別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 綾部不動産鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県)　－ 1 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　綾部　圭太 |

| 鑑定評価額 | 120,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 379,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 290,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区別府４丁目２４番「別府４－１－１３」 | | | ②地積(㎡) | 317 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １中専 (60,150) （その他） 高度地区2種15m (70,150) |
| | 長方形 1：1.5 | 共同住宅 ＲＣ ３ | 中規模一般住宅、中高層の共同住宅等が混在する住宅地域 | 西6 m 市道、北側道 | 水道、ガス、下水 | 別府480 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　75ｍ、南　30ｍ、北　70ｍ | ②標準的使用 | 中層共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　15 m、奥行　約　22 m、規模　330 ㎡程度、形状　長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：6m市道　交通施設：別府駅西方480 m　法令規制：１中専 (60,150) 高度地区2種15m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域として成熟しており、今後も同じような利用状況が続くものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 中層共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地　+2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　387,000 円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　278,000 円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、城南区・早良区の地下鉄沿線の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、不動産投資家、転売を目的とした不動産業者及び市内や周辺市町に居住する個人等である。近隣地域は交通利便性が高く、良好な居住環境を保っていることから賃貸マンション用地としても戸建用地としても人気があり、住宅需要は堅調で、地価は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、戸建住宅とマンションが混在する地域である。比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算しており、実証的で説得力が高い。一方、収益価格は元本価格に見合った賃料が得られないためやや低位に試算されたものと思料する。従って、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　360,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間　+5.3 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：人口は増加傾向で推移している。全体的に需要は堅調であり、地下鉄沿線で交通利便性の高いマンション適地は特に需要が高い。 地域要因：別府駅徒歩圏で交通利便性が高く、戸建住宅用地、マンション用地ともに人気が高く、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 1214 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北東6 m市道 | | １中専 (60,100) 高度地区1種最高15m |
| b | 福岡城南８C - 11 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南東3.1 m市道 | | １中専 (60,150) 高度地区2種15m |
| c | 福岡城南８C - 13 | 福岡市城南区 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 東8 m市道 北西7 m 二方路 | | １中専 (70,150) 高度地区2種15m |
| d | 福岡城南８C - 3 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東6 m市道 南6 m 角地 | | １中専 (70,150) 高度地区2種15m |
| e | 福岡城南８C - 7 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北7.2 m市道 | | ２中専 (60,150) 高度地区2種15m |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 275,704 | 100 [100.0] | [104.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 287,835 | 100 [ 75.2] | 382,759 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100 | 390,000 |
| b | ( ) 292,334 | 100 [100.0] | [110.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 323,614 | 100 [ 86.6] | 373,688 | | 381,000 |
| c | ( ) 333,111 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 326,132 | 100 [ 84.9] | 384,137 | | 392,000 |
| d | ( ) 471,032 | 100 [100.0] | [103.5] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [105.0] | 464,303 | 100 [120.8] | 384,357 | | 392,000 |
| e | ( ) 439,271 | 100 [100.0] | [103.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 95.0] | 477,649 | 100 [126.1] | 378,786 | | 386,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.49 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.97 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -6.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.56 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.44 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**387,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [ ] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 11,071,467 | 2,415,715 | 8,655,752 | 5,734,800 | 2,920,952 | ( 0.9638 ) 2,815,214 | ( 3.6 - 0.4 ) 3.2 % |
| | ⑧収益価格 | 87,975,438 円 ( 278,000 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 118.00 | S　4 F | 472.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1中専<br>高度地区2種15m | 70 % | 150 % | 150 % | 317 ㎡ | 14.5 m× 22.0 m | 前面道路： 市道　6.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １Ｋ、約３０㎡程度、計１５戸を想定 | ⑦有効率の理由 | 93.8 % | 地域の共同住宅として標準的 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 共同住宅 | 118.00 | 90.0 | 106.20 | 2,000 | 212,400 | 1.0<br>1.0 | 212,400<br>212,400 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 118.00 | 95.0 | 112.10 | 2,050 | 229,805 | 1.0<br>1.0 | 229,805<br>229,805 |
| 3 ～ 4 | 共同住宅 | 118.00 | 95.0 | 112.10 | 2,100 | 235,410 | 1.0<br>1.0 | 235,410<br>235,410 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 472.00 | 93.8 | 442.50 | | 913,025 | | 913,025<br>913,025 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 913,025 円 × 12ケ月 ＝ | 10,956,300 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 周辺の共益費水準等を勘案して査定 | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 12,000 円/台 × 3 台×12ケ月+ ＝ | 432,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により担保されているため計上しない | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 10,956,300 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 547,815 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 10,840,485 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 913,025 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 8,674 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年)　運用利回り( 1.00 %)<br>913,025 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 222,308 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 11,071,467 円　( 34,926 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 2,095 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 2,050 円/㎡) |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　2 F　B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 432,000 円 | 108,000,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 569,415 円 | 11,388,300 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 280,300 円 | 査定額 |
| | 建物 918,000 円 | 108,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 108,000 円 | 108,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 108,000 円 | 108,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 2,415,715 円 ( 7,621 円／㎡ ) | (経費率 21.8 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.6 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 60 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9638 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 108,000,000 円 | 223,000 円／㎡× 472.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0531 | 0.0377 × 躯体部分 40 % + 0.0525 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 5,734,800 円 ( 18,091 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 11,071,467 円 |
| ②総費用 | 2,415,715 円 |
| ③純収益 ①－② | 8,655,752 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 5,734,800 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 2,920,952 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 2,815,214 円 ( 8,881 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

87,975,438 円 ( 278,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 69,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 271,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　８日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 210,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月 27日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区茶山５丁目２３７番<br>「茶山５－１３－５」 | | | ②地積（㎡） | 255<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １低専<br>(50,80)<br>（その他） |
| | 長方形<br>1.2：1 | 住宅<br>ＬＳ 2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 東6 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 茶山600 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　35ｍ、西　130ｍ、南　60ｍ、北　130ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　17 m、奥行　約　15 m、規模　250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特になし / 街路：基準方位　北６ｍ市道 / 交通施設：茶山駅　南西方600 m / 法令規制：１低専(50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。良好な住環境や利便施設への接近性等から、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　271,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄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、高所得層のエンドユーザーや不動産業者が中心となる。当地域は良好な住環境及び利便性を有し、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、規模により幅は認められるが、標準画地規模で土地で７，０００万円、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 | 近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | 地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 福岡城南(県) － 12 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | 地域要因：街路 -1.0 / 交通 +3.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　240,000 円／㎡ | [105.4] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [ 94.8] | [102.0] / 100 | 269,000 | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　265,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+2.3 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。<br>地域要因：地域要因に特段の変動は見られない。良好な住環境から需要は根強く、地価は上昇基調で推移している。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 13 | 福岡市城南区 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 東8 m市道 北西7 m 二方路 | | １中専 (70,150) 高度地区2種15m |
| b | 福岡城南８C - 12 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南4 m市道 西4 m 角地 | | １中専 (70,150) 高度地区2種15m |
| c | 福岡城南８C - 812 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北5 m市道 東4 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| d | 福岡城南８C - 813 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 南東6 m市道 | | １中専 (60,100) 高度地区1種15m |
| e | 福岡城南８C - 815 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 東3.4 m私道 | | １低専 (50,80) |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 333,111 | 100 / [100.0] | [102.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [105.0] | 326,132 | 100 / [126.3] | 258,220 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100 | 263,000 |
| b | ( ) 322,581 | 100 / [100.0] | [102.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 321,955 | 100 / [121.1] | 265,859 | | 271,000 |
| c | ( ) 257,714 | 100 / [100.0] | [101.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 254,712 | 100 / [ 86.4] | 294,806 | | 301,000 |
| d | ( ) 216,642 | 100 / [100.0] | [101.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 219,458 | 100 / [ 90.0] | 243,842 | | 249,000 |
| e | ( ) 207,750 | 100 / [100.0] | [101.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 234,988 | 100 / [ 88.3] | 266,125 | | 271,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.56 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.56 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -6.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**271,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [ ] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 福岡市城南区茶山５丁目２３７番 | 2911000348299-0000 |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 44,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 286,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　14 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 220,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　30 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区別府６丁目１６４番２０「別府６－６－３７」 | ②地積（㎡） | 154（　） | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|

| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １中専 (60,150) （その他） 高度地区2種15m |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長方形 1：1.5 | 住宅 W 2 | 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域 | 西6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 茶山300 m | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | ６m市道 | 交通施設 | 茶山駅　北方300 m | 法令規制 | １中専 (60,150) 高度地区2種15m |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 利便性の良い住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、当面は現状の利用状態が継続されるものと思料する。コンパクトな建売住宅のほか収益物件の需要があり、地価は上昇基調を維持するものと予測する。 | | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

(5)鑑定評価の手法の適用

| 取引事例比較法 | 比準価格 | 290,000 円／㎡ |
|---|---|---|
| 収益還元法 | 収益価格 | 198,000 円／㎡ |
| 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、城南区及び隣接する各区の地下鉄七隈線沿線の住宅地域等と判断される。主たる需要者は、福岡市都心部へ通勤する第一次取得者であるが、規模次第では、不動産投資家やデベロッパーの需要も期待できる。建築費高騰や金利先高感等の懸念材料はあるが、福岡市の人口増加と相俟って、利便性が優れる住宅地やコンパクトな物件を中心に需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で４千万円程度である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は七隈線沿線の取引事例を採用のうえ、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、現下の不動産市場は自己利用目的の住宅取引に牽引されていることも勘案のうえ、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 |

(8) 公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |

(9) 指か定ら基の準検地討

| ①指定基準地番号 福岡城南(県) － 12 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 240,000 円／㎡ | [105.4] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [ 87.5] | [100.0] / 100 | 286,000 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 -5.0 その他 0.0 |

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　268,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+6.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：当区の人口は微増傾向で高齢化率は県平均より低い。建築費高騰等の懸念材料もあり、地価は上昇幅を縮小しつつある。

地域要因：交通利便性が優れる住宅地域で、旧来から戸建・共同住宅用地ともに人気がある。近年はコンパクトな建売住宅が目立つ。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 804 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東3.6 m市道<br>南3.8 m<br>準角地 | | ２住居<br>(70,160)<br>高度地区2種20m<br>建築協定 |
| b | 福岡城南８C - 805 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東3.6 m市道 | | ２住居<br>(60,160)<br>建築協定<br>高度地区 |
| c | 福岡城南８C - 808 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西4.2 m市道 | | １中専<br>(60,150)<br>高度地区2種15m |
| d | 福岡城南８K - 517 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東4 m市道<br>北西1.4 m<br>角地 | | １低専<br>(50,80)<br>高さ制限１０m |
| e | 福岡城南８C - 815 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 東3.4 m私道 | | １低専<br>(50,80) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 256,098 | 100 / [100.0] | [105.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | 267,762 | 100 / [ 89.4] | 299,510 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 300,000 |
| b | ( ) 229,820 | 100 / [100.0] | [105.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 241,311 | 100 / [ 89.4] | 269,923 | | 270,000 |
| c | ( ) 172,243 | 100 / [100.0] | [102.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 93.1] | 190,374 | 100 / [ 65.9] | 288,883 | | 289,000 |
| d | ( ) 217,020 | 100 / [100.0] | [102.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 99.0] | 224,473 | 100 / [ 82.9] | 270,776 | | 271,000 |
| e | ( ) 207,750 | 100 / [100.0] | [101.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 234,988 | 100 / [ 73.6] | 319,277 | | 319,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.56 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.56 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -6.9 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.24 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -7.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -15.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**290,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4,300,068 | 924,406 | 3,375,662 | 2,380,500 | 995,162 | ( 0.9795 ) 974,761 | ( 3.6 - 0.4 ) 3.2 % |
| | ⑧収益価格 | 30,461,281 円 ( 198,000 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 67.00 | ＬＳ　3 Ｆ | 201.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| １中専<br>高度地区2種15m | 60 % | 150 % | 150 % | 154 ㎡ | 9.5 m× 16.0 m | 前面道路： 市道　6.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １ＬＤＫタイプ（各階２戸× ３、計６戸）の共同住宅を想定 | ⑦有効率の理由 | 98.0 % | 外階段利用のため |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 共同住宅 | 67.00 | 98.0 | 65.66 | 1,860 | 122,128 | 1.0<br>1.0 | 122,128<br>122,128 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 67.00 | 98.0 | 65.66 | 1,880 | 123,441 | 1.0<br>1.0 | 123,441<br>123,441 |
| 3 ～ 3 | 共同住宅 | 67.00 | 98.0 | 65.66 | 1,880 | 123,441 | 1.0<br>1.0 | 123,441<br>123,441 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 201.00 | 98.0 | 196.98 | | 369,010 | | 369,010<br>369,010 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 369,010 円 × 12ケ月 ＝ | 4,428,120 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝ | 0 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 保証金等により担保されるため計上しない。 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 4,428,120 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 221,406 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 4,206,714 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 369,010 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 3,506 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年)　運用利回り( 1.00 %)<br>369,010 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 89,848 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 4,300,068 円　( 27,923 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,922 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 1,880 円/㎡) |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　2 Ｆ　Ｂ |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 165,600 円 | 41,400,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 221,406 円 | 4,428,120 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 102,700 円 | 査定額 |
| | 建物 351,900 円 | 41,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 41,400 円 | 41,400,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 41,400 円 | 41,400,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 924,406 円 ( 6,003 円／㎡ ) | (経費率 21.5 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.6 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 45 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 0.5 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9795 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 41,400,000 円 | 200,000 円／㎡× 201.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)<br>設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0575 | 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %<br>躯体部分　仕上部分　設備部分 |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 2,380,500 円<br>( 15,458 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 4,300,068 円 |
| ②総費用 | 924,406 円 |
| ③純収益　①－② | 3,375,662 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 2,380,500 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 995,162 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 974,761 円<br>( 6,330 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

30,461,281 円 ( 198,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡城南(県)　－ 4　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 綾部不動産鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県)　－ 4 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　綾部　圭太 |

| 鑑定評価額 | 139,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 180,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 140,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区長尾４丁目２７３番<br>「長尾４－８－８」 | | ②地積（㎡） | 771<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １住居<br>(60,200)<br>（その他）<br>高度地区2種20m |
| | 正方形<br>1：1 | 共同住宅<br>ＲＣ ６ | 中規模一般住宅と中層マンションが混在する既成住宅地域 | 東7 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 七隈2.3 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　70ｍ、西　70ｍ、南　90ｍ、北　70ｍ | ②標準的使用 | 中層共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　／　街路：７m市道　／　交通施設：七隈駅東方2.3 km　／　法令規制：１住居 (60,200) 高度地区2種20m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、中層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も同じような利用状況が続くものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 中層共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 184,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 129,000 円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、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の範囲で、需要者の中心は、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である。周辺地域における戸建住宅用地は需要が堅調で、供給が少ないこともあって、大規模画地への需要も堅調で、地価は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、戸建住宅、マンション等が混在する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算しており、実証的で説得力が高い。一方、収益価格はやや低位に試算された。現実の市場における実態的な取引は、収益性よりも住宅地としての利便性等に基づく市場性が有力な指標となる傾向が強い。従って、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　167,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+7.8 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：人口は増加傾向で推移している。全体的に需要は堅調であり、地下鉄沿線で交通利便性の高いマンション適地は特に需要が高い。<br>地域要因：近隣地域は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、需要は概ね堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 511 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 西8.7 m市道 | | １住居 (60,200) 高度地区2種20m |
| b | 福岡城南８C - 1209 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 南5.5 m市道 | | １住居 (60,200) 高度地区2種20m |
| c | 福岡城南８C - 1210 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北4 m市道 西4 m 角地 | | ２住居 (70,160) 高度地区2種20m |
| d | 福岡城南８C - 902 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西16 m国道 | | ２住居 (60,200) 高度地区20m |
| e | 福岡城南８C - 1208 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 西4 m市道 | | １住居 (60,160) 高度地区2種20m |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 155,880 | 100 [100.0] | [103.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 161,803 | 100 [ 87.6] | 184,707 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100 | 185,000 |
| b | ( ) 161,421 | 100 [100.0] | [105.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 170,945 | 100 [ 95.0] | 179,942 | | 180,000 |
| c | ( ) 170,919 | 100 [100.0] | [107.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 177,889 | 100 [ 97.0] | 183,391 | | 183,000 |
| d | ( ) 189,184 | 100 [100.0] | [104.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 98.0] | 202,504 | 100 [110.2] | 183,760 | | 184,000 |
| e | ( ) 207,387 | 100 [100.0] | [105.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 218,171 | 100 [116.4] | 187,432 | | 187,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.49 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +4.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**184,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 33,105,581 | 7,989,435 | 25,116,146 | 21,824,100 | 3,292,046 | ( 0.9638 ) 3,172,874 | ( 3.6 - 0.4 ) 3.2 % |
| | ⑧収益価格 | 99,152,313 円 ( 129,000 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 257.00 | ＲＣ　6 Ｆ | 1,542.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| １住居<br>高度地区2種20m | 60 % | 200 % | 200 % | 771 ㎡ | 27.0 m× 28.0 m | 前面道路： 市道　7.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | ３ＬＤＫ（約６３㎡）程度、各階４室、計２４室を想定 | ⑦有効率の理由 | 94.2 % | 地域の共同住宅として標準的 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数) / ⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円) / ⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 共同住宅 | 257.00 | 90.0 | 231.30 | 1,800 | 416,340 | 1.0 / 1.0 | 416,340 / 416,340 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 257.00 | 95.0 | 244.15 | 1,850 | 451,678 | 1.0 / 1.0 | 451,678 / 451,678 |
| 3 ～ 6 | 共同住宅 | 257.00 | 95.0 | 244.15 | 1,900 | 463,885 | 1.0 / 1.0 | 463,885 / 463,885 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,542.00 | 94.2 | 1,452.05 | | 2,723,558 | | 2,723,558 / 2,723,558 |

| | |
|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 2,723,558 円 × 12ケ月 ＝ 32,682,696 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 周辺の共益費水準等を勘案して査定 |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 8,000 円/台 × 15 台×12ケ月+ ＝ 1,440,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により担保されているため計上しない　0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 32,682,696 円 × 5.0 %<br>＋ 1,440,000 円 × 5.0 % ＝ 1,706,135 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | 32,416,561 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 2,723,558 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ 25,874 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年)　運用利回り( 1.00 %)<br>2,723,558 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ 663,146 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 33,105,581 円　( 42,938 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,891 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 月額支払賃料 ( 1,850 円/㎡) |
| c | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 基準階　2 Ｆ　Ｂ |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 1,644,000 円 | 411,000,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 1,706,135 円 | 34,122,696 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 323,800 円 | 査定額 |
| | 建物 3,493,500 円 | 411,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 411,000 円 | 411,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 411,000 円 | 411,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 7,989,435 円 ( 10,362 円／㎡ ) | (経費率 24.1 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.6 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 60 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9638 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 411,000,000 円 | 259,000 円／㎡× 1,542.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0531 | 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分 |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 21,824,100 円 ( 28,306 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 33,105,581 円 |
| ②総費用 | 7,989,435 円 |
| ③純収益 ①－② | 25,116,146 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 21,824,100 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 3,292,046 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 3,172,874 円 ( 4,115 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

99,152,313 円 ( 129,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 福岡市城南区長尾４丁目２７３番 | 2911000367025-0000 |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | （有）エステート・プランニング |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県)　－ 5 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　吉田　博之 |

| 鑑定評価額 | 32,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 199,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　10日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 155,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区七隈４丁目４０５番１５「七隈４－２３－２０」 | | | | ②地積(㎡) | 163 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | １低専 (50,80) （その他） |
| | 長方形 1：1.5 | 住宅 W 2 | 中規模の一般住宅が多い住宅地域 | 北5 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 七隈400 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、北　80ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　16 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない　街路：５m市道　交通施設：七隈駅　北西方400 m　法令規制：１低専 (50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 戸建住宅を中心とした住宅地域。当面は現況のままの利用状況が続くと予測される。金利・建設費の上昇による懸念はあるものの、地価は依然上昇傾向で推移していくものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　199,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、城南区南部に位置する駅接近性に優る戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、福岡市内に通勤する一次取得者である個人である。地下鉄七隈線の延伸により利便性が更に向上し、市中心部に比べ割安感があることから需要は依然堅調である。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建で５０～６０百万円程度である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、指定基準地との検討をふまえ、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 福岡城南(県) － 12 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +1.0／行政 0.0／その他 0.0 | 地域要因：街路 0.0／交通 +2.0／環境 +25.0／行政 0.0／その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 240,000 円／㎡ | [105.4]／100 | 100／[101.0] | 100／[127.5] | [100.0]／100 | 196,000 | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 188,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +5.9 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：城南区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、不動産需要は依然堅調さが継続している。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：交通利便性や居住環境に優る住宅地の需要は依然高く、戸建住宅用地の需要も堅調で、地価は依然強含みで推移している。 |
| | | | 個別的要因：個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 508 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西5.3 m市道 北東3.6 m 角地 | | １低専 (50,80) 高さ制限１０m |
| b | 福岡城南８C - 505 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東3.7 m市道 | | １低専 (50,80) 高さ制限１０m |
| c | 福岡城南８C - 9 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西3.5 m市道 | | １中専 (60,100) 高度地区1種15m |
| d | 福岡城南８C - 502 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | 袋地等 | 東4.1 m市道 | | １低専 (50,80) 高さ制限１０m |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 222,893 | 100 / [100.0] | [103.4] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [102.0] | 225,952 | 100 / [103.0] | 219,371 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100 | 219,000 |
| b | ( ) 175,530 | 100 / [100.0] | [103.8] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 182,200 | 100 / [ 96.9] | 188,029 | | 188,000 |
| c | ( ) 154,908 | 100 / [100.0] | [104.9] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 162,498 | 100 / [ 85.5] | 190,056 | | 190,000 |
| d | ( ) 171,535 | 100 / [100.0] | [102.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 85.0] | 206,044 | 100 / [103.9] | 198,310 | | 198,000 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.49 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.21 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**199,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [ ] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円　( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 当地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等の貸家はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | あさくら不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県)　－ 6 | 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 | 30,600,000 円 | １㎡当たりの価格 | 200,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 160,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　22日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区田島５丁目３６５番１外「田島５－１３－４４」 | | | ②地積(㎡) | 153 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １低専 (50,80) （その他） |
| | 台形 1：1 | 住宅 ＬＳ ２ | 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域 | 北西5 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 茶山850 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　110ｍ、西　110ｍ、南　70ｍ、北　100ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない / 街路：基準方位北　5m 市道 / 交通施設：茶山駅　南東方850 m / 法令規制：１低専 (50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇幅は縮小傾向となるが、上昇が続くものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0<br>形状 0.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 200,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | ／ 円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は主に城南区及び隣接する早良区等の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。地下鉄駅まで徒歩圏で居住環境も比較的良く、高い水準での取引も散見され、需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地１５０㎡前後で３０００万円前後、新築の戸建物件であれば６０００万円程度とみられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。前年価格についての価格形成要因の変動を分析し、更には指定基準地価格との検討を踏まえ、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | 地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 福岡城南(県) － 12 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 240,000 円／㎡ | [105.4] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [125.4] | [100.0] / 100 | 200,000 | | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 +9.0<br>環境 +15.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 194,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡<br>②変動率 年間 +3.1 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：人口は微増傾向。住宅地は区域中心部、郊外部ともに需要は堅調。商業地の需要は比較的旺盛だが、上昇傾向はやや鈍化している。<br>地域要因：丘陵地の閑静な住宅地域で、周辺地域での取引も多い。地下鉄駅まで徒歩圏で需要は底堅い。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 811 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北西4 m市道 | | １低専 (50,80) |
| b | 福岡城南８C - 812 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北5 m市道 東4 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| c | 福岡城南８C - 808 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西4.2 m市道 | | １中専 (60,150) 高度地区2種15m |
| d | 福岡城南８C - 810 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 東4 m市道 | | １中専 (60,150) 高度地区2種15m |
| e | 福岡城南８C - 813 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 南東6 m市道 | | １中専 (60,100) 高度地区1種15m |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 167,201 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 95.0] | 180,049 | 100 [ 97.0] | 185,618 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100 | 186,000 |
| b | ( ) 257,714 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 254,712 | 100 [ 98.0] | 259,910 | | 260,000 |
| c | ( ) 172,243 | 100 [100.0] | [102.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 93.1] | 190,374 | 100 [ 92.4] | 206,032 | | 206,000 |
| d | ( ) 153,016 | 100 [100.0] | [102.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 90.0] | 174,948 | 100 [ 89.7] | 195,037 | | 195,000 |
| e | ( ) 216,642 | 100 [100.0] | [101.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 219,458 | 100 [103.0] | 213,066 | | 213,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -6.9 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -12.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -12.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**200,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、また１低専に指定されており、賃貸事例は少なく賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は見送った。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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　渡邉　悟 |

| 鑑定評価額 | 20,200,000 円 | １㎡当たりの価格 | 93,600 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　１日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　24 日 | (５)価格の種類 | 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 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区西片江２丁目１０９番２９６<br>「西片江２－２９－１８」 | | ②地積(㎡) | 216<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |
| | 正方形<br>1：1 | 住宅<br>W 2 | 中規模一般住宅を主とし、アパートも混在する住宅地域 | 北6 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 福大前1.2 km |

１低専
(50,80)
（その他）

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　180ｍ、南　170ｍ、北　130ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　15 m、奥行　約　14 m、規模　210 ㎡程度、形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　／　街路：6m市道　／　交通施設：福大前駅　南東方1.2 km　／　法令規制：１低専(50,80)、特別用途地区、土砂災害警戒区域 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 福大前駅までやや距離を有する傾斜地の住宅地域であるが、福岡市の住宅需要は底堅いことから、今後も地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　93,600　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は、城南区及び周辺区の住宅地域。需要者は福岡市中心部への通勤者及び開発目的の不動産業者等であり、彼らは利便性、環境、学校区等を重視して意思決定を行う。需要の中心となる価格帯は、更地の場合標準的な画地で２０００万円前後、土地建物の場合４０００～５０００万円である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は市場性を反映する価格である。本件においては、需要者の観点から適切に収集された実証性の高い価格である。近隣地域は最寄り駅までやや距離があり、居住の快適性等が重視される第１種低層住居専用地域に存する。許容される容積率をふまえても収益性がさほど見込めないため、収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 福岡城南(県)　－ 10 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　117,000 円／㎡ | [108.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [136.2] | [100.0] / 100 | 93,200 | | 街路 | 0.0 | 街路 | -3.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | +8.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +30.0 |
| | | | | | | | | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　86,300 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+8.5 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：城南区の人口は微増で推移している。利便性の高いエリアは勿論、郊外部においても宅地需要は底堅い。<br>地域要因：相対的な割安感から土地需要は強含みで、周辺に分譲開発も認められる。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 518 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東12.9 m市道 | | １住居 (60,200) 高度地区2種20m |
| b | 福岡城南８C - 513 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 袋地等 | 東4 m市道 | | １住居 (60,160) 高度地区2種20m |
| c | 福岡城南８C - 304 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 西4 m市道 | | １住居 (60,160) |
| d | 福岡南８C - 502 | 福岡市南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北4.3 m市道 | | １住居 (60,172) 高度地区2種20m |
| e | 福岡早良８C - 301 | 福岡市早良区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 東5 m市道 | | １低専 (50,80) |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 109,751 | 100 / [100.0] | [104.2] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 114,361 | 100 / [120.8] | 94,670 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 94,700 |
| b | ( ) 88,286 | 100 / [100.0] | [103.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 76.5] | 119,330 | 100 / [126.0] | 94,706 | | 94,700 |
| c | ( ) 85,520 | 100 / [100.0] | [104.8] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 98.0] | 91,454 | 100 / [ 97.9] | 93,416 | | 93,400 |
| d | ( ) 64,555 | 100 / [100.0] | [102.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 80.0] | 82,711 | 100 / [ 91.1] | 90,791 | | 90,800 |
| e | ( ) 86,804 | 100 / [100.0] | [106.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 93.0] | 99,498 | 100 / [ 99.8] | 99,697 | [100.0] / 100 | 99,700 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +15.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +30.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.48 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.23 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.83 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**93,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(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

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨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。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 綾部不動産鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県)　－ 8 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　綾部　圭太 |

| 鑑定評価額 | 161,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 188,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 145,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区神松寺２丁目１６番「神松寺２－１１－２４」 | | | ②地積(㎡) | 856 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | ２住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m |
| | 不整形 1：1.2 | 共同住宅 ＲＣ ７ | 中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域 | 西6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 七隈1.6 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　70ｍ | ②標準的使用 | 共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　30 m、奥行　約　28 m、規模　850 ㎡程度、形状　ほぼ正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない / 街路：西６m　市道 / 交通施設：七隈駅　南東方1.6 km / 法令規制：２住居 (60,200) 高度地区2種20m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、比較的大規模な貸家が多く、更に規模が大きい画地では分譲及び賃貸マンションの建設が行われており、今後も共同住宅用地としての熟成度が高まっていくものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 192,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 152,000 円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、城南区及び周辺各区の共同住宅等が存する住宅地域の範囲で、需要者の中心は、アパート等の建設を目的とした不動産業者や個人投資家等で、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、戸建住宅用地としての需要も高く、地価は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算しており、実証的で説得力が高い。一方、収益価格はやや低位に試算された。現実の市場における実態的な取引は、収益性よりも住宅地としての利便性等に基づく市場性が有力な指標となる傾向が強い。従って、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 175,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +7.4 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：人口は増加傾向で推移している。全体的に需要は堅調であり、地下鉄沿線で交通利便性の高いマンション適地は特に需要が高い。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：共同住宅を中心とした住宅地域で、マンション需要の高まりにより、分譲及び賃貸マンションの建設がみられる。 |
| | | | 個別的要因：個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 1211 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 東4 m市道 | | １住居 (60,160) 高度地区2種20m |
| b | 福岡城南８C - 509 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北3.8 m市道 | | １住居 (60,160) 高度地区2種20m |
| c | 福岡城南８C - 805 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東3.6 m市道 | | ２住居 (60,160) 建築協定 高度地区 |
| d | 福岡城南８C - 517 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 袋地等 | 東6.1 m市道 | | ２住居 (55,140) 高度地区2種20m |
| e | 福岡城南８C - 808 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西4.2 m市道 | | １中専 (60,150) 高度地区2種15m |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 157,803 | 100 [100.0] | [106.5] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 168,060 | 100 [ 87.3] | 192,509 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100 | 193,000 |
| b | ( ) 182,689 | 100 [100.0] | [104.2] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 190,362 | 100 [100.3] | 189,793 | | 190,000 |
| c | ( ) 229,820 | 100 [100.0] | [105.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 241,311 | 100 [126.9] | 190,158 | | 190,000 |
| d | ( ) 196,883 | 100 [100.0] | [105.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 85.0] | 243,208 | 100 [128.7] | 188,973 | | 189,000 |
| e | ( ) 172,243 | 100 [100.0] | [102.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 93.1] | 190,374 | 100 [ 95.8] | 198,720 | | 199,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -6.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.56 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -6.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -6.9 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**192,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | ― | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 37,455,809 | 8,918,457 | 28,537,352 | 24,213,600 | 4,323,752 | ( 0.9638 ) 4,167,232 | ( 3.6 - 0.4 ) 3.2 % |
| | ⑧収益価格 | 130,226,000 円　(　152,000 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 244.00 | ＲＣ　7 Ｆ | 1,708.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ２住居<br>高度地区2種20m | 60 % | 200 % | 200 % | 856 ㎡ | 28.0 m× 33.0 m | 前面道路： 市道 6.0 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | １階：エントランスと共同住宅、２～７階：共同住宅（約６８㎡× ２３戸）を想定。 | ⑦有効率の理由 | 94.3 % | 共同住宅として標準的 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 共同住宅 | 244.00 | 90.0 | 219.60 | 1,805 | 396,378 | 1.0<br>1.0 | 396,378<br>396,378 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 244.00 | 95.0 | 231.80 | 1,855 | 429,989 | 1.0<br>1.0 | 429,989<br>429,989 |
| 3 ～ 4 | 共同住宅 | 244.00 | 95.0 | 231.80 | 1,905 | 441,579 | 1.0<br>1.0 | 441,579<br>441,579 |
| 5 ～ 7 | 共同住宅 | 244.00 | 95.0 | 231.80 | 1,905 | 441,579 | 1.0<br>1.0 | 441,579<br>441,579 |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,708.00 | 94.3 | 1,610.40 | | 3,034,262 | | 3,034,262<br>3,034,262 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 3,034,262 円 × 12ケ月 ＝ | 36,411,144 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 8,000 円/台 × 23 台×12ケ月＋ ＝ | 2,208,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 36,411,144 円 × 5.0 %<br>＋ 2,208,000 円 × 5.0 % ＝ | 1,930,957 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 36,688,187 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 3,034,262 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 28,825 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年)　運用利回り( 1.00 %)<br>3,034,262 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 738,797 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 37,455,809 円　( 43,757 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,896 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 月額支払賃料 ( 1,855 円/㎡) |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　2 F　B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 1,824,000 円 | 456,000,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 1,930,957 円 | 38,619,144 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 375,500 円 | 査定額 |
| | 建物 3,876,000 円 | 456,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 456,000 円 | 456,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 456,000 円 | 456,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 8,918,457 円 ( 10,419 円／㎡ ) | (経費率 23.8 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.6 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 60 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9638 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 456,000,000 円 | 259,000 円／㎡× 1,708.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0531 | 0.0377 × 躯体部分 40 % + 0.0525 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 24,213,600 円 ( 28,287 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 37,455,809 円 |
| ②総費用 | 8,918,457 円 |
| ③純収益 ①－② | 28,537,352 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 24,213,600 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 4,323,752 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 4,167,232 円 ( 4,868 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

130,226,000 円 ( 152,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 福岡市城南区神松寺２丁目１６番 | 2911000387268-0000 |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | あさくら不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県)　－ 9 | 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 | 39,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 132,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 96,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　22日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区東油山２丁目１９番５「東油山２－１９－１８」 | | | ②地積(㎡) | 298 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １低専 (50,80) （その他） |
| | 長方形 1：1.5 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域 | 南6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 福大前1.9 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　150ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：基準方位北　6m 市道　交通施設：福大前駅　南東方1.9 km　法令規制：１低専 (50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。住宅地需要は堅調で、高値での取引も散見され、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+4.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　132,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は城南区及び隣接する南区等の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。駅まではやや離れているものの、市場中心部に比べて割安感があることから、需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地１５０㎡で２０００万円程度、新築の戸建で５０００万円超とみられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 市域中心部からやや離れた戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に求められており説得力を有している。前年価格についての価格形成要因の変動を分析し、更には指定基準地価格との検討を踏まえ、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 福岡城南(県) － 10 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0 | 地域要因：街路 -3.0／交通 +4.0／環境 -1.0／行政 0.0／その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 117,000 円／㎡ | [108.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 99.9] | [104.0] / 100 | 132,000 | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 122,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +8.2 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：人口は微増傾向。住宅地は区域中心部、郊外部ともに需要は堅調。商業地の需要は比較的旺盛だが、上昇傾向はやや鈍化している。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：区域中心部からやや離れており交通利便性は劣るものの、区域中心部に比べて割安感が強く、需要は引き続き堅調。 |
| | | | 個別的要因：個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 515 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南6.3 m市道 東5 m 角地 | | １低専 (60,80) 高さ制限１０m |
| b | 福岡城南８C - 1216 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南西4 m市道 | | １低専 (50,80) |
| c | 福岡城南８C - 1218 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 西4 m市道 南4 m 準角地 | | １低専 (60,80) |
| d | 福岡城南８C - 1236 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南4 m私道 | | １低専 (50,80) |
| e | 福岡南８C - 123 | 福岡市南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西4.2 m市道 | | １低専 (50,80) 特別用途地区 |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 170,545 | 100 [100.0] | [104.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 174,223 | 100 [106.1] | 164,206 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] 100 | 171,000 |
| b | ( ) 119,460 | 100 [100.0] | [105.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 125,552 | 100 [106.7] | 117,668 | | 122,000 |
| c | ( ) 160,687 | 100 [100.0] | [105.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 165,571 | 100 [109.3] | 151,483 | | 158,000 |
| d | ( ) 116,747 | 100 [100.0] | [103.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 120,950 | 100 [107.9] | 112,095 | | 117,000 |
| e | ( ) 118,378 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 120,509 | 100 [ 95.1] | 126,718 | | 132,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.51 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.51 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.51 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -8.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.25 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**132,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(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

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |

| ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|
| ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、また１低専に指定されており、賃貸事例は少なく賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は見送った。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 福岡市城南区東油山２丁目１９番５ | 2911000377345-0000 |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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　渡邉　悟 |

| 鑑定評価額 | 31,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 127,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　１日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 97,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月 24 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区片江５丁目１４３１番４２<br>「片江５－１７－１９」 | ②地積（㎡） | 245<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|

| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １低専<br>(50,80)<br>（その他） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長方形<br>1：1.2 | 住宅<br>W 2 | 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 | 北4 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 七隈980 m | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　120ｍ、西　40ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　14 m、奥行　約　17 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北<br>４．０m市道 | 交通施設 | 七隈駅　南東方980 m | 法令規制 | １低専<br>(50,80) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 博多駅まで延伸した七隈線沿線の住宅地域であり、七隈地区や松山地区等に比して地価の割安感があることから、今後も住宅需要が増加傾向で推移していくことが予測される。 | | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　0.0 |
|---|---|---|---|

(5)鑑定評価の手法の適用

| 取引事例比較法 | 比準価格 | 132,000 円／㎡ |
|---|---|---|
| 収益還元法 | 収益価格 | 95,900 円／㎡ |
| 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は、城南区及び周辺区内の住宅地域。福岡大学にも近接するため、戸建住宅用地のほかにアパート等需要も認められる。需要者は自己利用目的（戸建住宅）の個人及び転売目的の不動産業者に加え、アパート用地を求める不動産会社等と幅広い。需要の中心となる土地総額は２５０㎡程度の画地で２，５００～３，５００万円。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し説得力を有する。収益価格は収益性を反映する価格であるが、賃料の遅行性や想定要素が多いこと等から、相対的な信頼性はやや劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

(8) 公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

(9) 指か定ら基の準検地討

| ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　117,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+8.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| 一般的要因 | 城南区の人口は微増で推移している。利便性の高いエリアは勿論、郊外部においても宅地需要は底堅い。 |
|---|---|
| 地域要因 | 七隈線延伸で利便性は向上し、住宅需要は堅調である。 |
| 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 301 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東4.8 m市道 | | １低専 (50,80) |
| b | 福岡城南８C - 9 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西3.5 m市道 | | １中専 (60,100) 高度地区1種15m |
| c | 福岡城南８C - 1206 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北6 m市道 | | １中専 (60,100) |
| d | 福岡城南８C - 1215 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 東5 m市道 | | １低専 (50,80) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 112,753 | 100 / [100.0] | [104.9] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 118,278 | 100 / [ 90.0] | 131,420 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 131,000 |
| b | ( ) 154,908 | 100 / [100.0] | [104.9] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 162,498 | 100 / [124.9] | 130,102 | | 130,000 |
| c | ( ) 144,625 | 100 / [100.0] | [104.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 150,844 | 100 / [117.2] | 128,706 | | 129,000 |
| d | ( ) 148,436 | 100 / [100.0] | [106.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 158,233 | 100 / [117.5] | 134,666 | | 135,000 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.70 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.49 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +25.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.61 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +15.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.51 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　132,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(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

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4,287,579 | 1,071,768 | 3,215,811 | 2,446,080 | 769,731 | ( 0.9768 ) 751,873 | ( 3.6 - 0.4 ) 3.2 % |
| | ⑧収益価格 | 23,496,031 円 ( 95,900 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 96.00 | W　2 F | 192.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1低専 | 50 % | 80 % | 80 % | 245 ㎡ | 14.0 m× 17.0 m | 前面道路： 市道 4.0 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | ２４㎡× ４戸× ２階 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 外階段の為。 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 2 | 共同住宅 | 96.00 | 100.0 | 96.00 | 1,820 | 174,720 | <br>1.0 | <br>174,720 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 192.00 | 100.0 | 192.00 | | 349,440 | | 349,440 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 349,440 円 × 12ケ月 ＝ | 4,193,280 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 100 円/㎡ × 192.00 ㎡× 12ケ月 ＝ | 230,400 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 敷金等により十分担保されているため | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝ | 0 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%)) | 4,423,680 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 221,184 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 4,202,496 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %)<br>349,440 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 85,083 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰ | 4,287,579 円 ( 17,500 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,859 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 月額支払賃料 ( 1,820 円/㎡) |
| c | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 基準階 2 F B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 153,600 円 | 38,400,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 442,368 円 | 4,423,680 × 10.0 % |
| ③公租公課 | 土地 72,600 円 | 査定額 |
| | 建物 326,400 円 | 38,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 38,400 円 | 38,400,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 38,400 円 | 38,400,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 1,071,768 円 ( 4,375 円／㎡ ) | (経費率 25.0 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.6 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 35 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 20 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 0.5 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9768 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 38,400,000 円 | 194,000 円／㎡× 192.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)<br>設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0637 | 0.0480 × 40 % + 0.0687 × 40 % + 0.0852 × 20 %<br>躯体部分　仕上部分　設備部分 |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 2,446,080 円<br>( 9,984 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 4,287,579 円 |
| ②総費用 | 1,071,768 円 |
| ③純収益 ①－② | 3,215,811 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 2,446,080 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 769,731 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 751,873 円<br>( 3,069 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

23,496,031 円 ( 95,900 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 福岡市城南区片江５丁目１４３１番４２ | 2911000386095-0000 |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 27,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 106,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　８日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月 27 日 | (５)価格の種類 | 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 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区南片江３丁目８４番<br>「南片江３－１０－２２」 | | ②地積（㎡） | 256<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |
| | 長方形<br>1：1.5 | 住宅<br>W 2 | 中規模の一般住宅が多い住宅地域 | 北6 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 福大前1.7 km |

１低専
(50,80)
（その他）

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　60ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特になし　街路：北6ｍ　市道　交通施設：福大前駅　南東方1.7 km　法令規制：１低専(50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。地価上昇に伴い、住宅需要は郊外に波及しており、近隣地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　106,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区南部に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、サラリーマン層が中心となる。駅距離は認められるが相対的割安感から、需要は旺盛で地価は上昇基調にある。市場の中心価格帯は、標準画地規模の土地で２，５００万円、敷地面積が１３０㎡程度の新築戸建で４，５００～５，０００万円程度である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号<br>福岡城南(県)　－ 10 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0 | 地域要因：街路 -4.0／交通 +3.0／環境 +21.0／行政 0.0／その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格<br>117,000 円／㎡ | [108.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [119.6] | [100.0] / 100 | 106,000 | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　99,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+7.1 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因）城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。<br>（地域要因）地価の割安感から需要は堅調でであり、地価は上昇傾向にある。<br>（個別的要因）個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 301 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東4.8 m市道 | | １低専 (50,80) |
| b | 福岡城南８C - 304 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 西4 m市道 | | １住居 (60,160) |
| c | 福岡城南８C - 1210 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北4 m市道<br>西4 m<br>角地 | | ２住居 (70,160) 高度地区2種20m |
| d | 福岡城南８C - 1217 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西4 m市道 | | １低専 (50,80) |
| e | 福岡城南８C - 908 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 東4 m市道 | | １低専 (50,80) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 112,753 | 100 / [100.0] | [104.9] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 118,278 | 100 / [111.0] | 106,557 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 107,000 |
| b | ( ) 85,520 | 100 / [100.0] | [104.8] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 98.0] | 91,454 | 100 / [ 84.5] | 108,230 | | 108,000 |
| c | ( ) 170,919 | 100 / [100.0] | [107.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 177,889 | 100 / [139.2] | 127,794 | | 128,000 |
| d | ( ) 76,724 | 100 / [100.0] | [106.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 95.0] | 85,689 | 100 / [ 81.6] | 105,011 | | 105,000 |
| e | ( ) 144,971 | 100 / [100.0] | [109.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 158,163 | 100 / [136.0] | 116,296 | [100.0] / 100 | 116,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.70 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.48 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +45.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.51 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.70 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**106,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　　中野　貢一 |

| 鑑定評価額 | 57,900,000 円 | １㎡当たりの価格 | 253,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　８日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 200,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月 27 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区松山２丁目４６７番１０１「松山２－２５－１２」 | ②地積（㎡） | 229 （　　） | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|

| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １中専 (60,100) （その他） 高度地区1種15m |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長方形 1：1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 西5 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 七隈300 m | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　60ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　110ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　14 m、奥行　約　16 m、規模　230 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 |特になし | 街路 | 基準方位　北５m 市道 | 交通施設 | 七隈駅　北東方300 m | 法令規制 | １中専 (60,100) 高度地区1種15m |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。良好な住環境や利便施設への接近性等から、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+1.0 |
|---|---|---|---|

(5)鑑定評価の手法の適用

| 取引事例比較法 | 比準価格 | 253,000 円／㎡ |
|---|---|---|
| 収益還元法 | 収益価格 | ／ 円／㎡ |
| 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄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、比較的高所得層のエンドユーザーや不動産業者が中心となる。当地域は良好な住環境を有し、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等により幅が認められるが、標準画地規模の土地で５，５００～６，０００万円、敷地面積が１３０㎡程度の新築戸建で６，０００万円程度となるものと見られる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

(8) 公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 街路 交通 環境 行政 その他 |

(9) 指か定ら基の準検地討

| ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 街路 交通 環境 行政 その他 |

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　240,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
■代表標準地 □標準地
標準地番号　福岡城南　－ 8
公示価格　250,000 円／㎡

②変動率　年間　+5.4 %　半年間　+1.2 %

③価格形成要因の変動状況

| 一般的要因 | 城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。 |
|---|---|
| 地域要因 | 地域要因に特段の変動は見られない。良好な住環境から需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。 |
| 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 505 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東3.7 m市道 | | １低専 (50,80) 高さ制限１０m |
| b | 福岡城南８C - 524 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南西4.9 m市道 | | １低専 (50,80) 高さ制限１０m |
| c | 福岡城南８K - 517 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東4 m市道 北西1.4 m 角地 | | １低専 (50,80) 高さ制限１０m |
| d | 福岡城南８K - 32 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 西2 m市道 | | ２住居 (60,160) 高度地区2種20m |
| e | 福岡城南８C - 911 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 東4 m市道 | | １低専 (50,80) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 175,530 | 100 [100.0] | [103.8] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 182,200 | 100 [ 76.0] | 239,737 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100 | 242,000 |
| b | ( ) 311,929 | 100 [100.0] | [101.1] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 315,360 | 100 [118.8] | 265,455 | | 268,000 |
| c | ( ) 217,020 | 100 [100.0] | [102.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 99.0] | 224,473 | 100 [ 94.0] | 238,801 | | 241,000 |
| d | ( ) 290,172 | 100 [100.0] | [106.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 308,163 | 100 [118.0] | 261,155 | | 264,000 |
| e | ( ) 180,429 | 100 [100.0] | [104.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 189,270 | 100 [ 74.8] | 253,035 | | 256,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.21 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.24 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.56 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -8.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.70 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**253,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 471,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 604,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　10 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 460,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区鳥飼７丁目１番７<br>「鳥飼７－１－１０」 | | | ②地積（㎡） | 779<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １住居<br>(60,200)<br>（その他）<br>高度地区2種20m<br>(70,200) |
| | 長方形<br>1：2 | 共同住宅<br>ＲＣ ９ | 共同住宅が多く見られる利便性のよい住宅地域 | 南13 m<br>市道、<br>背面道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 別府450 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　90ｍ、南　70ｍ、北　20ｍ | ②標準的使用 | 高層共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　20 m、奥行　約　40 m、規模　800 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない　街路：１３m市道　交通施設：別府駅　北西方450 m　法令規制：１住居(60,200) 高度地区2種20m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中高層の分譲マンション等が建ち並ぶ住宅地域。マンション用地の需要は更に高まりを見せており、金利・建設費の上昇による懸念はあるものの、地価は依然上昇傾向で推移していくものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 高層共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路　+2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　615,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　593,000　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は、福岡市中西部に存する中高層の分譲マンション等が多い住宅地域の圏域。需要者の中心は、分譲マンション等の建設を目的としたデベロッパーや不動産業者等が中心である。交通利便性に優れ、居住環境も良好であり、生活利便施設への接近性も良い地域においては、マンションデベロッパーの用地取得競争が激しく、需要が高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等の条件により把握が難しい。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、共同住宅建設目的等の事例を多く採用しており、現実の市場性を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、対象地上に分譲マンションの建設を想定して求めたものであり、デベロッパーとしての投資採算性を考慮したものである。本件では、比準価格と開発法による価格を関連付けて、同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　565,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+6.9 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因）城南区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、不動産需要は依然堅調さが継続している。<br>（地域要因）交通利便性や居住環境に優る住宅地の需要は依然高く、マンション用地の需要の激化から、地価は依然強含みで推移している。<br>（個別的要因）個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 8 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南13.7 m市道<br>東2.1 m<br>角地 | | 商業<br>(100,400) |
| b | 福岡城南８C - 3 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東6 m市道<br>南6 m<br>角地 | | １中専<br>(70,150)<br>高度地区2種15m |
| c | 福岡城南８C - 4 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 西7.3 m市道 | | ２中専<br>(60,150)<br>高度地区2種15m |
| d | 福岡城南８C - 7 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北7.2 m市道 | | ２中専<br>(60,150)<br>高度地区2種15m |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 698,094 | 100 / [100.0] | [107.4] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [102.0] | 735,052 | 100 / [120.0] | 612,543 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[102.0] / 100 | 625,000 |
| b | ( ) 471,032 | 100 / [100.0] | [103.5] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [105.0] | 464,303 | 100 / [ 80.0] | 580,379 | | 592,000 |
| c | ( ) 510,050 | 100 / [100.0] | [105.9] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 540,143 | 100 / [ 88.0] | 613,799 | | 626,000 |
| d | ( ) 439,271 | 100 / [100.0] | [103.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 95.0] | 477,649 | 100 / [ 80.0] | 597,061 | | 609,000 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +1.06 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.44 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境<br>画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境<br>行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**615,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨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分譲マンションであり、中心的な需要者が分譲マンション用地を求めるデベロッパーであることから、開発法を適用したため。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　■する　□しない | 開発法を適用する場合の理由 | 最有効使用が、高層の分譲マンション用地であるため |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,347,874,528 | 885,610,285 | 12 | 1,100,000 | 1,456.00 | 410,000 | 1,934.00 |

| ⑧開発法による価格 | 462,264,243 円 ( 593,000 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(4)-2 開発計画

土地

| ①総面積 | ②公共潰地（②a～②cの合計） | | 0.00㎡ | |
|---|---|---|---|---|
| | ②ａ道路 | ②ｂ公園 | ②ｃその他 | ③敷地有効面積(①－②) |
| 779㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 779.00㎡ |
| 総面積に対する割合 | | | | |
| ( 100.0%) | ( 0.0%) | ( 0.0%) | ( 0.0%) | ( 100.0%) |

建物

| ①建築面積 | ②延床面積 | ③容積率算入床面積 | ④容積率不算入床面積 | ⑤分譲可能床面積 | ⑥建物構造・戸数・標準住戸 |
|---|---|---|---|---|---|
| 310.00 ㎡ | 1,934.00㎡ | 1,456.00㎡ | 478.00㎡ | 1,456.00㎡ | ＲＣ9 Ｆ |
| 敷地有効面積に対する割合 | | | | 延床面積に対する有効率 | (16戸) |
| ( 39.8%) | ( 248.3%) | ( 186.9%) | ( 61.4%) | ( 75.28%) | 91㎡３ＬＤＫ |

公法上の規制

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 間口・奥行 | | 前面道路、幅員等 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| １住居<br>高度地区2種20m | 70 % | 200 % | 200 % | 間口 | m | 前面道路：市道 | 13.0m |
| | | | | 奥行 | m | 特定道路までの距離： | m |

(4)-3 収支計画

| 収入 | ①ａ販売単価 | 住宅 | 1,100,000 円／㎡ | 店舗等 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|
| | ①ｂ販売単価の算定根拠 | | | | |
| | ②販売総額 | 販売単価 | 分譲可能床面積 | | 販売総額 |
| | 住宅 | 1,100,000 円／㎡ × | 1,456.00 ㎡ ＝ | | 1,601,600,000 円 |
| | 店舗等 | 円／㎡ × | ㎡ ＝ | | 0 円 |
| | | 合　計 | | | 1,601,600,000 円 |
| 支出 | ③ａ建築工事費（単価） | 建築工事単価（単価） | 設計監理料 | | |
| | | 410,000 円／㎡ × | (1＋ 3 %) ＝ | | 422,300 円／㎡ |
| | ③b建築工事費(単価)の算定根拠 | | | | |
| | ④建築工事費（総額） | | 延床面積 | | 建築工事費（総額） |
| | | 422,300 円／㎡ × | 1,934.00 ㎡ ＝ | | 816,728,200 円 |
| | ⑤ａ開発負担金 | | | | 0 円 |
| | ⑤b開発負担金の算定根拠 | | | | |
| | ⑥販売管理費 | 販売総額 | 販売管理費比率 | | 販売管理費 |
| | | 1,601,600,000 円× | 11 % ＝ | | 176,176,000 円 |
| 支出合計　④+⑤+⑥ | | | | | 992,904,200 円 |

| (4)-4 投下資本収益率 | 12 % |
|---|---|
| 投下資本収益率の算定根拠 | |

(4)-5 開発スケジュール

| 項目 | 価格時点からの期間 | 項目 | 価格時点からの期間 | 項目 | 価格時点からの期間 |
|---|---|---|---|---|---|
| 準備期間 | 6ケ月 | 開発負担金 | 0ケ月 | 販売管理費(１期目) | 6ケ月 |
| 建築工事(１期目) | 6ケ月 | 販売収入(１期目) | 14ケ月 | 販売管理費(２期目) | 15ケ月 |
| 建築工事(２期目) | 12ケ月 | 販売収入(２期目) | 18ケ月 | 販売管理費(３期目) | 0ケ月 |
| 建築工事(３期目) | 18ケ月 | 販売収入(３期目) | 21ケ月 | | |

(4)-6 収支の複利現価

| 項目 | | ①金額 | ②販売総額比 | ③複利現価率 | ④割引期間（月） | ⑤複利現価（①× ③） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 収入 | 販売総額(１期) | 128,128,000 円 | ( 8%) | × 0.8762 | ( 14ケ月) | ＝ 112,265,754 円 |
| | 販売総額(２期) | 1,153,152,000 円 | ( 72%) | × 0.8437 | ( 18ケ月) | ＝ 972,914,342 円 |
| | 販売総額(３期) | 320,320,000 円 | ( 20%) | × 0.8201 | ( 21ケ月) | ＝ 262,694,432 円 |
| 収入合計 | | － | － | － | － | 1,347,874,528 円 |
| 支出 | 建築工事費(１期) | 245,018,460 円 | ( 30%) | × 0.9449 | ( 6ケ月) | ＝ 231,517,943 円 |
| | 建築工事費(２期) | 245,018,460 円 | ( 30%) | × 0.8929 | ( 12ケ月) | ＝ 218,776,983 円 |
| | 建築工事費(３期) | 326,691,280 円 | ( 40%) | × 0.8437 | ( 18ケ月) | ＝ 275,629,433 円 |
| | 開発負担金 | 0 円 | ( 0%) | × 1.0000 | ( 0ケ月) | ＝ 0 円 |
| | 販売管理費(１期) | 88,088,000 円 | ( 50%) | × 0.9449 | ( 6ケ月) | ＝ 83,234,351 円 |
| | 販売管理費(２期) | 88,088,000 円 | ( 50%) | × 0.8679 | ( 15ケ月) | ＝ 76,451,575 円 |
| | 販売管理費(３期) | 0 円 | ( 0%) | × 1.0000 | ( 0ケ月) | ＝ 0 円 |
| 支出合計 | | － | － | － | － | 885,610,285 円 |

| (4)-7 開発法による価格 | 収入の現価の総和 | 支出の現価の総和 | 開発法による価格 |
|---|---|---|---|
| | 1,347,874,528 円 － | 885,610,285 円 ＝ | 462,264,243 円 |
| | | | 593,000 円／㎡ |

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡城南(県)　5 － 1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 綾部不動産鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県)　5 － 1 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　　綾部　圭太 |

| 鑑定評価額 | 353,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 713,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和 8 年　7月　1日 | (４)鑑定評価日 | 令和 8 年　7月 15 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 560,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 8 年　6月 25 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区別府５丁目１８３番「別府５－１３－４２」 | | | | ②地積（㎡） | 495 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 近商 (80,300) 準防 （その他） (90,300) |
| | 長方形 1：1.2 | 店舗兼共同住宅 ＲＣ 6 | 中高層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北西22 m 国道 | 水道、ガス、下水 | 別府600 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　150ｍ、西　150ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 中高層店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　20 m、奥行　約　25 m、規模　500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 別府橋通り沿いの商業地域 | 街路 | 北西２２m国道 | 交通施設 | 別府駅　西方600 m | 法令規制 | 近商 (90,300) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、幹線街路沿線に店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、今後も同じような利用状況が続くものと予測する。需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 | | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 中高層店舗兼共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 726,000 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 508,000 | 円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ | 円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ | 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、主に城南区、西区、早良区等の幹線街路沿線の商業地域の範囲で、需要者の中心は、地元の各種事業者、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家、マンション開発業者等である。近隣地域は繁華性に変化はないが、マンション用地としての需要に加えて、背後の住宅地価格の影響もあり需要は堅調で、地価は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は路線商業地域であり、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、収益還元法は、算定の過程において想定項目が多いことから相対的に規範性が劣るものと思料する。一方、比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算しており、実証的で説得力が高い。従って、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因 |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 663,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +7.5 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因） | 人口は増加傾向で推移している。全体的に需要は堅調であり、地下鉄沿線で交通利便性の高いマンション適地は特に需要が高い。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | （地域要因） | 共同住宅を中心とした住宅地域で、マンション需要の高まりにより、分譲及び賃貸マンションの建設がみられる。 |
| | | | （個別的要因） | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡早良８C - 506 | 福岡市早良区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北20 m国道<br>西6.2 m<br>角地 | | 準住居<br>(70,200)<br>高度地区2種20m |
| b | 福岡早良８K - 1013 | 福岡市早良区 | | 貸家建付地 | ( ) | 長方形 | 南7.5 m市道 | | 近商<br>(90,300) |
| c | 福岡城南８C - 8 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南13.7 m市道<br>東2.1 m<br>角地 | | 商業<br>(100,400) |
| d | 福岡西８C - 742 | 福岡市西区 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東30 m市道<br>南東17 m<br>北西4 m<br>三方路 | | 準工<br>(70,200) |
| e | 福岡早良８K - 114 | 福岡市早良区 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北8 m市道 | | 商業<br>(90,400) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 677,473 | 100 / [100.0] | [106.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 704,041 | 100 / [ 97.8] | 719,878 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 720,000 |
| b | ( ) 660,939 | 100 / [100.0] | [110.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 727,694 | 100 / [ 98.5] | 738,776 | | 739,000 |
| c | ( ) 698,094 | 100 / [100.0] | [107.4] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [102.0] | 735,052 | 100 / [ 99.3] | 740,234 | | 740,000 |
| d | ( ) 765,605 | 100 / [100.0] | [107.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [110.0] | 750,293 | 100 / [104.2] | 720,051 | | 720,000 |
| e | ( ) 819,967 | 100 / [100.0] | [107.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 880,645 | 100 / [122.7] | 717,722 | | 718,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.85 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +1.01 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -17.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +1.06 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +1.12 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -14.0 / 環境 +25.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.82 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -6.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 +5.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**726,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [　　] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 39,862,739 | 8,732,112 | 31,130,627 | 22,072,500 | 9,058,127 | ( 0.9441 ) 8,551,778 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 251,522,882 円　（ 508,000 円／㎡） | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 （　　円／㎡） |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 店舗兼共同住宅 | 165.00 | ＲＣ　9 Ｆ | 1,485.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 近商<br>準防 | 90 % | 300 % | 300 % | 495 ㎡ | 20.0 m× 25.0 m | 前面道路： 国道　22.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １階は店舗、２階以上は１ＬＤＫ、約４０㎡程度を想定 | ⑦有効率の理由 | 92.2 % | 地域の店舗兼共同住宅として標準的 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 165.00 | 70.0 | 115.50 | 2,950 | 340,725 | 6.0 | 2,044,350 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 165.00 | 95.0 | 156.75 | 2,270 | 355,823 | 1.0<br>1.0 | 355,823<br>355,823 |
| 3 ～ 5 | 共同住宅 | 165.00 | 95.0 | 156.75 | 2,320 | 363,660 | 1.0<br>1.0 | 363,660<br>363,660 |
| 6 ～ 9 | 共同住宅 | 165.00 | 95.0 | 156.75 | 2,370 | 371,498 | 1.0<br>1.0 | 371,498<br>371,498 |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,485.00 | 92.2 | 1,369.50 | | 3,273,520 | | 4,977,145<br>2,932,795 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 3,273,520 円× 12ケ月 ＝ | 39,282,240 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 周辺の共益費水準等を勘案して査定 | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 10,000 円/台× 12 台×12ケ月+ ＝ | 1,440,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により担保されているため計上しない | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 39,282,240 円× 4.0 %<br>＋ 1,440,000 円× 4.0 % ＝ | 1,628,890 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 39,093,350 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 4,977,145 円× 96.0 %× 1.00 % ＝ | 47,781 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年)　運用利回り( 1.00 %)<br>2,932,795 円× 96.0 %× 0.2563 ＝ | 721,608 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円× %× % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 39,862,739 円　( 80,531 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 2,320 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 2,270 円/㎡) |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　2 Ｆ　Ｂ |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 1,620,000 円 | 405,000,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 2,036,112 円 | 40,722,240 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 823,500 円 | 査定額 |
| | 建物 3,442,500 円 | 405,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 405,000 円 | 405,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 405,000 円 | 405,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 8,732,112 円 （ 17,641 円／㎡ ） | （経費率 21.9 % ） |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.8 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦$n_a$：躯体の経済的耐用年数 | 60 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧$n_b$：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨$n_c$：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.5 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9441 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 405,000,000 円 | 265,000 円／㎡× 1,485.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0545 | 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %　躯体部分　仕上部分　設備部分 |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 22,072,500 円<br>( 44,591 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 39,862,739 円 |
| ②総費用 | 8,732,112 円 |
| ③純収益　①－② | 31,130,627 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 22,072,500 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 9,058,127 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 8,551,778 円<br>( 17,276 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

251,522,882 円　　( 508,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | あさくら不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県)　５－２ | 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 | 159,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 252,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15 日 | (６)路線価 | [令和　8年1月] | 195,000 円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　22 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区長尾１丁目９８番２外「長尾１－１７－１０」 | | | ②地積（㎡） | 630 (　　) | ⑨法令上の規制等 |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80,200) 準防 |
| | 台形 1：1.5 | 銀行 Ｓ２ | 低層店舗、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域 | 東15 ｍ 市道、背面道 | 水道、ガス、下水 | 六本松2.2 ㎞ | （その他） (90,200) |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　30ｍ、南　120ｍ、北　90ｍ | | | ②標準的使用 | 店舗兼共同住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　21 ｍ、奥行　約　30 ｍ、規模　630 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | １５m市道 | 交通施設 | 六本松駅　南方2.2 ㎞ | 法令規制 近商 (90,200) 準防 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。商業用途のほかマンション用地としての需要も堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | | (4)対象基準地の個別的要因 | 形状 0.0<br>二方路 +1.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 260,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 180,000 円／㎡ | | |
| | 原価法 | 積算価格 ／ 円／㎡ | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 ／ 円／㎡ | | |

| | |
|---|---|
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は主に城南区・南区等の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は地元の各種事業者のほか、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家等がみられる。商業繁華性は殆ど変わらないものの、背後の住宅地価格の影響もあって、需要は底堅い。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 幹線街路沿いの商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗等の賃料が低位に推移しており収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正　街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因　街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 公示価格　円／㎡ | [　　] / 100 | 100 / [　　] | 100 / [　　] | [　　] / 100 | | | | |
| (9)指定基準地の検討 | ①指定基準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正　街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因　街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　　] / 100 | 100 / [　　] | 100 / [　　] | [　　] / 100 | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対象基準地の検討 | ①－１対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　237,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：人口は微増傾向。住宅地は区域中心部、郊外部ともに需要は堅調。商業地の需要は比較的旺盛だが、上昇傾向はやや鈍化している。<br>地域要因：幹線街路沿線で、朝夕の人通り、自動車交通量ともに多い。商業繁華性に変化はないものの、マンション用地としての需要もみられる。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率　年間　+6.3 %　半年間　% | | |

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 1240 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 西13.5 m市道 北4 m 角地 | | ２住居 (70,200) 高度地区2種20m |
| b | 福岡城南８C - 1224 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東8 m県道 | | 近商 (90,200) 高度地区2種20m |
| c | 福岡城南８C - 902 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西16 m国道 | | ２住居 (60,200) 高度地区20m |
| d | 福岡城南８K - 27 | 福岡市城南区 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 東16 m国道 | | 近商 (90,300) |
| e | 福岡南８C - 305 | 福岡市南区 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 東11.1 m県道 | | １住居 (60,200) 高度地区2種20m |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 337,785 | 100 [100.0] | [102.1] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [103.0] | 334,833 | 100 [105.9] | 316,178 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100 | 319,000 |
| b | ( ) 238,592 | 100 [100.0] | [103.5] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 246,943 | 100 [ 92.9] | 265,816 | | 268,000 |
| c | ( ) 189,184 | 100 [100.0] | [104.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 98.0] | 202,504 | 100 [ 90.9] | 222,777 | | 225,000 |
| d | ( ) 322,205 | 100 [100.0] | [110.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 357,003 | 100 [188.9] | 188,990 | | 191,000 |
| e | ( ) 131,025 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 93.1] | 143,973 | 100 [ 62.4] | 230,726 | | 233,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.52 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +8.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.50 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -8.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.49 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.98 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +70.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.21 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -6.9 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -35.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　260,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [　　] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 29,496,295 | 8,041,280 | 21,455,015 | 17,440,000 | 4,015,015 | ( 0.9623 ) 3,863,649 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 113,636,735 円　（　180,000 円／㎡） | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　（　　円／㎡） |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 店舗兼共同住宅 | 200.00 | ＲＣ　6 Ｆ | 1,200.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 近商<br>準防 | 90 % | 200 % | 200 % | 630 ㎡ | 21.2 m× 28.0 m | 前面道路： 市道　15.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １階は店舗、２階以上は１ＬＤＫ | ⑦有効率の理由　93.3 % | 地域の店舗兼共同住宅として標準的 |
|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 200.00 | 75.0 | 150.00 | 2,950 | 442,500 | 6.0 | 2,655,000 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 200.00 | 97.0 | 194.00 | 1,880 | 364,720 | 1.0<br>1.0 | 364,720<br>364,720 |
| 3 ～ 6 | 共同住宅 | 200.00 | 97.0 | 194.00 | 1,930 | 374,420 | 1.0<br>1.0 | 374,420<br>374,420 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,200.00 | 93.3 | 1,120.00 | | 2,304,900 | | 4,517,400<br>1,862,400 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 2,304,900 円 × 12ケ月 ＝ | 27,658,800 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 100 円/㎡ × 1120.00 ㎡× 12ケ月 ＝ | 1,344,000 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 周辺の共益費水準等を勘案して査定 | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 10,000 円/台 × 10 台×12ケ月＋ ＝ | 1,200,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により担保されているため計上しない | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 29,002,800 円 × 4.0 %<br>＋ 1,200,000 円 × 4.0 % ＝ | 1,208,112 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 28,994,688 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 4,517,400 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝ | 43,367 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年)　運用利回り( 1.00 %)<br>1,862,400 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝ | 458,240 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 29,496,295 円　( 46,820 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,973 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 1,930 円/㎡) |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　3 Ｆ　Ｂ |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 1,280,000 円 | 320,000,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 3,020,280 円 | 30,202,800 × 10.0 % |
| ③公租公課 | 土地 381,000 円 | 査定額 |
| | 建物 2,720,000 円 | 320,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 320,000 円 | 320,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 320,000 円 | 320,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 8,041,280 円 （ 12,764 円／㎡ ） | （経費率 27.3 % ） |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.8 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦$n_a$：躯体の経済的耐用年数 | 60 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧$n_b$：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨$n_c$：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9623 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 320,000,000 円 | 259,000 円／㎡× 1,200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0545 | 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分 |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 17,440,000 円 ( 27,683 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | | |
|---|---|---|
| ①総収益 | 29,496,295 | 円 |
| ②総費用 | 8,041,280 | 円 |
| ③純収益 ①－② | 21,455,015 | 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 17,440,000 | 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 4,015,015 | 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 3,863,649 円 ( 6,133 | 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

113,636,735 円　( 180,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年 ７月 24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 | 山﨑不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 福岡城南(県) ５－３ | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　山﨑　晃尚 |

| 鑑定評価額 | 91,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 460,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和 ８年 ７月 １日 | (４)鑑定評価日 | 令和 ８年 ７月 14日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 350,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 30日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区荒江１丁目４７９番<br>「荒江１－２８－２０」 | | | ②地積（㎡） | 198<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 近商<br>(80,300)<br>準防<br>（その他）<br>(90,300) |
| | 正方形<br>1：1 | 医院<br>ＲＣ ３ | 店舗兼共同住宅、各種店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域 | 北西17.5 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 別府1.2 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：１７．５m市道　交通施設：別府駅　南西方1.2 km　法令規制：近商 (90,300) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、当面は現状の利用状態が継続されるものと思料する。西新方面へのアクセスも良くマンション需要も見込まれ不動産需要は堅調に推移するものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 470,000 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 299,000 | 円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ | 円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ | 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は福岡市城南区のほか、福岡市内の商業地域である。近隣地域一帯では商業用途に加え、都心への接近性に着目した分譲および賃貸マンションの需要が認められる。需要者としては、地場の小売・サービス事業者や個人投資家のほか、一定規模以上の画地に対してはマンション開発を企図する大手デベロッパーも考えられる。取引される規模や用途により価格にはバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は幹線道路沿いの商業地等の取引事例を採用のうえ、繁華性や容積率に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 412,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡<br>②変動率 年間 +11.7 % 半年間 % | ③価格変動形成要因の | 一般的要因：当区の人口は微増傾向にある。不動産市況は堅調であるが、建築費の高騰や金利の上昇といったリスクが顕在化している。<br>地域要因：幹線道路沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、マンション需要にも下支えされ、不動産市況は堅調に推移している。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡早良８Ｃ - 1010 | 福岡市早良区 | | 建付地 | ( ) | 袋地等 | 南東16 m国道 | | 近商 (90,300) |
| b | 福岡早良８Ｃ - 1009 | 福岡市早良区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南東16 m国道 | | 近商 (90,300) |
| c | 福岡西８Ｃ - 707 | 福岡市西区 | | 貸家建付地 | ( ) | 長方形 | 西26 m県道 南5.2 m 角地 | | ２住居 (70,200) 高度地区2種20m |
| d | 福岡城南８Ｃ - 1240 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 西13.5 m市道 北4 m 角地 | | ２住居 (70,200) 高度地区2種20m |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 369,106 | 100 [100.0] | [105.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 95.0] | 411,068 | 100 [ 92.2] | 445,844 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100 | 446,000 |
| b | ( ) 401,985 | 100 [100.0] | [105.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 425,300 | 100 [ 93.1] | 456,821 | | 457,000 |
| c | ( ) 303,500 | 100 [100.0] | [109.6] 100 | 100 [ 90.0] | 100 [103.0] | 358,831 | 100 [ 70.9] | 506,109 | | 506,000 |
| d | ( ) 337,785 | 100 [100.0] | [102.1] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [103.0] | 334,833 | 100 [ 68.4] | 489,522 | | 490,000 |
| e | ( ) | 100 [ ] | [ ] 100 | 100 [ ] | 100 [ ] | | 100 [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.83 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.83 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.96 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +4.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -25.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.52 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -20.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**470,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [　　] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 13,701,370 | 3,055,966 | 10,645,404 | 8,556,500 | 2,088,904 | ( 0.9623 ) 2,010,152 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 59,122,118 円　（　299,000 円／㎡） | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　（　　円／㎡） |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 店舗兼共同住宅 | 118.00 | ＲＣ　5 Ｆ | 590.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 近商<br>準防 | 90 % | 300 % | 300 % | 198 ㎡ | 14.5 m× 14.0 m | 前面道路： 市道　17.5 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １階は店舗、２階以上は各階住居２戸 | ⑦有効率の理由　89.0 % | 同種建物としては標準的。 |
|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 118.00 | 85.0 | 100.30 | 3,200 | 320,960 | 6.0 | 1,925,760 |
| 2 ～ 3 | 共同住宅 | 118.00 | 90.0 | 106.20 | 2,000 | 212,400 | 1.0<br>1.0 | 212,400<br>212,400 |
| 4 ～ 5 | 共同住宅 | 118.00 | 90.0 | 106.20 | 2,050 | 217,710 | 1.0<br>1.0 | 217,710<br>217,710 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 590.00 | 89.0 | 525.10 | | 1,181,180 | | 2,785,980<br>860,220 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 1,181,180 円 × 12ケ月 ＝ | 14,174,160 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝ | 0 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により担保されているので計上しない | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 14,174,160 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 708,708 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 13,465,452 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 2,785,980 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 26,467 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年)　運用利回り( 1.00 %)<br>860,220 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 209,451 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 13,701,370 円　( 69,199 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 2,044 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡) |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　3 Ｆ　Ｂ |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 628,000 円 | 157,000,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 566,966 円 | 14,174,160 × 4.0 % |
| ③公租公課 | 土地 212,500 円 | 査定額 |
| | 建物 1,334,500 円 | 157,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 157,000 円 | 157,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 157,000 円 | 157,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 3,055,966 円 ( 15,434 円／㎡ ) | (経費率 22.3 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.8 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦$n_a$：躯体の経済的耐用年数 | 60 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧$n_b$：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨$n_c$：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9623 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 157,000,000 円 | 259,000 円／㎡× 590.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0545 | 0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 8,556,500 円 ( 43,215 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | | |
|---|---|---|
| ①総収益 | 13,701,370 | 円 |
| ②総費用 | 3,055,966 | 円 |
| ③純収益 ①－② | 10,645,404 | 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 8,556,500 | 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 2,088,904 | 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 2,010,152 円 ( 10,152 | 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

59,122,118 円　( 299,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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 | 95,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 347,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 8 年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 8 年 7月 10日 | (6)路線価 | [令和 8年1月] | 270,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和 8 年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市城南区七隈４丁目２１１番１「七隈４－１１－５」 | | | | ②地積（㎡） | 275 （　　） | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 近商 (80,200) 準防 （その他） 高度地区2種20m (90,200) |
| 台形 1：1 | 店舗兼共同住宅 ＲＣ ３ | 中低層の店舗兼共同住宅が多い商業地域 | 東25 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 七隈近接 | | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　40ｍ、西　20ｍ、南　15ｍ、北　70ｍ | | | ②標準的使用 | 店舗兼共同住宅 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | |
| ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | ２５ｍ　市道 | 交通施設 | 七隈駅　至近 | 法令規制 | 近商 (80,200) 準防 高度地区2種20m |
| ⑤地域要因の将来予測 | １階が店舗、２階以上が共同住宅の収益物件が多い地域である。画地規模は大きくないが駅接近性で優るため、平家の店舗等がより収益性を重視した店舗兼共同住宅等として建替えられる可能性があると予測する。 | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅 | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 355,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 242,000 円／㎡ | | |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、福岡市城南区及び周辺各区に存する、低層の店舗兼共同住宅等を中心とした商業地域等である。需要者の属性は、店舗兼共同住宅等の収益物件を求める個人又は法人・不動産業者が主である。交通利便性に優る一定規模の土地には、収益物件の需要が高い状態が継続しており、地価は引き続き上昇傾向である。市場の中心となる価格帯は、取引規模等によるバラツキがあり、見出しにくい状況にある。 | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、駅接近性に優れ、店舗兼共同住宅等が多い地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、投資採算性の観点から導いた、商業地の評価においては重視すべき価格であるが、元本価格に見合う賃料が得られないため低めに算定された。本件では、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考として、同一需給圏の需要動向、昨年の価格からの変動状況をも考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | |

(8) 公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格 円／㎡ | [　　] / 100 | 100 / [　　] | 100 / [　　] | [　　] / 100 | | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |

(9) 指か定ら基の準検地討

| ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [　　] / 100 | 100 / [　　] | 100 / [　　] | [　　] / 100 | | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　325,000 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+6.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| | |
|---|---|
| 一般的要因 | 城南区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、不動産需要は依然堅調さが継続している。 |
| 地域要因 | 背後の住宅用地に対する需要は依然高く、店舗用地に対する需要の回復も相まって、地価は強含みで推移している。 |
| 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 1240 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 西13.5 m市道 北4 m 角地 | | ２住居 (70,200) 高度地区2種20m |
| b | 福岡西８C - 707 | 福岡市西区 | | 貸家建付地 | ( ) | 長方形 | 西26 m県道 南5.2 m 角地 | | ２住居 (70,200) 高度地区2種20m |
| c | 福岡城南８K - 28 | 福岡市城南区 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 東9 m県道 南3.8 m 二方路 | | 近商 (100,200) 高度地区2種20m |
| d | 福岡城南８K - 27 | 福岡市城南区 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 東16 m国道 | | 近商 (90,300) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 337,785 | 100 / [100.0] | [102.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [103.0] | 334,833 | 100 / [ 94.0] | 356,205 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100 | 356,000 |
| b | ( ) 303,500 | 100 / [100.0] | [109.6] / 100 | 100 / [ 90.0] | 100 / [103.0] | 358,831 | 100 / [100.0] | 358,831 | | 359,000 |
| c | ( ) 310,422 | 100 / [100.0] | [105.3] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 97.9] | 333,886 | 100 / [ 92.0] | 362,920 | | 363,000 |
| d | ( ) 322,205 | 100 / [100.0] | [110.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 357,003 | 100 / [104.8] | 340,652 | | 341,000 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.52 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.96 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.53 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -8.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.98 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　355,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [　　] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 14,979,312 | 3,615,820 | 11,363,492 | 9,016,800 | 2,346,692 | ( 0.9623 ) 2,258,222 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 66,418,294 円　（ 242,000 円／㎡） | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 （　　円／㎡） |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 店舗兼共同住宅 | 195.00 | ＲＣ　3 Ｆ | 540.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 近商<br>高度地区2種20m<br>準防 | 90 % | 200 % | 200 % | 275 ㎡ | 16.0 m× 15.0 m | 前面道路： 市道 25.0 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | １・２階が店舗、３階が共同住宅の店舗兼共同住宅を想定した | ⑦有効率の理由 | 84.3 % | 同規模の店舗兼共同住宅としては、標準的 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 195.00 | 80.0 | 156.00 | 4,000 | 624,000 | 6.0 | 3,744,000 |
| 2 ～ 2 | 店舗 | 155.00 | 82.6 | 128.00 | 2,700 | 345,600 | 6.0 | 2,073,600 |
| 3 ～ 3 | 共同住宅 | 190.00 | 90.0 | 171.00 | 1,600 | 273,600 | 1.0 | 273,600 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 540.00 | 84.3 | 455.00 | | 1,243,200 | | 6,091,200 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 1,243,200 円 × 12ケ月 ＝ | 14,918,400 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 円/台 × 台× 12ケ月+ ＝ | 0 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 円 × %<br>＋ 円 × % ＝ | 0 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 14,918,400 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 6,091,200 円 × 100.0 % × 1.00 % ＝ | 60,912 円 |
| ⑯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( %)<br>円 × % × ＝ | 0 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰ | 14,979,312 円 ( 54,470 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 4,020 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 4,000 円/㎡) |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　1 F　B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 780,000 円 | 156,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 745,920 円 | 14,918,400 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 451,900 円 | 査定額 |
| | 建物 1,326,000 円 | 156,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 156,000 円 | 156,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 156,000 円 | 156,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 3,615,820 円 ( 13,148 円／㎡ ) | (経費率 24.1 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.8 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦$n_a$：躯体の経済的耐用年数 | 60 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 30 % | ⑧$n_b$：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 30 % | ⑨$n_c$：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9623 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 156,000,000 円 | 280,000 円／㎡× 540.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0578 | 0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 30 % + 0.0865 × 設備部分 30 % |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 9,016,800 円 ( 32,788 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | | |
|---|---|---|
| ①総収益 | 14,979,312 | 円 |
| ②総費用 | 3,615,820 | 円 |
| ③純収益 ①－② | 11,363,492 | 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 9,016,800 | 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 2,346,692 | 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 2,258,222 | 円 |
| | ( 8,212 | 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

66,418,294 円　( 242,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 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 | | |