不動産ID 2911000367025-0000
1	福岡市城南区長尾4丁目273番	2911000367025-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額 30,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 188,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 145,000 円/㎡ (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 1日 令和 7年 7月 8日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市城南区 ₹4 - 2		丁目405)」	番15					地和 (㎡)		163)	ž	去令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の利	利用の状	接面通	直路の お	···· 女	供給 処理施 没状況		要な交通旅 近の状況	も との	(50	氏専 (,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模住宅地	の一般住宅	ぎが多い	北5 m 市道		7.	K道、 ガス、 F水	七隈46	00 m		(र	その他)	
(2)	範囲	東 20 m	、西	100 m、	南 40 г	m、北	80 m	標準的	的使用	戸建	住宅地	ļ				
近隣	標準的画地の形料	大等 間	引口 約	10	m、 奥行	ī 約	16 m、	規模	莫	1	160 m²	程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特記	すべき事	耳はな	l 1.	街路-	0 m市道		交通施設	七隈駅	7 北西	5方400 m	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将	戸建住宅を				ーー」 或で、価 ^権		─────────────────────────────────────					' 記利用でi		するもの	と予測
(3)聶	来予測 最有効使用の判定	される。 ^対 戸建住宅 ^対		は、向	辺の万歳り	四1四代 にこ	至り され	上升限	(4)対	1	≛地 お	にい	:110.			
(5)銷	 監定評価の手法	取引事例比	双引事例比較法 比準価格 188,000 円/㎡ 因													
σ	適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	————— 各		/ F									
		原価法	:	積算価	 各		/ [
		開発法		開発法は	こよる価格		/ F] / ㎡								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 近隣地域は 割安感等に 円程度であ	は、最寄 より需要	駅徒歩圏	間に位置する	る利便性の	の高いエ	リアで、	、七隈	線延伸	による	鉄道利用	客の増加	ロ及で	び都心部し	こ比した
` /核	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は の高い価格 断念し、既 する比準価	である。 版市街	。収益還 地で適II	≣元法につい ∃な素地事値	ハては自t 列の収集 <i>7</i>	己使用建物 が困難で	勿が支配 あるたる	配的な め原価	既存住 法の適	宅地で 用を断	、賃貸市 念した。	場が未成	は熟7	であるため	か適用を
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因のと 較		の (対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化			地域要	交通	
価と 格し	公示価格	円/n	<u>[</u>]	100	100	[100	1			補正	行政		因	行政 その他	
をた					[]						<u> </u>	その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡城南(県)			時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 +27.0
基の 準検			. 1-	05.7]	100	100	[100.0	0]	187	,000	補正	画地 行政	+1.0 0.0	因	行政 その他	+1.0 0.0
地討	221	,000 円/n	1 1	00	[101.0]	[127.0]	100					その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	1	72,000 画海地等人		価 変 格 動	要因	」」加、	堅調な	は投資語	需要等に	こよりナ	ハても継続 也価水準に	上 昇傾向	うにる	ある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等) 基準検 である場合の検討 準価討 代表機器 標準地				形状成況要		活	リ便施 認	役等に	比較的证	重く土は	寺段の変重 也需要は緊			っない。含	6種の生
の等	公示価格	,0.0.01	_					l _o								
前か	変動率 年間	+9.3 %	半年間	J	% の											

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地	接面道 状況	路の	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡城南 7 C		岡市城南区				貸家建付地	(,	ほぼ) 方形	長	北西4.9	m市道			1 低専 (50,80) 高さ制限10m
b	福岡早良ご C	7 福原	岡市早良区				建付地	(,	ほぼ) 方形		東4.5 mi 南4.5 m	5道			1 低専 (60,80)
С	- 214 福岡城南: C	7 福	岡市城南区				建付地	(,	ほぼ) 方形		北西5 mក	万道			1 低専 (50,80) 高さ制限10m
d	- 533 福岡城南 7 C - 514	7 福間	岡市城南区				更地	("	長方)	ī形	南4 m市道	<u></u>			2 住居 (60,160) 高度地区2種20m
е	- 514	+						(,)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付え			上 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		推定標準価 (円/㎡)	個別比車	 削的要因(햧	D	査定価格 (円/㎡)
a b	(144,) 835	100 [100.0]	[103.3] 100 [103.6]	100 [100.0	100 [100.0]		149,615		9.4]		167,35	街路 5 交通 接近		0.0	167,000
c	192,)	[100.0]	100	100.0	100		193,707	100	3.1]		197,45	9 環境 画地		0.0	197,00
d	173, (176,)	[100.0] 100 [100.0]	100 [103.7] 100	[100.0 100 [/	[100.0] 100 100.0]		177,204	100 [94)		195,58	一 行政		0.0	196,00
е	()	<u>100</u> []	100	100			,	100]				[100 .	0]	,
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内記	7					工地域	读因	の比較の内	勺訳			
а		5/月 0.41	街路 画地		· 交通・ ここ		環境 環境 - └			街路 行政		i	交通・接近 その他		· · 環境 · ·	-5.0
b	正常 %	5/月	街路		¦行政 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -		¦その 環境		0.0	街路			交通・接近	0.0 - 9.0	環境	+10.
		0.72	凹地		 行政 		その		0.0	 行政			 その他	0.0	· ·	
С		5/月 0.41	街路 画地		交通・ 行政		環境 その			街路 行政			交通・接近 その他		□環境 □ □	+5.
d			街路	0.0	<u> </u> 交通・ 	接近 0.0	- ├環境 - 		0.0	 街路 		-2.0	 交通・接近 	ī -8.0	環境	+5.
		0.41	画地街路	0.0	行政・交通・		その 環境		0.0	 行政 街路		1	 その他 交通・接近		→環境	
e l	%	, / H	山山町		火地・	1女儿	烬児		1	山町		! :	火畑・按仏	±	,烬児	•

												1	田凹纵用	(木)		5	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原何	聞の	把握が困難	なた	め。				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番									
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	浦正	時点値	多正	道	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		対宅地化率	≝で	地域要	因の比		り要因(の 🏻	写調達	原価
	(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	l M	:した価格 (円 / n	'n)	較		比較			(円/m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u>]]			
ş	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			P] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月習	率変動率	付帯	標準化補	E				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地均		較		街路	ķ	交通	・接近	,	環境		行	政			その他	<u>t</u>	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間値 後の純収益 (多正 円)	還元利回り (r-g)
法						()	1	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		用地域であり、収益性 成熟であるため非適F	生よりも居住の快適性を 月とした。	至重視する自用の一般	住宅が		

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

4 不動産ID 福岡城南(県) - 5 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区七隈4丁目405番15	2911001114530-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
福岡城南(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29,700,000 円1 ㎡当たりの価格194,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	150,000 円/㎡
(2)中心河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2_	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市城市 「田島5-		丁目365 4」	番1外				地 (m	積 (153)	Ìā	5令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	も設との	(50	t.専 ,80)	
	台形 1:1	住宅 L S 2		莫一般住宅か 争な住宅地域		北西5 m 市道		水道、 ガス、 下水	茶山	850 m		(([の他)	
(2)	範囲	東 110 m、西	110 m、	南 701	m、北	100 m	標準的個	使用 戸建	住宅	也				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 10	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	'	150 r	n程度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:61.	¦市道	方位北 !		i	駅南	東方850 m			象基準地	と同じ
		事項			路		施				規制			
	地域要因の将 来予測	小規模一般住写 すると予測する												
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4	4)対象基 の個別i 因		方位 形状				0.0
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	19	4,000 円	/ m²	ы						
'	の適用	収益還元法	収益価	格		/ F	/ m²							
		原価法	積算価	格		/ F	/ m²							
		開発法		による価格			/ m²						. =	
(6) ī	市場の特性	同一需給圏の範 る。主たる需要 圏内の当地域は 模等によりバラ	者は、福岡 、交通利便	岡都心部にi 更性等は概ね	通勤する. ぬ良好でる	エンドユー あることか	ザーでa ら中間所	する。当区 ff得者層を	₹での E中心	戸建需要は に住宅需要	引き続き は堅調で	· 堅ii である	間であり、 3。取引(駅徒歩
` ˈi	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 められず、賃貸 引事例を重視し とし、指定基準	市場が成熟 て求めてる	熟している。 おり、市場の	とは言い の実態をか	離く、収益 反映した説	還元法に 得力のあ	は適用でき ある価格で	なかである。	った。一方	比準価格	は、	規範性の	の高い取
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		カ の 夫	象基準地 見準価格 円/㎡)		票 街路 車 交通 比 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/m²	[]	100	100	-	1			i 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
(9)	·		時点	標準化	地域要		内 対象	象基準地	+	票 街路	0.0	地	街路	0.0
指が定ら	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	- 12	修正	補正	因の比較		か の と	比準価格 1 / ㎡)	内型		0.0	域要	交通環境	+4.0 +20.0
基の		地の価格	[105.7]	100	100	[100.0				甫 画地	+1.0	因	行政	0.0
準検 地討	007	,000 円/㎡	100	[101.0]	[124.8]	-		190,000		E 行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因	福岡堅調	市の人口 。物価上	は増加で :昇、金融	推移。 資本市	交通利便性 3場の変動等	性・居住球 節の影響に	環境の こ注え	D良い住写 見。	言需要は
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	地域要因					□ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		の住宅	常要は	≧調であ
地格の等	標準地番号	ਾਲ → ⊁ਾਲ	- 円 / ㎡	要因	 / 個別的	1 個別	的要因に	変動はな	l I。					
前カ		+7.2 % 半年	F間	% の	、要 因	<u> </u>								

福岡城南(県)

宅地-2

- 6

10	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		一 尚市城南区	:			建付 地	(ほほ) 方形	 f長 彡	南東4.8	m市道				1 低専 (50,80) 高さ制限10m
		34		-			741				» ±+	±, `**	пь				
b	福岡城南 C] / 倫l 11	岡市城南区	_			建付 地	(ほほ) 形	보 登	南4 m道					1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
c		_	 岡市城南区	-			更地			不整	響形	東4 m市	道				1 低専
	С	01	3/10/72/13/	-			~"	()	=717	214	~				(50,80) 高さ制限10m
d	福岡城南 C		岡市城南区				建付 地	(長方	形	東3.2 m	市道				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
	- 50	09															
e								()							
10	- 取引((円.	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較	格	 住定標準 (円/m ²	西)	個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[102.9]	100	100			_10	0			街	路	C	0.0	
	155	,925	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		160,447	[84	4.7]		189,4	_ ^	通・		0.0	189,000
b	()	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		122 000	10			104 4	接				404 000
c	(,938	100.03	[104.5]	100.0	100		132,660	10	9.3]		191,4	29 環			0.0	191,000
	180	,026	[100.0]	100	[/]	[90.0]		209,030		5.6]		197,9	45			0.0	198,000
d	(700	100	[104.9]	100	100		004 447	10			405.0	70. 元			0.0	400.000
e	191 (,723	100.0]	100	100.0]	100.0]		201,117	102	2.7]		195,8	30 €	の他	[100.	0.0	196,000
`	(,		100		[]			[]					100.	רס	
۷O	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記						工地域	要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	-4.0	環境	-10.0
		+0.41	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	\ -		0.0			0.0	L ¦その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0			-2.0	交通・	接近	+1.0	環境	-30.0
		+0.52	画地	 -10.0	L		て の			 行政			L ¦その他		0.0	Ĺ	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境		0.0	街路			交通・			環境	+10.0
		+0.41	画地		- 行政		- - その		0.0				L ¦その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・			環境	j 0.0
		+0.41			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その			 行政			L その他		0.0	<u>.</u>	
е	-	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・			環境	j
- 1					<u></u>		ところ			 行政			と こここ その他			L	

											•		(乐)	- 0	七地-3
(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	既反	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								
ì	造成事例番号	를			-		所在及	び地番							
113	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点傾	》 正	造 修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		対宅地化率	で図	地域要因の比 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/m	n²)					の価格 (円/㎡)	ly2	≹した価格 (円 / n	n²)	₹X	LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
7	熟成度修正]]	/ 100			積算	価格		P	9 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比較	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行政		7	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	還元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	X 0 1/	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	1心の戸建住宅地域では	あり、賃貸市場が未成熟	熟であるため			

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

4 不動産ID 福岡城南(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区田島5丁目365番1	2911000341659-0000
2	福岡市城南区田島5丁目365番17	2911000341675-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡城南(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額 18,600,000 円 1 m³当たりの価格 86,300 円/m³

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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2) 中地田本口	ATR 7.7 0.0 04.0	/ 5 \ /#-ta @ 15*#	工业 /亚拉	11/1/	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	发百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市城南区 江 2 -		2丁目1(8」	09番2	9 6				地 (m	清 (216)	汥	5令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路(の状況	, 供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況			t.専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		中規模、アパマル域	一般住宅を	き主とし まする住	北6 m 市道			水道、 ガス、 下水	福大	前1.2 km		(7	[の他)	
(2)	範囲	東 50 m	、西	180 m、	南 170	m、北	130 m	標	準的使	用戸建	住宅	地				
近隣	標準的画地の形容	大等 同	引口 約	15	m、 奥行	亍 約	14 m	、 ,	見模	'	210 r	n²程度、	形状	E方:	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 北 6	m市道		交流施調	km	前駅	南東方1.2	法令 規制	特別	低専 別用途地I 少災害警	
	地域要因の将 来予測	福大前駅る 緩やかな」				 斜地の住 [:]					住宅	需要は底!		から	、今後も	地価は
	最有効使用の判定	戸建住宅均	t .						(4	4)対象基準 の個別i 因		ない				
(,	監定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価格		8	6,300	円/r		<u> </u>						
U.)適用	収益還元法		収益価格			/	円/r								
		原価法		積算価格	B こよる価格		/	円/r	_							
(6) ਜ	万場の特性	開発法 同一需給圏 者及び開発 る価格帯に る。	 の範囲I 目的の ²	は、西片 不動産業	江、南片	江、片江 ^は り、彼ら	は利便性	生、環	──↓ する城 境、学	校区等に	着目	して物件の	の選定を行	jう。	需要の中	心とな
i h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格に る。近隣地 が低いこと 額を上記の	域は最 โ から、l	寄り駅ま 収益性か	でやや距げるほど見	離があり、	. 居住(ひ快適り	性等が	ヾ重視さ∤	る第	1種低層(主居専用地	也域で	で建蔽率・	容積率
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	泉基準地 見準価格 ∃/㎡)		票 街路 車 交通 七 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			1.	i 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		10	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	比	別的 因の 較	の比	象基準地 比準価格 日/㎡)	内	票 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +8.0 +30.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,000 円/n	1-	09.3]	100	100	[100			85,900		i 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		79,300		価 変 格 動		∃	要は堅語	周であ	る。		嗣市の人				
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	求干≁也守(- - Ini _ ini ;	形状成況要	要图		〉傾向(こある	0		いい いいかい かいかい かいかい かいい かいい かいい かいい かいい か	額の観点が) is 1	区画の面	積が減
の等前か	公示価格	+8.8 %	_	円 / ㎡ 	因 % の	世界	- 1	可别的多	学内に	変動はな	l I _o					

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) - 7 宅地-2

(1)	比準価格												1田1円7以	113 (214)		一一一
NO	取引事 例番号		新在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡城南 K		岡市城南区				建付地	(ほに) 方形	手 手 長 ジ	南4.8 mī 東4.8 m	市道		(1 中専 (70,100) 高度地区15m
b	- 94 福岡城南 C		岡市城南区				建付地	(ほほ) 形	整	南東6 mī	市道			1 低専 (50,80)
c	- 40	_	岡市城南区				建付			(E)	 f長	北6 m市)	道			1 低専
	C - 40		34,5 770,13				地	(方形						(50,80)
d	福岡城南 K		岡市城南区				更地	(,	不整)	整形	東8.1 mī	市道			1 低専 (50,80)
е	- 93	35						(,)						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		生定標準値 (円/㎡)		別的要因(^跤	D	査定価格 (円/㎡)
а	(80	, 950	100 [100.0]	[108.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		85,508				88,33	街路 交通		0.0	88,300
b	92	,747	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		97,570		5.0]		84,84	接近 場 環境		0.0	84,800
c d	(94	,773)	100 [100.0]	[107.5] 100 [107.8]	100 [100.0]	100 [100.0]		101,881	100 [118	3.8]		85,75	画地 58 行政		0.0	85,800
e		,356	[100.0]	100	100	[90.0] 		111,820	[128	3.7]		86,88	34 その1	[100.	0.0 0]	86,900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]] [] 工地填	艾要 因	 の比較の	 内訳	100		
а		% / 月 +0.80			交通・接		· 環境 · -			 街路 		L		± +4.0	· 環境 · -	-5.0
b		% / 月	四地		¦行政 ¦ 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		+1.0	その他 交通・接込	0.0 <u>±</u> 0.0	環境	+15.0
		+0.58	凹地			0.0	その	·	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С		% / 月 +0.58			┆ 交通・接 └ ¦行政		環境 その			街路 行政		i	交通・接迫 その他		環境	+20.0
d		% / 月 +0.71		0.0	<u> </u> 交通・接 こ	近 _{0.0}	- └環境 - -		0.0	 街路 		+1.0	 交通・接込		環境	+30.0
е		% / 月	凹地	-10.0	¦行政 ¦ 交通・接		 		0.0	行政 ——— 街路		1	その他 交通・接込	0.0	- 環境	
			画地		 ¦行政 		 そ の	· 他		 行政		L	 その他		<u> </u>	
オŀ	比準価格法	快定のE	里由										〔比準価格	i :	80	6,300 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 86,300 円/㎡]

											•	備阿巩用(、乐)	- /	七地-3
(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	し原作	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番							
3	素地の取得((円/r		事情補	正	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修	≩正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≅で	地域要因の比 較	, 個別的 比較	対要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				11.12.1	(円/㎡)	PAT	でに (円/n	n³)	#X	LU#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		0		
}	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格		P	9 / m²			
内	訳														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	. 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	還元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	IX 00 MO IXIII	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第一種低層住居専用	地域で自用の戸建住	宅が中心の地域であり、	賃貸市場が未成熟で	あるため。		

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

4 不動産ID 福岡城南(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区西片江2丁目109番296	2911000398671-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
福岡城南(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額150,000,000 円1 ㎡当たりの価格175,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	日 (6)	[令和 7年1月]	135,000 円/㎡
	ATR 7.7. 0.0.00	/ F \ / T-\ D O 15***	T 24 / T 16	L 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			区神松寺2丁目16番							地積 856 (m²) ()			法令上の規制等		
地	形状	敷地の況	利用の現	別別	辺の土地の	処理			供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	(60,200)			
	不整形 共同住宅 1:1.2				雪マンション が混在する付		西6 m 市道			水道、 ガス、 下水	七隈1.6 km			(その他) 高度地区2種20m		
(2)	範囲	東 30	m、西	30 m、	南 60	m、北	70 m	標準	■ ■的使用	用 共同	住宅地		l			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等	間口 糸	5 30	m、 奥行	亍 約	28 m	、規	.模		850 ㎡程度、 形状			ほぼ正方形		
地域	地域的特性		記すべき	事項はな	:61		m 市	m 市道 交			七隈駅 南東方1.6 km			対象基準地と同じ		
-		事項				路			施設				規制	L		
	地域要因の将 来予測													きい画地では分譲及 と予測する。		
(3) 重	最有効使用の判定	共同住宅	言地						` '	対象基準 の個別的 因	^{集地} な 内要	l I				
. ,	監定評価の手法	の手法 取引事例比較法 比準価格 180,000 円/㎡														
σ.)適用	収益還元法				収益価格 13			134,000 円/㎡							
		原価法		積算価					2							
		開発法			による価格		/	円/m²								
(6)市	5場の特性	同一需給圏の範囲は、城南区及び周辺各区の共同住宅等が存する住宅地域の圏域。需要者の中心は、アパート等の建 を目的とした不動産業者や個人投資家等が中心であるが、分譲マンションのデベロッパーも含まれる。交通利便性は、 やや劣るものの居住環境は良好であり、生活利便施設への接近性も良いため、共同住宅だけでなく、戸建住宅用地と ての需要も高い地域である。市場の中心価格帯は、規模にもよるが、1㎡当たり15~20万円の水準である。										1る。交通利便性は、 、戸建住宅用地とし				
` / 核	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	価格は、 やや低め	対象地上 に試算さ	に賃貸 [、] れた。2	マンション	の建設を想 信頼性の	想定しで 高い比≥	て求めた 棒価格に	ニもの [⁻] ニ収益(であるか 西格を関	、元本	価格に見合	うった賃	対な価格である。収益 料が得られないため 需給動向、昨年の価		
(8) 公規 示準		標準	也 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と	公示価格]]	100	100	[]			補	画地		因 行政		
格し をた		円/	' m² 📗	100	[]		100)			正	行政 その他		その他		
(9) 指か 定ら	34,021.02	指定基準地番号 時点 標準化 地域要 因の比 較 100 100 [別的 因の 較	の比		標 内 準 訳 化	準 交通		地 街路 域 交通 要 環境					
基の 準検				100 []			補 画地 正 行政			因 行政 その他						
地討		円/	' m² 📗	100	[]	[]	100)			-	その他				
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	160,000	円/m ^r	価 変 よい格 動	一般的 要 因		横区の 影響が	人口に	は増加傾に	句。市場 が、不動	では金利の 産需要は係	の上昇・ 衣然堅訓	建設費の高騰等によ 問さが継続している。		
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地等	と同一地	形状成況							付が多いた ンの建設も		/ション需要の高まり 1る。		
地格 の等 前か		10 4	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 %の	個別的要因		別的要	因に変	動はなり	, 1,					
רו נים	文 到 平 十 1	13.4	10 T T T I	ข	70 07											

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県)

宅地-2

- 8

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	面地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等					
a	福岡西 7(福岡市西区		福岡市西区		福岡市西区		福岡市西区				(台形	台形南		市道		(1 中専 60,150) 源度地区2種15m
b	- 82 福岡城南		到古城				更地			長方	-II%	西10.4 г	n 击 道			 1 低専					
D	· 91				恒 叫巾 巩 쮬区		歯 呵巾 巩 罔区					文地	()	כונו	<u> </u>				50,80)
С	福岡西 7	福岡西7C 福岡市西区				建付 地	() 方形 西		北4.8 m市道 西4 m 角地			(1 中専 70,150) B度地区2種15m						
d	- 83 福岡南 7		到市南区 				貸家			ほほ	ず東攵	西7.5 mī	市道			1 中専					
u	· · · 61		레마 티 C				建付地	(形形	ΑŒ.	<u> П</u> 7.3 ш	17.5			60,150)					
e	01	5						()											
	_																				
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域要 推定標準 因の比較 格(円/r		性定標準値 (円/㎡)			D	査定価格 (円/㎡)						
а	()	100 [100.0]	[103.9] 100	100	100		004 407	10			400.04	街路		0.0	400,000					
b	(()_) 100 [106.2] 100 100		_100		201,487	_100		186,21	接近	į (0.0	186,000						
c	([/] _100	[100.0] 		186,327	_10			174,79	91 環境 画地		0.0	175,000						
d	159,	9,409 [100.0] 100 [100		100.0	[103.0]		164,052	[90 10	0.7]	.7] 180,8				0.0	181,000						
u	165,	,803	100 [100.0]	[104.5] 100	[100.0]			173,264		9.0]		175,01	14 その)他 (0.0	175,000					
e	()		100	100	<u>100</u> []			<u>10</u>	0]				[100 . 100	<u>0</u>]						
NO	ア事情の内容を			補正の内部		<u> [] </u>					 艾要因	の比較の	 内訳	100							
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	 	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +3.0	環境	+5.0					
	-	⊦ 0.78	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	<u> </u>						
b	正常 9	6/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・持	 接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 0.0	環境	+10.0					
	-	⊦ 0.77	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-5.0	その他	0.0	L						
c	正常 9	6/月	街路		 交通・持		環境			街路		- !		近 +10.0	環境	-15.0					
	-	+ 0.75	 画地	+3.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	その他	0.0	L						
d	正常 9	6/月	街路		 交通・排		環境			街路				近 -1.0	環境	0.0					
	-	+ 0.45	 画地		 ¦行政		その		-	 行政			その他		L						
e	9	6/月	街路		 交通・持		環境			街路		- 1	交通・接		環境						
	1		1		1										1						

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 180,000 円/㎡]

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で、	、再調	達原価の把	2握7	が困難であ	るため	か 。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
迨	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
茅	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補	扩	時点傾	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
尓	 帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		前効宅地化率 ミした価格	ヹで	地域要因 較	の比		個別的要因の 比較		調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)			2017			(円/m²)
			100 []	100				(%)	100 []	10]		
熟	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格		1	F.] / m²			
内部	7															
	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	帯		標準化補正	=				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地垣	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近 環境 行政 その他					ļ				

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 還元利回り 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9462) (3.6 0.4) 33,049,536 7,868,083 25,181,453 21,293,100 3,888,353 3.2 % 3,679,160 収益価格 114,973,750 円 134,000 円/㎡) (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-	·2 想定建	建物の制	大況														
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	l住宅						280.	00	R C	7 F	•				1	,655.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	養率	基準容	· 精率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
2住	: 									2				前面道路:		6	5.0 m
高度	地区2種	20m		60 %		200 %		200 %		856 m	28	.0 mx	33.0 m	 特定道路ま	きでの距离	∄:	m
想	定建物の)概要	1階:コ 宅(約6	こント: 5 8 ㎡x	ランスと く23戸	:共同住写 うを想え	È、 2 È。	~ 7階:	共同住	有効率 の理由		95.0 %	共同住	宅として標準			
(3)-	 ·3 総収記		 り訳														
. ,	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有效	加面積	1㎡当 支払賃	ー 作り月額 料	F	月額支払賃	賃料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	H/H				(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		共同化	主宅・エ		100.00	70.0		04.00		4 050		400	600	1.	0	138	3,600
1	~ 1	シド !	ランス		120.00	70.0		84.00		1,650		138	,600	1.	0	138	3,600
		# = '	+ -		200 22	07.0		074 00		4 000		450	200	1.	0	456	5,288
2	~ 5	共同(±モ		280.00	97.0		271.60		1,680		456	, 288	1.0	0	456	5,288
		共同化	+ -		220.00	07.0		242 40		1 700		267	040	1.	0	367	7,048
6	~ 6	共回1	土七		220.00	97.0		213.40		1,720		307	,048	1.	0	367	7,048
		共同化	· 宁		195.00	97.0		189.15		1,720		225	, 338	1.	0	325	5,338
7	~ 7	共四1	±-t		193.00	97.0		109.13		1,720		323	, 330	1.	0	325	5,338
	~																
				1.	655.00	95.0	1	,572.95				2,656	. 138			2,656	5,138
	計				,											2,656	
	額支払賃										138	円 × 12			3	1,873,6	
	共益費(管			-n					円/	m² x		mx	12ケ月	=			0円
			の算出根拠					0	000 EI/	4		00 4 40	-		=	0.000.00	00 III
		•	車場使用料					8	,000 円/	= ×		23 台×12	ク <i>円</i> +			2,208,00	
			根拠、金額	貝)				21 (373,656	ш.,		5.0	. 04				0円
	室等に』 - a)x st		長相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+		208,000				% =			1,704,08	02 🖽
· N		т эт					T	۷,2	200,000	17 ×		3.0	70 -			2,377,5	
			 (空室損失	上老店	台)			2 656	138 円 ×	95	.0 %	. X	1	00 % =	3	25,2	
			・ (エエリン ・) ・) ・) ・) ・) ・) ・) ・)			慮後)		償却年		4 :	年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) 0.2563 =		646,73	
そ	の他の収ん	入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	ζ	%) X		% =			0 円
総	収益	+	+ +						33,04	49,536 円		(38,609	円/m²)		
(3)-	·4 1 m²≌	またり の	D月額支払	賃料の	算出根披	L	()	内は支持	丛賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情	浦 時	点修	標準化補正	建物 差修正		或要 北較	基準隊格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	也基準階(の賃料
а	-		()	<u>100</u>			100] []	100 []		対象基準月額実	質賃料 1,717	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			100] []	<u>100</u>			月額支	払賃料 1,680	円/㎡)
С	-		(100			100	100] [)]	100 [基準階	4 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,604,000 円	3	401,000,000 × 0.4	%	
維持管理費		1,704,083 円	3	34,081,656 × 5.0	%	
	土地	349,500 円	3 :	查定額		
公租公課	建物	3,408,500 円	3	401,000,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		401,000 F	3	401,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		401,000 円	3	401,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	3			
総費用						
~		7,868,083 円	3 ((9,192 円/㎡)	(経費率)	23.8 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %		g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	手価格)	40 %		n a:躯体の経済的耐用年数		60 £
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %		n b:仕上の経済的耐用年数		30 €
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年		:未収入期間を考慮した修正率	0	.9462
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		401,000,000 円		2	設計監理	
				235,000 円 / m²x 1,655.00 n 躯体部分 仕上部分	n²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0531		0.0377 x 40 % + 0.0525 x 40 %	+ 0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(21,293,100 円 24,875 円/㎡)	,			
	·		<u>, </u>			
総収益					33,049,536	円
総費用					7,868,083	円
純収益 -					25,181,453	
建物等に帰属する純収益					21,293,100	
土地に帰属する純収益 -			+		3,888,353	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				3,679,160	
×				(4,298	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %				
		114,973,750 円		(134,000	円/m²

4 不動産ID 福岡城南(県) - 8 宅地-7

N o		(水) 0 122 /
N 0	所在及び地番 福岡市城南区神松寺 2 丁目 1 6 番	不動産ID 2911000387268-0000
2	TEIPUIDA以刊と1747公寸と1日10日	2911000307200-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 福岡城南(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
福岡城南(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 36,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 122,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	92,000 円/m²
(a) = U = = =	A 72 - 7 - 0 - 1 - 1	/ = \ /T-10 = /T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

提供	乙 菇	ル・計画観の沃ル		ツ女日														
地域	(1) 基						9番5					_		(298) ,	去令上の 規	制等
表の形 任元	地	形状		利用の理		辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の		処理施	接			设との			
提集中の画地の形状等 間口 約 15 m、 奏行 約 20 m、 規模 300 m程度、 形状 長方形 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。							が多い閑			:	ガス、	福大	前1	.9 km		(र	その他)	
地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 基準中立化 6m 一	(2)	範囲	東 170	m、西	50 m、	南 120	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅	地		l			
地域 地域野国の将		標準的画地の形料	犬等	間口	約 15	i m、 奥行	 約	20 m	、 規	模		300 r	n²程.	度、	形状	長方	形	
子別する。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子測する。	地域	地域的特性		記すべき	事項はな	il 1.	市道		6 m		km	が駅	南東	更方1.9		 	象基準地	と同じ
(5)鑑定評価の手法 の適用																		
収益偏格	. ,		戸建住宅	已地						(の個別的	集地 勺要	方位	Z				+4.0
原価法 現発法 現発法による価格	. ,						12	,		`								
開発法 開発法による価格	ולכט	9万		法						-								
(6) 市場の特性								-		_								
検証及び鑑定評価	(6)市は	易の特性	同一需給 る。主た 上昇が波	:る需要を : : : : : : : : : : : : : : : : : : :	 田は当区を 皆は、福 おり、当	を中心に、 岡都心部等の 地域におい	隣接区の何 へ通勤する ては、交通	るエン 通利便性	或まで及 ドユーザ 生等は劣	」 び、福 ーであるが、	5る。当 区画か	該圏 を然	域に	も区内中 ,比較的信	[□] 心部に E環境が	お で 良 好	ける住宅地	めの価格
松規価 標準地番号 修正 補正 図の比 要因の の規準価格 内 環境 田地 で	検討	正及び鑑定評価	産投資需 規範性の	要は認め高い取る	かられず、 引事例を	賃貸市場 重視して求る	が成熟し、 めており、	ていると	とは言い D実態を	難く、 反映し	収益還 た説得	元法	は適ある	用できた 価格であ	いかった		-方比準個	格は、
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100		標準地番号	標準	地 -			因のと	比 要	因の	の規準	準価格	内	隼	交通		域	交通	
指か 定ら 福岡城南(県) - 10	価と 格し をた	公示価格	円/	′ m²	100	l -		[] 100				1 .	E	行政		因		
準検 107,000 円/㎡ 100 100.0] 100 100.0] 121,000 正 行政 0.0 その他 0.0 をの他 0.0 を可能 がには、およりは、またものを動物を使用を使用を使用を使用を使用を使用を使用を使用を使用を使用を使用を使用を使用を	(9) 指か 定ら		号	- 10		標準化補正	因のは	比 要	因の	の比準	集価格	内型	隼	交通	0.0	域	交通	+4.0
(10) - 1 対象基準地の検討 雑続 新規 前年標準価格 115,000 円/㎡ 客標の ま準体 である場合の検討 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 - セステート 標準地番号 - マステート である場合の検討 であり、引き続き地価は上昇傾向を示している。 個別的 要 因 個別的要因に変動はない。	基の 準検 地討			_ [-			I	-	<u> </u>	12 ⁻	1,000		E	行政	0.0	因		
基準検 である場合の検討 形 状 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	(10) 対年ら	継続 新規 前年標準価格	 の検討	115,00	0 円 / m ^r		1 1		■■□□□□ ■岡市の 図調。物	人口は 価上昇	増加で 、金融	 住移。 資本市	交迫	·····································	・居住環	 環境(注社	 D良い住宅 見。	需要は
□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	基準検 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地		表標準地等	等と同一地 -	形 状 成況												の住宅
	地格 の等 前か	公示価格	+6.1	% 半年		因	1 1		B別的要	因に変	動はない	, I _o						

福岡城南(県)

- 9

宅地-2

NO	取引事	i j		番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		Į.	画地	接面道	≦路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	-	」等			点	型		(m²)	の刑	形状	状況		設(の状況		制等
а	福岡城南 C	7 福	岡市城南区				建付地	,		ほに	ぎ長 ジ	北6 m市	道				1 低専 [50,80)
							של	()	<i>></i>						00,00)
	- 40																
b	福岡城南 C	7 福	岡市城南区				建付 地	(が形	ぎ台	北東3.8	m市道	i		- 10	1住居 60,160)
								(Ī	高度地区2種最高20n
c	- 40 福岡城南		一 岡市城南区				建付			1=1:	重整	南東6 m	古道				 1 低専
C	TEI UNIT	/ 1曲1	叫印姚用区				地	() 形	3.	用米0 11	비냳				50,80)
	- 40	15															
d	福岡城南						建付地			ほに	ぎ整	東9 m市	 道	-			 1 低専
	С						地	(形						((50,80)
	- 41	12															
e																	
								()							
	-										Г						
NO	取引信(円)	插格 ′ ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	· 格	作定標準((円/㎡)	西)	個別的 比較	勺要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[107.5]	_100	_100			_10	0			1	 封路	C	0.0	
	94	,773	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		101,881		5.0]		119,8		交通・	(0.0	125,000
b	112	, 312,	100 [100.0]	[104.7] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		117,591	10 [8	0 9.3]		131,6		接近 環境		0.0	137,000
С	()	_100	[105.2]	_100	_100		,	_10			,		画地		1.0	,
_	92	,747	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		97,570	_	3.0]		104,9	14	 	C	0.0	109,000
d	121	, 116,	100 [100.0]	[102.3] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		123,902		1.1]		111,5		その他	C	0.0	116,000
e	()	_100		100	_100		· ·	_10	0					[104.	<u>o</u>] [· · ·
NO.	フ恵桂			100		[]			[I O LL ## O			100		
NO	ア事情の内容	7 月平 变動率	ソ棕年16	補正の内記	7						《安心	の比較の	小小八				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-15.0
		+0.58			 ¦行政		その	. – – – – –		 行政		0.0			0.0	L	
h	正常	% / 日	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		-6.0			-4.0	一一语	
		+0.59					L					i				L	-3.0
			四地		¦行政 		その		0.0	行政		+2.0			0.0	·	
С		%/月 +0.58	街路 		_ 交通・接 		環境			街路		i		・接近 	0.0	· 環境 - 	-7. 0
			画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その作	也	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通	・接近	0.0	環境	+10.0
		+0.58	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その化	 也	0.0		
e	Ç	% / 月	街路		│ ┌交通・接	近	環境			街路			交通	・接近		環境	
							とこっ	 他		 行政		l	 そのf	 也		L	
					1							 	1	_			

														佃叫观判	(乐)	- :	9	七地-3
(2)	(積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	思	税	市街地の加	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										
ì	造成事例番号	를			-			所在及	び地番	Ĭ								
-	素地の取得((円/r		事情補	ì正	時点修正	素 の	価格	D補修正後 A (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/r	n³)	標準	化補正	時点的	修正	道	医正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>)0 </u>	<u>[</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	有効宅地化፮ 余した価格	をで	地域 較	要因のは	比 個別的	的要因(カ 🏻 🏚	調達	原価
	(円/r	n²)				E	1安((円/㎡)	P	ました1脚桁 (円/r	n²)	₽X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]					
į	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·		
内記	沢							•										
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比較	交		街路	Š	交	通	・接近		環境		•	行政			その他	<u> </u>	

(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	還元法が適用できない	場合の理由				
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収	間修正	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	P心の戸建住宅地域でる	あり、賃貸市場が未成熟	熟であるため			

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

4 不動産ID 福岡城南(県) - 9 宅地-7

N o	所在及び地番 福岡市城南区東油山 2 丁目 1 9 番 5	不動産ID 2911000377345-0000
2		2911000377343-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡城南(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡城南(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額 28,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 117,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)	[令和 7年1月]	90,000 円/m²
(2)亞地-西本口	ATI 7.5 0.0 04.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	塩たTMRツバル	-W-TH-V-X	. =									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		城南区片江 <u>5</u> 5 - 1 7 - 1		3 1番4	2			地積 (㎡)		245)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況		辺の土地の和	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	分との	1 低専 (50,80)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		塻一般住宅、 が混在する住		北4 m 市道		水道、 ガス、 下水	七隈98	O m		(その他)
(2)	範囲	東 120 m、	西 40 m	、南 100 r	m、北	100 m	標準的使	用低層	住宅地			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間	口約 14	4 m、 奥行	ī 約	17 m、	規模		240 ㎡和	建度、	形状 {	長方形
地域	地域的特性	特記・特にな	113		街 基準 4.	手方位北 0 m市道	交通施言		尺 南東	方980 m	法令規制	1 低専
	地域要因の将 来予測		延伸した七四 宅需要が増加						区等に	北して地値	面の割:	安感があることから
	最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準 の個別的 因	方學 方學	位		0.0
l ` ′	監定評価の手法)適用	取引事例比較				-,	/ m /					
") 週 万	収益還元法	収益価		9	4,200 F						
		原価法	積算価				/ m²					
/c\ -	=+B	開発法		による価格			/ m u = == 0	国辺の付	宁地哉	ニキ乃ぶ	電面 #	がは福岡市中心部への
(0)11.	5場の特性	通勤者(個)	目的の不動原 地で2,5(産業者に 00~3	加え、ア/ ,000万	パート用地 で円。福岡	!を求める 大学にも	企業等:	も挙げられ	る。景	需要の中心となる土地 3ことから、戸建住宅	
` / 検	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	する価格であ	多数の取引 あるが、賃料 5価格を関連	の遅行性やホ	想定要素:	が多いこと	:等から、	相対的な	な価格だ :信頼性I	が得られた はやや劣る	。 収益 5。 した	益価格は収益性を反映 にがって、比準価格を
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		カ の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[100	1		補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較		か の比		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]		補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[]	[:	100			E	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	則平標準11116		7,000 円/㎡	価 変 格 動	一般 要 团		の回復基		利、福岡	市の人口堆	善等を受	受け、福岡市の住宅需
基準準備	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	準地等と同一均	形状成況	世史	博多 ある		伸した七四	畏線沿線	の住宅地域	域であり)、住宅需要は堅調で
地格 の等 前か	公示価格	+9.3 %	- 円 / ㎡ 半年間	要 因 %の	個別的 要 2	句 個別	的要因に	変動はない	, I _o			
ינו נים	文 到 平 十 间	10.0 /0	i TIU	,0 0)								

NO	取引 例番		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道路 状況	格の 説	主要交通施 みの状況	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		岡市城南区	-			貸家 建付 地	()	ほほ 方形	 f長 彡	北西4.9 n	市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m
b	福岡城區		岡市城南区				更地	()	長方	那	北5 m私道	Ī		1 中専 (60,100) 高度地区15m
С	福岡城區		岡市城南区	:			更地	()	ほほ) 方形	ほぼ長 北西方形		市道		1 低専 (50,80)
d	福岡城門		岡市城南区				建付地	()	不整	野	西5 m市道	İ		2 住居 (60,200)
e	福岡城區	109 有7 福 103	岡市城南区				建付地	()	ほほ 形	 f台	北東3.8 m	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地地因の比	或要 比較				 的要因の 	査定価格 (円/㎡)
а	(14) 4,835	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	-		149,615		3.5]		126,257	_ ~ ~	0.0	126,000
b	12) 5,671	100 [100.0]	100	100	-		132,960		5.6]	115,017		接近 ⁷ 環境	0.0	115,000
c d	14	7,976 V	100 [100.0]	[109.2] 100 [102.4]	100 [/]	100 [100.0]		161,590	100 [131	.2]		123,163	画地 3 一 行政	0.0	123,000
е е	9:	5,821)	[85.0]	100	[100.0]			128,262	[113	3.2]		113,306	その他	0.0 [100.0]	113,000
NO	ア事情	イ月率	[100.0] ウ標準化		[100.0]	[100.0]		117,591	[95	5.9]		122,618 の比較の内		100	123,000
a	正常	変動率 %/月		0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	 街路		.4 0 I 3	 ▷诵・接近	+2.0 環	
_		+0.41			 行政		その			 行政		0.0		0.0	
b	正常	% / 月 +0.73			· · 交通・接		· □環境			封路			接近 	+2.0 環	
_	正常	%/月			行政 交通・接		その		0.0	行政 封路		+1.0		0.0	
_	тњ	+0.77			文題・接 行政		環境 その			当路 行政		+3.0 2 0.0 7		· -2.0 環 · 0.0	^児 +30.0
d	売急ぎ	% / 月			│ │交通・接		環境						を通・接近		··················· 境
		+0.59	岡地		行政		その		0.0	行政		+4.0		0.0	
e	正常	%/月 +0.59			交通・接 行政		環境 			封路 行政		-3.0 3 +3.0 3		-4.0 環	境
	七準価格:	_ _		0.0	NAT	0.0	00	ت:	0.0	1 J LX		<u> </u>	した。 上準価格	0.0	120,000 円 / ㎡

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	4,118,191	1,004,552	3,113,639	2,355,960	757,679	(0.9747) 738,510	(3.6 0.4)
	収益価格	23,078,438	円 (94	4,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	単物の状	*************************************													J纵角(宗 <i>)</i>			57B-4
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造	<u>.</u> . ß	皆層		延	床面	積		(m²)
共同	住宅						96.0	0	W		2 F							192.00	
公	法上の規	制等																	
用途	地域等		基準建設	英率等	指定容和	責率	基準容	養率等	地積			間口	・奥行			前面道路、	幅員等		
1低	専			50 %		80 %		80 %		245	m²	14.	0 mx	17.0	m l	前面道路:			4.0 m
	定建物の)概要	2 4 m²x	: 4戸x	: 2階					有効の理由		10	00.0 %	特定道路までの距離: 外階段の為。				誰:	m
(0)	o (V) D	£ 656	-+n							02/21	-								
(3)-	3 総収益	算出内 用道		 床面	:	 有効	有効	あ 籍	1 m² ½	当たり月	安百		額支払賃	⋚ ¥∜		3÷T-0-77/10#	#b\ - /□	± T _0.55	(TI)
ſ	階層	/TJ/2	<u> </u>	 		率	HW		支払賃		1 首只	/3		-		保証金等(月数		:証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円)	bŔ	重利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1	~ 2	共同包	主宅		96.00	100.0		96.00		1,7	780		170	,880		1.0	0	17	0,880
	~																		
	~																		
	~																		
	~																		
	計				192.00	100.0		192.00					341	,760				34	1,760
	額支払賃	 								3.	41 7	760 F	円 × 12	ケ日	_			4,101,1	20 円
	共益費(管								100 円/		771,7		2.00 m²x			:		230,4	
			の算出根拠	処			敷金等	により	十分担任		てい								, 5
7	の他の収	双入(駐	車場使用料	斜等)					円	/台 x			台×12	ケ月+			=		0 円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	頚)															0 円
	室等によ			-	ф 			4,3	331,520				5.0	%					
			(%)+(× 소	至率B(%))	+			円×				% :	=			216,5	
	上計		 	+ * = 4	<i>e</i> . \			044	700 M		05	0.0/			1 00	0/		4,114,9	
			st(空室損気 なひ償却			雷後)		341, 一 償却 ^生	760 円 >	×		0 % (≣)	× 運用利			% =		3,2	47 円
THE	: U.D TTC 42 (*)	建加皿		, HX (— =	E19.7 51	忠区)		長口 -	円:	×		- / _%	X Z) C. EII		=			0 円
		∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円;			%				% =			0 円
	似益 21		+ +	/Tiles	AA-11-1-11			L		18,191	円		(16,809	円/mí)		
(3) - NO	·4 1 m´当 事例番)月額支払 事例σ		算出根拠 事情补			内は支払 標準化	∆賃料 建物	m t/s	地垣	## T	基準隊	比	本字	実質賃料	甘徙↓	也基準階	の恁め
NO	争彻值	5	実質賃料	4	正	正		正	差修正		では		格差修正			.关貝貝科 /㎡)	茶午』	心 圣 午 泊 、	少 貝科
а	_			,	<u>100</u>			100	<u>100</u>] [100		<u>100</u>	_			対象基準	準階の 質賃料 1,781	円/㎡
b)	_100			100	100		100		100	- 1			月額支	払賃料 1,780	
С	-		()	100] 100 		100	100	1 .	100		_ 100]			基準階	2 F	В
	-		()] 100			[] []]					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		139,200	円	34,800,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		433,152	円	4,331,520 x 10.0 9	%	
Λ.ΤΠ.Λ. * Π	土地	66,800	円	查定額		
公租公課	建物	295,800	円	34,800,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		34,800	円	34,800,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		34,800	円	34,800,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,004,552	円	(4,100 円/㎡) (経費率 2	24.4 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n ♭: 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	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		34,800,000 ₽	9	176,000 円 / ㎡× 192.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0677			(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0525 x 40 % + 0.0742 x 40 % +	0.0852 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(2,355,960 円 9,616 円/r	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益			,			
総収益					4,118,191	円
総費用					1,004,552	円
					3,113,639	円
建物等に帰属する純収益					2,355,960	円
土地に帰属する純収益 -					757,679	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				738,510	円
×				(3,014	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 °	%			
		23,078,438	円	(94,200	円 / m²

4 不動産ID 福岡城南(県) - 10 宅地-7

		(32)
N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市城南区片江5丁目1431番42	2911000386095-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
福岡城南(県) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額 25,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 99,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工 	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)1皿格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		の埋田の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 2 1 2 1 7 7	南区南片汀 3 - 10 -	[3丁目84 22」	4番				地積 (m²)		256)	法令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	辺の土地の和	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	更な交通旅 fの状況	色設との	(50,80)	
•	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規格	莫の一般住宅 地域	ぎが多い	北6 m 市道		水道、 ガス、 下水	福大前]1.7 km		(その他)	
(2)	範囲	東 40 m、	雪 70 m、	南 70 r	m、北	60 m	標準的使	用│戸建	住宅地			l	
近隣	標準的画地の形ង	大等 間口	約 12	?m、 奥行	方 約	20 m、	規模	•	240 m ²	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記「特になし	,		街 北6	m 市道	交通施言	km	前駅 南	東方1.7	法令規制	1 低専 (50,80)	
=	地域要因の将 来予測	尹년 戸建住宅が建 、近隣地域の:			であり、ナ		特段の	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	られな	い。住宅			ており
	最有効使用の判定	戸建住宅地					`	り対象基準 の個別に 因		:61			
()	監定評価の手法 D適用	取引事例比較流			99	9,000 円							
	ノ起力	収益還元法	収益価				/ m²						
		原価法 開発法	積算価	<u>恰</u> による価格			/ m² / m²						
(6) ਜੋ	市場の特性	対象不動産に係る市場参加者に お市場の中心価格度である。	 系る同一需約 は、サラリ・	 洽圏は、地 [−] −マン層が「	下鉄七隈約 中心となる	泉沿線の地 る。駅距離	——── 域を中心 は認めら	れるが相	対的割	安感から	、不動產	全需要は堅調で	である。
木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	近隣地域は、戸 用は断念し、耳 収集・選択し、 、指定基準地と	双引事例比 説得力の	蛟法によるb 高い価格が彳	七準価格⊄ 导られた。	D試算を行 以上より、	った。比 、市場性	ζ準価格の を反映し	対算に	当たって	は、多数	数の新規の取る	引事例を
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要個別的対象基準因の比要因のの規準価較比較(円/m			準価格	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	-		献 化 環境 補 画地 正 行政 その他			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	福岡城南(県)	号 - 10	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較) のtt	基準地 之準価格]/㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	-4.0 +3.0 +20.0
基の 準検 地討	則中指正基準	地の価格 ,000 円/㎡	[109.3]	100 [100.0]	100 [118.7]	100.0]	-	98,500	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0		0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	92,5	500 円/㎡	価 変格 動	一般的要因	/TT 1-2		 は微増傾 上昇傾向		多している		需要は堅調です	5り、地
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点) 格 期 形 状 標準地 成 況			地域要医		の住宅地	域であり	、地域引	要因に特別	役の変動器	要因は認められ	にない。
地格 の等 前か	公示価格	+7.0 % 半	円/㎡										

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) - 11 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び ^州 」等	也番並びに	「住居表表	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	通施 !	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		福岡市城南区				建付地	(ほに)形	 ぎ 整	南東6 m	市道			1 低専 (50,80)
b	- 4 福岡城南 C	月7 福	岡市城南区				建付地	(ほに う 方形	ぎ長 ド	北6 m市	道			1 低専 (50,80)
c	- 4	101	岡市城南区				更地			不整	5 7 Π.ζ	南西8.4	w 本 : 			近商
_	С	802	明州小州	_			文地	()	ビ ボシ	用四0.4				(90,200)
d	福岡城南	有7 福	岡市城南区	.			更地	(不整)	 整形	東8.1 m	市道			1 低専 (50,80)
e	福岡城南		I 岡市城南区				建付地	(不整)	整形	西5 m市	道			2住居 (60,200)
NO	取引	l09│ 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域の	域要 比較		住定標準((円/㎡)		固別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(92	2,747	100 [100.0]	[105.2] 100	100	100 [100.0]		97,570	100	0.0]		97,5	街路 70 交迫		0.0	97,600
b	94	4,773	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		101,881	<u>100</u>	0 <u> </u>		101,8	接边 81 環境		0.0	102,000
С	74	4,928	100 [100.0]	[102.9] 100	100	100 [90.0]		85,668	<u>100</u>	0 <u> </u>		94,2		_	0.0	94,200
d	93	3,356	100 [100.0]	[107.8] 100	100	100 [90.0]		111,820	<u>100</u> [116	0 3.2]		96,2	行 31 その	x D他	0.0	96,200
e	(95	5,821	100 [85.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		128,262	<u>100</u>			109,8	13	[100 100		110,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	Z補正の内記	R				,	工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常		計 街路		交通・持		環境		0.0	 街路 		i	交通・指			
<u>_</u>	工 带	+0.58	岡北田		 		その			行政			その他			<u> </u>
D	正常	+0.58	引 街路 8 画地		│ └		環境 その			街路 行政		. <i></i> i	交通・持 その他	· 0.0	,	^見 0.(
c	正常	% / F	引 街路		交通・持		環境			街路			交通・指		環境	^竟 -10.0
		+0.73	3 =====		 		その		0.0	 行政			その他	0.0		
d	正常	% / F +0.7	目 街路 1 画地		_ 交通・打 ここここ		環境 			街路 		i	交通・持		_ □ 環切	^竟 +15.0
e	売急ぎ				¦行政 ¦ ; 交通・持		 		0.0	行政 街路			その他 交通・持		環境	^竟 +18.(
		+0.59			- - 行政		その			 行政		i	その他	0.0	_ L	
— オI	」 七準価格	 決定の					1						〔比準価	 i格:		99,000 円 /

											•	備阿巩用((宗)	- 11	1 - 七地-3
(2)	(積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存し、	再調達原何	間の打	把握が困難であ	るため。			
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ⁹	号			-		所在及	び地番							
1.7	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	: 造	造成工事費 (円/n	n ^²)	標準化補正	時点修	》正	造/修/	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u>	0		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格					地域要因の比 個別的 較 比較		再	調達原価
	(円/㎡)						(円/㎡)	l hz	RUに画情 (円/n	n³)	#X	LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100		(%) <u>100</u> []						0		
7	熟成度修正		[]	/ 100			価格	P	円 / ㎡					
内	沢						·								
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月至	帯		標準化補正	準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月						% / 月
地址	域要因の比較	皎		街路	3	交通・接近 環境 行政				行政	その他				

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

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

4 不動産ID 福岡城南(県) - 11 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区南片江3丁目84番	2911000392600-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡城南(県) - 12 宅地-1

基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 谷澤総合鑑定所 九州支社 福岡城南(県) - 12 福岡第6 氏名 不動産鑑定士 中野 貢一						
福岡城南(県) - 12 福岡県 福岡第6 氏名 不動産鑑定士 中野 貢一	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
	福岡城南(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貫一

鑑定評価額 55,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 240,000 円/㎡ 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	185,000 円/m²
(a) 🖶 U 🖶 🗆	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T+D = /T-WT	T-W/T-15	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	この埋田の)罢旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		月市城南区 山 2 - 2		丁目46	7番10	1				地積 (m²)		229	法令上の規制等	等
地	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	面道路σ) 状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	役との	(60,100)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			一般住宅が		西5 m 市道			水道、 ガス、 下水	七隈30	00 m		(その他) 高度地区1種15m	
(2)	範囲	東 60	m、西	60 m、	南 40	m、北	110 m	標準	準的使 原	刊 戸建	住宅地				
近 隣 -	標準的画地の形物	犬等	間口約	14	m、 奥í	亍 約	16 m	ı、 規	模		230 m³₹	呈度、	形状!	長方形	-
地域	地域的特性	特記与特別	になし				 方位 i道	北5 m	交通施設		尺 北東	ī方300 m	法令規制	, 対象基準地と同 ・ ・]じ
	地域要因の将		が建ち並	ぶ区画	整然とし		域であ	リ、地			 の変動	はみられな		」 良好な住環境や禾	 钊便
	来予測				地価水準				ものと	:予測す	る。				
	そのでは、	戸建住宅		11.8# /T.1.	-				対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	位		4	+1.0	
, ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価格											
•	~~	収益還元 原価法		収益価格 積算価格			/	円/m							
		開発法			^ゴ こよる価格	<u> </u>	/	川/川 円/m	_						
(6)市	5場の特性	市場参加 要は高い	者は、比 地域であ	較的高所 る。市場	得層のエ	ンドユー ⁻ 格帯は、ī	ザーや ² 画地規	不動産業 模等に。	業者が より幅を	中心とな が認めら	る。当 れるが	地域は良好 、標準画地	アな住環	注宅地域である。 5 環境を有し、不動原 0土地で5,50	産需
植	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	用は断念収集・選	し、取引 択し、説	事例比較 得力の高	法による	比準価格の 得られた。	の試算。 以上。	を行っ <i>†</i> より、テ	た。比2 市場性を	準価格の を反映し	試算に	当たっては	t、多数	って、収益還元法(女の新規の取引事係 ら比準価格を標準で	例を
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準は		時点 標準化修正 補正		地域3 因の比 較	と 要	個別的 要因の 比較			標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [1 00	100	100	[10]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 (因の (較	の比		標内 準 訳 化	告 告路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	m² [1 00	100	100	[10	10			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標	のり、別午信年1111位	227,000円/㎡ 価 変 と 圏 / 価値			/#/ / / / / / /										
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地	^{標準地} 福岡城南		_	形 状 成 況 8 要	要图	ة ∫ ة	あり、地	他価は上	_昇傾向^	で推移し	いない。良好 いている。	子な住場	環境から需要は旺盛	盛で
の等前か	公示価格 変動率 年間		234,000		因	因と、「個別的」の個別的要因に変動はない。									

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) - 12 宅地-2

NO	取引		所在及び地	也番並びに	「住居表		類型	地積	. 2.		地	接面道	路の	主要交	通施	法令上の規
	例番号	릉	」等			点	型		(m²)	の形	状	状況		設の状況	兄	制等
а	福岡城南 C	百7 福 11	岡市城南区				貸家 建付地	()	ほほ) 方形	長	南東3 m	市道			1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
b	福岡城區 C		岡市城南区				建付地	()	長方)		北4.6 m	市道			1 低専 (50,80) 高さ制限10m
С	福岡城南		岡市城南区				更地	()	長方		南4 m市	道			2 住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡城南		岡市城南区				更地	()	長方	形	南東6.1	m市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
e	福岡城門 C	有7 福	岡市城南区				更地	()	台形)	<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	南3.8 m	市道			1 低専 (50,80) 高さ制限10m
NO		価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補]			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	5の	査定価格 (円/㎡)
а	(27) 9,475	100 [100.0]	[103.2] 100	100	100 [100.0]		288,418				243,18	街道 35 交ì		0.0	246,000
b	18) 6,596	<u>100</u> [100.0]	[103.7] 100	100.0	-		191,584		2.5]		232,22	接i 23 環 ¹		0.0	235,000
с	170	6,483	<u>100</u> [100.0]	[103.7] 100		100 [100.0]		183,013		5.0]		240,80	回 ⁵ 77 行道		+1.0	243,000
d 	22	5,934	[100.0]	100	100	100 [100.0] 100		232,486	100 [98	3.9]		235,07		の他	0.0	237,000
e			4		[/]	[100.0]		228,743	[93	3.1]		245,69		10	1.0] 0	248,000
NO	の内容		☑ ウ標準化 ☑	,無止の内部	7				-	上地坞	(安囚	の比較の	小武			
а	正常	%/月 +0.80	街路		· 交通・		環境			封路				接近 +2.	0 ¦環坑	^竟 +25.0
h	正常		画地		¦行政 - 交通・!		 		0.0	行政 		1	その他 	0. 接近 -2.		音 45.0
	шп	+0.41			<u> </u>		~~~ そ の			55 <u>55</u> 行政		i	く <u>し</u> その他		<u>i</u>	^見 -15.0
c	正常	% / 月	街路		文通・		環境					1		送 -2.		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
		+0.41	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 +0.41	街路		_ 交通・: 		環境			封路		L	交通・持		0 場	竟
	工学		凹地		¦行政 -		その		0.0	行政 ====================================		- 1	その他			±
e	正常	% / 月 +0.41	街路 画地		交通・ 		環境 その			封路 行政		i	交通・F その他			^克 -5.0
	七準価格:			0.0	114	0.0	00	10°	0.0	J LVX		- 1		0.		40,000 円 / ㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 240,000円/㎡〕

												伸叫坝鬥	(乐)	- 1	2	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	成市街地に	存し、	再調達原何	重の	把握が困難であ	るため。				
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番								
13	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点値	多正	造修	正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修	植	育効宅地化薬 よした価格	で図	地域要因の比 較	り要因の	再	調達原	京価	
	(円/r	'n)					の価格 (円 / ㎡)	Pz	KU/ご脚倍 (円/n	n²)	#X	比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100		(%) <u>100</u> []			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100		積算価格						円 / m²			
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月至	月率変動率 付標準化補正 帯		標準化補正				月率	変動率
			% / 月	工事費				% / 月							% / 月	
地址	或要因の比較	咬		街路	<u> </u>	交通・接近環境行政				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	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間側 後の純収益	≸正	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	1心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。			

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

4 不動産ID 福岡城南(県) - 12 宅地-7

		(/// 12
N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区松山2丁目467番101	2911000399922-0000
2		
3 4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡城南(県) - 13 宅地-1

				` ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
福岡城南(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額440,000,000 円1 ㎡当たりの価格565,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	430,000 円/m²
(a) 🖶 W 🖶 🗆	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T+D = /T-WT	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 29日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

$\overline{}$														1
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市城南[景飼 7 - 1		丁目1番7	7					地積 (㎡)	-	779)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の現	別別	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近の状況		分との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:2	共同住 ^年 R C 9	Ē		主宅が多く見 生の良い住宅		南13 m 市道、 北背面		:	水道、 ガス、 下水	別府45	50 m		(その他) 高度地区2種20m (70,200)
(2)	範囲	東 30	Om、西	90 m、	南 701	m、北	20 m	標準	的使用	高層	共同住	宅地	'	
近	標準的画地の形ង	 大等	間口 糸	5 20	m、 奥行	, 約	40 m	·	 模		800 m ²		形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 -	詩記すべき	事項はな	:61	街 13	m市道		交通施設	1	界 北西	方450 m	法令規制	1住居 (60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測				・ ・ 等が建ち動 るものの、									ており、金利・建設
	有効使用の判定	高層共同	同住宅地) (対象基準 の個別的 因	集地 二 勺要	方路		+2.0
` ′	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法 元法	比準価 収益価		58	0,000	円/㎡ 円/㎡		=				
		原価法		積算価	格		/	円/m²						
		開発法		開発法	による価格	56	1,000	円/m²						
(6)市	場の特性	マンシ: り、生活	ョン等の 建 舌利便施設	設を目的への接続	りとしたディ	ベロッパ [・] 地域におり	ーや不動 ハては、	加産業者 マンシ	等が中 コンテ	[□] 心であ ^デ ベロッ	る。交	通利便性に	優れ、	需要者の中心は、分譲 居住環境も良好であ 数しく、需要が高い地
) 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	の市場かのであり	生を反映し Ĵ、デベロ	た実証的	りな価格でる	ある。開 資採算性:	発法に。 を考慮し	にる価格 したもの	は、対 である	f象地上 5。本件	:に分譲 :では、	マンション比準価格と	/の建設 :開発法	、採用しており、現実 段を想定して求めたも はによる価格を関連付 り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	≢価格 / m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / ㎡~	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		` , <u>•</u>	100	100	100	[] 100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	則午標準11111份	 の検討	520,000	円/㎡	価 変	一般的要。因						易では金利の		」 ・建設費の高騰等によ 問さが継続している。
多標(基準) 基準(基準)	・ 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地等	と同一地	形状成況	1 1	支 対	を通利便を 他の需要の	性や居 の激化	住環境I から、 ^t	こ優る信 也価は係	注宅地の需要 な然強含みで	要は依然で推移し	然高く、マンション用 している。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+8.7	% 半年間	- 円 / ㎡ 	要 因 %の	個別的 要 因		別的要	因に変	動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) - 13 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	訳														
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 ジ状	接面道状況	路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡城南: C	7 福間	可市城南区 阿市城南区				更地	(ほほ) 方形		西5 m市 北5 m 角地	 道			(2 住居 70,200) 高度地区2種20m
b	福岡南 7		到市南区				貸家 建付地	((ほほ) 方形	長 《 》	南西6 m	 市道				新業 90,360)
С	福岡南 7	C 福ii	可市南区				建付地	(ほほ) 方形	·····································	南東22.2 南西6 m 角地				(2 住居 70,200) B度地区2種20m
d	福岡南 7 ·	C 福间	可市南区				建付地	(長方	 ī形	北西5.9	m市道			(1 住居 60,200) B度地区2種20m
е	- 50	4						()							
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域の	域要 比較		 住定標準((円 / ㎡)		個別的 比較	 勺要因σ		査定価格 (円 / ㎡)
a	(388,	199	100 [100.0]	[104.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [104.0]		388,946	_	6.5]		584,8	81 交	路通・		0.0	597,000
b	602,	323	100 [100.0]	[104.0] 100 [106.4]	100 [100.0]	100 [100.0]		626,416	100 [112	2.9]		554,8	41 環	近 境	0	0.0	566,000
d	571,	257	[100.0]	100.4]	[100.0]			643,193		0.0]		584,7	21	地政		.0	596,000
е	472,	907)	[100.0]	100	[100.0]	[100.0] _100		519,725		2.2]		563,6	93 ~	の他	0 [102 .	0.0 0]	575,000
NO	ア事情の内容を	了月率 受動率		100 補正の内記		[]] 工地域	要因	 の比較の	内訳		100		
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-2.0	環境	-30.0
	+	-0.60	 画地	+4.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b		6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+8.0	· 環境	-3.0
	+	-0.80	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		+10.0	その他		0.0		
С		6/月			交通・接		_ □ 環境 □		0.0	街路 		i	交通・		0.0	· 環境 - 	+10.0
		-0.92	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		6/月 HO.90			交通・接		環境			街路 		i	交通・		0.0	· 環境 	-5.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
е	9/	6/月			交通・接	挺 	環境			街路 			交通・			· 環境 	
			画地		¦行政 -		その	他		行政		 	その他				
オト	七準価格決	定のE	里由										〔比準何	西格:		580),000 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	 市街地で、	再調	達原価の把	巴握力	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	であるが	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な	場合(D価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	グ地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	遣	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後σ	費用の補修)価格 〔円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ş	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	各		交通・	接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	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	最有効使用は高層の ことから、開発法を		り、中心的な需要者が気	}譲マンション用地を	求めるデベロッパ	パーで	·ある

(4)開発法による価格	算定内訳							
(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を	適用する場合の	の理由最有効使用が	が、高層の分譲マン	ション用地である	。 ため
収入の現価の総和	0 支出	出の現価の総和	l 投 ⁻	下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(F	9)	(F	9)	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
1,053,792,8	12	617,057,4	87	12	860,000	1,456.00	278,000	1,934.00
開発法による価格		436,735,	325 円(561,000円/㎡)			

(4) O BB 31																		
(4)-2 開発	計画																	
土地		2 · · · ·																
44) 高積		地(a·	~ c(の合計)		_			0.00 m²			 .					
			a 道路	2 2		b 公l			c そ0				敷坩		面積(-)		
//\ 	779 m²		0.	00 m²			0.00 m²			0.00 m²				7	79.00 m²			
総面積に対								1										
	(100.0%)		(0.0)%)		(0.0%)		(0.0%)	(100.0%)							
建物																		
建	築面積	延	床面積	2	容積		床面積	容積率		入床面積		分譲可能				建物構造·戸数·標準任		
	310.00 m²		1,934.	00 m		1,4	456.00 m ²			478.00 m²		1	, 456	5.00 m	-	R C 9		
	積に対する割										_	種に対			-	(16戸)		
	(39.8%)	(248.3	3%)		(1	86.9%)		(61.4%)		(75.2	28 %)	91n	า์ 3 L I) K	
公法上の規																		
用途	地域等	基準	建蔽率等		指	定容積	[率	基準	警行	率等	間	」・奥行	•		前面道路、	幅員:	等	
1 住居											間口		m ī	前面道	路:市道		13.0 m	
高度地区2	種20m		/() %			200 %			200 %	奥行		m 4	持定道	路までの路	巨離:	m	
(4)-3 収支	計画										•							
収入		a 販売		<u></u>	Ln	住宅			860	,000 円 /	m ^r	店舗	等				円/m²	
			単価の算	正根	処		<u> </u>	:		/\± \	*:	·1主				= <i>\\\</i> \\	5	
		販売総	鉷	住宅	,		販売単価			分譲可能		<u>槓</u> 6.00 ㎡				売総額 52 460		
				上生 店舗			000,00	<u>U 円 / m</u> 円 / ㎡			1,450		=		1,2	J∠, 10(000円	
				/D AH	17			137 111				<u>'''</u> 合 計	_		1 2	52 160	,000円	
支出						建築	工事単価	(単価)		設計	監理米				.,_	02,100	,000 13	
		a 建築	工事費(単価)				v	(1+		· %)	=		21	86 340	円/m ^²	
		b建築丁	事費(単位	fi)の質	定根拠		270,00	0] /		(1.		70)				30,340	137 111	
			,	,	PACIUIA					延	床面和				建築工	事費(総額〕	
		建築工	築工事費(総額)									4.00 m²	=		553,781,560 P			
	-	a 開発:	联負担金 発負担金			200,340 3 / 111						1.00 III				55,761	,500 门 0 円	
			担金の算定根拠														0 13	
			-m -th				販売総額		販売管	理費	北率			販売	管理費	Ì		
		販売管:	埋賃				1.252.	160,000 F	Э×			11 %	=		1	37.737	,600 円	
支出合計	+ +																,160 円	
(4)-4 投下							12 %											
` '	ス 会率の算定根	1. \$bn.					12 70											
` '	ミスケジュール																	
	目	価格時点			BB 3V. 5	項目		価格時	点から	5の期間	or +	項目			価格時点	点からの		
準備期間	1 期日 \			ァ月_ ェロ	開発負		B ED V			<u>0ケ月</u> 14 左日		管理費(管理費(6ケ月	
建築工事(建築工事(12 !	ァ月 ァ 日	販売収.					<u>14ヶ月</u> 18ヶ月		管理費(管理費(15 <i>ケ</i> 月 0 <i>ケ</i> 月	
建築工事(建築工事(18 2		販売収						以冗	占坯貝(リサ	ı II)	1		∪ J H	
			10.	. , ,	ハヘノしつ人	, () M	· /	1		//	<u> </u>							
(4)-0 収文	の複利現価			م مح		or	ᆂᄵᇶᄗ	3.0	5 4 11 TO	/無 交	451		· p ·		治ゴバログ	F (
収入	項目 販売総額(11	ta v		金額	2 900 17		売総額比	移	利現		割	引期間 () =	複利現価		<u>)</u> 1,407 円	
HX/\	販売総額(1期 販売総額(2期			_	2,800 円 5,200 円	<u> </u>	8%) 72%)		×	0.8762	(14 ケ 18 ケ					1,407 円 2,122 円	
	販売総額(2月				3,200 円 2,000 円		20%)		×	0.8201	(10ク 21 ケ					2,122 门 9,283 円	
収入合計	ハスノロミロロス (コ デ	v3 /			_,000 1.	, (-			, ,)				2,812 円	
支出	建築工事費(1期)	10	66,13	4,468 円	3 (30%)		×	0.9449	(6ケ	月)	=			0,459 円	
	建築工事費(2				4,468 円		30 %)		×	0.8929	(12 ケ		=			1,466 円	
	建築工事費(3期)	22	21,51	2,624 円		40%)		×	0.8437	(18 ケ		=	:	186,89	0,201 円	
	開発負担金				0円		0%)		×	1.0000	(0ケ		=			0 円	
	販売管理費(8,800 F		50%)		×	0.9449	(6ケ		=			4,129 円	
	販売管理費(2		(88,86	8,800 F		50%)		×	0.8679	(15 ケ		=		59,77	1,232 円	
ナルヘン	販売管理費(3期)			0 F.	1 (0%)		×	1.0000	(0ケ	月)	=		247 27	0円	
支出合計			-			1	-			-		-					7,487 円	
(4) = 55=	6)±1= 1 = /=-:-	_			人の現価					出の現価の					開発法は			
(4)-7 開発	き法による価格	i		1,0	053,792	,812 円] -		(617,057,4	187 円	=					5,325 円	
															5	61,00	0 円 / ㎡	

4 不動産ID 福岡城南(県) - 13 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区鳥飼7丁目1番7	2911000344724-0000
2	IMI SHAMISTICANOS SELECTION	2011000011121 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 福岡城南(県) 5 - 1 宅地-1

						ואון זייאויז (אר)			
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	定所			
福岡城南(県) 5 - 1	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		328,000,00	00 円 1 m² 🖹	当たりの価格			66	63,000	円 / m²
1 基本的事項									

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(個区は倍率 [令和 7年1月] 510,000円/㎡ 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市城南区 「5 - 1		丁目18	3番					地積 (m²)	·	495)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況]の土地の	利用の	接 接	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	设との	近商 (80,300) 準防
-	長方形 1:1.2	店舗兼共同]住宅		の店舗併展 並ぶ路線で			22 m		水道、 ガス、 下水	別府60	O m		(その他) (90,300)
(2)		東 150 m	 n、西	150 m、	南 30	m、北	50 n	1 標2	準的使.	用一中高	層店舗	兼共同住宅	三地	, ,
近	標準的画地の形ង	大等 「「「	間口 約	20	m、 奥í	亍 約	25 ו	n、 規	見模	I	500 m³₹	呈度、	形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 別府	橋通り沿	いの商	業地域	街山	西221	m国道	交通	別府	駅 西方	600 m	法令	対象基準地と同じ
		事項				路			施設	ž į			規制	1
	地域要因の将 来予測	幹線街路 測する。									ともこ	のような和	间用状態	態が維持されると予
(3) 뒄	最有効使用の判定	中高層店舗	浦兼共同]住宅地					(4)	対象基準 の個別 因		l I		
` '	監定評価の手法	取引事例比		比準価村			680,000							
U.	D適用	収益還元法		収益価材			485,000		_					
		原価法		積算価権			/	円/n	_					
	- I - I - I - I	開発法			こよる価格	-	/ **	円/n		¥¥11111++→	a + 2	+ + + + = = = +	× 1-1-1-11-	- のなほ声米さ 四子
(6) п	市場の特性	物件用地σ)取得を)需要に	目的とし 加えて、	た不動産 背後の住	投資家、 宅地価	マンシ 各の影響	'ョン開 もあっ	発業者	等がみら	られる。	繁華性に変	化はな	Eの各種事業者、収益 よいが、マンション用 こよって価格はばらつ
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	おり、収益	st価格はℓ €有してし	氏めに討 ハる。よ	ば算された こって、収	といえ・ 益価格	る。一方 は参考に	i、比準f i留め、i	価格は 現実の	周辺の類 市場の第	類似地域 ≷態を反	の事例を採 映する比準	採用して 準価格の	5料が低位に推移して1適切に行われており○方を重視するものと○した。
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化 補正	地 因 較)比 🧃	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 公示1冊格		ı]	100	100	ſ]			補	画地		因 行政
格しをた		円/m	n 1	00	[]	1] 1	00			Œ	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号 -		時点 修正	標準化 補正	地 因 を 較	比	固別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路域 交通要 環境
基の 準検 地討	別牛指疋基準	地の価格 円/n	\int_{1}^{2}	1 00	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
1 (10) 対象基準価	- 1 対象基準地 ら 縦続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	6 通地点(代表	03,000漂準地等と		価 変	要地	型的 因	ョン適均市域中心	他の商業 心部への	能地は特 の交通利	。地下鎖に需要が に需要が 便性が高	*での交通和 *活発である	る。 ションF	 が高い住宅地、マンシ
半価 地格 の等	標準地番号	11XT+25	半年間	- 円 / ㎡	版 元 要 因 % の	' ' _/ 個別		個別的要	要因に変	変化はな	l I。			

	取引事 例番号	₹	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画りの形と		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
	福岡城南 C	· 7 福 4	岡市城南区				更地	(2	ほぼ t 方形	長 北12 mī 南4 m 二方路	市道			1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡早良 C		到市早良区	-			建付 地	()	不整形	形 南東17	m市道			近商 (90,300)
с	福岡早良	09 27 福原	岡市早良区	<u> </u>			建付			ほぼも	長 東24 mJ	県道			2住居
	- 120	04					地	(,	方形					(60,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良C		岡市早良区				貸家 建付 地	(ほぼá 形	台 南20 m[国道			近商 (90,200) 高度地区2種20m
e	- 120 福岡早良 K	-	岡市早良区				貸家 建付 地	(,	台形	南西22 東3.5 г				商業 (100,400)
	- 11								T		角地				
10	取引信(円)	曲格 / m) │	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域のは	或要 比較	推定標準格(円/㎡	(曲 11) E	固別的要因 比較	Ø	査定価格 (円/㎡)
a (511	,979	100 [100.0]	[105.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		525,897			661,5	街 506 交道	甬•	0.0	662,000
b (333) ,130	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		365,413	<u>100</u>		603,9	接過 接過 環境	Π	0.0	604,000
c (•	, 277	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		416,570	100 [60	0.4]	689,6	画 [±] 685 行正		0.0	690,000
d (e (397	,401	100 [100.0]	100 0 1	100 [100.0]	100 [100.0]		434,359	100 [58	3.0]	748,8	395 7 0		0.0	749,000
10		イ月率	 [100.0] ウ標準化	【 <u>109.0</u> 】 100 補正の内記	[100.0]		1,	,104,074	[158	3.7]	695,6 要因の比較の		100		696,000
		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 街路	-4.0	交通・指	 g近 -2.0	- 環境	-5.0
		+0.73	 画地	+3.0	 ¦行政	0.0	 そ の			 行政	-11.0	L ¦ その他	0.0	_	
b .		% / 月 +1.07			 交通・接 		環境		0.0			L	接近 -5.0	· □環境 	-35.0
c	正常	% / 月	画地 街路		│行政 │ │ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		¦その 環境		0.0			¦その他 - □ 交通・持	0.0 g近 -4.0		-30.0
		+1.03	 画地		 行政		 その		0.0			_ その他		_	
		% / 月 +1 03			交通・接		環境		0.0			交通・持		_ 環境 - -	-30.0
d .	Ι.		1 imi + 14		行政	0.0	その	他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
		+1.03 %/月			交通・接		環境		0.0			1			+30.0

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3))-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	38,729,632	10,301,900	28,427,732	19,783,500	8,644,232	(0.9441) 8,161,019	(3.8 0.4)
	収益価格	240,029,971	円 (48	5,000 円/㎡)			1
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	建物の物	大況											ヴ城南(県) ———			
		用	途		建築	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(m	า๋)
店舗	兼共同信	笔					170	0.00	R C	9 F	=				1,4	87.00	
公	法上の規	制等			l												
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	積率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商準防	j j			90 %		300 %		300 %		495 m²	20	.0 mx	25.0 m	前面道路:	国道		.0 m m
想	定建物の)概要	1 階は店 想定	舗、	└────2 階以上	:は1 L [) K 、	約40 m ²	程度を	有効率 の理由		95.8 %	地域の	古舗兼共同(
(3)-	-3 総収益	算出内	' 勺訳														
	階層	用道	金	床面	積	有効率	有	効面積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	F	月額支払賃	5料 a	保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円) t	権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
1	~ 1	店舗			127.00	82.7		105.00		2,600		273	,000	6.0	0	1,638	,000
	~ 2	共同位	住宅		170.00	97.1		165.00		2,050		338	, 250	1.0			,250
		共同化	注宅		170.00	97.1		165.00		2,100		346	,500	1.0	0	346	,500
3	~ 9													1.0	U	346	,500
	~																
	~			1	,487.00	95.8		1,425.00				3,036	750			4,401,	,750
	計			٠,	, 407 .00	33.0		1,420.00								2,763	
	額支払賃											円 × 12				441,000	
	共益費(管 共益費(管		の算出根拠	ļ			周辺]の共益費	100 円/ 水準等で	m x を勘案して		5.00 m²x È	12ケ月	=	1,	710,000	0円
そ	の他の場	双入(駐	車場使用料	等)				10	,000 円/	台 x		12 台x 12	ケ月+		= 1,	440,000	0 円
貸	倒れ損労	ミ(算出	根拠、金額	i)			敷金			ているため	計」					(0 円
	室等にJ + a)x s		失相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+		151,000 140,000			4.0 4.0	% =		1,	583,640	0 円
	上計														38	007,360	0 円
			益(空室損失						750 円 ×		.0 %			0 % =		42,25	7 円
			益及び償却額					償却 ³ 2,763,	750 円 ×	96	年) .0 %		回り(1.00 %)		680,01	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×		%) X		% =	TT (2)	(0 円
	W益 4 1 m²ч		+ + の月額支払貸	手料で	省山###		() 内は支持		29,632 円		(78,242	1]/ 111)		
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情		点修	原準化 補正	建物差修正	が格 地域	 或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基)賃料
а	_		()				<u>100</u> []	<u>100</u>)]	100 [1		対象基準隊 月額実質	皆の [賃料 2,147 円	
b	-		()				<u>100</u> []	100] [)]	100 [1		月額支払	賃料 2,100円	∃/m²)
С	_)]	<u>100</u> []	<u>100</u>]	100 [基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,815,000 F	7	363,000,000 x 0.5 %		
維持管理費		3,959,100 F	7	39,591,000 × 10.0 %		
ハモハキ	土地	716,300 F	7	查定額		
公租公課	建物	3,085,500 F	7	363,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		363,000 F	7	363,000,000 x 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		363,000 F	7	363,000,000 x 0.10 %		
その他費用		0 F	7			
総費用		10,301,900 F	- -	(20,812 円/㎡)(約	経費率 2	26.6 %
(3)-6 基本利率等		,,	_	20,0.2 13,) (,		
r:基本利率		3.8 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物:	—————— 等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物:	等価格)	40 %	ó	n 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 %	ó	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9441
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		363,000,000 円		007 000 FI / 2	設計監理	
元利逓増償還率		0.0545		237,000 円 / m²x 1,487.00 m²x 躯体部分 仕上部分 0.0393 x 40 % + 0.0538 x 40 % +	0.0865 ×	設備部分
建物等に帰属する純収益 ×	(19,783,500 円 39,967 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				3	8,729,632	円
総費用				1	0,301,900	円
純収益 -				2	8,427,732	円
建物等に帰属する純収益				1	9,783,500	円
土地に帰属する純収益 -					8,644,232	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				8,161,019	円
(2) 0 土地の旧共価格	—————————————————————————————————————	(= a) 2 4 24		(16,487	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				405 000	
		240,029,971 円	1	(485,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡城南(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区別府5丁目183番	2911000332287-0000
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		<u> </u>
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務戶	沂	
福岡城南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎	竒 晃尚	
鑑定評価額		149,000,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		237,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	180,000 円/㎡
(2)党业资本口	A11 7 A D 00 D	/ F) / E+b O 15 * F	工告(压+4)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨	ì									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		南区長尾 1 - 17 - 1		番 2 外				地積 (㎡)	(630	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用(況	の現 周辺 沢	型の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	足との	近商 (80,200) 準防
-	台形 1:1.5	銀行 S 2		店舗、中層原 号等が建ち立		東15 m 市道、 背面道		水道、 ガス、 下水	六本松2	2.2 km		(その他) 高度地区2種20m (90,200)
(2)		東 60 m、ī	 西 15 m、	- 本 120	m、北	90 m 標	標準的使	田佐鉾	 兼共同信	: 字栅		(00,200)
近	 標準的画地の形料		•		···、 45 テ 約	30 m	規模		<u> </u>			
隣	地域的特性	特記 油山観光			街 15			1 六本村				ー ・対象基準地と同じ
地 域	2 777312		ы <u>лшынд</u> и . «»	15322-30					ムーコンフェ		`	, x3x = 1 · b = 1 · b
1-36		事項			路		施討	ł			規制	
	地域要因の将 来予測	幹線道路沿い る。事業用地										されるものと思料す
(3) 5	侵有効使用の判定	店舗兼共同住	宅地				(4)	対象基準 の個別的 因	集地 形料 り要 二プ	犬 5路		0.0 +1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価	格	24	2,000 円/	' m²					
0.)適用	収益還元法	収益価	格	178	8,000 円/	' m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/						
		開発法		による価格	•	/ 円/						
(6) ਜ	万場の特性	業者まで様々~	であり、また 泉では郊外型	た、収益物 型店舗も見	件を企画で られるが、	する不動産業 当該地域に	養者やマ は旧来か	ンション らの商業	開発業者 地域でa	針も含まれ あって近隣	る。近 商業地	5、全国展開の小売事 近隣地域が所在する油 地域としての色彩も有
l ` f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	素が多いため	清度にやや難 現模等に留意	雑点がある 急し、試算	と考えられ したもの	れる。一方、 で現実の市場	比準価 場に裏付	格は同一 けられた	·需給圏内 :実証的な	内の商業地	域等が	ば算に当たって想定要 から取引事例を収集の よって、比準価格を
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 クンカス1冊入巻		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/㎡	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討	I	円/m²	100	[]	[]	-			正	行政その他		その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が は が は の の の の の の の の の の の の の	215, 通地点(代表標準	000 円/㎡ 地等と同一地	価 変格 動形 状		国	で、事業	業用・投資	資用等各	種不動産需	悪要は雪	はあるが、地域経済 経調に推移している。 は多いものの、日中の
準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 	成 宏	` _	客足は	多くはな		ンション			が拡大している。
の等 前か		+10.2 % 半	<u>円/㎡</u> 年間	因 % の				~=,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道状況	色路の	主要 設の	要交通))状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		可市城南区				貸家 建付 地	(ほほ) 方形	f長 彡	西9 m市	道			(1 住居 60,200) §度地区2種20m
b	福岡城南 C	7 福岡	岡市城南区				更地	(長方	形	東7.6 m	県道			(2住居(60,200)
	- 90	07															高度地区20m
С	福岡南7	届岡南7 C 福岡市南区				貸家 建付地	(ほぼ整 南15.3 東10 m		m市道				丘商 [100,300]		
	- 60	03										角地					
d	福岡南 7		闽市南区				貸家 建付地	((ほほ) 形	整	西11.5 南10 m 角地	m県道				2 中専 70 ,150)
е	_							(,)							
NO	取引信(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 上較		 住定標準((円 / ㎡)		固別的 北較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(327	,075	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		337,541				249,8	45 ☆	 路 通・	C	0.0	252,000
b	()	100 [100.0]	[110.2] 100	100	100 [100.0]		171,905	100)		234,2	接接	丘		0.0	237,000
С	(235	, 273	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		243,039				220,9	画 [±]	也	+1	.0	223,000
d	(215) ,849	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		212,915				251,6	行i 73 その	攺 D他		0.0	254,000
e	()	100 []	100	<u>100</u> []	<u>100</u>			100)					[101 .	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部		-				工地填	要因	の比較の	内訳				
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・技	妾近 ₊	15.0	環境	+25.0
	,	+0.63	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 街路 		-4.0	交通・技	·····································	+2.0	· 環境	-25.0
		+0.85	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
c		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技		0.0	環境	0.0
		+0.80	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	· 他	0.0	行政		+10.0	その他		0.0		
d		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技		-1.0	環境	-10.0
		+0.20	 画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他		0.0		
е	(% / 月	街路		交通・接	近	環境		1	街路		 	交通・技			環境	
			├		└		その	 /4h	·	 行政		ا ــ ــ ــ ــ ا	その他				

(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)-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	造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点値	時点修正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]		
付帯費用 (円/㎡)		標準化	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		だ 個別的要因の 比較		語達原価 (円/㎡)		
		<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
烹	热成度修正		[]	/ 100	·	積算価格					円/㎡					
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ		

(3)	(3)収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接法	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
	28,510,411	7,794,810 20,715,601		16,762,000	3,953,601	(0.9623) 3,804,550	(3.8 0.4)							
	収益価格	111,898,529	円 (17	8,000 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)	-2 想定建	建物の制	大況										T田 I	尚城南(県) ———	J - Z		地-4
		用	 途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	(1	m²)		
店舗	兼共同信	主宅					240	.00	R C	5 F	=				1	,200.00	
<u> </u>	法上の規	制等															
	地域等		基準建蔽率	率等	指定容積	債 率	基準額	容積率等	地積		間口・奥行		前面道路、		幅員等		
近商度	地区2種	20m		90 %		200 %		200 %		630 m²	21.2 mx 28.0 ı			前面道路: 市道 15.0 m			5.0 m m
	。 見定建物⊄)概要	1階は店	舗、	2 階から	5階は2	2 L D	K の居宅	0	有効率 の理由	51.8% 同種類						
(3)	-3 総収記	算出内	 り訳														
. ,	階層	用道		床面	i積	有効率	有	———— 効面積	1㎡当 支払賃料	ーー んけ月額 料	月額 月額支払賃料			保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
	14/8				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) は	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			240.00	75.0		180.00		2,850	513,00		,000	6.0	0	3,078	3,000
					240.00	96.0		230.40		1,880		433	, 152	1.0			3,152 3,152
	共同住宅 240.				240.00	96.0		230.40		1,900		437	,760	1.0	0	437	7,760
3	~ 5								.,,,,,					1.0	0	437	7,760
	~																
	~				200.00	04.0		1 101 60				2 250	422			4,824	1,432
	計			.,	200.00	91.8		1,101.60				2,259				1,746	6,432
	額支払賃											円 × 12			2	7,113,18	84 円
	共益費(管						-		100 円/			1.60 m²x	12ケ月	=		1,321,92	20 円
	•		の算出根拠 車場使用料				周辺		益質水型 ,000 円/	車を勘案し 台 x		至正。 10 台×12	ケ月+		=	1,080,00	00 円
貸	資倒れ損失	き(算出	根拠、金額)			敷金	により担	保されて	ているので	ので計上しない						0 円
	≦室等に↓ + a)x ≤		失相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	- ,	435,104 080,000			5.0 5.0	% =			1,475,75	55 円
IJ	上計	+ a+													2	8,039,34	49 円
伢	R証金等の)運用記	益(空室損失	考慮很				4,824,	432 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		45,83	32 円
			益及び償却額					償却 ³ 1,746,	432 円 ×	95	年) .0 %	運用利 x)(I回l 0	1.00 %) .2563 =		425,23	30 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)				考慮後)			円×		%	×		% =			0円	
	総収益 + + +									10,411 円		(45,255	円/㎡)		
Ť	3)-4 1 m ² 当たりの月額支払賃料の算出根拠 0 事例番号 事例の実際 事情補) 内は支持		1+47 1:11-1	- 	# X# F	±k -* -	ᆂᆄᄹᄳ	廿 ;#∃⊪	甘油炒	7年型
NO	事例番	亏	事例の 実質賃料 (円/r		事 情(正 	伸 時.	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地口	或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料]/㎡)	基 学 地	!基準階の	り真料
а	-		()	<u>100</u>		0	100 []]	100]		対象基準月額実	階の 質賃料 1,942「	円/㎡
b] <u>100</u>		<u>100</u> <u>100</u> [100		_		月額支(払賃料 1,900「	円/㎡)				
- () C		<u>100</u>	-		<u>100</u> []	100						基準階	3 F	В			

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,450,000	円	290,000,000 x 0.5 9	6	
維持管理費		2,951,510	円	29,515,104 x 10.0 9	6	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	348,300	円	査定額とする。		
公租公課	建物	2,465,000	円	290,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		290,000	円	290,000,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		290,000	円	290,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		7,794,810	円	(12,373 円/㎡) (経費率	27.3 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a : 躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格:建物等	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 4	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	C	0.9623
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		290,000,000 円	3	225 000 TI / m². 4 200 00 m².	設計監理	
二千八年,角/岩〉墨		0.0570		235,000 円 / ㎡× 1,200.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0578	_	0.0393 x 40 % + 0.0538 x 30 % +	0.0865 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(16,762,000 円 26,606 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					28,510,411	円
総費用					7,794,810	円
純収益 -				:	20,715,601	円
建物等に帰属する純収益					16,762,000	円
土地に帰属する純収益 -					3,953,601	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				3,804,550	円
×				(6,039	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 ⁹	%			
		111,898,529 F	၂	(178,000	円/m²)

 4 不動産ID
 福岡城南(県) 5 - 2
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区長尾1丁目98番2	2911000365004-0000
2	福岡市城南区長尾1丁目98番3	2911000365005-0000
3	福岡市城南区長尾1丁目99番	2911000365007-0000
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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号提出先所属分科会名業者名平和総合コンサルタント株式会社福岡城南(県) 5 - 3福岡第 6氏名不動産鑑定士岩城 雅俊鑑定評価額81,600,000 円1 ㎡当たりの価格412,000 円/㎡					•		
	鑑定評価額		81,600,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		412,000 円/m²
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	福岡城南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城	雅俊	
	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	
		1=.1.0		MI		1 14 5 4 1	

1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 310,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 8日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 福岡市城南 「荒江1-2	区荒江1丁目479番 2 8-20」								(198	法令上の規制等	
準地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺(況	周辺の土地の利用の状			道路の		供給 処理施 設状況	几理施 接近の状況		足との	の (80,300) 準防	
	正方形 1:1	医院 R C 3		売店舗、図 司住宅等か 地域		北西17 市道	.5 m	:	水道、 ガス、 下水	別府1.	府1.2 km		(その他) (90,300)	
(2)	 範囲	東 30 m、西	30 m、	南 50 ၊	m、北	50 m	標準	 的使用	月店舗	兼共同位	主宅地		, ,	
近	標準的画地の形料	大等 間口 名	約 15 r	n、 奥行	 約	15 m	、規模	摸		225 m³∄	呈度、	形状 [E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべき	事項はない	١.	街 17							法令規制	対象基準地と同じ	
	 地域要因の将 来予測				 司住宅等;				域で当				」 ものと予測される。	
(- /	有効使用の判定	店舗兼共同住宅						(対象基準 の個別的 因		l I			
٠, /	定評価の手法 適用	取引事例比較法	比準価格			4,000	円/㎡	_ '	=					
0)	旭州	収益還元法	収益価格		29	5,000	円/㎡ 							
		原価法	積算価格		/ 円/m²									
		開発法	開発法に			/ 円/㎡ 南区等に存する商業地の				·	744 1 11. 1 - 1 1 - 1 1 - 1	+	- > ÷n>c / \u00e4\u00e4	
(6)巾	場の特性	において市場優位	ヹであり、i き力を有す	商業地需 る企業等	要の他、 ⁻ である。-	マンショ 七隈線 延	ı ン需要 <u>[</u> 伸によ	等の競る鉄道	競合も認 算利用客	ぬられ の増加	用途の多様 、マンショ	性を有	する。市場人は、総 との競合等により地	
ĺ Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	出した試算値であ	5り、市場 [。] 加用に見合	性を反映 う適正賃料	し説得力が 料の設定が	が高い。 がなされ	収益価 いていな	格は肌い等か	又益性に から収益	着目し 還元法	た投資採算	性価格	生の高い事例から導き 各であるが、近隣地域 は低い。鑑定評価額は	
示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		因の		集価格	内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100 [100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較	~	因の		/ m 1	内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 [100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(基準	カ	360,000 通地点(代表標準地等		価 変 動 状	地域	国	1、堅調7 線道路2	な投資 沿いの	儒要等 店舗、」	こより地 店舗兼井	:価水準は上 :同住宅等か	-昇傾向 「建ち」	立ぶ地域で、繁華性も	
準価語 地格 の等		標準地	- 円 / ㎡	成 況 要 因	 _ 個別的	为 個	較的高。 別的要				頭音により	工地界	需要は旺盛である。	
前か	変動率 年間	+14.4 % 半年	間 %		、要 因	1 /								

福岡城南(県) 5 - 3 宅地-2 3 試算価格算定内訳

_	政界 側们												ТШН	纵角(宗 <i>)</i>	o	
(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の つ	画地 形状	接面道状况	直路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
а	福岡早良 C	7 福	岡市早良区				建付地	(不!	整形	南東17	m市道			近商 (90,300)
	- 50	9														
b	福岡早良		岡市早良区				貸家 建付地	((ま) 形	ぼ台	南20 m回	国道			近商 (90,200) 高度地区2種20m
	- 120 福岡早良	_	型市早良区				建付			131	 ぼ長	東24 ㎜	計			 2 住居
	С		3.15 12.				地	() 方						- 12.72 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 120 福岡早良		型市早良区				更地			不	整形	南東16.3	m国道		:	近商
u	一 K - 130		叫中人区				文地	()	正川ン	冊承10.0				(90,200) 高度地区2種20m
e	- 130) 9														
	_							()						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└──── 定価格 円/㎡)	地域	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[106.4]	100	100			_100				街路	各	0.0	
b	333	,130	100.0]	100	100.0]	[97.0]		365,413	100	0.0] n		365,4	13 安 接 接	_	0.0	365,000
	397	,401	[100.0]	100	[100.0]			434,359		2.1]		471,6			0.0	472,000
С	(274	277	<u>100</u> [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		416,570	100	0 <u> </u>		434,3	画均	也	0.0	434,000
d	()	100.03	[108.0]	100.03	100.03		410,370	100			434,3	行工	汝	0.0	434,000
		,777	[100.0]	100	[/]	[95.0]		347,620		0.1]		385,8	16 7 0		0.0	386,000
е	()	100	100	100 []	[]			100	<u>0 </u>				[100 100		
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>						の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	<u> </u>	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	 接近 _{0.0}	環境	0.0
		+1.07			¦行政		その			 行政		i	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		+2.0	交通・指	·····································	環境	0.0
		+1.03	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	- L	
С	正常	% / 月	街路		 │交通・接		環境			街路			交通・指		_ 環境	0.0
		+1.03	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	- i	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・持		環境	-13.0
		+0.80			¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	_	
е	(% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路			交通・指		環境	
			画地		 ¦行政		その	 他		 行政		-	その他		_ L	
オト	└────────── 比準価格別	・ ・ 定の ま	里由				<u> </u>					<u>'</u>	〔比準価	格:	41	4,000 円 / ㎡)

)積算価格算定内訳													
-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原価	iのi	吧握が困難なたの	め。		
-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価料	各				標準化補正	時点修〕		造成工事費の補修正後の価格
(円/	m²)					(円/m)		(円/m	1)				(円/㎡)
寸帯費用		標準化	/補正	時点修正					ヹで			要因の	再調達原価
(円/	m²)						阿		า๋)	製 製	比較		(円/㎡)
		100 []	100				(%)	<u>100</u> []	100	J	
热成度修正		[]	/ 100			 積算 [,]	価格		P	 ∃ / m²	l	
7													
事情の内容 月率変動率 は 成 5 標準化補正													
		%/月	上事費					% / 月	質用				% / 月
成要因の比	· 較		街路	호 참	交通	· 接近		環境		行政		その	他
	-1 原信 -2 節 -2 節 -3 動 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -3 事の 円 -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で	-1 原価法が -2 造成宅地 -2 造成事例番号	-1 原価法が適用でき -2 造成宅地内等に存 -2 造成事例番号 素地の取得価格 事情補	-1 原価法が適用できない: -2 造成宅地内等に存し原 -2 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地ででは 造成事例番号 - 所在及 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地であり、 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 造成事例番号 - 所在及び地番 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造の価格 (円/㎡)	「中華	-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、再調達原価の記憶成事例番号 所在及び地番 表地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由	-1 原価法が適用できない場合その理由	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。

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
¥	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	13,607,508	3,086,640	10,520,868	8,451,200	2,069,668	(0.9599) 1,986,674	(3.8 0.4)
	収益価格	58,431,588	円 (29	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

日本語・大田 日本語	(3)-2 想定	三建物の物	大況 大況									■凹城鼡(宗 <i>)</i> ————		七地-4	
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	(m²)			
田注地域等 選手軽減率等 接足管積率 選手管積率等 地域 日日・奥行 前面道路、幅具等 17.5 mx 14.0 m 前面道路、前道 17.5 mx 14.5 mx 14.0 m 前面道路、前道 17.5 mx 14.0 m 前面道路、市道 17.5 mx 14.0 m mx 12.0 mx 12.	店舗兼共同	自住宅				148.00	S	4	F				592.0	00	
正確	公法上の	D規制等					l								
### 18 mg 14.5 mx 14.0 mg 特定過路までの距離: 有効率 75 mx 14.0 mg 特定過路までの距離: 有効率 75 mx 14.0 mg 特定過路までの距離: 有効率 75 mg 75 m	用途地域等	÷	基準建蔽率	等指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・奥行前面道路、				幅員等		
日本学校の概要 日本学校の報告 日本学校の理由 日本	近商 準防		90	0 %	300 %	300 %	6	198 m²	14	.5 mx	14.0 m	ı		17.5 m m	
開途 床面積 字初 存効 有効 大型 大型 大型 大型 大型 大型 大型 大	想定建物	勿の概要	店舗兼共同	\]住宅		<u> </u>				88.8 %	標準的				
開藤	(3)-3 総切	7益質出力	 訳												
(㎡) (㎡) (㎡) (円) (円) (円) (円) (円) (担利金等(月数) (担利金等(月数) (上の4年) (円)				床面積		有効面積			F	月額支払 賃	5米斗	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)	
1 - 1 店舗 148.00 70.0 103.60 3,000 310,800 2.0 562,4 148.00 95.0 140.60 2,000 281,200 2.0 562,4 148.00 95.0 140.60 2,000 281,200 3,241,	re/e			(m²)	(%)	(m²	- 1				(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)	
2 - 4 住宅 148.00 95.0 140.60 2,000 281,200	1 ~			70.0	103.6	0	3,000	310,800			5.0) 1,5	554,000		
1,154,400 円× 12ヶ月 = 13,852,800 3,241,200 円× 98.0 % x 1.00 % = 277,056 日本の他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)		住宅		95.0	140.6	0	2,000		281	,200	2.0) 5	562,400		
### 1,154,400 円 x 12ヶ月 = 13,852,800	~														
### 1,154,400 円 x 12ヶ月 = 13,852,800	~														
### 日本語文払賃料	~			592 00	88 8	525.4	0			1 154	400		3,2	241,200	
a共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0 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 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 空室等による損失相当額(+a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%)) 13,852,800円 x 2.0 % + 円 x % = 277,056 以上計 + a+ 13,575,744 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,241,200円 x 98.0 % x 1.00 % = 31,764 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 x				002.00	00.0	020.4									
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。 日/台× 台×12ヶ月+ = 0 日/台× 日本									,400				13,852		
その他の収入(駐車場使用料等)						サバ毒を 別								0 円	
資倒れ損失(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 空室等による損失相当額		. ,		})		八皿貝でが			S. V 170			/ ¹o	=	0 円	
(+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) + 円 x ります (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) + 円 x 13,575,744 以上計 + a+ - (保証金等の運用益(空室損失考慮後) (保証金等の運用益(空室損失考慮後) (敷金により			カ計」					0 円	
以上計 + a+ 13,575,744 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,241,200 円 × 98.0 % × 1.00 % = 31,764 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 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 総収益 + + + 1 13,607,508 円 (68,725 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 事情補 正 時点修 標準化 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準階の	空室等に	よる損失	 			13	,852,800) 円 ×		2.0	%				
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,241,200 円 x 98.0 % x 1.00 % = 31,764 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 円 x 98.0 % x 1.00 % = 0 での他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x 9 x 9 x 9 = 0 をの他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x 9 x 9 x 9 = 0 をの他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x 9 x 9 x 9 = 0 をの他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x 9 x 9 x 9 x 9 x 9 x 9 x 9 x 9 x 9 x	(+ a)×	空室率	A(%)+(;	x 空室率 B	(%))	+		円×			% =		277	,056 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)															
円 x				-	(虚然)	*	-						31	,764 円	
総収益 + + + 1 13,607,508 円 (68,725 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 実賃賃料 田市点修 標準化 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準階の 名	惟利並守	・の連用を	3次の間が設	(宝垒俱大气	思復)]貝本			4) %	连用型)X	凹り(0 円	
(3)-4 1 m³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/m²) 事情補 正 時点修 正 標準化 差修正 建物格 差修正 出域要 基準階 因の比較 格差修正 新達修正 対象基準階の 月額実質賃料 3,013 円 月額支払賃料 (円/m²) a - () [] 100 [] 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	その他の中	収入に係る	保証金等の運	用益(空室損労	号慮後)		円	×	%	×		% =		0 円	
事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 正 一								607,508 円		(68,725	円/㎡)		
a									L++ ===	₩	Hr. -		₩ 111 ↔ 24-7	比の任心	
- () 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 月額実質賃料 3,013 円 月額支払賃料 (3,000 円] - () 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 1 月額支払賃料 (3,000 円]	NO 事例	l番号	実質賃料	一				70倍 地 正 因の	鸣安 比較			定美負負料 円/㎡)	基準地基準	皆の真料	
b	a				[_]		月額実質賃料	_	
C 100 [] 100 100 100 基準階 1 F	b -		(_				_		月額支払賃料	4	
	С		(100		<u>100</u>				100	_		基準階 1 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		608,000 F	3	152,000,000 × 0.4	%	
維持管理費		692,640 F	3	13,852,800 × 5.0	%	
	土地	190,000 円	3	查定額		
公租公課	建物	1,292,000 円	3	152,000,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		152,000 F	3	152,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		152,000 F	3	152,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F.	3			
総費用						
~		3,086,640 円	3	(15,589 円/㎡)	(経費率	22.7 %
(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		: 未収入期間を考慮した修正率	C	. 9599
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		152,000,000 円			設計監理	
				250,000 円 / m ² x 592.00 m 躯体部分 仕上部分	ıx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0556		0.0419 x 40 % + 0.0538 x 40 %	+ 0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(8,451,200 円 42,683 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	<u>' </u>			
総収益					13,607,508	円
総費用					3,086,640	円
純収益 -					10,520,868	円
建物等に帰属する純収益					8,451,200	円
土地に帰属する純収益 -					2,069,668	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,986,674	
×				(10,034	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	_			
		58,431,588 円		(295,000	円/m²

4 不動産ID 福岡城南(県) 5 - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市城南区荒江1丁目479番	2911000334726-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11 12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡城南(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
福岡城南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額 89,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 325,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 255,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 7日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		城南区 4 - 1 1		丁目211	Ⅰ番1					地 (mi	積) (275	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	国道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な 近の	交通施記 状況	ひとの	近商 (80,200) 準防
	台形 1:1	店舗兼共同作 RC3	生宅		の店舗兼共 商業地域	共同住宅	東25 i 市道	m		水道、 ガス、 下水	七隈近接				(その他) 高度地区2種20m (90,200)
(2)	範囲	東 40 m.	、西	20 m、	南 15 r	m、北	70 m	標準	的使月	月店舗	兼共[司住日	3	1	
近	標準的画地の形状	大等 間	口 約	16	m、 奥行		16 m	ı、規	模		250 n	ri程度		形状に	 まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特記・	すべき事			街 東2			交通施設			駅 至近 法令			近商 (80,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測	1階が店舗 平家の店舗													┴ 接近性で優るため、 予測する。
	最有効使用の判定	店舗兼共同								対象基準 の個別的 因		ない			
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比 収益還元法	<u>복</u>		335,000 円/㎡ 238,000 円/㎡										
		原価法開発法		積算価格 開発法に	/	円/㎡ 円/㎡									
(6) ਜ	万場の特性	の属性は、	店舗兼ま 収益物件	共同住宅 ‡の需要	等の収益物 が高い状態	勿件を求る 態が継続	める個 <i>。</i> しており	人又は法 り、地価	人・ ⁷ iは引き	不動産業	者が!	主でる	ある。交	通利便	地域等である。需要者 1性に優る一定規模の 1心となる価格帯は、
` /村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	格である。	収益還テ 料が得ら	元法は、 られない	投資採算性	生の観点だこ算定され	から導い れた。	いた、商 本件では	業地の 、信頼	の評価に 領性の高	おい	ては 準価	팉視すべ 各を重視	き価格	E反映した実証的な価格であるが、元本価格収益価格を参考として Eした。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 多正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 (因の (較	の規	/ m 1	内当訳(事 3	5路 泛通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた		円/㎡	[10	1 00	100	100	[10]			i I	E 1	画地 テ政 D他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -		時点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 (因の (較	の比差	/ m \	内当訳(į	5路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	[1 00	100	100	[10]				E í	画地 亍政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	30 通地点(代表標	0,000 F 逐準地等と		形 状	地域	国	る影響が [゛]	でてき 宅用地	ている。	が、不 る需要	場で、動産	は金利 <i>の</i> 需要は依然高く、	次然堅部 店舗月	・建設費の高騰等によ 関さが継続している。 用地に対する需要の回
準価地格の新か	標準地番号 公示価格	標準地 +8.3 %	-	- 円/㎡	成 況 要 因 の	(個別的) 要 因	5 \ (1	固別的要[-	

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) 5 - 4 宅地-2

NO	取引	ŧ 1	 所在及び地		「住民表示	取引時	*百	地積		圃	ī地	接面道	ぬの	 主要交通	旃	法令上の規
INU	例番号	尹	が在及び心 」等	3.単亚 ひに	住店农办	点 数31時	類型	→ 心 有其	(m²)	の形	状	状況	間の	エ安文地	.IJTE	制等
а	福岡南 7	7 C 福I	岡市南区				建付地	()	ほぼ 方形		北東31 n 北西3.8				準工 (70,200) 高度地区2種最高20r
	 - 8	306										二方路				
b	福岡南方	7 C 福I	岡市南区				貸家 建付 地	()	ほぼ 形	整	南15.3 n 東10 m	市道			近商 (100,300)
		603														
С	福岡南方	7 C 福li	岡市南区				貸家 建付地	(,	ほぼ 形	整	西11.5 m 南10 m 角地	県道			2 中専 (70,150)
_		601														
d		7 K 福 福 7	岡市西区				更地	()	方形	長	南14.3 m	市道			2住居 (60,200) 高度地区2種20m
e		20						(,)						
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / m ²)	地域因のは	或要 北較	格(推定標準値 (円/㎡)	面 個別 比車	 削的要因(햧	מ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[106.1]	100	100			100				街路		0.0	
b	(3,564	100.0]	100	100.0]	[98.0]		458,573	100	-		339,68	34 交通 接近		0.0	340,000
	23	5,273	[100.0]	100	[100.0]			243,039	[70			344,24	環境	(0.0	344,000
С	(21) 5,849	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		212,915				323,57	79 画地		0.0	324,000
d	()	100	[113.3]	100	100			100				行政		0.0	
e		2,156	[100.0] 	100	[/] 100 []	[100.0] 		331,013	[98 			335,37	73 その他	<u>[100.</u> 100	0.0 . 0 .]	335,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の	为訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	+35.0
		+0.87	画地	-2.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	0.0	環境	-30.0
		+0.80	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	. L	
С	正常	%/月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接近	Ď 0.0	環境	· -30.0
		+0.20	画地	+3.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
d	正常	%/月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		-6.0	交通・接近	0.0	環境	^į +5.0
		+1.33	画地	0.0	 行政	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
e		%/月	街路		 交通・接	近	環境	:	í	街路			交通・接近	Í	環境	ţ
			1		1		1					1			1	

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,145,374	3,390,688	10,754,686	8,438,800	2,315,886	(0.9623) 2,228,577	(3.8 0.4)
	収益価格	65,546,382	円 (23	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

(3)-2 想定發	建物の制	 犬況											一	5 - 4		1만-4	
	用	途		建築同	面積		(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)	
店舗兼共同値	主宅					195	5.00	R C	3 F	=					540.00		
公法上の規	規制等																
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容	 債率	基準	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 準防	20m	9	90 %		200 %		200 %		275 m²	16	.0 mx	15.0 m	前面道路: 特定道路ま			5.0 m m	
想定建物の	の概要	1・2階;を想定した	 が店៖ た	浦、 3 階	が共同化	主宅の	店舗兼共		有効率 の理由		84.3 %	同規模 的	の店舗兼共同			標準	
(3)-3 総収益		」 九訳															
階層	用道		床面	積	 有効 率	有	 効面積	1㎡当 支払賃米	 たり月額 ¾	F	国額支払貨	5料	a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)	
1474				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)		b権利金等(月達	数) b権	利金等	(円)	
1 ~ 1	店舗			195.00	80.0		156.00		3,830		597	, 480	6.0	0	3,584	1,880	
2 ~ 2	店舗			155.00	82.6		128.00		2,500		320	,000	6.0	0	1,920	0,000	
3 ~ 3	共同任	住宅		190.00	90.0		171.00		1,500		256	,500	1.0	0	256	3,500	
~																	
~																	
計				540.00	84.3		455.00				1,173	, 980			5,761	,380	
 年額支払貨	⊥ 賃料								1,173,	⊥ 980 l	円 x 12	 ケ月 =	` :	14	4,087,76	50 円	
a共益費(電	(学理費							円/r	n² x		m²x	12ケ月	=			0 円	
b共益費(管	管理費)	の算出根拠															
		車場使用料						円/f	台 ×		台x 12	ケ月+		=		0円	
		根拠、金額)						п			%				0円	
空室等に。 (+ a)x 3			x 空	室率B((%))	+			円 × 円 ×			% =				0 円	
以上計	+ a+							<u>'</u>	<u> </u>					14	4,087,76		
保証金等の	の運用記	益(空室損失	考慮後				5,761,	380 円 ×	100	.0 %	×	1.0	00 % =		57,61	14 円	
権利金等の	の運用記	益及び償却額	真(空室	2損失考	慮後)		償却年	 <header-cell> 乗数(円 ×</header-cell>	í	年)。	運用利 ×	回り(%) =			0 円	
その他の収	 入に係る	る保証金等の過	■ ■用益((空室損失	考慮後)						×		% =			0円	
総収益		+ +		<u> </u>					5,374 円		(51,438	円/㎡)		- 13	
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						() 内は支持	丛賃料									
NO 事例番	舒号	事例の第 実質賃料 (円/n		事情	浦 時正	点修	標準化 補正	建物差修正	格 地域	或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料	
a -				100 []	<u>100</u>) <u> </u>	100]		対象基準月額実施	階の 質賃料 3,849 F	—————————————————————————————————————	
b)) <u> </u>	100	_		月額支			
С		()	100			100	100) 1	100	_		基準階	1 F	В	
-		()	[1 10	٠	ι Ι	L	1 L]	L	1					

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額			算 出	根 拠			
修繕費		730,000 円		146,000	,000 ×	0.5	%		
維持管理費		704,388 円		14,087	,760 ×	5.0	%		
ハギロハギ田	土地	423,300 F	査定額						
公租公課 	建物	1,241,000 円		146,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000)
損害保険料		146,000 円		146,000),000 ×	0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金		146,000 円		146,000),000 ×	0.10	%		
その他費用		0 円							
総費用									
~		3,390,688 円	(12,330 F	円/㎡)	(経費率	24.0 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.8 %	g:賃料	料の変動率				0.4	%
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	na:躯	体の経済的耐用	月年数			60	年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 仕	上の経済的耐用	月年数			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	月年数			15	年
m:未収入期間		1.0 年	: 未以	又入期間を考慮	した修正率	<u>K</u>		0.9623	
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額			算出	根 拠			
建物等の初期投資額		146,000,000 円		262,000 円 / n	a ²	540,00 m²	設計監 x (100%+), \
		0.0578		躯体部分	IIX		x (100%+	3.00 9	
			0.0393	× 40 % +	0.0538 ×	30 %	+ 0.0865 ×	: 30	0 %
建物等に帰属する純収益 ×	(8,438,800 円 30,687 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益									
総収益							14,145,374	円	
総費用							3,390,688	円	
純収益 -							10,754,686	円	
建物等に帰属する純収益							8,438,800	円	
土地に帰属する純収益 -							2,315,886	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						2,228,577	円	
×			(8,104	円/	m²)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %							
		65,546,382 円	(238,000	円/	m²)

 4 不動産ID
 福岡城南(県) 5 - 4
 宅地-7

Νο	ーニー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	不動産ID
1	福岡市城南区七隈4丁目211番1	2911000353848-0000
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		