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
福岡西(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさくら不動産鑑定所
福岡西(県)　－ 1	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　大楠　由美子

鑑定評価額	59,000,000 円	１㎡当たりの価格	250,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	195,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	福岡市西区豊浜１丁目３番１６「豊浜１－３－１６」	②地積（㎡）	236 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	室見1.1 km	

(2)近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　70ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　6m 市道	交通施設	室見駅　北方1.1 km	法令規制	１低専 (50,80)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は区域北部の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　250,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性

同一需給圏は主に西区北東部の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。鉄道駅からやや離れているものの、良好な居住環境を維持しており、需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地２４０㎡程度で６０００万円前後とみられる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

区域北東部の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。前年価格についての価格形成要因の変動を分析し、更には指定基準地価格との検討を踏まえ、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準化補正	地域要因
						標準	街路	地域要因 街路
						準化	交通	交通
						化補	環境	環境
						補正	画地	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 福岡西(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				
前年指定基準地の価格 200,000 円／㎡	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.8]	[100.0] / 100	250,000				地域要因	
						標準	街路	0.0	街路	-1.0
						準化	交通	0.0	交通	0.0
						化補	環境	0.0	環境	-14.0
						補正	画地	0.0	行政	+2.0
							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　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　+4.2 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因：人口は微増傾向。住宅地は地下鉄沿線や郊外部ともに需要は堅調。商業地は姪浜駅、九大学研都市駅周辺等で特に需要が高い。

地域要因：居住環境は引き続き良好で、区域の住宅地として人気のエリア。高い水準の取引もみられる。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西８Ｃ - 734	福岡市西区		更地	( )	長方形	南6 m市道 東6.1 m 角地		１低専 (60,80)
b	福岡西８Ｃ - 740	福岡市西区		更地	( )	長方形	北6.1 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡西８Ｋ - 707	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 南18 m 西9 m 三方路		１低専 (60,80) 地区計画等
d	福岡西８Ｋ - 708	福岡市西区		更地	( )	長方形	南6 m市道		１低専 (50,80) 地区計画等
e	福岡西８Ｋ - 425	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 246,068	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [107.1]	233,891	100 [99.0]	236,254	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	236,000
b	( ) 238,483	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [97.0]	251,022	100 [98.0]	256,145		256,000
c	( ) 238,951	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [／]	100 [108.2]	229,455	100 [115.0]	199,526		200,000
d	( ) 284,208	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [104.0]	282,842	100 [113.9]	248,325		248,000
e	( ) 134,762	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	133,596	100 [51.2]	260,930		261,000

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 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +7.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.35	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			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.31	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			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -45.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**250,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区豊浜１丁目３番１６	2911000157011-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
福岡西(県)　－２	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　齊堂　忠道

鑑定評価額	20,400,000 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　21日	(６)路線価	[　年1月]	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	福岡市西区生の松原３丁目１３８２番５１「生の松原３－３－８」			②地積（㎡）	189 (　)	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)
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南4 ｍ 市道	水道、ガス、下水	下山門900 ｍ	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　120ｍ、南　40ｍ、北　150ｍ			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　14 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	ない	街路	南４．０m市道	交通施設	下山門駅　南西方900 ｍ	法令規制 １低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	下山門駅の徒歩圏内に存し一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、良好な利便性を背景にした住宅地需要により当面の地価は堅調に推移するものと思料される。						

(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　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西区に存する住宅地域で、特にＪＲ筑肥線沿線において代替・競争関係にある。典型的な需要者は、福岡市中心部に通勤するサラリーマン層等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。一時期よりは少し翳りが見られるが、同一受給圏における戸建住宅地の需要は依然として旺盛である。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格２千万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は福岡市西区内にあって収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、最寄駅への接近性や居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 福岡西(県)　－　6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　109,000 円／㎡	[109.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [110.2]	[100.0] / 100	107,000			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　99,500 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：福岡市西区の人口は増加傾向にあり、交通利便性が良好な地域を中心に宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。
	②変動率　年間　+8.5 %　半年間　%		地域要因：ＪＲ筑肥線沿線を中心とした良好な交通利便性を背景に、既成住宅地も含めて宅地需要は上昇している。
			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	福岡西８Ｃ - 417	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4.5 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡西８Ｋ - 424	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南西5 m市道 北6 m 角地		１低専 (60,80)
c	福岡西８Ｃ - 1103	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北西13 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡西８Ｃ - 732	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南4 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
e	福岡西８Ｃ - 401	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東5 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 127,533	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	129,829	100 [117.0]	110,965	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	111,000
b	( ) 115,169	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	118,023	100 [107.7]	109,585		110,000
c	( ) 107,790	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	113,934	100 [106.1]	107,384		107,000
d	( ) 103,377	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	105,548	100 [99.0]	106,614		107,000
e	( ) 97,059	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	103,244	100 [98.0]	105,351		105,000

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 +0.60	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +17.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +0.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.71	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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.77	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 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：　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	自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区生の松原３丁目１３８２番５１	2911000284604-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 3　宅地-1

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

鑑定評価額	32,600,000 円	１㎡当たりの価格	195,000 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]	150,000 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	福岡市西区愛宕３丁目４２６９番３９「愛宕３－２１－１２」				②地積(㎡)	167 ( )	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 建築協定
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域	南5 m 市道	水道、ガス、下水	室見1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　120ｍ、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　11 m、奥行　約　15 m、規模　165 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：基準方位北５m 市道　交通施設：室見1.3 km　法令規制：１住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。当面、現状に準じた利用状況が続くものと予測される。近隣地域の地価は上昇基調にて推移するものと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　195,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄空港線沿線の福岡市西区の北東部を中心として、形成される住宅地域であり、主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等が中心である。室見駅や姪浜駅徒歩圏の住宅地域は、良好な利便性や住環境等により不動産需要が堅調であり、地価上昇が続いている。市場の中心価格帯は、土地で３，０００～３，５００万円程度、新築の戸建で６，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡西(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 0.0／交通 0.0／環境 +16.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 200,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[100.0]	100／[116.0]	[104.0]／100	195,000			

(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 185,000 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 +5.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：西区の人口は微増傾向で推移している。需要は概ね堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。
			地域要因：高台に位置する既成住宅地域。都心部への接近性に優れ、地価は上昇基調にて推移している。
			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	福岡西８Ｃ - 713	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m道路		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 702	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	東4.1 m市道 北3.1 m 角地		１住居 (70,164) 高度地区2種20m
c	福岡西８Ｃ - 705	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.2 m市道 北東2.8 m 角地		１住居 (70,168) 高度地区2種20m
d	福岡西８Ｃ - 734	福岡市西区		更地	( )	長方形	南6 m市道 東6.1 m 角地		１低専 (60,80)
e	福岡西８Ｃ - 740	福岡市西区		更地	( )	長方形	北6.1 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 149,982	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	156,731	100 / [83.2]	188,379	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	196,000
b	( ) 134,331	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [／]	100 / [89.1]	157,549	100 / [85.5]	184,268		192,000
c	( ) 196,631	100 / [100.0]	[105.7] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	212,297	100 / [110.0]	192,997		201,000
d	( ) 246,068	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [107.1]	233,891	100 / [132.6]	176,388		183,000
e	( ) 238,483	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	251,022	100 / [131.3]	191,182		199,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.45	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 +2.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.1 / 行政 0.0 / その他 -2.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.63	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 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +7.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**195,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区愛宕３丁目４２６９番３９	2911000255614-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 4　宅地-1

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

鑑定評価額	33,900,000 円	１㎡当たりの価格	229,000 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]	180,000 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	福岡市西区姪の浜３丁目３６２３番「姪の浜３－２７－２１」				②地積(㎡)	148 ( )	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) 準防 （その他） 高度地区2種20m (70,180)
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅にアパートが混在する既成住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　180ｍ、南　200ｍ、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　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．５m市道　交通施設：姪浜駅　北方1 km　法令規制：１住居 (70,180) 準防 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。当面、現状に準じた利用状況が続くものと予測される。近隣地域の地価は上昇基調にて推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	234,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	196,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄空港線沿線の福岡市西区の北東部を中心として形成される住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心となる。姪浜駅を最寄りとする住宅地では、良好な利便性や住環境等を背景として不動産需要は堅調であり、地価上昇が続いている。市場の中心価格帯は、土地で３，０００～３，５００万円、新築の戸建で５，０００～６，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象地と類似する住宅地に存する取引事例により試算されたものであり、その試算過程も的確に踏まれており、実証的且つ説得力の高い試算結果が得られた。一方、収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に劣り、説得力はやや低位である。従って、本件評価においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡西(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 +2.0／交通 -3.0／環境 -4.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 200,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[100.0]	100／[95.0]	[100.0]／100	228,000			

(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 213,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +7.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：西区の人口は微増傾向で推移している。需要は概ね堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。
			地域要因：姪浜駅徒歩圏の既成住宅地である。住宅需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西８Ｃ - 711	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南6.1 m市道 東6 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 720	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南4.1 m市道		１住居 (60,164) 高度地区2種20m
c	福岡西８Ｃ - 722	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南4.1 m市道		１住居 (60,164) 高度地区2種20m
d	福岡西８Ｃ - 701	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南7 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	福岡西８Ｋ - 707	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 南18 m 西9 m 三方路		１低専 (60,80) 地区計画等

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	( ) 304,011	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [／]	100 / [107.1]	296,915	100 / [121.1]	245,182	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	245,000
b	( ) 225,079	100 / [100.0]	[107.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	232,654	100 / [98.0]	237,402		237,000
c	( ) 215,653	100 / [100.0]	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	218,556	100 / [95.1]	229,817		230,000
d	( ) 199,074	100 / [100.0]	[107.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	213,208	100 / [93.6]	227,786		228,000
e	( ) 238,951	100 / [100.0]	[103.9] / 100	100 / [／]	100 / [108.2]	229,455	100 / [112.6]	203,779		204,000

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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0
			画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.68	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 -3.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0
			画地 +8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**234,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,232,977	823,460	3,409,517	2,457,510	952,007	(0.9747) 927,921	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	28,997,531 円 (196,000 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	88.00	W　2 F	176.00

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 準防	70 %	200 %	180 %	148 ㎡	9.0 m× 16.0 m	前面道路： 市道　4.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１ＤＫ（計６戸）を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	88.00	100.0	88.00	1,900	167,200	1.0 1.0	167,200 167,200
2 ～ 2	共同住宅	88.00	100.0	88.00	2,050	180,400	1.0 1.0	180,400 180,400
～								
～								
～								
計		176.00	100.0	176.00		347,600		347,600 347,600

⑨年額支払賃料	347,600 円 × 12ケ月 ＝	4,171,200 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)	一時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（%））	4,171,200 円 × 5.0 % ＋ 192,000 円 × 5.0 % ＝	218,160 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,145,040 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	347,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,302 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 %) 347,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	84,635 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	4,232,977 円　(28,601 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,095 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,050 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	145,200 円	36,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	218,160 円	4,363,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 79,000 円	査定額
	建物 308,500 円	36,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	36,300 円	36,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	36,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	823,460 円 (5,564 円／㎡)	(経費率 19.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	30 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	18 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9747

(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	36,300,000 円	200,000 円／㎡× 176.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0677	躯体部分 0.0525 × 40 % + 仕上部分 0.0742 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,457,510 円 (16,605 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,232,977 円
②総費用	823,460 円
③純収益 ①－②	3,409,517 円
④建物等に帰属する純収益	2,457,510 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	952,007 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	927,921 円 (6,270 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

28,997,531 円 (196,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区姪の浜３丁目３６２３番	2911000260828-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡西(県)　－ 5	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　諸岡　賢一

鑑定評価額	24,700,000 円	１㎡当たりの価格	86,000 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	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区野方３丁目６１０番５７ 「野方３－５４－１５」			②地積(㎡)	287 (　　)	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）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	橋本1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　120ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　16 m、規模　270 ㎡程度、形状 正方形		
	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：橋本駅南西方1.7 km / 法令規制：１低専(50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も同様の利用状況が続くものと思われる。住宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向が続くと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　86,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は西区南東部を中心とする戸建住宅地域である。典型的な需要者は、福岡都心部に勤務するサラリーマン等の第一次取得者である。当該地域は、戸建住宅が区画整然と建並ぶ閑静な住宅団地である。丘陵地に位置し、駅やスーパー等への交通接近条件は劣るものの、市中心部に比し割安感もあり住環境は良好であることから住宅地需要は堅調である。中心価格帯は約２７０㎡の土地のみで２３００万円程度、土地建物一体で５，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されていないことから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法にかかる比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、戸建住宅としての利便性、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　80,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+7.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：西区の人口は微増。金利上昇、物価高、建築費や人件費等の高騰による影響から総体的に地価の上昇幅に縮小傾向がみられる。 地域要因：西区郊外の丘陵地に位置する成熟した閑静な住宅地域。交通利便性はやや劣るものの、割安感から需要は堅調である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西８Ｃ - 211	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m私道		１低専 (50,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域
b	福岡西８Ｃ - 215	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南東5.9 m市道 北東5.8 m 準角地		１低専 (60,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域
c	福岡西８Ｃ - 203	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.7 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡西８Ｃ - 202	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.6 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
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	( ) 82,090	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	86,195	100 / [102.9]	83,766	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 [103.0] / 100	86,300
b	( ) 91,375	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	93,396	100 / [112.1]	83,315		85,800
c	( ) 101,422	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	102,416	100 / [122.7]	83,469		86,000
d	( ) 100,345	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	101,329	100 / [121.5]	83,398		85,900
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 +0.63	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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.63	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +11.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +24.0 / 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：**86,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己利用を中心とする区画整然とした１低専の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区野方３丁目６１０番５７	2911000275607-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 6　宅地-1

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

鑑定評価額	19,300,000 円	１㎡当たりの価格	119,000 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]	91,000 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	福岡市西区横浜１丁目６番９「横浜１－４－１０」			②地積（㎡）	162 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域	北東4 m 市道	水道、下水	今宿1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	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　15 ｍ、規模　180 ㎡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	基準方位北　4m 市道	交通施設	今宿駅　北西方1 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	海岸に近接する既存住宅地域で、価格形成要因の大きな変化もなく、当面現状利用で推移するものと予測する。地価は、需要が比較的堅調なエリアであることや、割安感により上昇基調で推移するものと予測される。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	120,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	100,000 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市西区北西部、最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地域がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する一次取得者層と推定される。近隣地域は、利便性の高い最寄駅徒歩圏エリアであることから需要は堅調で、地価上昇傾向にある。海岸に近接する小規模の既存住宅地域で、取引事例が少なく、取引価格に大きなバラツキがあるが、需要の中心となる価格帯は新築の土地建物で４５～５５百万円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、海岸に近い住宅地で、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心的であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　109,000 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　+9.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	建築費の高騰、金利上昇等の影響により、上昇圧力に鈍化傾向が認められるものの、地価は物価高等を背景に依然上昇傾向にある。
地域要因	地域内に特段の変動要因は見られない。海岸に近い既存住宅地域で、生活利便施設等にも近く、需要は堅調である。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西８Ｃ - 401	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東5 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡西８Ｃ - 719	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東6.1 m市道 北6 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡西８Ｃ - 417	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4.5 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡西８Ｃ - 413	福岡市西区		建付地	( )	袋地等	西4 m私道		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	( ) 97,059	100 / [100.0]	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	103,244	100 / [89.3]	115,615	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	117,000
b	( ) 120,003	100 / [100.0]	[107.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	125,479	100 / [106.1]	118,265		119,000
c	( ) 127,533	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	129,829	100 / [107.8]	120,435		122,000
d	( ) 133,748	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	149,235	100 / [123.3]	121,034		122,000
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 +0.77	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 +2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.96	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +7.0 / 行政 -2.0 / その他 +20.0		
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：　120,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,328,352	733,000	2,595,352	2,064,250	531,102	(0.9795) 520,214	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	16,256,688 円 (100,000 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	80.00	ＬＳ　２Ｆ	160.00

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 %	162 ㎡	11.5 m× 14.3 m	前面道路： 市道 4.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	専有面積約４０㎡の２ＤＫ（計４戸）を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	80.00	100.0	80.00	1,750	140,000	2.0	280,000
2 ～ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,750	140,000	2.0	280,000
～								
～								
～								
計		160.00	100.0	160.00		280,000		560,000

⑨年額支払賃料	280,000 円× 12ケ月 ＝	3,360,000 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（%））	3,360,000 円× 5.0 % ＋ 円× 5.0 % ＝	168,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,192,000 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 %) 560,000 円× 95.0 %× 0.2563 ＝	136,352 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	3,328,352 円 (20,545 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 1,825 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,750 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	143,600 円	35,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	168,000 円	3,360,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 44,500 円	査定額
	建物 305,100 円	35,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	35,900 円	35,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,900 円	35,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	733,000 円 (4,525 円／㎡)	(経費率 22.0 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	35,900,000 円	218,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (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	2,064,250 円 (12,742 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,328,352 円
②総費用	733,000 円
③純収益　①－②	2,595,352 円
④建物等に帰属する純収益	2,064,250 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	531,102 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	520,214 円 (3,211 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

16,256,688 円 (100,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区横浜１丁目６番９	2911000195137-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(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 不動産アドバイザリー
福岡西(県)　－ 7	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　横山　裕

鑑定評価額	24,800,000 円	１㎡当たりの価格	105,000 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	[　　年1月]	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	福岡市西区生の松原４丁目１１１６番４６ 「生の松原４－３１－１１」			②地積（㎡）	236 (　　)	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 土砂災害警戒区域
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北4.6 m 市道	水道、ガス、下水	下山門1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　50ｍ、南　130ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　14 m、規模　240 ㎡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	基準方位　北４．６m市道	交通施設	下山門駅　南西方1.6 km	法令規制	１低専 (50,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	郊外に位置する高台の住宅地域であり、地域内に特段の変動要因は見られない。当面の間、現状を維持すると予測する。住宅需要は郊外に波及しているものの、近隣地域の地価水準は微増傾向で推移するものと予測する。						

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　105,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は当区を中心に、当区と隣接する糸島市の住宅地域まで及び、福岡都心部等への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は福岡都心部への通勤者等が想定される。当地域は、郊外に位置する高台の住宅地域で、地勢及び交通接近条件が劣るが、相対的な割安感から、引き続き地価は安定的に推移するものと予測される。取引価格は規模等によりバラツキがあるが、土地取引は、坪４０万が上限値と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の存する地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。周辺地域にアパート等の貸家は見られず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、規範性の高い取引事例を重視して求めており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。したがって、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡西(県) － 6	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 97,500 円／㎡	[111.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [106.1]	[100.0] / 100	102,000		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+1.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　0.0 域　交通　+2.0 要　環境　0.0 因　行政　+4.0 　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　100,000 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　+5.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・住環境の良い住宅地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。
			（地域要因）	郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかな上昇傾向を示している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

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	福岡西８Ｃ - 201	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北5 m市道		２中専 (50,100) 高度地区1種15m
b	福岡西８Ｃ - 202	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.6 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡西８Ｃ - 203	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.7 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡西８Ｃ - 207	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南東12 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		１低専 (60,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域
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	( ) 97,542	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	113,474	100 / [91.8]	123,610	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	124,000
b	( ) 100,345	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	101,329	100 / [100.8]	100,525		101,000
c	( ) 101,422	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	102,416	100 / [105.6]	96,985		97,000
d	( ) 91,376	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [108.2]	85,971	100 / [88.3]	97,362		97,400
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 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	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 -4.0 / 環境 +5.0 / 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 +2.0 / 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		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 -2.0 / 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：105,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

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
福岡西(県)　－ 8　宅地-1

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

鑑定評価額	25,900,000 円	１㎡当たりの価格	143,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(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	福岡市西区周船寺２丁目９６４番４「周船寺２－２０－６」	②地積（㎡）	181（　　）	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 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅の中にアパートやマンションが見られる住宅地域	西5 m 市道	水道、下水	周船寺820 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　20ｍ	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　15 m、規模　180 ㎡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	基準方位北　5m 市道	交通施設	周船寺駅　北東方820 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	戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、価格形成要因の大きな変化も無く、当面現況利用で推移するものと予測される。地価水準は、周辺の分譲地価格に牽引され上昇傾向で推移するものと予測される。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　143,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　74,700　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区北西部、ＪＲ筑肥線鉄道駅徒歩圏の住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する一次取得者層と推定される。近隣地域は、西区郊外の住宅地域であるものの、利便性が高いことから需要は堅調であり地価上昇傾向にある。既存の住宅地域で取引事例が少なく、取引価格に大きなバラツキがあるものの、需要の中心となる価格帯は新築の土地建物で５０～６０百万円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心的であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡にも留意して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 福岡西(県)　－ 6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
						標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
前年指定基準地の価格 109,000 円／㎡	[109.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [83.3]	[101.0] / 100	143,000			

(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　130,000 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価格形成要因の変動状

一般的要因	建築費の高騰、金利上昇等の影響により、上昇圧力に鈍化傾向が認められるものの、地価は物価高等を背景に依然上昇傾向にある。
地域要因	地域内に特段の変動要因は認められない。当該地域は最寄駅徒歩圏の住宅地域で、生活利便施設等にも近く、土地需要は堅調である。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西８Ｃ - 1018	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南東4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 1019	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北東6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等
c	福岡西８Ｃ - 1020	福岡市西区		更地	( )	長方形	南西16.5 m県道		１低専 (50,80) 特別用途地区 地区計画等
d	糸島８Ｃ - 1102	糸島市		更地	( )	長方形	北4 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	( ) 148,189	100 / [100.0]	[108.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	169,715	100 / [116.4]	145,803	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	147,000
b	( ) 144,649	100 / [100.0]	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	159,860	100 / [113.3]	141,094		143,000
c	( ) 150,862	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	157,047	100 / [115.5]	135,971		137,000
d	( ) 131,857	100 / [100.0]	[105.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	139,373	100 / [97.2]	143,388		145,000
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 +0.80	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.90	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 0.0 / その他 +10.0		
c	正常	%／月 +0.82	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.82	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 -10.0		
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：**143,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,254,332	748,200	2,506,132	2,064,250	441,882	(0.9795) 432,823	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	13,525,719 円 (74,700 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	80.00	ＬＳ　２Ｆ	160.00

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 %	181 ㎡	12.0 m× 15.1 m	前面道路： 市道　5.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２ＤＫ（４０㎡程度）４戸を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	80.00	100.0	80.00	1,600	128,000	 1.0	 128,000
2 ～ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,600	128,000	 1.0	 128,000
～								
～								
～								
計		160.00	100.0	160.00		256,000		256,000

⑨年額支払賃料	256,000 円 × 12ケ月 ＝	3,072,000 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	別途共益費を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)	6,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	288,000 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（%））	3,072,000 円 × 5.0 % ＋ 288,000 円 × 5.0 % ＝	168,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,192,000 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 %) 256,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	62,332 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	3,254,332 円　(17,980 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 1,634 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,600 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	143,600 円	35,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	168,000 円	3,360,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 59,700 円	査定額
	建物 305,100 円	35,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	35,900 円	35,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,900 円	35,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	748,200 円 (4,134 円／㎡)	(経費率 23.0 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	35,900,000 円	218,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (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	2,064,250 円 (11,405 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,254,332 円
②総費用	748,200 円
③純収益　①－②	2,506,132 円
④建物等に帰属する純収益	2,064,250 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	441,882 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	432,823 円 (2,391 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

13,525,719 円 (74,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区周船寺２丁目９６４番４	2911000319477-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 9　宅地-1

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

鑑定評価額	19,100,000 円	１㎡当たりの価格	96,500 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	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿青木字八丈７８５番６		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	２住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (60,160)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北4 m 市道	水道、下水	今宿1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　170ｍ、西　60ｍ、南　90ｍ、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　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４m市道　交通施設：今宿駅　南東方1.6 km　法令規制：２住居 (60,160) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。住宅需要は郊外に波及しており、近隣地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　96,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は当区を中心に、当区と隣接する糸島市の住宅地域まで及び、福岡都心部等への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は福岡都心部への通勤者等が想定される。当地域においては、交通利便性等はやや劣るが、比較的住環境が良好であることから中間所得者層を中心に住宅需要は堅調である。取引価格は規模等によりバラツキがあるが、新築戸建で、総額４５～５０百万円が中心価格帯と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の存する地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。周辺地域にアパート等の貸家は見られず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、規範性の高い取引事例を重視して求めており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。したがって、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要因 環境 行政 その他

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 福岡西(県) － 6	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 97,500 円／㎡	[111.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [112.4]	[100.0] / 100	96,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 +2.0 要因 環境 +8.0 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 90,000 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 +7.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・住環境の良い住宅地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。
			地域要因：地域要因に特段の変化はないが、相対的に利便性の高い地域への住宅需要は堅調であり、引き続き地価は上昇傾向を示している。
			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	福岡西８Ｃ - 719	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東6.1 m市道 北6 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 401	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東5 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡西８Ｃ - 417	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4.5 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡西８Ｋ - 424	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南西5 m市道 北6 m 角地		１低専 (60,80)
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	( ) 120,003	100 / [100.0]	[107.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	125,479	100 / [125.7]	99,824	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	99,800
b	( ) 97,059	100 / [100.0]	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	103,244	100 / [107.8]	95,774		95,800
c	( ) 127,533	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	129,829	100 / [120.0]	108,191		108,000
d	( ) 115,169	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.9]	118,023	100 / [124.8]	94,570		94,600
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 +0.96	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +15.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.77	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	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 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +20.0 / 行政 -2.0 / 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 +0.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +30.0 / 行政 -2.0 / 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：　96,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区今宿青木字八丈７８５番６	2911000186716-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）エステート・プランニング
福岡西(県)　－ 10	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　吉田　博之

鑑定評価額	28,000,000 円	１㎡当たりの価格	184,000 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]	145,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区福重４丁目２９２番６ 「福重４－１０－３」			②地積（㎡）	152 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,150) （その他） 高度地区2種15m
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、北　130ｍ	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：5m市道　交通施設：姪浜駅　南方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	戸建住宅と共同住宅が混在する住宅地域。共同住宅を含む住宅需要は堅調であり、金利・建設費の上昇による懸念はあるものの、地価は依然上昇傾向で推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	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	144,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西部に位置する住宅地域の圏域。需要者の中心は、戸建住宅を求める個人のほか、分譲マンション及び賃貸マンション建設を目的とした不動産開発業者等も考えられる。交通利便性や品等に優る地域におけるマンション用地を中心とした住宅需要は、市内中心部から周辺部へも広がっており、金利上昇や建設費の高騰はあるが、需要は依然として旺盛である。需要の中心となる価格帯は、土地の規模等により一概に把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅及び戸建住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い比準価格に収益価格を関連付けて、指定基準地との検討をふまえ、更に同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡西(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 0.0／交通 0.0／環境 +18.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 200,000 円／㎡	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.0]	[100.0] / 100	184,000			

(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 175,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +5.1 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：西区の人口は増加傾向。市場では金利の上昇・建設費の高騰等による影響がでてきているが、住宅需要は依然堅調さが継続している。 地域要因：戸建住宅用地及び共同住宅用地の需要は依然高く、地価は依然強含みで推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西８Ｃ - 4	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.5 m私道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
b	福岡西８Ｃ - 3	福岡市西区		建付地	( )	不整形	西6 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
c	福岡西８Ｃ - 2	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南東4 m道路		１中専 (60,150) 高度地区1種15m
d	福岡西８Ｃ - 7	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南7.5 m市道 北2 m 二方路		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 170,004	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	174,424	100 / [94.0]	185,557	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	186,000
b	( ) 149,322	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	181,646	100 / [95.0]	191,206		191,000
c	( ) 161,523	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	171,894	100 / [94.0]	182,866		183,000
d	( ) 153,415	100 / [100.0]	[103.9] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	164,498	100 / [90.0]	182,776		183,000
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 +0.43	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		
b	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.14	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 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：　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)
	2,496,069	329,800	2,166,269	1,449,000	717,269	(0.9795) 702,565	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	21,955,156 円 (144,000 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	63.00	ＬＳ　２Ｆ	126.00

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 %	152 ㎡	10.0 m× 15.1 m	前面道路： 市道 5.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	６３㎡の３ＬＤＫ２戸の共同住宅を想定した	⑦有効率の理由 100.0 %	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 ～ 2		63.00	100.0	63.00	1,700	107,100	1.0 1.0	107,100 107,100
～								
～								
～								
～								
計		126.00	100.0	126.00		214,200		214,200 214,200

⑨年額支払賃料	214,200 円 × 12ケ月 ＝	2,570,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	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（%））	2,570,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	128,520 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,441,880 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	214,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,035 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 %) 214,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	52,154 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	2,496,069 円 (16,422 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 1,738 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,700 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	0 円	25,200,000 × %
②維持管理費	0 円	2,570,400 × %
③公租公課	土地 65,200 円	査定額
	建物 214,200 円	25,200,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	25,200 円	25,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	329,800 円 (2,170 円／㎡)	(経費率 13.2 %)

(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 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	25,200,000 円	194,000 円／㎡× 126.00 ㎡× (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	1,449,000 円 (9,533 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,496,069	円
②総費用	329,800	円
③純収益　①－②	2,166,269	円
④建物等に帰属する純収益	1,449,000	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	717,269	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	702,565 (4,622	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

21,955,156 円　(144,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区福重４丁目２９２番６	2911000297447-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡西(県)　－ 11	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　諸岡　賢一

鑑定評価額	357,000,000 円	１㎡当たりの価格	254,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	195,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29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	福岡市西区小戸４丁目１４９７番２「小戸４－５－４６」			②地積(㎡)	1,404 ( )	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
	台形 1：2	共同住宅 ＲＣ ８	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	北西7.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　250ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　53 m、規模　1,400 ㎡程度、形状 台形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：７．２m市道　交通施設：姪浜駅北西方1 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	最寄駅まで徒歩圏内にある一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域である。交通利便性に優ることから住宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向が続くと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	255,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	110,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西部の駅への接近性に優る住宅地域。商業施設、小学校、役場等の生活利便施設との交通接近条件に優る居住環境が良好な地域であり、典型的な需要者は、マンション建設を企図する不動産開発業者等と考えられる。マンション用地の需要は市中心部から外縁部にも拡大しており、地価は上昇傾向が続いている。市場の中心価格帯は、画地規模や条件等により異なることから把握が困難な状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例から試算しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は共同住宅も存することから賃貸を想定した収益還元法を適用したが、試算に当たり想定項目が多く、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等もあり収益価格の規範性はやや劣位にある。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、更に指定基準地との検討も考慮の上、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 福岡西(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 -4.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 200,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[100.0]	100／[87.4]	[100.0]／100	248,000			

(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 235,000 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 +8.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：西区の人口は微増。金利上昇、物価高、建築費や人件費等の高騰による影響から総体的に地価の上昇幅に縮小傾向がみられる。 地域要因：駅徒歩圏内の生活利便性が良好な地域であり、特に規模が大きな画地は希少性を有しマンション用地としての需要が旺盛である。 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	福岡西８Ｃ - 7	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南7.5 m市道 北2 m 二方路		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 724	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南6.2 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
c	福岡西８Ｃ - 8	福岡市西区		建付地	( )	不整形	西21 m県道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡西８Ｃ - 707	福岡市西区		貸家建付地	( )	長方形	西26 m県道 南5.2 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
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	( ) 153,415	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [／]	100 [96.9]	164,498	100 [66.2]	248,486	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	248,000
b	( ) 243,722	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	256,883	100 [100.9]	254,592		255,000
c	( ) 189,299	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	244,669	100 [97.8]	250,173		250,000
d	( ) 303,500	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	358,831	100 [139.8]	256,675		257,000
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 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -31.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.68	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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.96	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +40.0 / 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：　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)
	57,644,013	13,765,593	43,878,420	38,656,800	5,221,620	(0.9462) 4,940,697	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	154,396,781 円　(　110,000 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	410.00	ＲＣ　8 Ｆ	2,730.00

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 %	1,404 ㎡	30.0 m× 53.0 m	前面道路： 市道　7.2 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：エントランス、２階以上：共同住宅（専有面積約６５㎡３８戸）を想定	⑦有効率の理由	90.8 %	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	エントランス	120.00						
2 ～ 6	共同住宅	410.00	95.0	389.50	1,870	728,365	1.0 1.0	728,365 728,365
7 ～ 7	共同住宅	350.00	95.0	332.50	1,900	631,750	1.0 1.0	631,750 631,750
8 ～ 8	共同住宅	210.00	95.0	199.50	1,930	385,035	1.0 1.0	385,035 385,035
～								
計		2,730.00	90.8	2,479.50		4,658,610		4,658,610 4,658,610

⑨年額支払賃料	4,658,610 円 × 12ケ月 ＝	55,903,320 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)	9,500 円/台 × 31 台×12ケ月＋ ＝	3,534,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	55,903,320 円 × 5.0 % ＋ 3,534,000 円 × 5.0 % ＝	2,971,866 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		56,465,454 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,658,610 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	44,257 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 %) 4,658,610 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	1,134,302 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	57,644,013 円　(41,057 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 1,911 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,870 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	2,912,000 円	728,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	2,377,493 円	59,437,320 × 4.0 %
③公租公課	土地 832,100 円	査定額
	建物 6,188,000 円	728,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	728,000 円	728,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	728,000 円	728,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	13,765,593 円 (9,805 円／㎡)	(経費率 23.9 %)

(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 %	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	0.9462

(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	728,000,000 円	259,000 円／㎡× 2,730.00 ㎡× (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	38,656,800 円 (27,533 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	57,644,013 円
②総費用	13,765,593 円
③純収益 ①－②	43,878,420 円
④建物等に帰属する純収益	38,656,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	5,221,620 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,940,697 円 (3,519 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

154,396,781 円 (110,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区小戸４丁目１４９７番２	2911000268705-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 12　宅地-1

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

鑑定評価額	26,600,000 円	１㎡当たりの価格	105,000 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　18 日	(６)路線価	[　　年1月]	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	福岡市西区拾六町４丁目８２２番７３ 「拾六町４－３２－５」				②地積（㎡）	253 (　　)	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区画整然とした住宅地域	東6.1 m 市道	水道、ガス、下水	橋本2.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　20ｍ、南　200ｍ、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　14 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡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	基準方位北６．１m市道	交通施設	橋本駅　北西方2.3 km
		法令規制	１低専 (50,80)				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要が底堅いことから、当面上昇傾向で推移すると予測する。					

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　105,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、西区等の福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。建築費や足元の金利上昇傾向の影響を受けつつも、税制等の住宅取得に有利な環境を背景に、区域郊外の住宅需要は底堅く、上昇傾向に鈍化が見られるものの、地価上昇傾向が続いている。土地は総額で２０００万円台後半まで、新築戸建で総額４０００万円台後半までが需要中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡西(県)　－ 6	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 109,000 円／㎡	[109.2]／100	100／[101.0]	100／[114.3]	[102.0]／100	105,000		標準化補正	街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+1.0 行政　0.0 その他　0.0	地域要因	街路　-3.0 交通　+5.0 環境　+10.0 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　101,000 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　+4.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、西区における住宅地需要はやや弱めの動きが見られるものの、依然として底堅い。
			地域要因	駅からやや遠い立地であるが、生活利便施設への接近性や良好な住環境の住宅地として住宅需要は底堅いが、上昇率は鈍化した。
			個別的要因	個別的要因の変動はない。

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	福岡西８Ｃ - 202	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.6 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡西８Ｃ - 204	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.7 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡西８Ｃ - 206	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		１低専 (60,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域
d	福岡西８Ｃ - 207	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南東12 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		１低専 (60,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域
e	福岡西８Ｃ - 213	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域

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	( ) 100,345	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	101,329	100 [98.0]	103,397	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	105,000
b	( ) 109,228	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	110,299	100 [102.9]	107,190		109,000
c	( ) 87,864	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	84,303	100 [87.0]	96,900		98,800
d	( ) 91,376	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	85,971	100 [89.6]	95,950		97,900
e	( ) 92,126	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	97,377	100 [88.0]	110,656	[102.0] 100	113,000

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 +0.33	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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -13.0 / 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 +8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.63	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 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**105,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	適切な造成事例を入手できなかったため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	基準地が存する近隣地域は、１低専に指定された戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市西区拾六町４丁目８２２番７３	2911000309470-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
福岡西(県)　－ 13	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　中村　世明

鑑定評価額	34,500,000 円	１㎡当たりの価格	217,000 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　18日	(６)路線価	[令和 8年1月]	170,000 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	福岡市西区石丸２丁目２２番４３「石丸２－３０－１」			②地積(㎡)	159 ( )	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	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南5.4 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　120ｍ、南　50ｍ、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 100.5 m、　奥行　約　15 m、　規模　160 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 / 交通施設 姪浜駅　南西方1.6 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	最寄駅を姪浜駅とする戸建住宅のほか、共同住宅も見られる地域で、近年新興のミニ開発が多く見られる。地価上昇に伴って細分化が進み、１００㎡以下の画地も見られるようになった。		

(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	222,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	154,000 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	同一受給圏は西区東部及び早良区の地下鉄空港線沿線の駅から徒歩圏にある住宅地域。主たる需要者は、福岡都心部に勤務する給与所得者が中心となるほか不動産分譲業者や、収益不動産の中小企業、個人等の投資家も含まれる。近年の地価上昇に伴って、総額の観点から分譲画地も小さくなる傾向にある。需用の中心となる価格帯は、規模によって異なるが、土地１６０㎡程度の規模で３千万円台中盤と考える。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な価格が試算できた。収益価格は、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有し、当該地域では収益性の重視は若干弱い地域と判断する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：地　街路／域　交通／要　環境／因　行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(9)指か定ら基の準検地討	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：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：地　街路／域　交通／要　環境／因　行政／その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 200,000 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 福岡西 － 3 公示価格 210,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.5 % 半年間 +3.3 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、金利は低水準にあるが上昇傾向にあり、建築資材等は高騰している。 地域要因：近年、小規模分譲開発による戸建分譲が行われ、１００㎡以下の画地や３階建の建売も見られるようになった。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

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	福岡西８Ｃ - 703	福岡市西区		建付地	( )	正方形	西7.1 m市道 北4 m 角地		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
b	福岡西８Ｃ - 721	福岡市西区		建付地	( )	袋地等	東4 m市道 南3.5 m 二方路		準住居 (70,160) 高度地区2種20m
c	福岡西８Ｃ - 708	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北5.7 m市道 西7 m 角地		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
d	福岡西８Ｃ - 725	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		１中専 (60,150) 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	( ) 230,998	100 / [100.0]	[107.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	242,548	100 / [110.2]	220,098	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	220,000
b	( ) 179,232	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	196,035	100 / [88.8]	220,760		221,000
c	( ) 211,902	100 / [100.0]	[109.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	226,860	100 / [105.0]	216,057		216,000
d	( ) 233,075	100 / [100.0]	[104.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	243,097	100 / [107.8]	225,507		226,000
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 +0.71	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 +2.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.71	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			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.71	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 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.71	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 +10.0		
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：222,000 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)
	3,594,317	774,650	2,819,667	2,018,250	801,417	(0.9795) 784,988	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	24,530,875 円 (154,000 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	88.00	ＬＳ　２Ｆ	160.00

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 %	159 ㎡	10.4 m× 15.0 m	前面道路： 市道 5.4 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１ＬＤＫ（３９．３㎡）２戸想定，全４戸	⑦有効率の理由	98.3 %	解放片階段のため

(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	80.00	98.3	78.60	1,850	145,410	1.0 1.0	145,410 145,410
2 ～ 2	共同住宅	80.00	98.3	78.60	1,900	149,340	1.0 1.0	149,340 149,340
～								
～								
～								
計		160.00	98.3	157.20		294,750		294,750 294,750

⑨年額支払賃料	294,750 円 × 12ケ月 ＝	3,537,000 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	小規模建物ため計上しない。	
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)		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（%））	3,537,000 円 × 5.0 % ＋ 168,000 円 × 5.0 % ＝	185,250 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,519,750 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	294,750 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,800 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 %) 294,750 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	71,767 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	3,594,317 円 (22,606 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 1,942 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,900 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	140,400 円	35,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	185,250 円	3,705,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 80,500 円	
	建物 298,300 円	35,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	35,100 円	35,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,100 円	35,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	774,650 円 (4,872 円／㎡)	(経費率 21.6 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	35,100,000 円	213,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (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	2,018,250 円 (12,693 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,594,317 円
②総費用	774,650 円
③純収益　①－②	2,819,667 円
④建物等に帰属する純収益	2,018,250 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	801,417 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	784,988 円 (4,937 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

24,530,875 円　(154,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区石丸２丁目２２番４３	2911000292596-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
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
福岡西(県)　－ 14　宅地-1

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

鑑定評価額	8,330,000 円	１㎡当たりの価格	52,700 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿町字小松原５３９番４５	②地積（㎡）	158（　　）	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	「調区」(40,50)（その他）
長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、下水	九大学研都市1.7 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　80ｍ、南　120ｍ、北　190ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　18 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ４．５m市道	交通施設	九大学研都市駅　南東方 1.7 km	法令規制	（都）(40,50)
⑤地域要因の将来予測	九大学研都市駅・今宿駅周辺の市街化区域内の住宅地に比して、地価水準が割安であることから、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格　49,200　円／㎡
収益還元法	収益価格　／　円／㎡
原価法	積算価格　／　円／㎡
開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、西区及び周辺市区内の市街化調整区域内の住宅地域等。需要者は自己利用目的の個人及び開発目的の不動産業者等。需要の中心としては１６０㎡程度の画地で７００～９００万円程度である。「小松原団地」と呼ばれる開発された、区画整然とした閑静な住宅地であることから、外部からの住宅需要も取り込みやすく、今後も熟成度が増していくものと思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は一般住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の取引が中心である事から、収益還元法の適用は断念した。需要者の観点から適切な事例を採用し、対象基準地に比較的近接する事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場性を反映し、規範性は高い。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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　49,200 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	西区の人口は微増で推移している。利便性の高いエリアは勿論、郊外部においても宅地需要は底堅い。
地域要因	姪浜駅周辺の地価上昇が、下山門駅や今宿駅等周辺エリアへも波及している。
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	福岡西８Ｃ - 415	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.5 m市道		「調区」(40,50)
b	福岡西８Ｃ - 729	福岡市西区		更地	( )	不整形	北東6.7 m市道		「調区」(40,50)
c	福岡西８Ｃ - 717	福岡市西区		更地	( )	台形	北7.4 m市道 西4 m 角地		「調区」(50,50)
d	福岡西８Ｃ - 1001	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南6.3 m市道 西5 m 角地		１住居(70,200) 高度地区2種20m 地区計画等
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	( ) 60,553	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	62,370	100 / [126.3]	49,382	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	49,900
b	( ) 29,893	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [55.0]	54,894	100 / [113.6]	48,322		48,800
c	( ) 60,988	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	60,390	100 / [119.0]	50,748		51,300
d	( ) 47,460	100 / [100.0]	[109.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	51,136	100 / [106.0]	48,242		48,700
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 +0.59	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -45.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.90	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -10.0 / 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：　**49,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	市街化調整区域内にあり、自用目的の利用が大半を占め、賃貸市場が未成熟なため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

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
福岡西(県)　－ 15　宅地-1

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

鑑定評価額	8,620,000 円	１㎡当たりの価格	43,300 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　18日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字千里字帰リ丁２０３番３		②地積（㎡）	199 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	住宅 Ｗ 1	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域	西4 m 市道	水道、 下水	周船寺1.6 km

「調区」(40,50)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　90ｍ、南　150ｍ、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　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４．０m市道　／　交通施設：周船寺駅　南方1.6 km　／　法令規制：「調区」(40,50)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存し、地域内に特別な変動要因はなく、しばらくの間、現状のまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　43,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	市街化調整区域内の指定既存集落内にあるが、外部からの需要者の流入は殆ど見受けられない。当該地域に地縁がある人が需要の中心である。西区の市街地での地価上昇が見受けられ、その反映として当該地区の地価も上昇傾向にあるものと判断する。需要の中心となる価格帯は土地２００㎡程度で８６０万円程度と判断する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、賃貸市場が成立しておらず、経済合理的な賃貸経営想定が困難であることから、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　42,600 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　+1.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、金利は低水準にあるが上昇傾向にあり、建築資材等は高騰している。
地域要因	市街化調整区域内にあり、当該既存集落外からの需要は少なく、地域要因に変動は見られない。
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	福岡西８Ｃ - 501	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北15.2 m県道		「調区」(40,50)
b	福岡西８Ｃ - 601	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m市道		「調区」(40,50)
c	福岡西８Ｃ - 608	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南11.4 m県道		「調区」(40,50)
d	福岡西８Ｃ - 717	福岡市西区		更地	( )	台形	北7.4 m市道 西4 m 角地		「調区」(50,50)
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	( ) 37,330	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	37,890	100 / [86.5]	43,803	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	43,800
b	( ) 35,781	100 / [100.0]	[106.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	38,250	100 / [89.0]	42,978		43,000
c	( ) 33,462	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	35,570	100 / [83.0]	42,855		42,900
d	( ) 60,988	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	60,390	100 / [139.1]	43,415		43,400
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 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.63	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 +0.63	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 -7.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +8.0 / 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：　**43,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成集落地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	市街化調整区域内であり、賃貸市場はほとんど成立しておらず、規範性のある賃貸事例の収集は困難であるため採用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市西区大字千里字帰り丁２０３番３	2911000209289-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡西(県)　－ 16	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　諸岡　賢一

鑑定評価額	11,300,000 円	１㎡当たりの価格	35,500 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	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今津字長浜４８０７番４６			②地積(㎡)	317 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)（その他）
	台形 1：2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域	南6.5 m 市道	水道、下水	今宿4.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　200ｍ、南　80ｍ、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　13 m、奥行　約　23 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：６．５m市道　交通施設：今宿駅　北西方4.2 km　法令規制：「調区」(40,50)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域に存するが、近くでは６４区画を有する住宅団地が開発されるなど、割安感もあって住宅地にかかる需要は堅調である。今後も地域内の未利用地の宅地化が進むものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　35,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区及び糸島市の郊外の住宅地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有するサラリーマン等の第一次取得者であるが、同一需給圏内では宅地開発が盛んで圏外からの転入者も見られる。市中心部に比し割安感もあり、市街化調整区域においても住宅地需要は旺盛で、地価は上昇傾向が続いている。中心価格帯は３００㎡程度の土地のみで１，１００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されていないことから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法にかかる比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して、市街化調整区域の事例を基に適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、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　33,000 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　+7.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：西区の人口は微増。金利上昇、物価高、建築費や人件費等の高騰による影響から総体的に地価の上昇幅に縮小傾向がみられる。
			地域要因：北西部郊外の市街化調整区域に存する住宅地域であるが、近傍にて開発分譲が行われるなど、住宅地需要は堅調である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西８Ｋ - 204	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南東8 m市道 北2.5 m 二方路		「調区」(40,50)
b	福岡西８Ｃ - 408	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		「調区」(40,50)
c	福岡西８Ｃ - 601	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m市道		「調区」(40,50)
d	福岡西８Ｃ - 608	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南11.4 m県道		「調区」(40,50)
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	( ) 25,731	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	27,437	100 / [77.6]	35,357	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	35,400
b	( ) 23,998	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [／]	100 / [85.5]	29,219	100 / [81.6]	35,808		35,800
c	( ) 35,781	100 / [100.0]	[106.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	38,250	100 / [106.0]	36,085		36,100
d	( ) 33,462	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	35,570	100 / [102.0]	34,873		34,900
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 +0.12	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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.59	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.63	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 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.63	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 -2.0 / 環境 +2.0 / 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：**35,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、市街化調整区域内の一般住宅が建ち並ぶ中に農地も存する既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等は認められず、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区今津字長浜４８０７番４６	2911000182971-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡西(県)　－ 17	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　諸岡　賢一

鑑定評価額	5,950,000 円	１㎡当たりの価格	15,300 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	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字小田字松尾下１２５３番４			②地積(㎡)	389 ( )	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	「調区」(40,50)（その他）(50,50)
	長方形 1：2.5	住宅 W 2	農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域	南東7 m 県道、背面道	水道、下水	今宿8.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　170ｍ、南　100ｍ、北　120ｍ	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　30 m、規模　390 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：７．０m　県道　交通施設：今宿駅　北西方8.9 km　法令規制：「調区」(40,50)		
	⑤地域要因の将来予測	周囲に農地が広がる市街化調整区域内の既成住宅地域である。地域要因に特段変動はないものの、糸島半島の住宅地の選好性は高く、需要は堅調である。割安感もあり、地価は安定的に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	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　15,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区及び糸島市郊外の市街化調整区域等に存する住宅地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有するサラリーマン等の第一次取得者であるが、市中心部に比し割安感もあり、市街化調整区域においても住宅地需要は堅調で圏外からの転入者も認められる。地価は上昇傾向が続いており、中心価格帯は３９０㎡程度の土地のみで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	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されていないことから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法にかかる比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して、市街化調整区域の事例を基に適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、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　15,000 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　+2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：西区の人口は微増。金利上昇、物価高、建築費や人件費等の高騰による影響から総体的に地価の上昇幅に縮小傾向がみられる。
			地域要因：西区郊外の市街化調整区域内の既成住宅地域。生活利便性は劣るものの地価の割安感から宅地需要は堅調である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	糸島８Ｃ - 327	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	東3 m道路		「調区」(50,80) 地区計画等
b	糸島８Ｃ - 304	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m市道 南西2.2 m 二方路		「調区」(70,200) 漁村集落
c	福岡西８Ｋ - 1019	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北2 m道路		「調区」(70,200)
d	福岡西８Ｃ - 508	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		「調区」(40,50)
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	( ) 17,081	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	17,457	100 / [112.9]	15,462	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	15,600
b	( ) 11,088	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	12,591	100 / [81.7]	15,411		15,600
c	( ) 12,613	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	13,542	100 / [89.8]	15,080		15,200
d	( ) 21,437	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,587	100 / [137.2]	15,734		15,900
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 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +24.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	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 -3.0 / 環境 -19.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.17	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 -10.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +1.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.17	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 +40.0 / 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：　**15,300** 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	市街化調整区域内の農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である為。

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

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
福岡西(県)　－ 18　宅地-1

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

鑑定評価額	18,500,000 円	１㎡当たりの価格	37,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(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	福岡市西区太郎丸１丁目５番４７		②地積(㎡)	499 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅と一般住宅が見られる地域	西5 m 市道	水道、 下水	周船寺2.3 km

「調区」(40,50)　（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、北　110ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　22 m、規模　500 ㎡程度、形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：５m市道　／　交通施設：周船寺駅　北西方2.3 km　／　法令規制：「調区」(40,50)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域に存する農家住宅を中心とした既成住宅地域である。特段の変動要因もなく、当面は現状の利用状況が継続するものとみられ、地価水準は緩やかな上昇基調にて推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　37,100　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区を中心に隣接市である糸島市に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、地縁を有する農業従事者等が中心となるとみられる。九大周辺エリアにおける区画整理事業等により市街化が進んでおり、今後の発展が期待される処である。なお、当エリアにおける取引件数は少なく、また、規模等により取引価格に幅が認められるため、市場の中心価格を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市街化調整区域内の集落であり、自用の利用を目的とする取引が中心であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格の試算においては、各過程は適切に踏まれており、説得力の高い価格が得られた。以上より、周辺地価動向等も踏まえ、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　36,100 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：西区の人口は微増傾向で推移している。需要は概ね堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。 地域要因：周辺地域にて市街化が進んでいるものの、当エリアまでは波及しておらず、地域要因に特段の変動要因は認められない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

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	福岡西８Ｃ - 501	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北15.2 m県道		「調区」(40,50)
b	福岡西８Ｃ - 608	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南11.4 m県道		「調区」(40,50)
c	福岡西８Ｃ - 508	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		「調区」(40,50)
d	福岡西８Ｃ - 408	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		「調区」(40,50)
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	( ) 37,330	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	37,890	100 / [109.2]	34,698	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	34,700
b	( ) 33,462	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	35,570	100 / [98.8]	36,002		36,000
c	( ) 21,437	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,587	100 / [59.4]	36,342		36,300
d	( ) 23,998	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [／]	100 / [85.5]	29,219	100 / [78.4]	37,269		37,300
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 +0.17	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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.63	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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -40.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.59	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　37,100 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	市街化調整区域内の集落であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市西区太郎丸１丁目５番４７	2911001138181-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
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
福岡西(県)　５－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	410,000,000 円	１㎡当たりの価格	825,000 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　18 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	630,000 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	福岡市西区姪の浜４丁目８３６番１外「姪の浜４－９－１２」			②地積（㎡）	497 ( )	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 1：1.5	診療所兼住宅 ＲＣ ４	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南19.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　170ｍ、南　40ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　27 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１９．２m市道	交通施設	姪浜駅　北方近接	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	姪浜駅北側もスーパーマーケットなどの商業施設の立地が進んできており、共同住宅用地としても需要は高く、中心市街地として発展的に推移するものと予測する。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	860,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	612,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は西区のみならず福岡市内全域の商業地域の範囲。主たる需要者は収益性による賃貸マンション等を求める一般法人企業や不動産投資家等が中心と考えられる。需要の中心となる価格帯は把握が困難であるが、土地約５００㎡程度で４億１千万円程度と考えられる。姪浜駅北口の繁華性も向上してきており、地価は上昇傾向にあるものと予測する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な価格が試算できたものと考える。収益価格は、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有するが収益性を重視する地域においては指針となる。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 740,000 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 +11.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、金利は低水準にあるが上昇傾向にあり、建築資材等は高騰している。
			地域要因：駅北口の商業集積が進んできており、供給が少ないこともあり、マンションや商業施設等の需要は安定的である。
			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	福岡西８Ｋ - 706	福岡市西区		貸家建付地	( )	台形	南8.8 m市道 北6.1 m 東8.3 m 三方路		１住居 (70,200)
b	福岡城南８Ｃ - 8	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	南13.7 m市道 東2.1 m 角地		商業 (100,400)
c	福岡西８Ｃ - 728	福岡市西区		貸家建付地	( )	台形	南6.7 m市道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡西８Ｃ - 742	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東30 m市道 南東17 m 北西4 m 三方路		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	( ) 518,470	100 / [100.0]	[110.6] / 100	100 / [85.0]	100 / [95.8]	704,197	100 / [80.8]	871,531	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	872,000
b	( ) 698,094	100 / [100.0]	[107.4] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	735,052	100 / [85.6]	858,706		859,000
c	( ) 375,807	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	418,530	100 / [51.5]	812,680		813,000
d	( ) 765,605	100 / [100.0]	[107.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.0]	750,293	100 / [87.2]	860,428		860,000
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 +0.96	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 0.0 / 行政 -15.0 / その他 +10.0		
b	正常	%／月 +1.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.96	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -14.0 / 環境 -25.0 / 行政 -15.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +1.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -7.0 / 行政 -12.0 / その他 +10.0		
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：　860,000 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)
	53,636,492	15,822,709	37,813,783	26,868,500	10,945,283	(0.9441) 10,333,442	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	303,924,765 円　（　612,000 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・事務所兼共同住宅	211.25	ＲＣ　9 Ｆ	1,800.00

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 %	497 ㎡	18.0 m× 27.0 m	前面道路： 市道　19.2 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗，２階：事務所，３～９階：共同住宅・平均専有面積：３９．３㎡	⑦有効率の理由	95.2 %	片廊下式のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	70.0	140.00	3,800	532,000	5.0	2,660,000
2 ～ 2	事務所	200.00	98.3	196.60	2,850	560,310	3.0	1,680,930
3 ～ 3	共同住宅	200.00	98.3	196.60	2,300	452,180	1.0 1.0	452,180 452,180
4 ～ 9	共同住宅	200.00	98.3	196.60	2,300	452,180	1.0 1.0	452,180 452,180
～								
計		1,800.00	95.2	1,712.80		4,257,570		7,506,190 3,165,260

⑨年額支払賃料	4,257,570 円 × 12ケ月 ＝	51,090,840 円
⑩a共益費(管理費)	127 円/㎡ × 1712.80 ㎡× 12ケ月 ＝	2,610,307 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)	13,000 円/台 × 12 台×12ケ月＋ ＝	1,872,000 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（%））	53,701,147 円 × 5.0 % ＋ 1,872,000 円 × 5.0 % ＝	2,778,657 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		52,794,490 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,506,190 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	71,309 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 %) 3,165,260 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	770,693 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	53,636,492 円　(107,921 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 2,351 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,300 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	2,465,000 円	493,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	7,224,509 円	55,573,147 × 13.0 %
③公租公課	土地 956,700 円	査定
	建物 4,190,500 円	493,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	493,000 円	493,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	493,000 円	493,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	15,822,709 円 (31,836 円／㎡)	(経費率 29.5 %)

(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）	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	0.9441

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	493,000,000 円	266,000 円／㎡× 1,800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	26,868,500 円 (54,061 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	53,636,492 円
②総費用	15,822,709 円
③純収益　①－②	37,813,783 円
④建物等に帰属する純収益	26,868,500 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	10,945,283 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	10,333,442 円 (20,792 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

303,924,765 円　(612,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区姪の浜４丁目８３６番１	2911000262989-0000
2	福岡市西区姪の浜４丁目８３６番３	2911000262991-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(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 不動産アドバイザリー
福岡西(県)　５－２	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　横山　裕

鑑定評価額	163,000,000 円	１㎡当たりの価格	223,000 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]	170,000 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	福岡市西区今宿１丁目３番７「今宿１－５－２７」			②地積(㎡)	733 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） 高度地区2種20m (100,200)
	台形 2：1	診療所兼事務所 ＲＣ ２	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北東16 m 市道、背面道	水道、下水	今宿300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　130ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、奥行　約　20 m、規模　700 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１６m市道	交通施設：今宿駅　北西方300 m　法令規制：近商 (90,200) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ筑肥線「今宿」駅に近い幹線沿いの利便性に優れた立地であり、店舗兼共同住宅、金融機関等が建ち並ぶ。駅周辺で土地取引は顕在化しており、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　223,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　158,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、当市及び隣接市を中心に、福岡都市圏内に存する路線沿いの住商業地域等である。需要者は、自用目的の法人又は収益目的の不動産業者等が中心となる。近隣地域は、旧来型の路線商業地域であり、繁華性は低いものの、最寄駅に近い利便性を有する地域である。同地域については、供給が極端に少ないため、稀少性も相まって、地価も上昇基調が継続している。取引属性が多様であり、取引規模も異なるため、中心価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められた。比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象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、収益価格を参考に留め、さらに店舗・共同住宅用地への投資動向等も総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡西(県)　５－４	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 -4.0／環境 -5.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 184,000 円／㎡	[108.7]／100	100／[100.0]	100／[90.3]	[100.0]／100	221,000			

(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 204,000 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 +9.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市の人口は増加で推移。用途の多様性等に優れる商業地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。
			地域要因：幹線沿いの商業地域で、同沿線では、投資用マンションの開発、大手ドラックストアの出店も見られる等、地価は上昇基調である。
			個別的要因：個別的要因の変動はない。

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	福岡西８Ｃ - 8	福岡市西区		建付地	( )	不整形	西21 m県道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 403	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	北東18 m県道		１中専 (50,100) 高度地区1種15m
c	福岡西８Ｃ - 730	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北西14.5 m国道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡西８Ｃ - 718	福岡市西区		建付地	( )	袋地等	西22 m市道		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	( ) 189,299	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	244,669	100 / [111.1]	220,224	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	220,000
b	( ) 194,240	100 / [100.0]	[108.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	210,750	100 / [91.8]	229,575		230,000
c	( ) 271,996	100 / [100.0]	[107.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	293,212	100 / [128.3]	228,536		229,000
d	( ) 161,210	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [95.0]	100 / [67.5]	263,970	100 / [125.4]	210,502		211,000
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 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.77	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +1.12	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 -4.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.63	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 -25.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +35.0 / 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：　223,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	33,993,971	7,707,256	26,286,715	22,195,200	4,091,515	(0.9623) 3,937,265	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	115,801,912 円　（　158,000 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	240.00	ＲＣ　6 Ｆ	1,440.00

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	100 %	200 %	200 %	733 ㎡	38.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道　16.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２～６階は共同住宅（２ＬＤＫ約４６㎡）２５戸を想定	⑦有効率の理由	94.2 %	構造、階層、用途を考慮すると標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	240.00	90.0	216.00	3,000	648,000	6.0	3,888,000
2 ～ 2	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,900	433,200	1.0 1.0	433,200 433,200
3 ～ 3	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,920	437,760	1.0 1.0	437,760 437,760
4 ～ 5	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,940	442,320	1.0 1.0	442,320 442,320
6 ～ 6	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,970	449,160	1.0 1.0	449,160 449,160
計		1,440.00	94.2	1,356.00		2,852,760		6,092,760 2,204,760

⑨年額支払賃料	2,852,760 円 × 12ケ月 ＝	34,233,120 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	収支通り抜け処理をするものとして、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 11 台×12ケ月＋ ＝	924,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されており計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	34,233,120 円 × 5.0 % ＋ 924,000 円 × 5.0 % ＝	1,757,856 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		33,399,264 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,092,760 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	57,881 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 %) 2,204,760 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	536,826 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	33,993,971 円　(46,376 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 1,963 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,920 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	1,536,000 円	384,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	1,757,856 円	35,157,120 × 5.0 %
③公租公課	土地 381,400 円	
	建物 3,264,000 円	384,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	384,000 円	384,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	384,000 円	384,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,707,256 円 （ 10,515 円／㎡ ） （経費率 22.7 % ）	

(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	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	384,000,000 円	259,000 円／㎡× 1,440.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 30 % + 0.0865 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	22,195,200 円 (30,280 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	33,993,971 円
②総費用	7,707,256 円
③純収益　①－②	26,286,715 円
④建物等に帰属する純収益	22,195,200 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	4,091,515 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,937,265 円 (5,371 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

115,801,912 円　(158,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区今宿１丁目３番７	2911001153984-0000
2		
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
福岡西(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
福岡西(県)　５－３	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　山﨑　晃尚

鑑定評価額	404,000,000 円	１㎡当たりの価格	265,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　14 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	200,000 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	福岡市西区石丸４丁目２６３番１外		②地積（㎡）	1,526 ( )	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	準工 (60,200) （その他） (70,200)
	長方形 1.5：1	遊技場 S 2	自動車関連店舗、遊技場等が存する大画地利用の路線商業地域	南48 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	橋本1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　130ｍ、南　100ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	郊外型店舗用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、奥行　約　30 m、規模　1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４８m国道　／　交通施設：橋本駅　北西方1.8 km　／　法令規制：準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道２０２号沿線の路線商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、当面は現状の利用状態が継続されるものと思料する。国道２０２号は交通量の多い幹線街路であり、不動産需要は堅調に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	郊外型店舗用地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	270,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	160,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は西区及び隣接する各区の路線商業地域などである。需要者は郊外型店舗を展開する法人事業者が中心であるが、一部には賃貸共同住宅の開発を企画する不動産業者も含まれる。国道２０２号は福岡都市圏西部と都心を繋ぐ幹線道路であり、事業用不動産の需要は多い。取引される規模や用途により価格にはバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は市内西部の商業地の取引事例を採用のうえ、繁華性や画地条件に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 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 +8.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当区の人口は微増傾向にある。不動産市況は堅調であるが、建築費の高騰や金利の上昇といったリスクが顕在化している。
			地域要因：国道２０２号沿線の路線商業地域で大規模画地が多く、周辺を含め取引は少ないが、沿道サービス型店舗の潜在的な需要が認められる。
			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	福岡西８Ｃ - 8	福岡市西区		建付地	( )	不整形	西21 m県道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 707	福岡市西区		貸家建付地	( )	長方形	西26 m県道 南5.2 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡西８Ｃ - 718	福岡市西区		建付地	( )	袋地等	西22 m市道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡城南８Ｋ - 27	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	東16 m国道		近商 (90,300)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 189,299	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	244,669	100 [99.0]	247,140	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	250,000
b	( ) 303,500	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	358,831	100 [123.5]	290,551		293,000
c	( ) 161,210	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [95.0]	100 [67.5]	263,970	100 [103.9]	254,062		257,000
d	( ) 322,205	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	357,003	100 [129.3]	276,104		279,000
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 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.96	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.63	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 -25.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.98	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +20.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**270,000** 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)
	24,288,840	6,546,300	17,742,540	9,009,000	8,733,540	(0.9806) 8,564,109	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	244,688,829 円　(　160,000 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	800.00	S　1 F	800.00

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
準工	70 %	200 %	200 %	1,526 ㎡	50.0 m× 30.0 m	前面道路： 国道　48.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	郊外型店舗を想定	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	800.00	100.0	800.00	2,650	2,120,000	6.0	12,720,000
～								
～								
～								
～								
計		800.00	100.0	800.00		2,120,000		12,720,000

⑨年額支払賃料	2,120,000 円 × 12ケ月 ＝	25,440,000 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		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	25,440,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,272,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		24,168,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	12,720,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	120,840 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	24,288,840 円 (15,917 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 2,663 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,650 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	770,000 円	154,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,272,000 円	25,440,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 2,887,300 円	査定額とする。
	建物 1,309,000 円	154,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	154,000 円	154,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	154,000 円	154,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	6,546,300 円 (4,290 円／㎡)	(経費率 27.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	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	0.9806

(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	154,000,000 円	187,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 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	9,009,000 円 (5,904 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	24,288,840 円
②総費用	6,546,300 円
③純収益　①－②	17,742,540 円
④建物等に帰属する純収益	9,009,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	8,733,540 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	8,564,109 円 (5,612 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

244,688,829 円　(160,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区石丸４丁目２６３番１	2911000295185-0000
2	福岡市西区石丸４丁目２６３番３	2911000295186-0000
3	福岡市西区石丸４丁目２６３番５	2911000295188-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
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
福岡西(県)　５－４　　宅地-1

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

鑑定評価額	175,000,000 円	１㎡当たりの価格	218,000 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]	165,000 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	福岡市西区周船寺２丁目４５１番１「周船寺２－１３－４７」		②地積(㎡)	803 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2.5	店舗 Ｓ 1	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	南東13 m 国道	水道、 下水	周船寺450 m

１住居
(60,200)
（その他）
高度地区2種20m

(2)近隣地域	①範囲	東　170ｍ、西　140ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、　奥行　約　45 m、　規模　800 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。	街路 １３m国道	交通施設 周船寺駅　北東方450 m
		法令規制 １住居 (60,200) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	幹線沿いの住商混在地域で、同沿線では、投資用マンションの開発等も見られる等、土地取引が顕在化しており、近隣地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	145,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、当市及び隣接市を中心に、福岡都市圏内に存する路線沿いの住商混在地域等である。需要者は、自用目的の法人又は収益目的の不動産業者等が中心となる。近隣地域は、旧来型の路線商業地域であり、繁華性は低いが、自動車交通量は多い地域である。同地域については、供給が極端に少ないため、稀少性も相まって、地価も上昇基調が継続している。取引属性が多様であり、取引規模も異なるため、中心価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められた。比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象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、収益価格を参考に留め、さらに店舗・共同住宅用地への投資動向等も総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 200,000 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 +9.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市の人口は増加で推移。用途の多様性等に優れる商業地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。 地域要因：幹線沿いの商業地域で、同沿線では、投資用マンションの開発、大手ドラックストアの出店も見られる等、地価は上昇基調である。 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	福岡西８Ｃ - 8	福岡市西区		建付地	( )	不整形	西21 m県道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 403	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	北東18 m県道		１中専 (50,100) 高度地区1種15m
c	福岡西８Ｃ - 730	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北西14.5 m国道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡西８Ｃ - 718	福岡市西区		建付地	( )	袋地等	西22 m市道		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	( ) 189,299	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	244,669	100 [114.8]	213,126	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	213,000
b	( ) 194,240	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	210,750	100 [90.2]	233,647		234,000
c	( ) 271,996	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	293,212	100 [131.3]	223,315		223,000
d	( ) 161,210	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [95.0]	100 [67.5]	263,970	100 [130.0]	203,054		203,000
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 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.77	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -3.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +1.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.63	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 -25.0			街路 +4.0 / 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：　218,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	14,517,307	3,051,156	11,466,151	7,339,200	4,126,951	(0.9599) 3,961,460	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	116,513,529 円　（　145,000 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	192.00	S　3 F	576.00

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 %	803 ㎡	17.7 m× 44.5 m	前面道路： 国道　13.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗　２～３階：共同住宅（２ＬＤＫ・８戸）	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	192.00	100.0	192.00	2,800	537,600	6.0	3,225,600
2 ～ 2	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,730	332,160	2.0	664,320
3 ～ 3	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,750	336,000	2.0	672,000
～								
～								
計		576.00	100.0	576.00		1,205,760		3,225,600 1,336,320

⑨年額支払賃料	1,205,760 円 × 12ケ月 ＝	14,469,120 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等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)	5,000 円/台 × 13 台×12ケ月＋ ＝	780,000 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（%））	14,469,120 円 × 5.0 % ＋ 780,000 円 × 5.0 % ＝	762,456 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,486,664 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,225,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	30,643 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	14,517,307 円　(　18,079 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 1,730 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　1,730 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	528,000 円	132,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	762,456 円	15,249,120 × 5.0 %
③公租公課	土地 374,700 円	査定額
	建物 1,122,000 円	132,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	132,000 円	132,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	132,000 円	132,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,051,156 円	（ 3,800 円／㎡ ） （経費率 21.0 % ）

(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	50 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	0.9599

(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	132,000,000 円	223,000 円／㎡× 576.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0556	0.0419 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,339,200 円 (9,140 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	14,517,307 円
②総費用	3,051,156 円
③純収益 ①－②	11,466,151 円
④建物等に帰属する純収益	7,339,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,126,951 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,961,460 円 (4,933 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

116,513,529 円　(145,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区周船寺２丁目４５１番１	2911000318977-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福岡西(県)　５－５　　宅地-1

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

鑑定評価額	926,000,000 円	１㎡当たりの価格	305,000 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　18 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	240,000 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	福岡市西区西都１丁目２番外 「西都１－１８－１０」			②地積(㎡)	3,036 (　　)	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 地区計画等 (70,200)
	正方形 1：1	店舗 Ｗ１	低層店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西16 m 国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	九大学研都市400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　320ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　180ｍ	②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　40 m、規模　1,600 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６．０m国道	交通施設	九大学都市駅　北方400 m	法令規制	１住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	周辺では、北原・田尻土地区画整理事業による店舗・住宅の立地が進み、背後人口の充実により、今後も発展傾向に推移していくものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0 規模　-5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　320,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　212,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、西区のみならず福岡市内全域の路線商業地域の範囲。主たる需要者は自ら店舗を営む地元企業のみならず、全国に店舗を展開するチェーン店等の大手企業が中心となる。店舗・事務所兼共同住宅の建設による収益性を求める投資家等も考えられる。区画整理事業や九大学研都市駅周辺の中高層マンションによる背後人口の充実により路線商業地として、発展的に推移するものと予測する。市場で中心となる価格帯は、規模によって異なり見い出しにくい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な価格が試算できたものと考える。収益価格はやや低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を参酌し指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡西(県)　５－４	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 200,000 円／㎡	[109.0]／100	100／[100.0]	100／[69.3]	[96.9]／100	305,000		標　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　街路　-1.0 域　交通　0.0 要　環境　-30.0 因　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　269,000 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　+13.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、金利は低水準にあるが上昇傾向にあり、建築資材等は高騰している。
			地域要因	北原西交差点周辺や南北の県道沿いにも商業施設の立地が進んできており、繁華性は向上してきている。
			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	福岡西８Ｃ - 710	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南西50 m県道 北西18 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡西８Ｃ - 723	福岡市西区		底地	( )	長方形	南東22 m市道 北東8.5 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡西８Ｃ - 707	福岡市西区		貸家建付地	( )	長方形	西26 m県道 南5.2 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡西８Ｃ - 416	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南西7.8 m市道 北4 m 角地		２住居 (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	( ) 379,319	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	397,743	100 [120.1]	331,177	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.1 行政 0.0 その他 0.0 [96.9]/100	321,000
b	(566,856) 436,043	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [／]	100 [105.0]	457,222	100 [137.9]	331,561		321,000
c	( ) 303,500	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	358,831	100 [106.9]	335,670		325,000
d	( ) 277,108	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	347,404	100 [105.5]	329,293		319,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +1.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 +10.0	
b	正常	%／月 +1.12	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 +30.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +15.0	
d	正常	%／月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 -1.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +7.0	
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：　320,000 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)
	40,910,610	9,990,900	30,919,710	7,897,500	23,022,210	(0.9806) 22,575,579	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	645,016,543 円　（　212,000 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	361.25	S　2 F	700.00

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 地区計画等	70 %	200 %	200 %	3,036 ㎡	53.0 m× 57.0 m	前面道路： 国道　16.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗	⑦有効率の理由	100.0 %	設備配管等は露出・開放階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	350.00	100.0	350.00	4,000	1,400,000	6.0	8,400,000
2 ～ 2	店舗	350.00	100.0	350.00	3,800	1,330,000	6.0	7,980,000
～								
～								
～								
計		700.00	100.0	700.00		2,730,000		16,380,000

⑨年額支払賃料	2,730,000 円 × 12ケ月 ＝	32,760,000 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)	13,000 円/台 × 65 台×12ケ月＋ ＝	10,140,000 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（%））	32,760,000 円 × 5.0 % ＋ 10,140,000 円 × 5.0 % ＝	2,145,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		40,755,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	16,380,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	155,610 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	40,910,610 円　（ 13,475 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 4,020 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (4,000 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	675,000 円	135,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,287,000 円	42,900,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 6,611,400 円	査定額
	建物 1,147,500 円	135,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	135,000 円	135,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	9,990,900 円	（ 3,291 円／㎡ ） （経費率 24.4 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	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	0.9806

(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	135,000,000 円	187,000 円／㎡× 700.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 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	7,897,500 円 (2,601 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	40,910,610 円
②総費用	9,990,900 円
③純収益 ①－②	30,919,710 円
④建物等に帰属する純収益	7,897,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	23,022,210 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	22,575,579 円 (7,436 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

645,016,543 円　(212,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市西区西都１丁目２番	2911000198699-0000
2	福岡市西区西都１丁目３番	2911000198691-0000
3	福岡市西区西都１丁目４番	2911000198697-0000
4	福岡市西区西都１丁目１４番	2911000198723-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		