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
福岡南(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県)　－ 1	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　友松　昌司

鑑定評価額	61,000,000 円	１㎡当たりの価格	299,000 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 7日	(６)路線価	[令和 8年1月]	245,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1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	福岡市南区市崎２丁目４３番外「市崎２－２－９」			②地積(㎡)	204 ( )	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 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮950 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　90ｍ	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　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：高台丘陵地に存する品等の高い住宅地域	街路：６m市道	交通施設：高宮駅西方950 m　法令規制：１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	閑静な住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

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

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区のうち西鉄天神大牟田線「平尾」駅と「高宮」駅を最寄り駅とする住宅地域一帯で、特に市崎地区との価格牽連性が高い。主たる需要者層は、福岡市都心部に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅から比較的近く利便性に優れ、良好な住宅環境から住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、２００㎡程度の土地で概ね６，０００万円前後が主流となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 292,000 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 +2.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。
			(地域要因)	地域要因に特段の変動はないが、品等の高い住宅地域で、地価は上昇傾向にある。
			(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	福岡南８Ｃ - 909	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南東3.6 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
b	福岡南８Ｃ - 910	福岡市南区		更地	( )	ほぼ台形	南西3.6 m市道 南西2.7 m 角地		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
c	福岡南８Ｃ - 805	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	北東5.8 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡南８Ｃ - 309	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南6 m市道 西5.9 m 角地		２中専 (70,150) 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	( ) 250,905	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	258,181	100 [88.3]	292,391	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	292,000
b	( ) 259,426	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [／]	100 [102.0]	263,750	100 [88.3]	298,698		299,000
c	( ) 176,902	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	195,705	100 [66.0]	296,523		297,000
d	( ) 184,571	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	195,506	100 [65.8]	297,122		297,000
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 +0.41	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 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.41	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 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.22	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -34.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -30.0 / 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：　299,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価を求めることが困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅地域に存し、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市南区市崎２丁目４３番	2900000008822-0000
2	福岡市南区市崎２丁目４４番	2900000008823-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）孝栄設計コンサルタント
福岡南(県)　－ 2	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　川崎　健祐

鑑定評価額	51,500,000 円	１㎡当たりの価格	260,000 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]	195,000 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	福岡市南区井尻３丁目１１８４番５「井尻３－５－２３」			②地積（㎡）	198 ( )	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 (60,200) （その他） 高度地区2種最高20m (60,160)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中低層の共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	西4 m 市道	水道、ガス、下水	井尻350 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 70ｍ、南 70ｍ、北 70ｍ	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 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 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 ４m市道	交通施設 井尻駅 北東方350 m　法令規制 １住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅のほか中低層の共同住宅もみられる地域で、当分は現状で推移すると考えられる。生活利便性が良好であることから、地価水準は上昇傾向にあるもののその上昇幅は縮小するものと考えられる。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	260,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	163,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線・ＪＲ鹿児島本線沿線で、南区を中心に、博多区南部及びその周辺市等の住宅地域と判断される。需要者層の中心としては福岡市中心部への通勤者、転売を目的とする不動産業者、投資目的の投資家等が挙げられる。住環境や交通利便性が良好なことから住宅地としての需要は堅調である。土地市場の中心価格帯は、当該基準地と同規模程度で５０００万円～６０００万円の水準にあると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は当該基準地と代替関係が認められる取引事例を基礎とし、現実の市場実態を反映しているため、説得力を有する。一方、収益価格は賃料の遅行性等により比準価格と比較して低位に求められた。当該地域が居住の快適性を指向する住宅地域のため比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県) － 9	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 245,000 円／㎡	[104.1]/100	100/[100.0]	100/[102.9]	[100.0]/100	248,000		標準 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 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１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 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +8.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	福岡市南区の不動産市場は好調を維持しており、地価も堅調に推移している。
			（地域要因）	立地条件の良好な住宅地域であり、戸建住宅、共同住宅等の需要も見られ、地価は概ね堅調に推移している。
			（個別的要因）	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	福岡南８Ｃ - 705	福岡市南区		更地	( )	長方形	西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	福岡南８Ｃ - 707	福岡市南区		建付地	( )	台形	東4 m道路		１住居 (60,160)
c	福岡南８Ｃ - 709	福岡市南区		建付地	( )	不整形	北5.5 m市道 南西2.2 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡南８Ｃ - 904	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北2.9 m市道		１住居 (60,160) 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	( ) 281,266	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	297,017	100 [105.0]	282,873	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	283,000
b	( ) 235,375	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	274,343	100 [100.0]	274,343		274,000
c	( ) 237,304	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	254,272	100 [105.0]	242,164		242,000
d	( ) 250,022	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	269,024	100 [111.0]	242,364		242,000
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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 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 +0.70	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.69	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 +11.0 / 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：**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	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	4,054,069	790,227	3,263,842	2,176,680	1,087,162	(0.9792) 1,064,549	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	32,259,061 円 (163,000 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	87.22	ＬＳ　2 Ｆ	174.44

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 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	160 %	198 ㎡	14.0 m× 14.2 m	前面道路： 市道　4.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１ＤＫ６戸の共同住宅を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	87.22	100.0	87.22	1,850	161,357	2.0	322,714
2 ～ 2	共同住宅	87.22	100.0	87.22	1,900	165,718	2.0	331,436
～								
～								
～								
計		174.44	100.0	174.44		327,075		654,150

⑨年額支払賃料	327,075 円 × 12ケ月 ＝	3,924,900 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)	7,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	336,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されるため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,924,900 円 × 5.0 % ＋ 336,000 円 × 5.0 % ＝	213,045 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,047,855 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	654,150 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	6,214 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(　%) 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	4,054,069 円　(　20,475 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 1,903 円/㎡ 月額支払賃料 (1,900 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	149,600 円	37,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	127,827 円	4,260,900 × 3.0 %
③公租公課	土地 120,100 円	査定額
	建物 317,900 円	37,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	37,400 円	37,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,400 円	37,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	790,227 円 (3,991 円／㎡)	(経費率 19.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	0.9792

(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	37,400,000 円	208,000 円／㎡× 174.44 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,176,680 円 (10,993 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,054,069	円
②総費用	790,227	円
③純収益 ①－②	3,263,842	円
④建物等に帰属する純収益	2,176,680	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,087,162	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,064,549 円 (5,377	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

32,259,061 円 (163,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区井尻３丁目１１８４番５	2900000383521-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡南(県)　－ 3	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　西川　浩二

鑑定評価額	19,700,000 円	１㎡当たりの価格	108,000 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]	84,000 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	福岡市南区老司５丁目６５１番３６「老司５－３８－１２」				②地積（㎡）	182 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南3.8 m 市道	水道、ガス、下水	大橋4.5 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ				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　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３．８m市道	交通施設	大橋駅南方4.5 km	法令規制	１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区の郊外に開発された住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は福岡都市圏に勤務する給与所得者層である。当該圏域は最寄駅への接近性は良好とは言えないものの、３～４区画程度のミニ開発が随所で行われており、総額を抑えた物件を中心に売れ行きも比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で５千万円台前半である。					
(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、中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、利用状況は自用目的が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも福岡市南区内の既成住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					

(8)公規価示準格価と格しをた	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 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡南(県) － 13	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 118,000 円／㎡	[105.9]/100	100/[100.0]	100/[116.8]	[100.0]/100	107,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 / 交通 +8.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 102,000 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	南区の人口は増加しており、高齢化率は県平均値を下回っている。
			地域要因	交通利便性は良好とは言えないが、街区は比較的整然としており、戸建住宅を選好する一次取得者からの需要が見込まれる。
			個別的要因	個別的要因に格別の変動はない。

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	福岡南８Ｃ - 108	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡南８Ｃ - 201	福岡市南区		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡南８Ｃ - 208	福岡市南区		更地	( )	長方形	北東5 m私道		１低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡南８Ｃ - 714	福岡市南区		更地	( )	ほぼ整形	西8 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	( ) 103,847	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	106,235	100 / [97.9]	108,514	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	109,000
b	( ) 104,559	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	106,650	100 / [100.0]	106,650		107,000
c	( ) 104,040	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	106,329	100 / [102.0]	104,244		104,000
d	( ) 112,803	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	116,187	100 / [107.1]	108,485		108,000
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 +0.25	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 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.18	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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.18	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 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：**108,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市南区老司５丁目６５１番３６	2900000443390-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
福岡南(県)　－ 4	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　井上　真輔

鑑定評価額	116,000,000 円	１㎡当たりの価格	420,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 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]	330,000 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	福岡市南区平和２丁目５区１０９番４外「平和２－５－１３」			②地積(㎡)	277 ( )	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
	台形 1：2	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が見られる既成住宅地域	南5.9 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　28 m、規模　280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項	鉄道駅徒歩圏内の住宅地域	街路	５．９m市道	交通施設	西鉄平尾駅南西方800 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	中央区寄り、鉄道駅から徒歩圏内に位置し利便性に恵まれた立地条件を具有する。指定容積率が１５０％で一般住宅、マンション等が混在しているが、かかる立地条件を背景に地価は上昇基調での推移が予測される。							

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	425,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	285,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人及びマンションデベロッパーのほか、ハウスビルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。鉄道駅徒歩圏内であるほか、その立地条件及び居住環境が再評価され需要は堅調、地価は規模や需要者の属性等により目線がやや異なるが、概ね坪１３５～１４０万円程度、標準的画地で１億２千万円前後を示している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も混在するが、収益価格は賃料に保守性・遅効性があること及び想定条件の介在等のほか、土地残余法に拠ったため比準価格に対しその精度がやや劣る面は否めない。従って、本件では、現実の市場を反映している比準価格を中心にして収益価格を参酌、更に周辺地域も含めた住宅需要等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 565,000 円／㎡	[108.8]／100	100／[102.0]	100／[143.9]	[100.0]／100	419,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +33.0 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 403,000 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 +4.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。
			（地域要因）	地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、上昇率は鈍化傾向にあるが上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動は無い。

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	福岡南８Ｃ - 601	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ整形	南西7.6 m市道		１中専 (60,150)
b	福岡南８Ｃ - 418	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西3.8 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
c	福岡南８Ｃ - 602	福岡市南区		更地	( )	ほぼ整形	北西7.7 m市道 南西6 m 角地		１中専 (70,150)
d	福岡中央８Ｃ - 1105	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ台形	北西3.5 m市道		２住居 (60,160) 高度地区2種最高20m
e	福岡中央８Ｃ - 1106	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道		２住居 (70,200) 高度地区2種最高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	( ) 542,520	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	572,901	100 [131.3]	436,330	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	436,000
b	( ) 437,027	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	462,446	100 [114.0]	405,654		406,000
c	( ) 608,484	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [／]	100 [103.0]	623,844	100 [127.5]	489,289		489,000
d	( ) 521,529	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	531,438	100 [124.3]	427,545		428,000
e	( ) 360,120	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	372,004	100 [90.9]	409,245	[100.0] 100	409,000

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	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	+30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.73	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-1.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	-2.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.70	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+1.0	環境	+25.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.37	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+3.0	環境	+27.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.37	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+8.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**425,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	10,555,238	2,352,503	8,202,735	5,628,600	2,574,135	(0.9817) 2,527,028	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	78,969,625 円　(285,000 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	152.83	ＲＣ　3 Ｆ	397.50

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 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	277 ㎡	12.2 m× 23.0 m	前面道路： 市道　5.9 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１ＬＤＫ（約３３㎡）１１戸の賃貸共同住宅を想定。	⑦有効率の理由	90.5 %	片廊下式・開放廊下のため標準的と判断。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	132.50	74.6	98.91	2,350	232,439	1.0 1.0	232,439 232,439
2 ～ 2	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,400	313,200	1.0 1.0	313,200 313,200
3 ～ 3	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,400	313,200	1.0 1.0	313,200 313,200
～								
～								
計		397.50	90.5	359.91		858,839		858,839 858,839

⑨年額支払賃料	858,839 円 × 12ケ月 ＝	10,306,068 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)	12,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	576,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されており計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	10,306,068 円 × 5.0 % ＋ 576,000 円 × 5.0 % ＝	544,103 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,337,965 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	858,839 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	8,159 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 %) 858,839 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	209,114 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	10,555,238 円　(38,106 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 2,453 円/㎡ 月額支払賃料 (2,400 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	424,000 円	106,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	544,103 円	10,882,068 × 5.0 %
③公租公課	土地 271,400 円	査定額
	建物 901,000 円	106,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	106,000 円	106,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	106,000 円	106,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,352,503 円 (8,493 円／㎡)	(経費率 22.3 %)

(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 %	⑦n_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 %	⑧n_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 %	⑨n_c：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	0.9817

(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	106,000,000 円	260,000 円／㎡× 397.50 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 0.0377 × 40 % + 仕上部分 0.0525 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,628,600 円 (20,320 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,555,238	円
②総費用	2,352,503	円
③純収益 ①－②	8,202,735	円
④建物等に帰属する純収益	5,628,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,574,135	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,527,028	円
	(9,123	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

78,969,625 円　(285,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区平和２丁目５区１０９番４	2900000001561-0000
2	福岡市南区平和２丁目５区１０９番５	2900000001562-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
福岡南(県)　－ 5	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　税田　健司

鑑定評価額	54,300,000 円	１㎡当たりの価格	164,000 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 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	130,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28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	福岡市南区柳河内２丁目９７０番６７「柳河内２－５－１７」			②地積(㎡)	331 ( )	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 (60,200) （その他） 高度地区2種最高20m (60,160)
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかにマンション等が混在する住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮2.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 120ｍ、西 60ｍ、南 90ｍ、北 90ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	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：特記すべき事項はない　街路：４m市道　交通施設：高宮駅南西方2.1 km　法令規制：１住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域である。近隣地域周辺では、規模の大きい敷地を再分割利用するミニ建売分譲地等の建設が継続しているが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に留意を要する。		

(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	164,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	121,000 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	同一需給圏は主として西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。当該圏域にも区内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、金融緩和維持による需要拡大も相俟って、近時では高値の取引も散見される。なお、需要の中心となる価格帯は、新築戸建で総額４，５００～５，０００万円である。
(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、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象標準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県) － 19	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 148,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[100.0]	100/[94.0]	[100.0]/100	163,000		標準 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 街路 +1.0 交通 0.0 環境 -5.0 行政 -2.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 157,000 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 +4.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。
			(地域要因)	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、金利動向には注視。
			(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	福岡南８ＣＤＨ - 1	福岡市南区		建付地	( )	長方形	北東4.5 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡南８Ｃ - 623	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ整形	北西5.1 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡南８ＫＤＨ - 9	福岡市南区		建付地	( )	長方形	西4.1 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
d	福岡南８ＣＤＨ - 2	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東3.8 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	( ) 156,580	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	157,363	100 [100.0]	157,363	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	157,000
b	( ) 167,424	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	171,442	100 [100.0]	171,442		171,000
c	( ) 190,064	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	196,336	100 [118.5]	165,684		166,000
d	( ) 151,592	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,502	100 [96.0]	158,856		159,000
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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　164,000 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)
	7,284,388	1,544,408	5,739,980	4,433,250	1,306,730	(0.9795) 1,279,942	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	39,998,188 円 (121,000 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	180.00	ＬＳ　2 Ｆ	360.00

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 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	160 %	331 ㎡	15.0 m× 23.0 m	前面道路： 市道　4.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２階建てのアパートを想定	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	住宅	180.00	100.0	180.00	1,720	309,600	2.0 1.0	619,200 309,600
2 ～ 2	住宅	180.00	100.0	180.00	1,750	315,000	2.0 1.0	630,000 315,000
～								
～								
～								
計		360.00	100.0	360.00		624,600		1,249,200 624,600

⑨年額支払賃料	624,600 円 × 12ケ月 ＝	7,495,200 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 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	7,495,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	374,760 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,120,440 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,249,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	11,867 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 %) 624,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	152,081 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	7,284,388 円　(22,007 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 1,790 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 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	308,400 円	77,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	299,808 円	7,495,200 × 4.0 %
③公租公課	土地 126,700 円	
	建物 655,300 円	77,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	77,100 円	77,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	77,100 円	77,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,544,408 円 (4,666 円／㎡)	(経費率 21.2 %)

(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 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	77,100,000 円	208,000 円／㎡× 360.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 躯体部分 40 % + 0.0589 × 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	4,433,250 円 (13,394 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,284,388 円
②総費用	1,544,408 円
③純収益 ①－②	5,739,980 円
④建物等に帰属する純収益	4,433,250 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,306,730 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,279,942 円 (3,867 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

39,998,188 円 (121,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区柳河内２丁目９７０番６７	2900000004177-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県)　－ 6	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　友松　昌司

鑑定評価額	46,100,000 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 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	140,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １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	福岡市南区長住４丁目１３区７９番５「長住４－１３－２５」	②地積（㎡）	256 ( )	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	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.6 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　19.5 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		

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	高宮駅南西方3.6 km	法令規制	１低専 (50,80)
⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	180,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部を中心とした住宅地域一帯で、特に長住地区との価格牽連性が高い。主たる需要者層は、福岡市都心部に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅となる西鉄天神大牟田線「高宮」駅から遠く交通利便性に劣るが、良好な住宅環境から住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、２５０㎡程度の土地で概ね４，５００万円前後が主流となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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 福岡南(県) － 19	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 148,000 円／㎡	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.9]	[104.0] / 100	179,000	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 -1.0 交通 +2.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　177,000 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　+1.7 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。
地域要因	地域要因に特段の変動はないが、区画整然とした住宅地域で、地価は上昇傾向にある。
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	福岡南８Ｃ - 317	福岡市南区		更地	( )	長方形	北6 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限１０m
b	福岡南８Ｃ - 319	福岡市南区		更地	( )	ほぼ台形	南西6 m市道 北5.3 m 北東4.7 m 三方路		１低専 (60,80) 高さ制限１０m
c	福岡南８Ｃ - 510	福岡市南区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡南８Ｋ - 11	福岡市南区		建付地	( )	長方形	北5.8 m市道		２住居 (60,200)
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	( ) 151,042	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	153,006	100 [92.0]	166,311	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	173,000
b	( ) 155,172	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [95.9]	164,719	100 [92.9]	177,308		184,000
c	( ) 218,295	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	222,879	100 [117.3]	190,008		198,000
d	( ) 174,984	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	177,959	100 [102.0]	174,470		181,000
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 +0.14	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 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.35	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 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	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 0.0 / 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：　180,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価を求めることが困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅地域に存し、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市南区長住４丁目１３区７９番５	2900000396507-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県)　－ 7	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　峰　祐介

鑑定評価額	56,200,000 円	１㎡当たりの価格	213,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 23日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	165,000 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	福岡市南区大池１丁目２２番２０「大池１－２２－８」	②地積(㎡)	264 ( )	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	一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮1.7 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東 200ｍ、西 140ｍ、南 40ｍ、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 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	特記すべき事項はない	街路	６．０m 市道	交通施設	高宮駅 南西方1.7 km	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、比較的地積規模の大きい戸建住宅を中心に、共同住宅も見られる地域である。生活利便性に優れ、居住快適性も高いため、今後も当面の間、特段の変動はなく推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	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	213,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	136,000 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、南区内の最寄駅からバス便の戸建住宅、共同住宅等を中心とした既成住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部への通勤者等の個人であると思料する。物価上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、住宅地需要は未だ堅調である。市場の中心価格帯は土地５，５００万円程度、新築住宅では６，５００万円程度が中心的価格帯である。なお、賃貸用共同住宅の需要についても、散見される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である個人は、市場成約価格の比較による需要活動を行う等、市場性を重視するため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺には賃貸用共同住宅も見られるが、建物規模に見合う賃料収受が未だ追い付かず、収益価格は低位に試算され、相対的に説得力は低位に留まると思料する。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益性を反映した収益価格を比較考量して、指定基準地価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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 福岡南(県) － 9	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 245,000 円／㎡	[104.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [119.7]	[100.0] / 100	213,000	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 -1.0 交通 +7.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 203,000 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 +4.9 % 半年間 %

③価変格動形状成要因の

(一般的要因) 南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にある。なお、物価や金利の動きが不動産市場に与える影響には、注視が必要である。

(地域要因) 生活利便性に恵まれた閑静な住宅地域であり、住宅地需要は、比較的堅調に推移している。

(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	福岡南８Ｃ - 504	福岡市南区		建付地	( )	長方形	東6.2 m市道		１低専 (50,80) 風致地区
b	福岡南８Ｃ - 909	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南東3.6 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
c	福岡南８ＫＤＨ - 9	福岡市南区		建付地	( )	長方形	西4.1 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
d	福岡南８Ｃ - 508	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	福岡南８Ｃ - 312	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5 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	( ) 233,233	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	243,495	100 [113.3]	214,912	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	215,000
b	( ) 250,905	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	258,181	100 [121.1]	213,197		213,000
c	( ) 190,064	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	196,336	100 [93.1]	210,887		211,000
d	( ) 217,179	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	228,038	100 [107.8]	211,538		212,000
e	( ) 245,273	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	252,631	100 [117.4]	215,188		215,000

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 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+3.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.41	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+4.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.41	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.38	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-2.0	環境	+21.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　213,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	5,605,699	1,227,640	4,378,059	3,202,750	1,175,309	(0.9795) 1,151,215	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	35,975,469 円　(　136,000 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	130.00	ＬＳ　2 Ｆ	260.00

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 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	264 ㎡	12.7 m× 19.2 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	周辺の利用状況により、２ＬＤＫの居宅を想定した。	⑦有効率の理由　100.0 %	用途・構造（外階段など）のため標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	居宅	130.00	100.0	130.00	1,770	230,100	1.0 1.0	230,100 230,100
2 ～ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,810	235,300	1.0 1.0	235,300 235,300
～								
～								
～								
計		260.00	100.0	260.00		465,400		465,400 465,400

⑨年額支払賃料	465,400 円 × 12ケ月 ＝	5,584,800 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	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	8,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	192,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,584,800 円 × 5.0 % ＋ 192,000 円 × 5.0 % ＝	288,840 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,487,960 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	465,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,421 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 %) 465,400 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	113,318 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	5,605,699 円　(　21,234 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 1,850 円/㎡ 月額支払賃料 (1,810 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	222,800 円	55,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	288,840 円	5,776,800 × 5.0 %
③公租公課	土地 131,200 円	査定額
	建物 473,400 円	55,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	55,700 円	55,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	55,700 円	55,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,227,640 円 (4,650 円／㎡)	(経費率 21.9 %)

(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 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	55,700,000 円	208,000 円／㎡× 260.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 躯体部分 40 % + 0.0589 × 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	3,202,750 円 (12,132 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		5,605,699 円
②総費用		1,227,640 円
③純収益 ①－②		4,378,059 円
④建物等に帰属する純収益		3,202,750 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		1,175,309 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		1,151,215 円 (4,361 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

35,975,469 円 (136,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区大池１丁目２２番２０	2900001109812-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡南(県)　－ 8	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　金山　哲也

鑑定評価額	23,700,000 円	１㎡当たりの価格	153,000 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]	120,000 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	福岡市南区中尾３丁目２２６番「中尾３－１８－７」				②地積（㎡）	155 ( )	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 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (60,168)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西4.2 m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.2 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ				②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約 12.5 m、 奥行　約 12.5 m、 規模			155 ㎡程度、	形状	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	４．２m市道	交通施設	高宮駅　南西方3.2 km	法令規制	１住居 (60,168) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域として成熟しており、今後とも現状維持で推移していくものと予測される。戸建用地、中古物件の取引が堅調であり、地価は引き続き上昇傾向で推移している。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	108,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、南区中尾を中心とした同区中～南部の住宅地域一円で、特に中尾、皿山、若久等の幹線背後の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外のサラリーマン世帯等の個人エンドユーザーが想定される。住環境の良さから相応の引合いが見込まれる地域であり、市場は安定的に推移しているものと思料される。市場の中心価格帯は、土地は総額２，０００万円台、新築戸建の総額は３，５００～４，５００万円程度となっている。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的のものを中心に、南区中尾地区に係る類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県) － 19	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 +1.0／交通 -1.0／環境 +2.0／行政 -2.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 148,000 円／㎡	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	153,000		

(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 146,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場以上の取引も見受けられる。 （地域要因） 居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は上昇傾向で推移している。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +4.8 % 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	福岡南８Ｃ - 413	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	福岡南８Ｃ - 412	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	東5 m市道		１低専 (50,80) 土砂災害警戒区域10m
c	福岡南８Ｃ - 307	福岡市南区		貸家建付地	( )	不整形	北西5.5 m市道 南5.1 m 二方路		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡南８Ｃ - 303	福岡市南区		更地	( )	台形	南西4.1 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	( ) 147,621	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	150,573	100 [98.0]	153,646	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	154,000
b	( ) 146,765	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	150,287	100 [98.0]	153,354		153,000
c	( ) 148,960	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	155,437	100 [101.0]	153,898		154,000
d	( ) 149,613	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [99.0]	153,240	100 [100.0]	153,240		153,000
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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -1.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +1.0
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +1.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**154,000** 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)
	2,752,229	601,610	2,150,619	1,604,250	546,369	(0.9795) 535,168	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	16,724,000 円 (108,000 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	65.00	ＬＳ　2Ｆ	130.00

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 高度地区2種20m	60 %	200 %	168 %	155 ㎡	12.8 m× 12.0 m	前面道路： 市道　4.2 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	約６５㎡、２ＬＤＫ程度を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	65.00	100.0	65.00	1,690	109,850	2.0 1.0	219,700 109,850
2 ～ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,700	110,500	2.0 1.0	221,000 110,500
～								
～								
～								
計		130.00	100.0	130.00		220,350		440,700 220,350

⑨年額支払賃料	220,350 円 × 12ケ月 ＝	2,644,200 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	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	8,000 円/台 × 2 台×12ケ月+ ＝	192,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,644,200 円 × 5.0 % ＋ 192,000 円 × 5.0 % ＝	141,810 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,694,390 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	440,700 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,187 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 %) 220,350 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	53,652 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	2,752,229 円　(17,756 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 1,739 円/㎡ 月額支払賃料 (1,700 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	111,600 円	27,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	141,810 円	2,836,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 55,300 円	査定額
	建物 237,100 円	27,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	27,900 円	27,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	27,900 円	27,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	601,610 円 (3,881 円／㎡)	(経費率 21.9 %)

(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 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	27,900,000 円	208,000 円／㎡× 130.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0423 × 40 % + 仕上部分 0.0589 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,604,250 円 (10,350 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,752,229	円
②総費用	601,610	円
③純収益 ①－②	2,150,619	円
④建物等に帰属する純収益	1,604,250	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	546,369	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	535,168	円
	(3,453	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

16,724,000 円　(108,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区中尾３丁目２２６番	2900000025465-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県)　－ 9	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　峰　祐介

鑑定評価額	76,800,000 円	１㎡当たりの価格	255,000 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 23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 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	福岡市南区筑紫丘１丁目１３０８番１４７ 「筑紫丘１－１３－４６」			②地積（㎡）	301 (　　)	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 1：1.2	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域	北東4.9 m 市道	水道、ガス、下水	大橋650 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　140ｍ、南　35ｍ、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　16 m、奥行　約　19 m、規模　300 ㎡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	４．９ｍ　市道	交通施設	大橋駅　西方650 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	比較的規模が大きい戸建住宅を中心とした地域である。物価上昇等が不動産市場に与える影響も懸念されたが、地価は概ね上昇基調にある。住宅地の需要は比較的、堅調であるため、当面は同様の傾向が続くと予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	255,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	168,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、南区内の居住快適性が高く、駅接近性等の交通利便性が認められる低層住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部等へ通勤する比較的高所得な個人であると思料する。物価上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、住宅地の需要は比較的堅調である。ただし、今後の動向には注視が必要である。画地規模により異なり、需要の中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで７，５００万円程度と把握される。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として居住快適性や交通利便性等を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣に賃貸アパート等も存するが、建物規模に見合う賃料収受が未だ追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、今後の経済動向の予測等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	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　245,000 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　+4.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）物価上昇や金利上昇の動き等が見られるため、不動産市場の動向については、引き続き注視が必要である。 （地域要因）当該地域は、駅接近性に優り、選好性の高い住宅地であるため、需要は比較的堅調である。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

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	福岡南８Ｃ - 918	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡南８Ｃ - 107	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南西3.5 m市道 北東4 m 二方路		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
c	福岡南８Ｃ - 3	福岡市南区		建付地	( )	不整形	南西3.7 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡南８ＣＤＨ - 3	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.2 m市道		１低専 (50,80)
e	福岡南８Ｃ - 625	福岡市南区		更地	( )	ほぼ整形	南西4.1 m市道		１住居 (60,164)

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	( ) 269,490	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	280,809	100 [109.2]	257,151	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	257,000
b	( ) 203,798	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	208,993	100 [86.1]	242,733		243,000
c	( ) 220,660	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	236,455	100 [90.3]	261,855		262,000
d	( ) 169,764	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	171,631	100 [67.6]	253,892		254,000
e	( ) 355,346	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	370,271	100 [138.6]	267,151	[100.0] 100	267,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 -28.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**255,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	6,541,985	1,326,340	5,215,645	3,560,830	1,654,815	(0.9768) 1,616,423	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	50,513,219 円 (168,000 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	140.00	W　2 F	280.00

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 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	301 ㎡	16.0 m× 19.0 m	前面道路： 市道　4.9 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	３ＬＤＫ（７０㎡）× ４戸のファミリー向け共同住宅を想定した。	⑦有効率の理由	100.0 %	用途・構造（外階段など）のため標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	住宅	140.00	100.0	140.00	1,980	277,200	1.0 1.0	277,200 277,200
2 ～ 2	住宅	140.00	100.0	140.00	2,030	284,200	1.0 1.0	284,200 284,200
～								
～								
～								
計		280.00	100.0	280.00		561,400		561,400 561,400

⑨年額支払賃料	561,400 円 × 12ケ月 ＝	6,736,800 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	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
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ているため、計上しない。	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（%））	6,736,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	336,840 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,399,960 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	561,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	5,333 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 %) 561,400 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	136,692 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	6,541,985 円 (21,734 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 2,075 円/㎡ 月額支払賃料 (2,030 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	223,600 円	55,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	336,840 円	6,736,800 × 5.0 %
③公租公課	土地 179,000 円	査定額
	建物 475,100 円	55,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	55,900 円	55,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	55,900 円	55,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,326,340 円 (4,406 円／㎡)	(経費率 20.3 %)

(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 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	55,900,000 円	194,000 円／㎡× 280.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0637	躯体部分 0.0480 × 40 % + 仕上部分 0.0687 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,560,830 円 (11,830 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	6,541,985	円
②総費用	1,326,340	円
③純収益 ①－②	5,215,645	円
④建物等に帰属する純収益	3,560,830	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,654,815	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,616,423 円 (5,370	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

50,513,219 円 (168,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区筑紫丘１丁目１３０８番１４７	2900000398958-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県)　－ 10	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　峰　祐介

鑑定評価額	28,600,000 円	１㎡当たりの価格	186,000 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 23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 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	福岡市南区高木３丁目１番１５外 「高木３－５－２８」				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住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ ２	一般住宅のほかにマンション等が混在する住宅地域	北6.5 m 市道	水道、ガス、下水	井尻1.2 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ				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	特記すべき事項はない	街路	６．５ｍ　市道	交通施設	井尻駅　北西方1.2 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、戸建住宅及びマンションが混在する住宅地域である。物価や金利上昇等が不動産市場に与える影響も懸念されたが、地価は概ね堅調に推移しており、当面は同様の傾向で推移すると予測される。						

(3)最有効使用の判定	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	186,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	126,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区及びその同市隣接区等に存する住宅地域と判定した。主たる需要者は、市中心部等へ通勤する勤労世帯層である。戸建住宅需要のほかにアパート等の投資需要も見られるが、河川、鉄道の高架等により周辺の地域から分断されたような地域特性を有する。なお、戸建、アパート、マンション等が混在しており、画地規模により異なるため中心価格帯は見出し難いものの、当該基準地程度の規模では、土地のみで３，０００万円前後と把握される。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、居住快適性が重視される住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が未だ追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、市場性を反映した説得力のある比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、指定基準地価格と均衡に留意し、物価や金利の変動による経済動向予測等についても勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県)　－ 9	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 -2.0／交通 +4.0／環境 +35.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 245,000 円／㎡	[104.1]／100	100／[100.0]	100／[137.6]	[100.0]／100	185,000		

(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　174,000 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　+6.9 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）物価上昇や金利上昇の動き等が見られることから、不動産市場の動向について、引き続き注視が必要である。

（地域要因）那珂川と新幹線の高架に挟まれた地域的特性を有するが、都心部への接近性に優れ、戸建住宅に加え共同住宅の需要も比較的堅調である。

（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	福岡南８Ｃ - 919	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡南８Ｃ - 709	福岡市南区		建付地	( )	不整形	北5.5 m市道 南西2.2 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡南８Ｃ - 612	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	北東4 m道路		１住居 (60,160)
d	福岡南８Ｃ - 121	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	東3.6 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	福岡南８Ｃ - 117	福岡市南区		建付地	( )	不整形	南3.3 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	( ) 188,822	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	194,298	100 [103.0]	188,639	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	189,000
b	( ) 237,304	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	254,272	100 [135.6]	187,516		188,000
c	( ) 196,551	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	214,773	100 [117.4]	182,941		183,000
d	( ) 174,605	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	180,367	100 [99.5]	181,273		181,000
e	( ) 206,026	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	226,629	100 [119.3]	189,966		190,000

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 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +33.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.70	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +12.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +23.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**186,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	2,886,398	592,600	2,293,798	1,656,200	637,598	(0.9768) 622,806	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	19,462,688 円 (126,000 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	65.00	W　2 F	130.00

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 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	154 ㎡	10.0 m× 15.0 m	前面道路： 市道　6.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	ファミリータイプ（メゾネットタイプ、約６５㎡）、２ＬＤＫを想定した。	⑦有効率の理由　100.0 %	地域において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	65.00	100.0	65.00	1,800	117,000	1.0 1.0	117,000 117,000
2 ～ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,800	117,000	1.0 1.0	117,000 117,000
～								
～								
～								
計		130.00	100.0	130.00		234,000		234,000 234,000

⑨年額支払賃料	234,000 円 × 12ケ月 ＝	2,808,000 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	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 2 台×12ケ月+ ＝	168,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,808,000 円 × 5.0 % ＋ 168,000 円 × 5.0 % ＝	148,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,827,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	234,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,223 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 %) 234,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	56,975 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	2,886,398 円　(18,743 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 1,840 円/㎡ 月額支払賃料 (1,800 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	104,000 円	26,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	148,800 円	2,976,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 66,800 円	査定額
	建物 221,000 円	26,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	26,000 円	26,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,000 円	26,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	592,600 円 (3,848 円／㎡)	(経費率 20.5 %)

(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 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	26,000,000 円	194,000 円／㎡× 130.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0637	躯体部分 0.0480 × 40 % + 仕上部分 0.0687 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,656,200 円 (10,755 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,886,398	円
②総費用	592,600	円
③純収益 ①－②	2,293,798	円
④建物等に帰属する純収益	1,656,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	637,598	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	622,806 (4,044	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

19,462,688 円　(126,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区高木３丁目１番１５	2900000376041-0000
2	福岡市南区高木３丁目１番１９	2900000376045-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県)　－ 11	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　友松　昌司

鑑定評価額	22,600,000 円	１㎡当たりの価格	101,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	80,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区桧原４丁目１２４番２０「桧原４－２０－１９」			②地積(㎡)	224 ( )	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮5.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　17 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．５m市道　交通施設：高宮駅南西方5.2 km　法令規制：１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	南区南部の郊外に存する住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。郊外の住宅地域は割安感があり、地価は上昇傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　101,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部の郊外を中心とした住宅地域一帯で、特に桧原地区との価格牽連性が高い。主たる需要者層は、福岡市都心部に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅から遠く交通利便性に劣り、街路条件も劣るが、南区郊外の住宅地域は割安感があり、住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、２２０㎡程度の土地で概ね２，２００万円前後が主流となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県) － 13	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 +1.0／交通 +6.0／環境 +16.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 118,000 円／㎡	[105.9]／100	100／[100.0]	100／[124.2]	[100.0]／100	101,000			

(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 98,300 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 +2.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。
			（地域要因）地域要因に特段の変動はないが、郊外の住宅地は割安感があり、地価は上昇傾向にある。
			（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	福岡南８Ｃ - 108	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
b	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
c	福岡南８Ｃ - 1003	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 南西6 m 角地		１低専 (60,80) 戸建住環境地区
d	福岡南８Ｃ - 1005	福岡市南区		建付地	( )	不整形	南東9 m市道		１低専 (50,80) 戸建住環境地区
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	( ) 103,847	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	106,235	100 [102.0]	104,152	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	104,000
b	( ) 118,378	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	120,509	100 [119.3]	101,013		101,000
c	( ) 103,409	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	102,204	100 [99.0]	103,236		103,000
d	( ) 78,516	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	106,991	100 [102.9]	103,976		104,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +17.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0
			画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**101,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価を求めることが困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅地域に存し、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

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
福岡南(県)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
福岡南(県)　－ 12	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　桑原　哲治

鑑定評価額	776,000,000 円	１㎡当たりの価格	615,000 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 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	福岡市南区高宮２丁目１００番 「高宮２－１０－２５」			②地積（㎡）	1,262 (　　)	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 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (70,200)
	正方形 1：1	共同住宅 ＲＣ ８	一般住宅、マンションが混在する閑静な住宅地域	北西6.1 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	西鉄平尾710 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	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　34 m、　奥行　約　36 m、　規模　1,200 ㎡程度、　形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：区内で品等の高い住宅地域	街路：６．１m市道	交通施設：西鉄平尾駅 南東方 710 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	住環境の良好な住宅地域として成熟しており、今後も同様に推移していくと予測する。住宅地としての選好性は高く、地価は堅調に推移するものと予測するが、建築費・金利等の動向から上昇余地は小さくなってきている。		

(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	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　627,000　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　601,000　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区を中心とした鉄道沿線地域の内、分譲マンションが立地可能な地域。主たる需要者は、マンション開発を目論むデベロッパー等である。マンション素地の供給不足等を背景に近年仕入競争は激化、建築費の高騰も相俟って分譲価格も上昇傾向で推移している。マンション素地価格は、規模等により大きく異なるため中心価格帯は見出し難いが、１種（容積率１００%）当たり単価は１００～１０５万円／坪程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び開発法を適用しているが、南区高宮エリアを中心に実際に行われた取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。また、開発法による価格は、想定要素は含まれるものの、想定需要者であるマンションデベロッパーの投資採算性を反映した価格であり、高い説明力が認められる。以上より、本件では、比準価格及び開発法による価格を関連付け、周辺地価動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　565,000 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　福岡南　－　1 公示価格　590,000 円／㎡ ②変動率　年間　+8.8 %　半年間　+4.2 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）南区は人口は増加傾向、取引件数は横ばいで推移。好立地なマンション用地の需要は根強く、取引利回りは低水準で推移している。 （地域要因）中層共同住宅を中心とした西鉄沿線の住宅地域。良好な住環境や都心接近性等を背景に、マンション需要は強含みで推移している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

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	福岡南８Ｃ - 602	福岡市南区		更地	( )	ほぼ整形	北西7.7 m市道 南西6 m 角地		１中専 (70,150)
b	福岡南８Ｃ - 116	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東22 m県道 北西4 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡南８Ｃ - 914	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西24 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡中央８Ｃ - 403	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	北7 m市道 西7 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	福岡南８Ｃ - 601	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ整形	南西7.6 m市道		１中専 (60,150)

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	( ) 608,484	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [／]	100 [103.0]	623,844	100 [96.0]	649,838	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	663,000
b	( ) 595,332	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	598,222	100 [100.8]	593,474		605,000
c	( ) 492,593	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	521,163	100 [86.9]	599,727		612,000
d	( ) 796,592	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [／]	100 [103.0]	810,513	100 [126.0]	643,264		656,000
e	( ) 542,520	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	572,901	100 [96.0]	596,772		609,000

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 +3.0 / 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 -3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.58	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 +2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -12.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +20.0 / 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 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　627,000 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	分譲マンション適地と判断したため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　■する　□しない	開発法を適用する場合の理由	分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。

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 (㎡)
1,790,732,488	1,031,889,713	12	892,000	2,445.50	363,000	2,614.70

⑧開発法による価格	758,842,775 円　(　　601,000 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)
1,262㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,262.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(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
514.58 ㎡	2,614.70㎡	2,522.81㎡	91.89㎡	2,445.50㎡	ＲＣ8Ｆ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	(30戸)
(40.8％)	(207.2％)	(199.9％)	(7.3％)	(93.53％)	80㎡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 高度地区2種20m	70％	200％	200％	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：	6.1m m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価	住宅	892,000 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定			
	②販売総額	販売単価	分譲可能床面積		販売総額
	住宅	892,000 円／㎡ ×	2,445.50 ㎡ ＝		2,181,386,000 円
	店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝		0 円
		合　計			2,181,386,000 円
支出	③ａ建築工事費（単価）	建築工事単価（単価）	設計監理料		
		363,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 ％) ＝		373,890 円／㎡
	③b建築工事費(単価)の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定			
	④建築工事費（総額）	延床面積			建築工事費（総額）
		373,890 円／㎡ ×	2,614.70 ㎡ ＝		977,610,183 円
	⑤ａ開発負担金				0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠	開発負担金不要			
	⑥販売管理費	販売総額	販売管理費比率		販売管理費
		2,181,386,000 円×	11 ％ ＝		239,952,460 円
支出合計　④+⑤+⑥					1,217,562,643 円

(4)-4 投下資本収益率	12 ％
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	6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)	8ケ月	販売管理費(２期目)	14ケ月
建築工事(２期目)	14ケ月	販売収入(２期目)	15ケ月	販売管理費(３期目)	0ケ月
建築工事(３期目)	22ケ月	販売収入(３期目)	22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)	109,069,300 円	(5％)	× 0.9272	(8ケ月)	＝ 101,129,055 円
	販売総額(２期)	109,069,300 円	(5％)	× 0.8679	(15ケ月)	＝ 94,661,245 円
	販売総額(３期)	1,963,247,400 円	(90％)	× 0.8124	(22ケ月)	＝ 1,594,942,188 円
収入合計		－	－	－	－	1,790,732,488 円
支出	建築工事費(１期)	97,761,018 円	(10％)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 92,374,386 円
	建築工事費(２期)	97,761,018 円	(10％)	× 0.8762	(14ケ月)	＝ 85,658,204 円
	建築工事費(３期)	782,088,146 円	(80％)	× 0.8124	(22ケ月)	＝ 635,368,410 円
	開発負担金	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	119,976,230 円	(50％)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 113,365,540 円
	販売管理費(２期)	119,976,230 円	(50％)	× 0.8762	(14ケ月)	＝ 105,123,173 円
	販売管理費(３期)	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
支出合計		－	－	－	－	1,031,889,713 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
	1,790,732,488 円 －	1,031,889,713 円 ＝	758,842,775 円
			601,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区高宮２丁目１００番	2900000010746-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県)　－ 13	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　片江　宏典

鑑定評価額	26,000,000 円	１㎡当たりの価格	125,000 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]	98,000 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	福岡市南区野多目４丁目７９６番７「野多目４－１４－５」			②地積(㎡)	208 ( )	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）特別用途地区
	台形 1.2：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	大橋2.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 台形		
	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：大橋駅南方2.9 km　法令規制：１低専(50,80)特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	南区郊外の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で交通利便性に劣るが、中心部との比較における割安感が残っており需要は堅調である。金利上昇、建築費高騰等あるが、地域の状況は今後も現況程度で推移すると思料される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　125,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部及び那珂川市北部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。近隣地域は福岡市南部郊外に位置し最寄駅から徒歩圏外であるため、交通利便性等の観点から市場競争力はやや劣る。南区中心部の地価上昇を背景として当該地域は依然として割安感が残っており、地価は上昇傾向が続いている。中心価格帯は土地のみ２００㎡で２，４００～２，６００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未形成であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 118,000 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	人口増加等による堅調な需要は継続しているが、ローン金利の上昇や建築費高騰等の影響から不動産市場の先行きは先細りの予測である。
地域要因	南区の中心的市街地である駅周辺部との比較における割安感は依然残るが、金利上昇、建築費高騰等の影響から上昇幅は縮小傾向にある。
個別的要因	特に変動はない。

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	福岡南８Ｃ - 704	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南5 m市道 北4 m 二方路		１低専 (60,80)
b	福岡南８Ｃ - 714	福岡市南区		更地	( )	ほぼ整形	西8 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡南８Ｃ - 416	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限10m 土砂災警特別区域
d	福岡南８Ｃ - 6	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.7 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	( ) 125,539	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	127,016	100 / [94.1]	134,980	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	135,000
b	( ) 112,803	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	116,187	100 / [95.9]	121,154		121,000
c	( ) 117,340	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	119,100	100 / [88.2]	135,034		135,000
d	( ) 127,570	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [90.0]	100 / [100.0]	144,438	100 / [126.2]	114,452		114,000
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 +0.40	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 +0.50	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 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.38	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.16	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 +25.0 / 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：　125,000 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	当該近隣地域は、１低専に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、経済的規模の賃貸物件を想定し得ず、転勤等に伴う一時的な貸家がみられる程度で賃貸市場が未形成であるため。

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	福岡市南区野多目４丁目７９６番７	2900000430517-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）孝栄設計コンサルタント
福岡南(県)　－ 14	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　川崎　健祐

鑑定評価額	16,100,000 円	１㎡当たりの価格	115,000 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]	89,000 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	福岡市南区弥永２丁目３１番１６外「弥永２－２９－５」	②地積（㎡）	140 （　　）	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種最高15m
正方形 1：1	住宅 W 2	中小規模一般住宅や幼稚園等が混在する住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	博多南1.3 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、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　12 m、奥行　約　12 m、規模　140 ㎡程度、形状 正方形		

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	博多南駅　北西方1.3 km	法令規制	１中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする地域であり、小学校等の公共施設にも近く良好な住環境である。価格水準は上昇傾向ではあるが前年に比べてやや上昇幅は縮小されるものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	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	115,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は南区南部の住宅地域で、ＪＲ博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、開発用地としての取得を目的とする不動産業者等が想定される。需要の中心となる価格帯については、当該基準地と同規模程度で１５００万円～２０００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は居住の快適性、利便性を重視する戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟なことから収益還元法を適用しなかった。一方比準価格は基準地と代替性を有する取引事例を採用しており説得力を有する。よって現実の取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地の価格も踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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	
							標準 街路	地域 街路
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			準化 交通	域要 交通
							化補 環境	要因 環境
							補正 画地	因 行政
							正 行政	その他
							その他	

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 那珂川(県) － 2	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	
							標準 街路	0.0	地域 街路	+2.0
前年指定基準地の価格 135,000 円／㎡	[103.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [122.0]	[101.0] / 100	116,000		準化 交通	0.0	域要 交通	+4.0
							化補 環境	0.0	要因 環境	+15.0
							補正 画地	0.0	因 行政	0.0
							正 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　110,000 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　+4.5 %　半年間　%

③価格変動形状成要因の

一般的要因	福岡市南区の不動産市場は好調を維持しており、地価も堅調に推移している。
地域要因	戸建住宅を中心とする地域であり、需要は堅調であるが地価の上昇率は縮小傾向にある。
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	福岡南８Ｃ - 207	福岡市南区		建付地	( )	長方形	南東3.9 m市道		１中専 (60,100) 高度地区1種15m
b	福岡南８Ｃ - 304	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北西5 m市道		１中専 (60,100) 高度地区1種15m
c	福岡南８Ｋ - 902	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南東4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡南８Ｃ - 401	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.7 m市道		１住居 (60,160) 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	( ) 133,229	100 / [100.0]	[103.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	138,292	100 / [105.6]	130,958	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	132,000
b	( ) 121,745	100 / [100.0]	[105.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	130,690	100 / [107.8]	121,234		122,000
c	( ) 112,790	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	117,527	100 / [103.0]	114,104		115,000
d	( ) 143,057	100 / [100.0]	[103.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	148,982	100 / [105.6]	141,081		142,000
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 +0.47	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 -4.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.47	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 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.38	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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.31	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 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +10.0 / 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：**115,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益物件の想定を非現実的と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市南区弥永２丁目３１番１６	2900000367385-0000
2	福岡市南区弥永２丁目３１番１７	2900000367386-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県)　－ 15	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　友松　昌司

鑑定評価額	21,600,000 円	１㎡当たりの価格	109,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	87,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区桧原７丁目６４９番４ 「桧原７－２０－２５」			②地積（㎡）	198 (　　)	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 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (60,160)
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多いやや高台の閑静な住宅地域	南西4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮5.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　110ｍ	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　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４m市道　／　交通施設：高宮駅南西方5.2 km　／　法令規制：１住居 (60,160) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	南区南部の郊外に存する住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。郊外の住宅地域は割安感があり、地価は上昇傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	59,400 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部の郊外を中心とした住宅地域一帯で、特に桧原地区との価格牽連性が高い。主たる需要者層は、福岡市都心部に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅から遠く交通利便性に劣り、街路条件も劣るが、南区郊外の住宅地域は割安感があり、住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、２００㎡程度の土地で概ね２，２００万円前後が主流となっている。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として、さらに指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県) － 13	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 118,000 円／㎡	[105.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.6]	[100.0] / 100	109,000		街路	0.0	街路	+2.0
								交通	0.0	交通	+6.0
								環境	0.0	環境	+6.0
								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 106,000 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 +2.8 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。 地域要因：地域要因に特段の変動はないが、郊外の住宅地は割安感があり、地価は上昇傾向にある。 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	福岡南８Ｃ - 108	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
b	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
c	福岡南８Ｃ - 1003	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 南西6 m 角地		１低専 (60,80) 戸建住環境地区
d	福岡南８Ｃ - 1005	福岡市南区		建付地	( )	不整形	南東9 m市道		１低専 (50,80) 戸建住環境地区
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	( ) 103,847	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	106,235	100 / [93.5]	113,620	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	114,000
b	( ) 118,378	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	120,509	100 / [111.3]	108,274		108,000
c	( ) 103,409	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	102,204	100 / [90.8]	112,559		113,000
d	( ) 78,516	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.0]	106,991	100 / [94.4]	113,338		113,000
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 +0.25	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 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	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 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.23	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 -1.0 / 環境 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -11.0 / 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：**109,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価を求めることが困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	3,498,335	748,880	2,749,455	2,340,000	409,455	(0.9762) 399,710	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	11,756,176 円 (59,400 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	90.00	W　2 F	180.00

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 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	198 ㎡	10.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道 4.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	４ＬＤＫのメゾネットタイプの共同住宅を想定	⑦有効率の理由 100.0 %	内部階段のメゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	90.00	100.0	90.00	1,620	145,800	2.0	291,600
2 ～ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,650	148,500	2.0	297,000
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		294,300		588,600

⑨年額支払賃料	294,300 円 × 12ケ月 ＝	3,531,600 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	共益費を授受する慣行がないため計上しない	
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)	敷金等により十分担保されており計上しない	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（%））	3,531,600 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	176,580 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,355,020 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 %) 588,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	143,315 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	3,498,335 円 (17,668 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 1,720 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,650 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	144,000 円	36,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	176,580 円	3,531,600 × 5.0 %
③公租公課	土地 50,300 円	査定額
	建物 306,000 円	36,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	36,000 円	36,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,000 円	36,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	748,880 円	（ 3,782 円／㎡ ） （経費率 21.4 % ）

(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 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	0.9762

(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	36,000,000 円	194,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0650	0.0494 × 40 % + 0.0699 × 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	2,340,000 円 (11,818 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,498,335 円
②総費用	748,880 円
③純収益 ①－②	2,749,455 円
④建物等に帰属する純収益	2,340,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	409,455 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	399,710 円 (2,019 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

11,756,176 円　(59,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区桧原７丁目６４９番４	2900000419079-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県)　－ 16	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　片江　宏典

鑑定評価額	25,300,000 円	１㎡当たりの価格	163,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　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]	130,000 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	福岡市南区若久２丁目２７１番「若久２－２２－１４」			②地積(㎡)	155 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	小規模住宅が多い大型団地周辺の住宅地域	北西4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 ｍ、奥行　約　14 ｍ、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：南西向き緩傾斜の丘陵地。	街路：４m市道	交通施設：高宮駅南方1.7 km　法令規制：１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	中心部に近い利便性と閑静な住環境で戸建住宅地域として成熟しており、現状を維持して推移すると思料する。地価については需要が堅調な状況は継続しているが、中心部との比較における割安感はほぼ解消されている。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	163,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区北部及び中央区南部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。周辺では一定規模以上の画地を分割することを前提とした売買が継続的に見られており、戸建住宅地の需要は高い。しかしながら、福岡市中心部との比較における割安感はほぼなくなっており、上昇幅は縮小している。中心となる価格帯は土地のみ１５０㎡で２，４００～２，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県) － 19	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 +2.0／交通 -3.0／環境 -5.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 148,000 円／㎡	[103.4]／100	100／[100.0]	100／[94.0]	[100.0]／100	163,000			

(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 160,000 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 +1.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 人口増加等による堅調な需要は継続しているが、ローン金利の上昇や建築費高騰等の影響から不動産市場の先行きは先細りの予測である。 (地域要因) 周辺での新規供給は少ない状況が続いている。割安感がほぼなくなり、金利上昇、建築費高騰等から地価上昇幅は縮小傾向となっている。 (個別的要因) 特に変動はない。

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	福岡南８ＣＤＨ - 3	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.2 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡南８Ｃ - 405	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	西5 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限10m
c	福岡南８Ｃ - 206	福岡市南区		更地	( )	台形	西3.5 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡南８ＣＤＨ - 1	福岡市南区		建付地	( )	長方形	北東4.5 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	( ) 169,764	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	171,631	100 / [103.0]	166,632	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	167,000
b	( ) 95,114	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [76.0]	126,777	100 / [82.5]	153,669		154,000
c	( ) 166,239	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	169,398	100 / [98.0]	172,855		173,000
d	( ) 156,580	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	157,363	100 / [101.0]	155,805		156,000
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 +0.16	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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.16	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.16	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 0.0 / 環境 0.0 / 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：**163,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(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	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未形成な地域であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市南区若久２丁目２７１番	2900000040496-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 17　宅地-1

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

鑑定評価額	43,800,000 円	１㎡当たりの価格	166,000 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　21 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	135,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区皿山３丁目４区５７番「皿山３－４－２４」			②地積(㎡)	264 ( )	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	区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　130ｍ、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　14 m、奥行　約　20 m、規模　280 ㎡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	６m市道	交通施設	高宮駅　南西方3.3 km	法令規制	１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域であり、未利用地は少ないが、土地の分割や建売分譲等が比較的活発であり、地価は依然として強含みで推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	166,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は高宮駅からバス便を主体とする標準的住宅地であり、南区を中心に城南区の一部にも及ぶ。当該地域は、長住エリアから続く区画整然とした住宅地域で、閑静で良好な住環境が形成されている。需要者は、福岡都心部に通勤するサラリーマン世帯等が中心となる。区画割りされた分譲地取引が価格を牽引するかたちで地価は上昇しており、今後も同様の傾向が持続すると思料する。取引価格帯は、土地総額で３，５００～４，５００万円となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から共同住宅の想定は非現実的であるため収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する閑静な住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引価格に着目して価格が形成されることから、指定基準地との検討を踏まえ比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 福岡南(県) － 19	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 148,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[100.0]	100/[92.2]	[100.0]/100	166,000		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	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 163,000 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 +1.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	福岡市の地価は上昇傾向が継続しているものの、価格高騰による需要の停滞がみられ、上昇幅の縮小傾向も認められる。
			地域要因	地域要因に大きな変化はないが、良好な住環境と堅調な住宅地需要が価格上昇を牽引している。
			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	福岡南８Ｃ - 407	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.7 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限10m
b	福岡南８Ｃ - 410	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	東5.5 m市道 北4 m 角地		１低専 (60,80) 高さ制限10m
c	福岡南８Ｃ - 303	福岡市南区		更地	( )	台形	南西4.1 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡南８Ｃ - 307	福岡市南区		貸家建付地	( )	不整形	北西5.5 m市道 南5.1 m 二方路		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡南８Ｃ - 301	福岡市南区		更地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限１０m

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	( ) 187,628	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	192,177	100 [114.0]	168,576	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	169,000
b	( ) 159,896	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	159,112	100 [95.0]	167,486		167,000
c	( ) 149,613	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [99.0]	153,240	100 [92.2]	166,204		166,000
d	( ) 148,960	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	155,437	100 [94.8]	163,963		164,000
e	( ) 193,012	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [95.0]	205,609	100 [122.5]	167,844		168,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.15	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 -1.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	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 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 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 +5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.15	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 -2.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　166,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市南区皿山３丁目四区５７番	2900000006821-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
福岡南(県)　－ 18	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　小野　恭嗣

鑑定評価額	308,000,000 円	１㎡当たりの価格	448,000 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]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26 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	福岡市南区塩原３丁目１７１番１外「塩原３－１３－１３」	②地積（㎡）	687 ( )	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 (60,200)　（その他）高度地区2種20m
正方形 1：1	共同住宅 ＲＣ ５	中層共同住宅が多く、一般住宅等が混在する住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	大橋550 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　120ｍ	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　27 m、奥行　約　26 m、規模　700 ㎡程度、形状　ほぼ正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m市道	交通施設	大橋駅　北方550 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	共同住宅が多い最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域であり、現状の住環境を維持するものと予測する。共同住宅用地の需要は今後も強い状況にあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	459,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	314,000 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、南区のうち、西鉄天神大牟田線沿線及びその周辺地域における住宅地域である。需要者の中心は、賃貸経営を目的とした個人又は法人、不動産会社等である。最寄り駅や役所には徒歩圏内に存する等交通利便性や住環境が良好なことから、共同住宅用地としての需要は依然として強い状況にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地では、標準的画地規模で３億円台前半程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり説得力は高い。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、賃料、建築費等の想定条件如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって、比準価格に比べ説得力はやや劣る。以上から、実証的な比準価格を標準とし収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
前年指定基準地の価格 565,000 円／㎡	[108.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [132.6]	[100.0] / 100	454,000			

(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　420,000 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価格変動形成要因の

一般的要因	人口は増加傾向、高齢化率は２３%台で推移。土地取引件数は概ね横ばい傾向。低金利等を背景に、南区の不動産市況は堅調に推移。
地域要因	最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域。交通利便性等が良好な共同住宅用地の需要は強く、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	福岡南８Ｃ - 602	福岡市南区		更地	( )	ほぼ整形	北西7.7 m市道 南西6 m 角地		１中専 (70,150)
b	福岡南８Ｃ - 626	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		２住居 (60,180)
c	福岡南８Ｃ - 302	福岡市南区		貸家建付地	( )	長方形	北東5.5 m市道		商業 (90,330)
d	福岡南８Ｃ - 625	福岡市南区		更地	( )	ほぼ整形	南西4.1 m市道		１住居 (60,164)
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	( ) 608,484	100 / [100.0]	[105.6] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	623,844	100 / [120.0]	519,870	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	520,000
b	( ) 429,655	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	456,723	100 / [111.0]	411,462		411,000
c	( ) 314,774	100 / [100.0]	[107.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	338,067	100 / [84.9]	398,194		398,000
d	( ) 355,346	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	370,271	100 / [72.8]	508,614		509,000
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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.70	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 +4.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 -15.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.60	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 -25.0 / 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：**459,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	37,493,877	10,414,224	27,079,653	19,912,500	7,167,153	(0.9638) 6,907,702	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	215,865,688 円 (314,000 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	260.00	ＲＣ　6 Ｆ	1,340.00

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 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	687 ㎡	26.8 m× 24.5 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階～６階：住宅（１ＬＤＫ、３５戸、平均専有面積約３５㎡）	⑦有効率の理由	92.2 %	同種、同規模の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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		40.00						
2 ～ 2	住宅	260.00	95.0	247.00	2,240	553,280	1.0 1.0	553,280 553,280
3 ～ 3	住宅	260.00	95.0	247.00	2,270	560,690	1.0 1.0	560,690 560,690
4 ～ 5	住宅	260.00	95.0	247.00	2,300	568,100	1.0 1.0	568,100 568,100
6 ～ 6	住宅	260.00	95.0	247.00	2,330	575,510	1.0 1.0	575,510 575,510
計		1,340.00	92.2	1,235.00		2,825,680		2,825,680 2,825,680

⑨年額支払賃料	2,825,680 円 × 12ケ月 ＝	33,908,160 円
⑩a共益費(管理費)	130 円/㎡ × 1235.00 ㎡ × 12ケ月 ＝	1,926,600 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	12,000 円/台 × 20 台 × 12ケ月 ＋ ＝	2,880,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	35,834,760 円 × 5.0 % ＋ 2,880,000 円 × 5.0 % ＝	1,935,738 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		36,779,022 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,825,680 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	26,844 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 %) 2,825,680 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	688,011 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	37,493,877 円　(54,576 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/㎡ 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　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	1,500,000 円	375,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	4,258,624 円	38,714,760 × 11.0 %
③公租公課	土地 718,100 円	査定額
	建物 3,187,500 円	375,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	375,000 円	375,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	375,000 円	375,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	10,414,224 円 (15,159 円／㎡)	(経費率 27.8 %)

(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	375,000,000 円	272,000 円／㎡× 1,340.00 ㎡× (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	19,912,500 円 (28,985 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	37,493,877 円
②総費用	10,414,224 円
③純収益　①－②	27,079,653 円
④建物等に帰属する純収益	19,912,500 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	7,167,153 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,907,702 円 (10,055 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

215,865,688 円 (314,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区塩原３丁目１７１番１	2900000410138-0000
2	福岡市南区塩原３丁目１７１番２	2900000410139-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　－ 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
福岡南(県)　－ 19	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　大西　克則

鑑定評価額	26,200,000 円	１㎡当たりの価格	153,000 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]	120,000 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	福岡市南区若久６丁目８３６番「若久６－５３－３」				②地積(㎡)	171 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮2.8 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、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　12 m、奥行　約　14 m、規模　170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	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：高宮駅　南方2.8 km　法令規制：１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域。今後も現状の住環境を維持すると予測。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の利上げの動向やそれに伴う住宅ローン金利の影響等による住宅需要の今後の影響に要注視。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線の各駅より徒歩圏外の南区住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。日銀による利上げ継続方針の表明、利上げによる住宅ローン金利への影響、人件費や建築資材の高騰等による住宅需要への今後の影響に留意する必要がある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で２，６００万円前後、新築の建売住宅で４，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、若久地区及び隣接する中尾地区の住宅地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域でもあり、第１種低層住居専用地域の指定を受けており、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 148,000 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 福岡南 － 19 公示価格 151,000 円／㎡
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 +1.3 %

③価格形成要因の変動状況

- 一般的要因：人口、世帯数共に微減傾向。日銀による継続的な政策金利の利上げが継続中。南区中心部郊外問わず変動率の上昇幅は圧縮傾向にある。
- 地域要因：西鉄沿線駅徒歩圏外の住宅地域。住宅需要は引き続き堅調。公共交通もバス便に限られ丘陵地のため坂道も多く、地価上昇幅も縮小傾向。
- 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	福岡南８ＣＤＨ - 1	福岡市南区		建付地	( )	長方形	北東4.5 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡南８ＣＤＨ - 3	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.2 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡南８Ｃ - 409	福岡市南区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限10m
d	福岡南８Ｃ - 303	福岡市南区		更地	( )	台形	南西4.1 m市道		１低専 (50,80)
e	福岡南８Ｃ - 412	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	東5 m市道		１低専 (50,80) 土砂災害警戒区域10m

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	( ) 156,580	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	157,363	100 / [103.0]	152,780	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	153,000
b	( ) 169,764	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	171,631	100 / [113.3]	151,484		151,000
c	( ) 151,010	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	152,671	100 / [99.0]	154,213		154,000
d	( ) 149,613	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [99.0]	153,240	100 / [99.0]	154,788		155,000
e	( ) 146,765	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	150,287	100 / [98.0]	153,354		153,000

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 +0.16	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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.16	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 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	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 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**153,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	用途地域が第１種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市南区若久６丁目８３６番	2900000045238-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
福岡南(県)　５－１	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　田口　浩二

鑑定評価額	151,000,000 円	１㎡当たりの価格	655,000 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　22 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	510,000 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
					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	福岡市南区大橋４丁目３３９番４外「大橋４－４－３」			②地積(㎡)	230 ( )	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	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	台形 1：1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ 11	中高層店舗併用住宅が増えつつある路線商業地域	東22 m 国道	水道、ガス、下水	大橋720 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　10ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ	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　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：２２m国道　交通施設：大橋駅　南東方720 m　法令規制：商業 (90,400)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来は高層の共同住宅が増加していくものと予測される。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	670,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	479,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、南区及び周辺区における西鉄沿線の店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は、店舗・賃貸マンション開発目的の不動産業者等である。投資用不動産をはじめ土地需要は拡大しており、地価は大きく上昇している。市場の中心価格帯は、規模によるが土地総額で１～２億円程度と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資用不動産取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は賃料の粘着性などによりやや低位となった。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県)　５－５	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 0.0 / 交通 +8.0 / 環境 +60.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,040,000 円／㎡	[108.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [172.8]	[100.0] / 100	654,000			

(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 605,000 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 +8.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：南区の人口は増加傾向にあり、不動産市況は全般的に拡大している。
			地域要因：交通利便性の良好な地域のマンション需要は堅調であり、路線商業地域の店舗需要は拡大している。
			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	福岡南８Ｃ - 5	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西12 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
b	福岡南８ＫＤＫ - 1201	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西22 m市道		近商 (90,300) 地区計画等
c	福岡南８Ｃ - 116	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東22 m県道 北西4 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡博多８Ｃ - 1107	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	北東22 m市道 南東6 m 角地		準工 (70,200)
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	( ) 693,892	100 / [100.0]	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	746,628	100 / [111.2]	671,428	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	671,000
b	( ) 582,868	100 / [100.0]	[109.0] / 100	100 / [／]	100 / [99.0]	641,744	100 / [94.8]	676,945		677,000
c	( ) 595,332	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	598,222	100 / [89.9]	665,430		665,000
d	( ) 500,544	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	508,319	100 / [77.0]	660,155		660,000
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 +0.76	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 +6.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.82	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 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +5.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.58	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 +3.0 / 環境 -3.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	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 -7.0 / 環境 -8.0 / 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：　670,000 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)
	23,724,055	6,428,820	17,295,235	13,450,000	3,845,235	(0.9451) 3,634,132	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	110,125,212 円　（　479,000 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	100.00	ＲＣ　9 Ｆ	900.00

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
商業 準防	90 %	400 %	400 %	230 ㎡	14.5 m× 16.5 m	前面道路： 国道　22.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２～９階：１ＬＤＫ（約３０㎡）	⑦有効率の理由	87.8 %	標準設計仕様による

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	店舗	100.00	70.0	70.00	3,000	210,000	6.0	1,260,000
2 ～ 2	住宅	100.00	90.0	90.00	2,300	207,000	1.0	207,000
3 ～ 3	住宅	100.00	90.0	90.00	2,330	209,700	1.0	209,700
4 ～ 6	住宅	100.00	90.0	90.00	2,370	213,300	1.0	213,300
7 ～ 9	住宅	100.00	90.0	90.00	2,400	216,000	1.0	216,000
計		900.00	87.8	790.00		1,914,600		1,260,000 1,704,600

⑨年額支払賃料	1,914,600 円 × 12ケ月 ＝	22,975,200 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 790.00 ㎡ × 12ケ月 ＝	948,000 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の共益費水準等を勘案して査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 5 台 × 12ケ月 ＋ ＝	600,000 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 (⑨+⑩a) × 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	23,923,200 円 × 5.0 % ＋ 600,000 円 × 5.0 % ＝	1,226,160 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		23,297,040 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,260,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	11,970 円
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 %) 1,704,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	415,045 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	23,724,055 円　(103,148 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 2,380 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,330 円/㎡)
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	1,000,000 円	250,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	2,452,320 円	24,523,200 × 10.0 %
③公租公課	土地 351,500 円	査定額
	建物 2,125,000 円	250,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	250,000 円	250,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	250,000 円	250,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	6,428,820 円	（ 27,951 円／㎡ ） （経費率 27.1 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	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	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9451

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	250,000,000 円	270,000 円／㎡× 900.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 躯体部分 40 % + 0.0531 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	13,450,000 円 (58,478 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	23,724,055 円
②総費用	6,428,820 円
③純収益　①－②	17,295,235 円
④建物等に帰属する純収益	13,450,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	3,845,235 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,634,132 円 (15,801 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

110,125,212 円　(479,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区大橋４丁目３３９番４	2900000391189-0000
2	福岡市南区大橋４丁目３３９番１２	2900000391192-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県)　５－２	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　片江　宏典

鑑定評価額	87,100,000 円	１㎡当たりの価格	330,000 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]	255,000 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	福岡市南区長住２丁目２２区２８９番２ 「長住２－２２－１２」			②地積（㎡）	264 (　　)	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） 高度地区2種20m (90,300)
	長方形 1：2	店舗 Ｓ 2	小売店舗、スーパー、銀行等が集積する近隣商業地域	西20 m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　15ｍ、南　150ｍ、北　170ｍ		②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　22 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	２０m市道	交通施設	高宮駅南西方3.2 km	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	大規模な住宅団地に隣接する旧来からの近隣商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると思料される。周辺人口の増加等から商業地需要は堅調さを維持しており、マンション用地としての需要も高い。					

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	335,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	237,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区周辺の近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、日用品等を販売する小売業者、賃貸収益目的の不動産業者等が中心である。背後の戸建住宅地の需要も旺盛に推移していること等から背後人口に恵まれており、商業用地の需要は高く、マンション用地としての需要もあることから上昇幅は依然高水準をキープしている。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の２試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　308,000 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　+7.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	商業用地の需要は概ね堅調に推移しており、マンション用地としての需要もある商業地の需要は依然として高い状況が続いている。
			地域要因	周辺人口の増加等の影響から商業地需要は堅調で、金利上昇、建築費高騰等の影響はあるものの、地価の上昇圧力は維持されている。
			個別的要因	特に変動はない。

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	福岡南８Ｃ - 503	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南23 m市道 南西6 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 - 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
d	春日８Ｃ - 1017	春日市		底地	( )	台形	北西25 m県道		２住居 (70,200) 高度地区1種最高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	( ) 381,520	100 / [100.0]	[109.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	396,417	100 / [122.9]	322,552	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	323,000
b	( ) 238,592	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	246,943	100 / [73.6]	335,520		336,000
c	( ) 337,785	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	334,833	100 / [90.9]	368,353		368,000
d	(164,863) 235,519	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	242,585	100 / [67.5]	359,385		359,000
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 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +30.0 / 行政 -10.0 / 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 -5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -20.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	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 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.38	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 -25.0 / 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：　335,000 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)
	5,797,242	1,400,860	4,396,382	2,225,300	2,171,082	(0.9809) 2,129,614	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	62,635,706 円　(237,000 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	200.00	S　1 F	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 高度地区2種20m 準防	90 %	300 %	300 %	264 ㎡	12.2 m× 21.8 m	前面道路： 市道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸し店舗	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	店舗	200.00	100.0	200.00	2,530	506,000	6.0	3,036,000
～								
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		506,000		3,036,000

⑨年額支払賃料	506,000 円 × 12ケ月 ＝ 6,072,000 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	一棟貸し店舗であり共益費不要
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)	敷金にて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 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	6,072,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝ 303,600 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	5,768,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,036,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ 28,842 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(　%) 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	5,797,242 円　(　21,959 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 2,543 円/㎡ 月額支払賃料 (2,530 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	192,500 円	38,500,000 × 0.5 %
②維持管理費	182,160 円	6,072,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 622,000 円	査定額
	建物 327,200 円	38,500,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	38,500 円	38,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,500 円	38,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,400,860 円 (5,306 円／㎡)	(経費率 24.2 %)

(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 %	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）	30 %	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）	30 %	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	0.9809

(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	38,500,000 円	187,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 % 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	2,225,300 円 (8,429 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,797,242 円
②総費用	1,400,860 円
③純収益　①－②	4,396,382 円
④建物等に帰属する純収益	2,225,300 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,171,082 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,129,614 円 (8,067 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

62,635,706 円　(237,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区長住２丁目２２区２８９番２	2900000395382-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
福岡南(県)　５－３	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　税田　健司

鑑定評価額	483,000,000 円	１㎡当たりの価格	215,000 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　17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　28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	福岡市南区西長住３丁目５６７番７「西長住３－２２－７」			②地積(㎡)	2,248 ( )	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 (60,200) （その他） (70,200)
	長方形 1：1.2	店舗兼作業所 Ｓ 2	低層の店舗を主とし、マンション等も一部見られる県道沿いの商業地域	北東11 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	高宮4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　110ｍ、西　30ｍ、南　80ｍ、北　160ｍ	②標準的使用	沿道施設用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　50 m、規模　2,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：１１m県道　交通施設：高宮駅　南西方4 km　法令規制：１住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
	⑤地域要因の将来予測	郊外部の県道沿いに低層店舗のほか、マンション等も混在する路線商業地域。背後の住宅地の広がりから、店舗需要も根強いが、今後高度利用もより進展し、地価も上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	沿道施設用地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　220,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　151,000　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内南西部を中心とする商住混在地を含む商業地域である。需要者は県内外の店舗・営業所等を経営する法人事業者等が中心となる。現在においても規模の大きな画地に対する希少性は高く、相場よりも高値で取引されるケースがみられる。中心となる価格帯は規模や用途等により見出せない状況にあるが規模２，０００㎡で３．３～３．８億円程度と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定要素については保守的に査定を行った為低位に査定された。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の他の基準地等との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 201,000 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 +7.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：依然として続く金融緩和基調の基で、南区内でも住宅地を中心に根強い不動産需要が認められる。
			地域要因：外環状道路に近く各地へのアクセスも良好で、背後に大規模な住宅団地を有し、安定した店舗需要がある。
			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	福岡南８Ｃ - 308	福岡市南区		更地	( )	ほぼ台形	東22 m国道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	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
c	福岡南８Ｃ - 112	福岡市南区		更地	( )	ほぼ台形	南西11.5 m県道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡南８Ｋ - 706	福岡市南区		建付地	( )	不整形	東24 m県道		２住居 (60,200) 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	( ) 300,424	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	325,562	100 / [139.1]	234,049	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	236,000
b	( ) 131,025	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [／]	100 / [93.1]	143,973	100 / [66.5]	216,501		219,000
c	( ) 158,281	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	163,029	100 / [77.6]	210,089		212,000
d	( ) 157,829	100 / [100.0]	[108.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	189,395	100 / [90.2]	209,972		212,000
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 +0.69	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 +5.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +25.0 / 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 -6.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	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 -3.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.80	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 +3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -15.0 / 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：　220,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	33,202,386	8,074,680	25,127,706	13,351,800	11,775,906	(0.9809) 11,550,986	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	339,734,882 円　（　151,000 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	600.00	S　2 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
1住居	70 %	200 %	200 %	2,248 ㎡	44.5 m× 52.0 m	前面道路： 県道 11.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	一棟貸し（２階建・床面積６００㎡）を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸し想定のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	店舗	600.00	100.0	600.00	2,450	1,470,000	6.0	8,820,000
2 ～ 2	店舗	600.00	100.0	600.00	2,380	1,428,000	6.0	8,568,000
～								
～								
～								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,898,000		17,388,000

⑨年額支払賃料	2,898,000 円 × 12ケ月 ＝	34,776,000 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	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。	
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)	敷金等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 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	34,776,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,738,800 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		33,037,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	17,388,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	165,186 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(%) 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	33,202,386 円 (14,770 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 2,462 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
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	1,155,000 円	231,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,043,280 円	34,776,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 3,450,900 円	査定額
	建物 1,963,500 円	231,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	231,000 円	231,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	231,000 円	231,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	8,074,680 円 (3,592 円／㎡)	(経費率 24.3 %)

(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 %	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）	30 %	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）	30 %	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	0.9809

(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	231,000,000 円	187,000 円／㎡× 1,200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 % 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	13,351,800 円 (5,939 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	33,202,386 円
②総費用	8,074,680 円
③純収益 ①－②	25,127,706 円
④建物等に帰属する純収益	13,351,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	11,775,906 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	11,550,986 円 (5,138 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

339,734,882 円　(151,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区西長住３丁目５６７番７	2900000378670-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡南(県)　５－４	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　金山　哲也

鑑定評価額	641,000,000 円	１㎡当たりの価格	944,000 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]	730,000 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
					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	福岡市南区大橋１丁目４５番「大橋１－４－１０」			②地積(㎡)	679 ( )	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	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	台形 1：1.5	共同住宅兼診療所 ＳＲＣ 11	中高層事務所、店舗付マンション等が混在する商業地域	東22 m 国道	水道、ガス、下水	大橋220 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　40ｍ、南　60ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　31 m、規模　680 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：通行量の多い主要駅近くの繁華な商業地域 ／ 街路：２２m国道 ／ 交通施設：大橋駅東方220 m ／ 法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いに店舗、中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、画地の集約化・高度利用が進行していくものと予測される。市況の安定化が顕著で商業地地価は上昇傾向で推移している。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　-1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　953,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　732,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市南部の幹線・準幹線沿いとその背後に形成された商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人・事業者並びにマンション・商業施設等を手掛ける開発業者、投資家等が想定される。大橋エリアにおける再開発、マンション需要から、物件の取得競争が継続している状況にあり、希少性の高い土地については総額的な上限はない状況である。需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額５～７億円前後になるものと思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は福岡市南区を中心に隣接市町までとやや広範囲であるが、類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、店舗賃貸市場はやや硬直・遅延的であり、居宅については必ずしも元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格は相対的に低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡南(県)　５－５	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 1,040,000 円／㎡	[108.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [117.3]	[99.0] / 100	954,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域要因　街路　0.0 交通　+2.0 環境　+15.0 行政　0.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 865,000 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　+9.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。 地域要因：駅徒歩圏や利便性のよい商業エリアではマンション素地の需要が活発化しており、商業地地価は上昇傾向で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

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	福岡南８Ｃ - 419	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.2 m市道		商業 (90,312)
b	福岡南８Ｃ - 5	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西12 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
c	福岡南８ＫＤＫ - 1201	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西22 m市道		近商 (90,300) 地区計画等
d	福岡中央８Ｃ - 1301	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東11.3 m市道 西6 m 角地		商業 (100,400)
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	( ) 658,155	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	700,277	100 [68.5]	1,022,302	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	1,010,000
b	( ) 693,892	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	746,628	100 [77.6]	962,149		953,000
c	( ) 582,868	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [／]	100 [99.0]	641,744	100 [66.9]	959,259		950,000
d	( ) 1,167,345	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [／]	100 [97.9]	1,308,046	100 [129.3]	1,011,637		1,000,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[99.0] 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**953,000** 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)
	79,317,787	21,439,620	57,878,167	40,198,400	17,679,767	(0.9276) 16,399,752	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	496,962,182 円　（　732,000 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	300.00	ＳＲＣ　12 Ｆ	2,630.00

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
商業 準防	90 %	400 %	400 %	679 ㎡	24.0 m× 32.0 m	前面道路： 国道　22.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２階以上は共同住宅約５０㎡、２ＬＤＫ	⑦有効率の理由	87.6 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	店舗	300.00	75.0	225.00	4,700	1,057,500	6.0	6,345,000
2 ～ 5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,500	472,500	2.0 1.0	945,000 472,500
6 ～ 9	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,540	480,060	2.0 1.0	960,120 480,060
10 ～ 12	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,580	487,620	2.0 1.0	975,240 487,620
13 ～ 13		20.00						
計		2,630.00	87.6	2,304.00		6,330,600		16,891,200 5,273,100

⑨年額支払賃料	6,330,600 円 × 12ケ月 ＝	75,967,200 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 2304.00 ㎡ × 12ケ月 ＝	2,764,800 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺エリアの共益費水準等を勘案して査定。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	18,000 円/台 × 15 台 × 12ケ月＋ ＝	3,240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	78,732,000 円 × 5.0 % ＋ 3,240,000 円 × 5.0 % ＝	4,098,600 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		77,873,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	16,891,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	160,466 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 %) 5,273,100 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	1,283,921 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	79,317,787 円　(116,816 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 2,558 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
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	3,520,000 円	704,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	9,016,920 円	81,972,000 × 11.0 %
③公租公課	土地 1,510,700 円	査定額
	建物 5,984,000 円	704,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	704,000 円	704,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	704,000 円	704,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	21,439,620 円 (31,575 円／㎡)	(経費率 27.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	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）	30 %	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）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	2.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9276

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	704,000,000 円	260,000 円／㎡× 2,630.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0571	0.0385 × 躯体部分 40 % + 0.0531 × 仕上部分 30 % + 0.0859 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	40,198,400 円 (59,202 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	79,317,787 円
②総費用	21,439,620 円
③純収益　①－②	57,878,167 円
④建物等に帰属する純収益	40,198,400 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	17,679,767 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	16,399,752 円 (24,153 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

496,962,182 円　(732,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区大橋１丁目４５番	2900000388796-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
福岡南(県)　５－５	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　桑原　哲治

鑑定評価額	261,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,130,000 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]	870,000 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	福岡市南区高宮５丁目５４番 「高宮５－３－９」			②地積（㎡）	231 (　　)	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	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1：2.5	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ ７	店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東22 m 県道	水道、ガス、下水	高宮150 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　20ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　23 m、規模　230 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　／　街路：２２m県道　／　交通施設：高宮駅　南方150 m　／　法令規制：商業(90,400)		
	⑤地域要因の将来予測	利便性の高い商業地域で、今後も同様に推移するものと予測する。希少性の高い駅前商業地であり、地価は堅調に推移するものと予測するが、建築費・金利の動向には留意を要する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,150,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	957,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区を中心とする利便性の高い商業地域。主たる需要者は店舗兼共同住宅等の投資用不動産の開発・取得を目論む不動産業者等である。建築費高騰の影響も見られるが、安定した収益が見込めるマンション用地の需要は依然旺盛である。特に、駅接近性等に優れた土地は競争が過熱しており、利回りは低下、賃料及び地価は上昇傾向で推移。取引の中心価格帯は見出し難いが、１種（容積率１００%）当たり単価は９０～９５万円／坪程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた利便性の高い商業地の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺地価動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　1,040,000 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　福岡南　５－３ 公示価格　1,090,000 円／㎡ ②変動率　年間　+8.7 %　半年間　+3.7 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）南区は人口は増加傾向、取引件数は横ばいで推移。好立地なマンション用地の需要は根強く、取引利回りは低水準で推移している。 （地域要因）高宮通りに面した高宮駅西口の商業地域。駅前商業地としての希少性に加え、利便性も高く、マンション用地としての需要も認められる。 （個別的要因）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	福岡南８Ｃ - 1105	福岡市南区		貸家建付地	( )	長方形	南東5.5 m市道		商業 (90,330) 地区計画等
b	福岡南８Ｃ - 5	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西12 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
c	福岡南８Ｃ - 419	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.2 m市道		商業 (90,312)
d	福岡中央８Ｃ - 1301	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東11.3 m市道 西6 m 角地		商業 (100,400)
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	( ) 789,601	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	813,289	100 [72.0]	1,129,568	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	1,130,000
b	( ) 693,892	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	746,628	100 [67.7]	1,102,848		1,100,000
c	( ) 658,155	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	700,277	100 [57.9]	1,209,459		1,210,000
d	( ) 1,167,345	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [／]	100 [97.9]	1,308,046	100 [112.6]	1,161,675		1,160,000
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -28.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -8.0	環境 -28.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**1,150,000** 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)
	34,640,880	9,237,477	25,403,403	17,538,800	7,864,603	(0.9276) 7,295,206	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	221,066,848 円　（　957,000 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	120.60	ＲＣ　11 Ｆ	1,114.30

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
商業 準防	90 %	400 %	400 %	231 ㎡	10.0 m× 23.0 m	前面道路： 県道　22.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗・駐車場、２階～住宅（１Ｋ、約２９㎡、計３０戸）を想定。内部廊下等を含むため緩和有り。	⑦有効率の理由	82.4 %	構造、用途を勘案すると標準的。

(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	店舗	101.30	45.0	45.59	4,400	200,596	6.0	1,203,576
2 ～ 5	住宅	101.30	86.2	87.30	2,950	257,535	1.0 1.0	257,535 257,535
6 ～ 8	住宅	101.30	86.2	87.30	3,000	261,900	1.0 1.0	261,900 261,900
9 ～ 11	住宅	101.30	86.2	87.30	3,050	266,265	1.0 1.0	266,265 266,265
～								
計		1,114.30	82.4	918.59		2,815,231		3,818,211 2,614,635

⑨年額支払賃料	2,815,231 円 × 12ケ月 ＝	33,782,772 円
⑩a共益費(管理費)	130 円/㎡ × 918.59 ㎡× 12ケ月 ＝	1,433,000 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	15,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	540,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	35,215,772 円 × 5.0 % ＋ 540,000 円 × 5.0 % ＝	1,787,789 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		33,967,983 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,818,211 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	36,273 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 %) 2,614,635 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	636,624 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	34,640,880 円　(149,961 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 3,015 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,950 円/㎡)
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	1,630,000 円	326,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	3,575,577 円	35,755,772 × 10.0 %
③公租公課	土地 608,900 円	査定額
	建物 2,771,000 円	326,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	326,000 円	326,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	326,000 円	326,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	特になし
⑦総費用 ①～⑥	9,237,477 円	（ 39,989 円／㎡ ）　（経費率 26.7 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	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	2.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9276

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	326,000,000 円	284,000 円／㎡× 1,114.30 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 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	17,538,800 円 (75,926 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	34,640,880 円
②総費用	9,237,477 円
③純収益 ①－②	25,403,403 円
④建物等に帰属する純収益	17,538,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	7,864,603 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	7,295,206 円 (31,581 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

221,066,848 円　　(957,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区高宮５丁目５４番	2900000013362-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡南(県)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県)　５－６	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　峰　祐介

鑑定評価額	423,000,000 円	１㎡当たりの価格	582,000 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　23 日	(６)路線価	[令和　８年1月]	440,000 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	福岡市南区野間３丁目８２番「野間３－８－１８」	②地積（㎡）	726 （　　）	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） 地区計画等 (90,300)
不整形 1：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 10	中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北西22 m 市道	水道、ガス、下水	高宮1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ	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　30 m、奥行　約　25 m、規模　750 ㎡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	２２．０ｍ　市道	交通施設	高宮駅　南方1 km	法令規制	近商 (90,300)
⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅を中心に、低層店舗等が混在する近隣型の商業地域である。金利動向については注視が必要であるものの、共同住宅の需要は比較的、堅調であり、今後も当面は同様の傾向で推移すると予測される。							

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　-1.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	582,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	325,000 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区内で最寄駅から徒歩圏内に所在する、中高層の店舗兼共同住宅を中心に低層店舗等が混在する近隣型の商業地域と判定した。主たる需要者は、事業運営目的の法人、賃料収受による収益獲得を目的とした法人投資家等であると思料する。金利上昇の動きが見られるが、商業地の需要は、地域によっては依然として堅調である。なお、取引価格は規模、用途、グレードにより様々であり、中心となる価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格の上昇に対して賃料の遅行性により、賃料の上昇が依然として追いつかず、収益価格はやや低位に試算された。以上より、本件評価ではより説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地価格との均衡を得ているかにも十分に留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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 福岡南(県)　５－５	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 1,040,000 円／㎡	[108.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [192.2]	[99.0] / 100	582,000	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 0.0 交通 +9.0 環境 +63.0 行政 +5.0 その他 +3.0

(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　529,000 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　+10.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、物価上昇や金利変動の動向、それに伴う経済動向等には、引き続き注視が必要である。

（地域要因）幹線道路沿いに位置する利便性が高い地域的特性により、取引は未だ堅調に推移している。

（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	福岡南８Ｃ - 5	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西12 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
b	福岡南８Ｃ - 116	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東22 m県道 北西4 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡南８Ｃ - 417	福岡市南区		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡南８Ｃ - 503	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南23 m市道 南西6 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	福岡南８Ｃ - 419	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.2 m市道		商業 (90,312)

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	( ) 693,892	100 / [100.0]	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	746,628	100 / [121.0]	617,048	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0 [99.0] / 100	611,000
b	( ) 595,332	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	598,222	100 / [101.7]	588,222		582,000
c	( ) 478,484	100 / [100.0]	[105.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	502,887	100 / [84.8]	593,027		587,000
d	( ) 381,520	100 / [100.0]	[109.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	396,417	100 / [73.7]	537,879		533,000
e	( ) 658,155	100 / [100.0]	[106.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	700,277	100 / [116.2]	602,648		597,000

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 +0.76	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 +8.0 / 環境 +10.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.58	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 +7.0 / 環境 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.73	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 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	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 -20.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.80	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 +33.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　582,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	54,513,397	15,934,638	38,578,759	30,343,200	8,235,559	(0.9451) 7,783,427	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	235,861,424 円　（　325,000 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	220.00	ＲＣ　10 Ｆ	2,115.00

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 地区計画等 準防	90 %	300 %	300 %	726 ㎡	25.0 m× 25.0 m	前面道路： 市道　22.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	周辺の利用状況により、１階店舗、２階以上を２ＬＤＫの居宅と想定した。	⑦有効率の理由	87.7 %	用途、構造等より標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	店舗	220.00	65.0	143.00	3,000	429,000	6.0	2,574,000
2 ～ 3	居宅	220.00	90.0	198.00	2,230	441,540	1.0 1.0	441,540 441,540
4 ～ 6	居宅	210.00	92.0	193.20	2,240	432,768	1.0 1.0	432,768 432,768
7 ～ 10	居宅	200.00	92.0	184.00	2,250	414,000	1.0 1.0	414,000 414,000
11 ～		25.00						
計		2,115.00	87.7	1,854.60		4,266,384		6,411,384 3,837,384

⑨年額支払賃料	4,266,384 円 × 12ケ月 ＝	51,196,608 円
⑩a共益費(管理費)	150 円/㎡ × 1854.60 ㎡× 12ケ月 ＝	3,338,280 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の共益費水準を勘案して査定。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	15,000 円/台 × 10 台×12ケ月＋ ＝	1,800,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	54,534,888 円 × 5.0 % ＋ 1,800,000 円 × 5.0 % ＝	2,816,744 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		53,518,144 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,411,384 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	60,908 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 %) 3,837,384 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	934,345 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	54,513,397 円　(75,087 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 2,290 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,240 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　4 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	2,820,000 円	564,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	6,196,838 円	56,334,888 × 11.0 %
③公租公課	土地 995,800 円	査定額
	建物 4,794,000 円	564,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	564,000 円	564,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	564,000 円	564,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	15,934,638 円 (21,949 円／㎡)	(経費率 29.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	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	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9451

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	564,000,000 円	259,000 円／㎡× 2,115.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 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	30,343,200 円 (41,795 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	54,513,397 円
②総費用	15,934,638 円
③純収益　①－②	38,578,759 円
④建物等に帰属する純収益	30,343,200 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	8,235,559 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	7,783,427 円 (10,721 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

235,861,424 円　(325,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市南区野間３丁目８２番	2900000028840-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		