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
福岡早良(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
福岡早良(県)　－ 1	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　淺川　博範

鑑定評価額	1,130,000,000 円	１㎡当たりの価格	560,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	430,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 26日	(５)価格の種別	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	福岡市早良区城西２丁目２３８番「城西２－５－３０」				②地積（㎡）	2,010 ( )	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中専 (60,150) （その他） 高度地区2種15m
	正方形 1：1	共同住宅 ＲＣ 7	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	西7.5 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	西新840 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　170ｍ、南　180ｍ、北　120ｍ				②標準的使用	中層共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　45 m、奥行　約　45 m、規模　2,000 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	７．５m市道	交通施設	西新駅　南東方840 m	法令規制 ２中専 (60,150) 高度地区2種15m
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅と中層共同住宅等が混在する住宅地域。共同住宅用地価格も上昇が続いているが、販売価格に転嫁しても需要は堅調である。今後も上昇傾向が継続すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	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	570,000 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	510,000 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は早良区北部を中心に、マンション用地としては福岡市西部の住宅地域全域である。開発適地の稀少化、単身・２人世帯の増加、マンション価格の高騰等から、地価の割安な郊外部へ需要が波及する一方、利便性の高い閑静な住宅地域として人気のある近隣周辺のマンション用地需要は依然堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な画地規模を前提とすると、１０～１２億円程度と思料する。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は共同住宅地域内のやや規模の小さい事例も混在するが、規範性の高いマンション適地の取引事例を中心に比較検討した結果であり、実証的である。一方、開発法による価格はデベロッパーの投資採算性を反映する価格として重要であるが、試算過程に複数の想定要素が介在していることから説得力にやや劣る。したがって、比準価格を中心に開発法による価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 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 福岡早良(県) － 16	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 536,000 円／㎡	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.9]	[101.0] / 100	552,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 域 交通 +3.0 要 環境 +2.0 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 514,000 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 +8.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：緩やかなインフレ基調、金利と株価の上昇が続いているが、中東情勢が見通せない中、当区全体の不動産需要は堅調に推移している。 地域要因：価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。利便性が高いエリアにおけるデベロッパーの分譲マンション用地需要は依然として強い。 個別的要因：特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 213	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	南西7.5 m市道 北西5.7 m 角地		１中専 (70,150)
b	福岡早良８C - 506	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	北20 m国道 西6.2 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡早良８K - 114	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北8 m市道		商業 (90,400)
d	福岡早良８K - 510	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北西10 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡早良８K - 119	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北西9 m市道		１中専 (60,150)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 514,228	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.8]	532,777	100 / [110.0]	484,343	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	489,000
b	( ) 677,473	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	704,041	100 / [115.6]	609,032		615,000
c	( ) 819,967	100 / [100.0]	[107.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	880,645	100 / [136.7]	644,217		651,000
d	( ) 571,874	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	594,749	100 / [105.1]	565,889		572,000
e	( ) 491,320	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	542,004	100 / [105.0]	516,194		521,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.85	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.82	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 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 +13.0 行政 +10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.36	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 +3.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 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：**570,000** 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	分譲マンションが最有効使用であるため。

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	最有効使用は分譲マンションのため

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)
2,179,486,771	1,155,155,350	13	920,000	2,880.00	280,000	3,800.00

⑧開発法による価格	1,024,331,421 円　(　　510,000 円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(4)-2 開発計画

土地

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
2,010㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	2,010.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(100.0％)

建物

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造 戸数 標準住戸
840.00 ㎡	3,800.00㎡	2,998.00㎡	802.00㎡	2,880.00㎡	ＲＣ７Ｆ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	(32戸)
(41.8％)	(189.1％)	(149.2％)	(39.9％)	(75.79％)	90㎡４ＬＤＫ

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
２中専 高度地区2種15m	60％	150％	150％	間口	m	前面道路：市道	7.5m
				奥行	m	特定道路までの距離：	m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価		住宅	920,000 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定			
	②販売総額		販売単価	分譲可能床面積		販売総額
		住宅	920,000 円／㎡ ×	2,880.00 ㎡ ＝		2,649,600,000 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝		0 円
				合　計		2,649,600,000 円
支出	③ａ建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）	設計監理料		
			280,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 ％) ＝		288,400 円／㎡
	③b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定			
	④建築工事費（総額）			延床面積		建築工事費（総額）
			288,400 円／㎡ ×	3,800.00 ㎡ ＝		1,095,920,000 円
	⑤ａ開発負担金					0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠					
	⑥販売管理費		販売総額	販売管理費比率		販売管理費
			2,649,600,000 円×	10 ％ ＝		264,960,000 円
支出合計　④+⑤+⑥						1,360,880,000 円

(4)-4 投下資本収益率	13 ％
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	8ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	8ケ月
建築工事(１期目)	8ケ月	販売収入(１期目)	15ケ月	販売管理費(２期目)	16ケ月
建築工事(２期目)	14ケ月	販売収入(２期目)	19ケ月	販売管理費(３期目)	0ケ月
建築工事(３期目)	19ケ月	販売収入(３期目)	23ケ月		

(4)-6 収支の複利現価

項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	238,464,000 円	(9％)	× 0.8583	(15ケ月)	＝ 204,673,651 円
	販売総額(２期)	2,040,192,000 円	(77％)	× 0.8241	(19ケ月)	＝ 1,681,322,227 円
	販売総額(３期)	370,944,000 円	(14％)	× 0.7912	(23ケ月)	＝ 293,490,893 円
収入合計		－	－	－	－	2,179,486,771 円
支出	建築工事費(１期)	109,592,000 円	(10％)	× 0.9218	(8ケ月)	＝ 101,021,906 円
	建築工事費(２期)	109,592,000 円	(10％)	× 0.8671	(14ケ月)	＝ 95,027,223 円
	建築工事費(３期)	876,736,000 円	(80％)	× 0.8241	(19ケ月)	＝ 722,518,138 円
	開発負担金	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	158,976,000 円	(60％)	× 0.9218	(8ケ月)	＝ 146,544,077 円
	販売管理費(２期)	105,984,000 円	(40％)	× 0.8496	(16ケ月)	＝ 90,044,006 円
	販売管理費(３期)	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
支出合計		－	－	－	－	1,155,155,350 円

(4)-7 開発法による価格	収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格
	2,179,486,771 円 －	1,155,155,350 円 ＝	1,024,331,421 円
			510,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区城西２丁目２３８番	2911000005560-0000
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
福岡早良(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
福岡早良(県)　－ 2	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　寺島　弘次

鑑定評価額	66,000,000 円	１㎡当たりの価格	440,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区祖原３６０番４「祖原１９－１７」	②地積（㎡）	150 （　）	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、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5.8 m 市道	水道、ガス、下水	西新700 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　25ｍ、南　50ｍ、北　25ｍ	②標準的使用	中低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　14 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．８m市道	交通施設	西新駅南西方700 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	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ西新駅徒歩圏の既成住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	中低層住宅地	(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	440,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	301,000 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、地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の早良区北部の住宅地域と判定した。当該圏域は交通利便性、生活利便性、住環境、教育環境等に優れる人気の高い住宅地であり、住宅需要は堅調である。一般住宅地の需要者は都心部に通勤する個人が中心であり、共同住宅用地の需要者はマンション開発業者であるが、いずれも地域、立地条件、規模、共同住宅の場合は分譲価格、開発計画等によって価格水準は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であり、近隣地域には共同住宅も見られるが、標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 福岡早良(県) － 16	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 -3.0 環境 +37.0 行政 -3.0 その他 0.0
前年指定基準地の価格 536,000 円／㎡	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [127.6]	[100.0] / 100	436,000			

(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　422,000 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　+4.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）建築費等の上昇による住宅価格の上昇、住宅ローン金利の上昇が、需要者の住宅取得意欲に与える影響について注視する必要がある。

（地域要因）利便性等が良好な住宅地域。高価格帯の一般住宅、分譲マンションは、価格、ローン金利の上昇により、需要者に慎重な姿勢が見られる。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 311	福岡市早良区		更地	( )	長方形	南東4 m市道		１住居 (60,160)
b	福岡早良８C - 101	福岡市早良区		更地	( )	長方形	北東5.8 m市道		１中専 (60,150)
c	福岡早良８C - 713	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		２中専 (60,150) 高度地区2種最高15m
d	福岡早良８K - 118	福岡市早良区		更地	( )	長方形	南6 m市道 西4 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区
e	福岡早良８K - 116	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北4 m市道		２中専 (60,150)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 415,531	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	428,828	100 [98.0]	437,580	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	438,000
b	( ) 332,723	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	339,710	100 [76.0]	446,987		447,000
c	( ) 292,000	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	301,636	100 [69.8]	432,143		432,000
d	( ) 512,638	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [102.0]	515,151	100 [115.5]	446,018		446,000
e	( ) 532,056	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	545,889	100 [124.5]	438,465		438,000

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 +0.36	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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.41	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.55	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 -28.0 / 行政 -3.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +31.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**440,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	6,758,264	1,800,800	4,957,464	3,456,810	1,500,654	(0.9638) 1,446,330	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	45,197,813 円　(　301,000 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	90.00	S　3 F	270.00

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 %	150 ㎡	11.0 m× 13.8 m	前面道路： 市道　5.8 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	住戸各階３戸（１戸約２８㎡の１Ｋ）を想定。	⑦有効率の理由	95.0 %	同規模、同用途の建物と比較して標準的

(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	住宅	90.00	95.0	85.50	2,050	175,275	2.0	350,550
2 ～ 2	住宅	90.00	95.0	85.50	2,150	183,825	2.0	367,650
3 ～ 3	住宅	90.00	95.0	85.50	2,150	183,825	2.0	367,650
～								
～								
計		270.00	95.0	256.50		542,925		1,085,850

⑨年額支払賃料	542,925 円 × 12ケ月 ＝	6,515,100 円
⑩a共益費(管理費)	50 円/㎡ × 256.50 ㎡ × 12ケ月 ＝	153,900 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域の標準的な共益費を参考として査定。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 3 台 × 12ケ月 ＋ ＝	360,000 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（%））	6,669,000 円 × 4.0 % ＋ 360,000 円 × 4.0 % ＝	281,160 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,747,840 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,085,850 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	10,424 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	6,758,264 円　(　45,055 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 2,154 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,150 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	260,400 円	65,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	702,900 円	7,029,000 × 10.0 %
③公租公課	土地 154,000 円	査定額
	建物 553,300 円	65,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	65,100 円	65,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	65,100 円	65,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,800,800 円	（ 12,005 円／㎡ ） （経費率 26.6 % ）

(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 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9638

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	65,100,000 円	234,000 円／㎡× 270.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0531	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 % 躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,456,810 円 (23,045 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	6,758,264 円
②総費用	1,800,800 円
③純収益 ①－②	4,957,464 円
④建物等に帰属する純収益	3,456,810 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,500,654 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,446,330 円 (9,642 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

45,197,813 円　(301,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区祖原３６０番４	2911001133049-0000
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
福岡早良(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県)　－ 3	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　道和

鑑定評価額	185,000,000 円	１㎡当たりの価格	470,000 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　４日	(６)路線価	[令和 8年1月]	360,000 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	福岡市早良区百道浜４丁目９０２番１２８ 「百道浜４－２３－２」		②地積（㎡）	393 (　　)	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
	台形 1：1	住宅 ＬＳ 2	比較的規模の大きな戸建住宅が建ち並ぶ街並良好な住宅地域	南5 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎1.3 km

１中専
(60,150)

（その他）
高度地区2種15m
地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　300ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位　北５m 市道	交通施設：藤崎駅北方1.3 km
		法令規制：１中専 (60,150) 高度地区2種15m 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	優良戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は上昇傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅の敷地	(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　470,000　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、福岡市早良区内で藤崎及び西新駅背後又は中央区等の高級住宅地域である。需要者は福岡市内の高所得者層であり、当該地域への選好性は高く都心部への利便性及び住環境より需要は強い。当該エリア内のブランド力もあり、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格１億８千万円前後が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の広域的な同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡早良(県)　－ 16	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　536,000 円／㎡	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [124.2]	[104.0] / 100	466,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 0.0 要因　交通 +8.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　452,000 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	景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
地域要因	福岡市早良区の福岡空港線沿線の住宅地は人気が高く、その背後の高級住宅地域も需要は強く地価は上昇傾向にある。
個別的要因	個別的要因の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８K - 118	福岡市早良区		更地	( )	長方形	南6 m市道 西4 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区
b	福岡早良８C - 1002	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ整形	西5.7 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡早良８K - 115	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m市道		２住居 (60,180)
d	福岡早良８K - 211	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		２中専 (60,150)
e	福岡早良８C - 311	福岡市早良区		更地	( )	長方形	南東4 m市道		１住居 (60,160)

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	( ) 512,638	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [102.0]	515,151	100 [111.4]	462,434	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	481,000
b	( ) 473,862	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	492,816	100 [110.3]	446,796		465,000
c	( ) 440,497	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	453,712	100 [100.0]	453,712		472,000
d	( ) 417,461	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	444,179	100 [97.9]	453,707		472,000
e	( ) 415,531	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	428,828	100 [95.0]	451,398		469,000

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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +4.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.36	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +4.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.36	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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**470,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。

(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	対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした街並み良好な低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区百道浜４丁目９０２番１８	2911000109558-0000
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
福岡早良(県)　－ 4　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
福岡早良(県)　－ 4	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　新一

鑑定評価額	35,300,000 円	１㎡当たりの価格	214,000 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　12 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　28 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉３丁目２９６番３「飯倉３－１１－５」			②地積(㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,150) （その他） 高度地区2種15m
	台形 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東4 m 市道	水道、ガス、下水	金山1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　70ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 ｍ、奥行　約　17 ｍ、規模　180 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：４m市道	交通施設：金山駅　北西方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	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域である。地下鉄の延伸による地域要因への影響は小さく、現状維持と予測する。今後は、金利上昇と建築費高騰等の影響から地価の上昇率は鈍化すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅の敷地	(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　214,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　123,000　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、早良区及び隣接区である。主な需要者は、同一需給圏内に居住する一次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。最寄駅からの接近性においてやや劣る地域ではあるが、同区内において相対的に値頃感のある価格水準であるため、安定した需要が認められ地価は上昇傾向にある。取引価格帯は、分譲地を除くと画地条件等が様々であり把握が難しいが、基準地と同程度の規模を想定した場合、総額で３５００万円前後の水準である。
(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、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自己使用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、規範性が相対的に劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	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 福岡早良(県) － 17	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 -2.0／環境 0.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 197,000 円／㎡	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	[100.0] / 100	214,000			

(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 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 +7.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	福岡市内の不動産に対する需要は比較的強いものの、建築費高騰や金利上昇の影響を受けて、地価の上昇率が鈍化している。
			(地域要因)	早良区の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、同区内では値頃感があるため、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	福岡早良８C - 710	福岡市早良区		更地	( )	長方形	西4.5 m市道		１中専 (60,150)
b	福岡早良８C - 508	福岡市早良区		更地	( )	袋地等	西4 m市道		２中専 (60,150) 高度地区2種15m
c	福岡早良８C - 304	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道 北4 m 角地		２住居 (70,200)
d	福岡早良８C - 1202	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	西4.6 m市道		準住居 (60,184) 高度地区2種20m
e	福岡早良８C - 1109	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西8 m市道		１中専 (60,100)

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	( ) 204,873	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	215,526	100 [101.0]	213,392	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	( ) 172,050	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [90.0]	197,858	100 [94.1]	210,264		210,000
c	( ) 230,607	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	233,741	100 [107.1]	218,246		218,000
d	( ) 213,406	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	228,344	100 [104.1]	219,351		219,000
e	( ) 200,652	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	205,668	100 [97.9]	210,080		210,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.58	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		
b	正常	%／月 +0.58	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 -1.0 / 環境 -5.0 / 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 +3.0 / 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 +1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +2.0 / 行政 +1.0 / 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 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**214,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,916,054	1,033,560	2,882,494	2,219,500	662,994	(0.9795) 649,403	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	20,293,844 円 (123,000 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	90.00	ＬＳ　２Ｆ	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	11.0 m× 16.0 m	前面道路： 市道 4.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	平均専有面積４５㎡程度の２ＬＤＫを想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,650	148,500	1.0 2.0	148,500 297,000
2 ～ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,680	151,200	1.0 2.0	151,200 302,400
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		299,700		299,700 599,400

⑨年額支払賃料	299,700 円 × 12ケ月 ＝	3,596,400 円
⑩a共益費(管理費)	70 円/㎡ × 180.00 ㎡× 12ケ月 ＝	151,200 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域の標準的な水準に基づき査定	
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)	敷金等により十分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（%））	3,747,600 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	149,904 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,765,696 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	299,700 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,877 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 %) 599,400 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	147,481 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	3,916,054 円 (23,734 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 （ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,753 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,680 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	154,400 円	38,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	391,560 円	3,915,600 × 10.0 %
③公租公課	土地 82,300 円	査定額
	建物 328,100 円	38,600,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,033,560 円 (6,264 円／㎡)	(経費率 26.4 %)

(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	38,600,000 円	208,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,219,500 円 (13,452 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,916,054 円
②総費用	1,033,560 円
③純収益　①－②	2,882,494 円
④建物等に帰属する純収益	2,219,500 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	662,994 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	649,403 円 (3,936 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

20,293,844 円　(123,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区飯倉３丁目２９６番３	2911000025478-0000
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
福岡早良(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県)　－ 5	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　向野　高洋

鑑定評価額	50,800,000 円	１㎡当たりの価格	220,000 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　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	福岡市早良区次郎丸１丁目１５８番１０「次郎丸１－３－２１」	②地積（㎡）	231 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
長方形 1.5：1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸700 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　80ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　12 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	4m市道	交通施設	次郎丸駅北東方700 m	法令規制	１低専 (50,80)

⑤地域要因の将来予測	地下鉄七隈線「次郎丸」駅の徒歩圏に位置する戸建住宅が中心の住宅地域である。物価高等の影響から需要は落ち着きつつあり、地価の上昇幅は縮小傾向にあると予測する。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	223,000 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	同一需給圏は早良区内の国道２０２号線（今宿新道）南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。物価高等の影響による不動産販売価格の高騰から、住宅需要に落ち着きが見られており、地価の上昇幅はやや縮小している。中心となる価格帯は土地が４５００万円前後、新築戸建物件が６０００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にし、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		
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 福岡早良(県) － 17	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 197,000 円／㎡	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.8]	[100.0] / 100	219,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -5.0 環境 -3.0 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　202,000 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　+8.9 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産市況は好調だが、物価高等による不動産需要への影響が懸念される。
地域要因	地下鉄七隈線沿線の住宅需要は強く、依然として地価は上昇傾向にある。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 605	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡早良８K - 110	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	南9 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡早良８C - 1211	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北3.8 m市道 南東2.4 m 二方路		１低専 (60,80)
d	福岡早良８C - 1004	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	東8.6 m市道 南4 m 角地		１低専 (60,80)
e	福岡早良８C - 309	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m道路		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	( ) 222,776	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	231,019	100 [102.0]	226,489	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	226,000
b	( ) 220,072	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	236,137	100 [109.2]	216,243		216,000
c	( ) 206,554	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	216,575	100 [96.0]	225,599		226,000
d	( ) 225,862	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	232,062	100 [103.0]	225,303		225,000
e	( ) 191,560	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	204,969	100 [93.0]	220,397		220,000

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 +0.62	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.73	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+4.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.74	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	0.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.68	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.64	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	-6.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**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)
	4,186,243	806,180	3,380,063	2,219,500	1,160,563	(0.9795) 1,136,771	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	35,524,094 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	90.00	ＬＳ　２Ｆ	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１低専	50 %	80 %	80 %	231 ㎡	18.5 m× 12.5 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	１Ｆ～２Ｆ共同住宅（平均４５㎡程度、２ＤＫ）	⑦有効率の理由	100.0 %	外廊下・外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,900	171,000	1.0 1.0	171,000 171,000
2 ～ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	2,050	184,500	1.0 1.0	184,500 184,500
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		355,500		355,500 355,500

⑨年額支払賃料	355,500 円 × 12ケ月 ＝	4,266,000 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（%））	4,266,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	170,640 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,095,360 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	355,500 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,413 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 %) 355,500 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	87,470 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	4,186,243 円 (18,122 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	154,400 円	38,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	127,980 円	4,266,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 118,500 円	査定額
	建物 328,100 円	38,600,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	806,180 円 (3,490 円／㎡)	(経費率 19.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	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	38,600,000 円	208,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 % 躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,219,500 円 (9,608 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,186,243 円
②総費用	806,180 円
③純収益　①－②	3,380,063 円
④建物等に帰属する純収益	2,219,500 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,160,563 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,136,771 円 (4,921 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

35,524,094 円　(154,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区次郎丸１丁目１５８番１０	2911000111117-0000
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
福岡早良(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県)　－ 6	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　道和

鑑定評価額	22,800,000 円	１㎡当たりの価格	141,000 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 ４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	福岡市早良区野芥７丁目４４９番１６「野芥７－１２－１７」				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低専 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域	北4.5 m 市道	水道、ガス、下水	野芥1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　17 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	４．５m市道	交通施設	野芥駅　南西方1.3 km	法令規制	１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	地域の地価形成に影響を与える格別の変動要因はないものの地下鉄七隈線の博多駅への延伸も相まって、戸建用地の底堅い需要が見込めることから、今後も地価は強含みで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　141,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南西部の市営地下鉄七隈線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部勤務の給与所得者等である。福岡都市圏の人口増加に伴う住宅需要の高まりや、市営地下鉄空港線沿線と比較した割安感により、地価は強含み傾向にある。同一需給圏内では、土地は１６０㎡で２２００万円程度、建売物件は土地・建物規模を抑えて、４０００万円台の物件が取引の中心で、地価の上昇により土地・建物の小規模化が一層進行している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。また、自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。地域内にはアパート等も散見されるが、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、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 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 福岡早良(県) － 17	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 197,000 円／㎡	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [153.5]	[100.0] / 100	138,000		標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他	+2.0 -4.0 +35.0 +1.0 +15.0

(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 130,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
	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／㎡		地域要因	地下鉄七隈線の博多駅への延伸により、利便性が向上し、高騰した地下鉄空港線沿線と比較して依然として割安感がある。
	②変動率 年間 +8.5 % 半年間 %		個別的要因	特にない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 208	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡早良８C - 201	福岡市早良区		建付地	( )	台形	西6 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡早良８C - 607	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡早良８C - 1011	福岡市早良区		建付地	( )	台形	南5 m私道 南西4 m 角地		１低専 (60,80)
e	福岡早良８K - 213	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	西16 m県道		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	( ) 149,480	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	159,346	100 [111.2]	143,297	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	143,000
b	( ) 145,477	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,896	100 [109.3]	139,887		140,000
c	( ) 146,107	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	151,805	100 [110.2]	137,754		138,000
d	( ) 146,387	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	140,665	100 [100.0]	140,665		141,000
e	( ) 99,283	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	153,179	100 [105.9]	144,645		145,000

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 +0.73	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.64	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		
c	正常	%／月 +0.65	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +6.0 / 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 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.73	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**141,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地につき原価法の適用が困難なため。

(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	基準地の存する地域は、１低専に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため。

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	福岡市早良区野芥７丁目４４９番１６	2911000104791-0000
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
福岡早良(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
福岡早良(県)　－ 7	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　中園　二郎

鑑定評価額	54,100,000 円	１㎡当たりの価格	220,000 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　13 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	福岡市早良区野芥１丁目８７９番２「野芥１－１３－２５」			②地積(㎡)	246 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (60,160)
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅も混在する利便性の良い住宅地域	北西4 m 市道	水道、ガス、下水	野芥350 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　22 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：4m市道　交通施設：野芥駅南東方350 m　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	近隣地域は、中規模戸建住宅を主とし低層の共同住宅等も見られる住宅地域で、利便性の良さを背景に、今後も現状維持するものと予測する。地価は当面上昇傾向で推移すると考える。		

(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	221,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	133,000 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	同一需給圏は地下鉄七隈線「野芥」～「次郎丸」駅を最寄駅とする外環状線周辺の住宅地域。需要の中心は福岡市中心部への通勤目的の１次取得者のほか、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者等が主体である。七隈線の博多延伸により都心へのアクセスや、生活利便性が向上し、小規模画地を中心に地価は上昇傾向が継続中にある。土地は２，３００～２，６００万円程度、新築の戸建の物件で４，３００～４，８００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸建物が近年増加し、収益性に着目した行動が見られるものの、適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、基準地が継続地点であること及び指定基準地との検討を踏まえ、加えて最近の取引傾向や売り物件の推移並びに利便性・快適性の向上の程度をも勘案した結果、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 福岡早良(県) － 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +3.0／交通 -11.0／環境 +7.0／行政 -1.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 197,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[100.0]	100／[97.1]	[100.0]／100	218,000			

(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 +7.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：早良区は人口・世帯数とも増加、土地取引件数は年間２，６００件前後で推移、住宅着工戸数は１，３００件強と減少傾向にある。 地域要因：野芥駅や生活関連施設等に比較的近く、小規模画地の取引や賃貸用建物が増加しているが、取引価格はややばらつきが見られている。 個別的要因：変動要因は特にない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 607	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡早良８C - 405	福岡市早良区		更地	( )	不整形	西4.5 m市道 東4 m 二方路		１住居 (60,180) 高度地区2種20m
c	福岡早良８K - 1111	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ整形	西3.8 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡早良８K - 111	福岡市早良区		更地	( )	長方形	西6 m市道		１低専 (50,80)
e	福岡早良８C - 605	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 146,107	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	151,805	100 [76.8]	197,663	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	198,000
b	( ) 145,788	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [／]	100 [80.0]	195,356	100 [85.4]	228,754		229,000
c	( ) 119,074	100 [70.0]	[107.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	182,353	100 [85.6]	213,029		213,000
d	( ) 196,595	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	210,750	100 [96.9]	217,492		217,000
e	( ) 222,776	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	231,019	100 [99.8]	231,482		231,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.65	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -20.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.65	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	その他	%／月 +0.65	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.65	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.62	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　221,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,164,840	1,690,232	5,474,608	4,391,370	1,083,238	(0.9638) 1,044,025	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	32,625,781 円 (133,000 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	120.00	S　3 F	360.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	246 ㎡	11.5 m× 21.5 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	１・２階１ＤＫの各階４戸、計８戸と想定した。	⑦有効率の理由	95.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	120.00	95.0	114.00	1,730	197,220	2.0 1.0	394,440 197,220
2 ～ 2	住宅	120.00	95.0	114.00	1,750	199,500	2.0 1.0	399,000 199,500
3 ～ 3		120.00	95.0	114.00	1,750	199,500	2.0 1.0	399,000 199,500
～								
～								
計		360.00	95.0	342.00		596,220		1,192,440 596,220

⑨年額支払賃料	596,220 円 × 12ケ月 ＝	7,154,640 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)	6,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	144,000 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（%））	7,154,640 円 × 4.0 % ＋ 144,000 円 × 4.0 % ＝	291,946 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,006,694 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,192,440 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	11,447 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 %) 596,220 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	146,699 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	7,164,840 円　(29,125 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,790 円/㎡
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	330,800 円	82,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	364,932 円	7,298,640 × 5.0 %
③公租公課	土地 126,200 円	査定額
	建物 702,900 円	82,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	82,700 円	82,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	82,700 円	82,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,690,232 円 (6,871 円／㎡)	(経費率 23.6 %)

(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 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9638

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	82,700,000 円	223,000 円／㎡× 360.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 0.0377 × 40 % + 仕上部分 0.0525 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,391,370 円 (17,851 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,164,840 円
②総費用	1,690,232 円
③純収益 ①－②	5,474,608 円
④建物等に帰属する純収益	4,391,370 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,083,238 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,044,025 円 (4,244 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

32,625,781 円 (133,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区野芥１丁目８７９番２	2911000096546-0000
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
福岡早良(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
福岡早良(県)　－ 8	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　中園　二郎

鑑定評価額	31,300,000 円	１㎡当たりの価格	203,000 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　13 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	160,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区干隈３丁目１１０番１１		②地積（㎡）	154 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	空地	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	野芥800 m

１低専
(50,80)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：6m市道 / 交通施設：野芥駅北方800 m / 法令規制：１低専(50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状維持するものと予測する。公共・商業施設への接近性や住環境の良さを背景に、地価は当面上昇傾向で推移すると考える。		

(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　203,000　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	同一需給圏は地下鉄七隈線「野芥」～「次郎丸」駅を最寄駅とする外環状線周辺の住宅地域。需要の中心は福岡市中心部への通勤目的の１次取得者のほか、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者等が主体である。七隈線の博多延伸により都心へのアクセスや、生活利便性が向上し、小規模画地を中心に地価は上昇傾向にある。土地は２，３００～２，６００万円程度、新築の戸建の物件で４，３００～４，８００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には基準地が継続地点であること及び近隣地域及びその周辺の取引や開発状況・小規模画地の取引水準並びに住宅地としての利便性や快適性向上の程度等をも考慮して、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 福岡早良(県) － 17	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 -5.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格　197,000 円／㎡	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.5]	[100.0] / 100	203,000			

(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　189,000 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　+7.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）早良区は人口・世帯数とも増加、土地取引件数は年間２，６００件前後で推移、住宅着工戸数は１，３００件強と減少傾向にある。

（地域要因）交通機関や商業施設等の利便性や住宅地としての快適性が相対的に優れ、周辺では小規模画地を中心に取引が増加している。

（個別的要因）建物が取壊され、空地になった。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 307	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡早良８C - 308	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	東5.5 m市道 北4.5 m 角地		１低専 (60,80)
c	福岡早良８C - 411	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道 西4 m 角地		１低専 (60,80)
d	福岡早良８C - 507	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１低専 (50,80)
e	福岡早良８K - 610	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 164,174	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	170,905	100 [87.3]	195,767	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	196,000
b	( ) 153,729	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [95.8]	166,085	100 [100.0]	166,085		166,000
c	( ) 158,143	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	159,848	100 [80.0]	199,810		200,000
d	( ) 192,178	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	201,403	100 [97.0]	207,632		208,000
e	( ) 186,520	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	200,509	100 [95.1]	210,840		211,000

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 +0.81	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.69	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.61	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 -3.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.68	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 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**203,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区干隈３丁目１１０番１１	2911000086791-0000
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
福岡早良(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県)　－ 9	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　道和

鑑定評価額	42,400,000 円	１㎡当たりの価格	204,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ４日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	155,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 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	福岡市早良区飯倉６丁目３５９番４０「飯倉６－２８－１２」				②地積(㎡)	208 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専(50,80)（その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	金山1.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東 120ｍ、西 100ｍ、南 170ｍ、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 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：４．５m市道 / 交通施設：金山駅西方1.2 km / 法令規制：１低専(50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	地域の地価形成に影響を与える格別の変動要因はないが、地下鉄七隈線の博多駅への延伸も相まって、底堅い住宅需要が見込める地域であることから、今後も地価の上昇が期待される。		

(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ	(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	204,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は概ね福岡市早良区、同西区及び同城南区の郊外型の圏域に存する既成住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する１次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。特記すべき変動要因のない当地区においても経済環境の状況等により地価は上昇している。土地は４，０００万円程度、新築の戸建物件は６，０００万円程度が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅地域で周辺にはアパート等も散見されるが、自用建物中心の取引が支配的であり収益価格は試算できなかったことから、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡早良(県) － 17	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 -5.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 197,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[100.0]	100／[104.7]	[100.0]／100	202,000			

(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 190,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +7.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
			地域要因：戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。
			個別的要因：対象地の個別的要因に特段の変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 710	福岡市早良区		更地	( )	長方形	西4.5 m市道		１中専 (60,150)
b	福岡早良８K - 111	福岡市早良区		更地	( )	長方形	西6 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡早良８C - 205	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	西6 m道路		１低専 (50,80)
d	福岡早良８C - 207	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東11.5 m市道		２中専 (50,100)
e	福岡早良８C - 1007	福岡市早良区		建付地	( )	袋地等	南西2.8 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	( ) 204,873	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	215,526	100 [106.1]	203,135	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	203,000
b	( ) 196,595	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	210,750	100 [102.8]	205,010		205,000
c	( ) 195,592	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	209,283	100 [102.8]	203,583		204,000
d	( ) 188,101	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	199,763	100 [98.7]	202,394		202,000
e	( ) 166,553	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	216,727	100 [103.7]	208,994		209,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +2.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.65	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.64	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 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.69	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -6.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**204,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした低層戸建住宅地域内に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

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	福岡市早良区飯倉６丁目３５９番４０	2911000030116-0000
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
福岡早良(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
福岡早良(県)　－ 10	福岡県	福岡第７	氏名	有限会社　アセット・インフィニティ 不動産鑑定士　　大塚　誠司

鑑定評価額	131,000,000 円	１㎡当たりの価格	579,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	460,000 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	福岡市早良区西新７丁目６９８番４ 「西新７－１－３６」			②地積（㎡）	227 (　　)	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 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	北5.5 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎350 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　110ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　14 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．５m市道	交通施設	藤崎駅北東方350 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	車両交通量が多い幹線道路の背後に位置する住宅地域であるものの、良好な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの環境が維持されていくものと予測される。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　598,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　358,000　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、早良区北部の住宅地域を中心として、隣接する中央区地行地区等にも及ぶものと判断される。需要者は高所得者層の個人及び転売目的の不動産業者やマンションデベロッパーが中心であり、需要の中心としては戸建用地で土地総額１億３，０００万円前後である。藤崎駅に近接し、生活利便性は高く、更に、居住環境も良好であることから、高所得者層からの人気は高く、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。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと思料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、地域格差が小さく求められ、類似性等が高い事例を関連付けて求めた比準価格は、規範性が高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、更に、指定基準地からの検討等をも考慮し、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 福岡早良　－ 28	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 541,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[97.0]	[100.0]／100	574,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡早良(県)　－ 16	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 536,000 円／㎡	[103.9]／100	100／[100.0]	100／[97.0]	[100.0]／100	574,000			

(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　557,000 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　+3.9 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因：福岡市早良区の人口は約２２．５万人（令和７年９月時点）、直近６年間では＋２．５%と微増傾向で推移している。

地域要因：藤崎駅及び生活利便施設へ近接する住宅地域であり、居住環境も良好であることから、高所得者層からの人気は高い。

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	福岡早良８K - 116	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北4 m市道		２中専 (60,150)
b	福岡早良８C - 211	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	西5.5 m市道		１住居 (60,200)
c	福岡早良８K - 510	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北西10 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良８K - 1013	福岡市早良区		貸家建付地	( )	長方形	南7.5 m市道		近商 (90,300)
e	福岡早良８K - 211	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		２中専 (60,150)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 532,056	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	545,889	100 / [91.2]	598,563	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	599,000
b	( ) 571,930	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	581,653	100 / [97.0]	599,642		600,000
c	( ) 571,874	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	594,749	100 / [99.9]	595,344		595,000
d	( ) 660,939	100 / [100.0]	[110.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	727,694	100 / [130.0]	559,765		560,000
e	( ) 417,461	100 / [100.0]	[106.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	444,179	100 / [72.8]	610,136		610,000

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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 -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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.36	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 -1.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +1.01	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -25.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**598,000** 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)
	8,756,928	2,265,700	6,491,228	3,839,130	2,652,098	(0.9817) 2,603,565	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	81,361,406 円 (358,000 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	100.00	S　3 F	300.00

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 %	227 ㎡	16.0 m× 14.0 m	前面道路： 市道　5.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	1フロア（約33㎡× 3戸）、計9戸を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,300	230,000	2.0	460,000
2 ～ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,300	230,000	2.0	460,000
3 ～ 3	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,300	230,000	2.0	460,000
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		690,000		1,380,000

⑨年額支払賃料	690,000 円 × 12ケ月 ＝	8,280,000 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 300.00 ㎡× 12ケ月 ＝	360,000 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)	13,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	468,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	8,640,000 円 × 4.0 % ＋ 468,000 円 × 4.0 % ＝	364,320 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		8,743,680 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,380,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	13,248 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	8,756,928 円　(　38,577 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 2,304 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　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	289,200 円	72,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	910,800 円	9,108,000 × 10.0 %
③公租公課	土地 306,600 円	査定額
	建物 614,500 円	72,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	72,300 円	72,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	72,300 円	72,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,265,700 円 (9,981 円／㎡)	(経費率 25.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9817

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	72,300,000 円	234,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 0.0377 × 40 % + 仕上部分 0.0525 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,839,130 円 (16,912 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	8,756,928 円
②総費用	2,265,700 円
③純収益　①－②	6,491,228 円
④建物等に帰属する純収益	3,839,130 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,652,098 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,603,565 円 (11,469 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

81,361,406 円　(358,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区西新７丁目６９８番４	2911000004188-0000
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
福岡早良(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
福岡早良(県)　－ 11	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　的野　泰浩

鑑定評価額	113,000,000 円	１㎡当たりの価格	321,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	255,000 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	福岡市早良区南庄６丁目１１６番外 「南庄６－９－３０」		②地積（㎡）	352 （　　）	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	共同住宅 ＲＣ 3	マンション、アパートが多い住宅地域	西8 m 市道	水道、ガス、下水	室見850 m

１中専
(60,150)

（その他）
高度地区2種15m

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　200ｍ、南　50ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　25 m、規模　380 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：８．０m市道　交通施設：室見駅南西方850 m　法令規制：１中専(60,150) 高度地区2種15m		
	⑤地域要因の将来予測	マンション等が建ち並ぶ熟成度の高い住宅地域である。格別の変動要因は見受けられず、現状の街並を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	330,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	225,000 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、早良区内の地下鉄空港線の最寄駅から徒歩圏内に所在する住宅地域一帯である。需要者の中心は福岡市中心部へ通勤する一次取得者や不動産業者等と把握される。当圏域の立地特性を鑑みれば、交通及び生活利便性に優れていることから人気が高い住宅地で根強い需要が認められ、地価は上昇傾向を維持している。土地の価格水準は、３８０㎡程度で１２，０００万円程度が中心価格帯にあるものと把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸マンション等の収益物件が多いことから、取引事例比較法と収益還元法を併用した。比準価格は代替類似性が認められる住宅地域の事例より査定した。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、近時の建築費高騰も相俟って、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地価格との検討結果も勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡早良(県)　－ 17	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 -30.0／行政 -2.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　197,000 円／㎡	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [65.2]	[100.0] / 100	325,000			

(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 306,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +4.9 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：金利が上昇局面のため警戒感はあるものの、不動産市況は概ね堅調に推移。 地域要因：地下鉄最寄駅から徒歩圏内に所在する住宅地域であり利便性が高いことから住宅需要は底堅く、地価は上昇基調にて推移。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 1003	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	東5 m市道 北4 m 角地		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
b	福岡早良８K - 119	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北西9 m市道		１中専 (60,150)
c	福岡早良８K - 1011	福岡市早良区		更地	( )	長方形	南西4 m市道		２中専 (60,150) 高度地区2種15m
d	福岡早良８C - 1212	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北東5.8 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	福岡早良８C - 408	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南西8 m市道 南東6 m 角地		２中専 (70,150) 高度地区2種15m

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 447,062	100 / [100.0]	[105.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	450,042	100 / [112.1]	401,465	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	401,000
b	( ) 491,320	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	542,004	100 / [121.9]	444,630		445,000
c	( ) 339,882	100 / [100.0]	[108.1] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	360,208	100 / [107.5]	335,077		335,000
d	( ) 273,430	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	282,453	100 / [86.2]	327,672		328,000
e	( ) 252,801	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	255,775	100 / [80.0]	319,719		320,000

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 +0.41	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 +4.0 / 環境 +10.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.74	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.41	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**330,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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)
	12,712,309	3,703,275	9,009,034	6,425,100	2,583,934	(0.9817) 2,536,648	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	79,270,250 円　(225,000 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	175.00	S　3 F	525.00

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 %	352 ㎡	14.0 m× 26.0 m	前面道路： 市道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２ＬＤＫ、平均５５㎡程度（９戸）の共同住宅を想定。	⑦有効率の理由	95.0 %	中層共同住宅としては概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住居	175.00	95.0	166.25	2,000	332,500	1.0 1.0	332,500 332,500
2 ～ 2	住居	175.00	95.0	166.25	2,100	349,125	1.0 1.0	349,125 349,125
3 ～ 3	住居	175.00	95.0	166.25	2,100	349,125	1.0 1.0	349,125 349,125
～								
～								
計		525.00	95.0	498.75		1,030,750		1,030,750 1,030,750

⑨年額支払賃料	1,030,750 円 × 12ケ月 ＝	12,369,000 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 498.75 ㎡× 12ケ月 ＝	598,500 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	査定	
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)	敷金充当	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（%））	12,967,500 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	518,700 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		12,448,800 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,030,750 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	9,895 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,030,750 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	253,614 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	12,712,309 円　(36,115 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 2,147 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,100 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	484,000 円	121,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	1,685,775 円	12,967,500 × 13.0 %
③公租公課	土地 263,000 円	査定額
	建物 1,028,500 円	121,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	121,000 円	121,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	121,000 円	121,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,703,275 円	(10,521 円／㎡) (経費率 29.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9817

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	121,000,000 円	223,000 円／㎡× 525.00 ㎡× (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	6,425,100 円 (18,253 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	12,712,309 円
②総費用	3,703,275 円
③純収益 ①－②	9,009,034 円
④建物等に帰属する純収益	6,425,100 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,583,934 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,536,648 円 (7,206 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

79,270,250 円　(225,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区南庄６丁目１１６番	2911000145044-0000
2	福岡市早良区南庄６丁目１１７番	2911000145045-0000
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
福岡早良(県)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡早良(県)　－ 12	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　廣原　浩一

鑑定評価額	20,700,000 円	１㎡当たりの価格	131,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[平成30年1月]	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	福岡市早良区田村６丁目９０番５「田村６－１９－２６」				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		１中専(50,100)（その他）高度地区1種最高15m
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東5 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸1.9 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　13 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：５m市道　交通施設：次郎丸駅南東方1.9 km　法令規制：１中専(50,100) 高度地区1種最高15m		
	⑤地域要因の将来予測	早良区南部の既成住宅地域である。周辺では宅地分譲開発が見られ、住宅需要が強く、交通利便性の向上により地価は上昇傾向にあるものの上昇幅はやや縮小傾向にあり、今後上昇幅は縮小していくと予測する。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　131,000　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	同一需給圏を、早良区内の国道２０２号（今宿新道）南部の住宅地域と判定した。主たる需要者は、自用目的の一般個人が中心と考えられる。市営地下鉄七隈線が博多駅まで延伸・開通したことにより、対象基準地の周辺ではミニ開発等が見られ、住宅需要も堅調であるため、地価は上昇基調にあるものの、上昇幅はやや縮小傾向にある。中心となる価格帯は土地が２，０００万円程度、新築戸建物件が５，５００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、実需中心の住宅地域のため、建物規模に見合う賃料の収受が困難であるため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。対象基準地に係る典型的需要者は、自用目的の一般個人と考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。以上から、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：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 福岡早良(県) － 17	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 197,000 円／㎡	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [161.7]	[100.0] / 100	131,000		街路	0.0	街路	+1.0
								交通	0.0	交通	+2.0
								環境	0.0	環境	+57.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 121,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +8.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：早良区内の人口は増加傾向にあり、全体的に地価は上昇基調にあるものの、上昇幅はやや縮小傾向にある。
			地域要因：市営地下鉄七隈線が博多駅まで延伸・開通し、地価は上昇基調にあるものの、上昇幅はやや縮小傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 1011	福岡市早良区		建付地	( )	台形	南5 m私道 南西4 m 角地		１低専 (60,80)
b	福岡早良８C - 505	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	南東4 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡早良８C - 602	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	北3.6 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡早良８K - 309	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 東5 m 角地		１低専 (60,80)
e	福岡早良８C - 5	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	北4.3 m市道 西2.9 m 角地		１低専 (50,80) 特別用途地区

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 146,387	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	140,665	100 [105.9]	132,828	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	133,000
b	( ) 124,121	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	134,358	100 [103.0]	130,445		130,000
c	( ) 110,165	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,758	100 [92.1]	128,945		129,000
d	( ) 128,177	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	133,155	100 [102.0]	130,544		131,000
e	( ) 136,726	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	145,943	100 [111.1]	131,362		131,000

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 +0.71	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 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +7.0 / 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 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +1.0 / 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 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.64	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 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.50	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 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**131,000** 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	実需が強い地域性であるため、建物規模に見合う賃料収受が困難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	福岡市早良区田村６丁目９０番５	2911000408442-0000
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
福岡早良(県)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
福岡早良(県)　－ 13	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　浅川　博範

鑑定評価額	11,200,000 円	１㎡当たりの価格	58,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[令和 8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	福岡市早良区東入部２丁目３５０番９「東入部２－１５－２７」				②地積（㎡）	191（　）	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)
	台形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が混在する既成住宅地域	南東4.3 m 市道	水道、下水	野芥3.8 km		（その他） 高度地区2種20m 土砂災害警戒区域 (60,172)
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　330ｍ、北　170ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　13.5 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	東から西側に傾斜する地勢	街路	４．３m市道	交通施設	野芥駅南西方3.8 km	法令規制	１住居 (60,172) 高度地区2種20m 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、周辺地域の宅地開発も進んでおり、今後も住宅地域として堅調に推移すると予測される。地価は周辺地域と比較して割安感があり上昇傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　58,600　円／㎡						
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡						
	原価法	積算価格　／　円／㎡						
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は早良区郊外で福岡市営地下鉄七隈線南部の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤の第一次取得者層等である。地価水準に値頃感があるため、同一需給圏外からの転入者も見られる。博多・天神への利便性等は劣るが、郊外地域として需要は堅調である。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的な画地規模で土地価格１，０００～１，２００万円程度、築年数の浅い中古の土地建物で４，０００万円前後が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	公法規制により自己所有の一般住宅が多い住宅地域であり、収益価格は試算できなかった。近隣地域は居住の快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域で、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で多数の信頼性のある取引事例を収集選択した。したがって、比準価格を採用し、さらに市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　55,300 円／㎡

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

②変動率　年間　+6.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）緩やかなインフレ基調、金利と株価の上昇が続いているが、中東情勢が見通せない中、当区全体の不動産需要は堅調に推移している。

（地域要因）価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。やや郊外で値頃感が広がっているため、需要は堅調に推移している。

（個別的要因）特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 610	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡早良８C - 2	福岡市早良区		更地	( )	不整形	北西4.2 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡早良８C - 8	福岡市早良区		更地	( )	不整形	南4.1 m市道		１低専 (60,80) 特別用途地区
d	福岡早良８C - 609	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
e	福岡早良８C - 1005	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	東4.3 m市道		「調区」 (40,50)

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	( ) 59,974	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	62,013	100 / [103.0]	60,207	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	60,200
b	( ) 44,287	100 / [100.0]	[105.9] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	58,625	100 / [100.0]	58,625		58,600
c	( ) 44,553	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	46,380	100 / [80.0]	57,975		58,000
d	( ) 53,932	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	55,388	100 / [94.0]	58,923		58,900
e	( ) 45,524	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	49,147	100 / [85.5]	57,482		57,500

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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.65	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.45	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 0.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 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 -5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**58,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の戸建住宅地域であり民間の賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が成立していないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市早良区東入部２丁目３５０番９	2911000051182-0000
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
福岡早良(県)　－ 14　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
福岡早良(県)　－ 14	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　新一

鑑定評価額	44,500,000 円	１㎡当たりの価格	242,000 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　12 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	190,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　28 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江３丁目５５番「荒江３－５－１８」			②地積(㎡)	184 ( )	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中専 (60,150) （その他） 高度地区2種15m 建築協定
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	別府1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層住宅の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 ｍ、奥行　約　12 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：４m市道	交通施設：別府駅　南西方1.6 km
		法令規制：２中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域である。地下鉄の延伸による地域要因への影響は小さく、現状維持と予測する。今後は、金利上昇と建築費高騰等の影響から地価の上昇率は鈍化すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅の敷地	(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	242,000 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	同一需給圏は、早良区及び隣接区である。主な需要者は、同一需給圏内に居住する一次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。最寄駅からの接近性においてやや劣る地域ではあるが、同区内において相対的に値頃感のある価格水準であるため、安定した需要が認められ地価は上昇傾向にある。取引価格帯は、分譲地を除くと画地条件等が様々であり把握が難しいが、基準地と同程度の規模を想定した場合、総額で４４００万円前後の水準である。
(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、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自己使用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、規範性が相対的に劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	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 福岡早良(県) － 17	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 197,000 円／㎡	[107.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.1]	[100.0] / 100	241,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 226,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	福岡市内の不動産に対する需要は比較的強いものの、建築費高騰や金利上昇の影響を受けて、地価の上昇率が鈍化している。
	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／㎡		地域要因	早良区の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、同区内では値頃感があるため、地価は上昇傾向で推移している。
	②変動率 年間 +7.1 % 半年間 %		個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 1205	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	南東4 m市道 東4 m 北4 m 三方路		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
b	福岡早良８C - 304	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道 北4 m 角地		２住居 (70,200)
c	福岡早良８C - 1204	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	西3.1 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡早良８C - 1201	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	東5.9 m市道		１中専 (60,150) 高度地区1種最高15m
e	福岡早良８K - 121	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南6 m市道		１中専 (60,150)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 231,818	100 / [100.0]	[105.2] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	236,769	100 / [98.0]	241,601	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	242,000
b	( ) 230,607	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	233,741	100 / [96.9]	241,219		241,000
c	( ) 251,851	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	267,466	100 / [110.7]	241,613		242,000
d	( ) 246,766	100 / [100.0]	[106.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	262,559	100 / [107.1]	245,153		245,000
e	( ) 252,964	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	259,288	100 / [107.1]	242,099		242,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -3.0 / 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 +3.0 / 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 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.62	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 +1.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.41	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**242,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,569,625	1,181,600	3,388,025	2,461,000	927,025	(0.9795) 908,021	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	28,375,656 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	100.00	ＬＳ　２Ｆ	200.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
２中専 高度地区2種15m 建築協定	60 %	150 %	150 %	184 ㎡	14.0 m× 13.0 m	前面道路： 市道　4.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平均専有面積５０㎡程度の２ＬＤＫを想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,650	165,000	1.0 2.0	165,000 330,000
2 ～ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,680	168,000	1.0 2.0	168,000 336,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		333,000		333,000 666,000

⑨年額支払賃料	333,000 円 × 12ケ月 ＝	3,996,000 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 200.00 ㎡× 12ケ月 ＝	240,000 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域の標準的な水準に基づき査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	336,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により十分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（%））	4,236,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	169,440 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,402,560 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	333,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,197 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 %) 666,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	163,868 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	4,569,625 円　(24,835 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 1,753 円/㎡ 月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　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	171,200 円	42,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	457,200 円	4,572,000 × 10.0 %
③公租公課	土地 103,800 円	査定額
	建物 363,800 円	42,800,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	42,800 円	42,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,181,600 円 (6,422 円／㎡)	(経費率 25.9 %)

(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	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	42,800,000 円	208,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (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	2,461,000 円 (13,375 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,569,625 円
②総費用	1,181,600 円
③純収益　①－②	3,388,025 円
④建物等に帰属する純収益	2,461,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	927,025 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	908,021 円 (4,935 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

28,375,656 円 (154,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区荒江３丁目５５番	2911000022604-0000
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
福岡早良(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ｉＬａｎｄ
福岡早良(県)　－ 15	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　柴田　翔平

鑑定評価額	7,010,000 円	１㎡当たりの価格	54,800 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　12 日	(６)路線価	[　　年1月]	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
(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	福岡市早良区早良１丁目１２６５番１３「早良１－１３－２７」			②地積（㎡）	128（　　）	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 ＬＳ ２	小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	野芥5.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　80ｍ、南　60ｍ、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　10 ｍ、奥行　約　14 ｍ、規模　140 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：小規模画地が多い住宅地域で、アパートも一部見られる地域である。	街路：４m市道	交通施設：野芥駅南方5.6 km　法令規制：１低専(50,80)
	⑤地域要因の将来予測	早良区南部郊外の戸建住宅地域で、大きな変動要因はなく、今後も概ね現状のまま推移していくものと予測する。地下鉄沿線の住宅地域と比較して割安感があるため、地価の上昇傾向は今後も継続すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　54,800　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、早良区南部郊外の住宅地域一帯である。主たる需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する個人等のほか、周辺からの流入層である。交通利便性は地下鉄沿線地域に劣るものの、総額を抑えて取得できる価格帯であるため、一次取得者層を中心に需要は堅調である。市場の中心価格帯は、新築の戸建住宅で２０００万円台後半～３０００万円台前半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため収益価格を試算することはできなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、比準価格を採用し、周辺の類似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		標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　50,700 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：早良区では人口・世帯数ともに微増傾向が継続しており、住宅地需要は引き続き堅調に推移している。
			地域要因：交通利便性等に劣るものの、地下鉄沿線と比較した割安感から住宅地需要が高まり、周辺地域では新規戸建分譲が見られる。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 609	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡早良８C - 6	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東3 m 二方路		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡早良８C - 610	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡早良８C - 8	福岡市早良区		更地	( )	不整形	南4.1 m市道		１低専 (60,80) 特別用途地区
e	福岡早良８C - 503	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	南西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	( ) 53,932	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	55,388	100 / [101.0]	54,840	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	54,800
b	( ) 45,375	100 / [100.0]	[104.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	47,598	100 / [89.3]	53,301		53,300
c	( ) 59,974	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	62,013	100 / [110.0]	56,375		56,400
d	( ) 44,553	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	46,380	100 / [85.3]	54,373		54,400
e	( ) 64,119	100 / [100.0]	[104.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	67,552	100 / [121.3]	55,690		55,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.68	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 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -15.0 / 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 0.0 / 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 0.0 / その他 0.0		
d	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 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.48	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**54,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	福岡市早良区早良１丁目１２６５番１３	2911000123752-0000
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
福岡早良(県)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　アセット・インフィニティ
福岡早良(県)　－ 16	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　大塚　誠司

鑑定評価額	141,000,000 円	１㎡当たりの価格	557,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	430,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新７丁目８０１番１２「西新７－９－１６」				②地積(㎡)	254 ( )	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	共同住宅 ＬＳ 3	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	北4.8 m 市道	水道、ガス、下水	西新950 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　110ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　20 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．８m市道	交通施設	西新駅北西方950 m	法令規制	１中専(60,150) 高度地区2種15m
	⑤地域要因の将来予測	緑が多い西南学院大学キャンパスに近接し、閑静な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの良好な住環境が維持されていくものと予測される。					

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　575,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　394,000　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、早良区北部の住宅地域を中心に、隣接する中央区地行地区等にも及ぶものと判断される。需要者は高所得者層の個人及び転売目的の不動産業者やマンションデベロッパーが中心であり、需要の中心としては戸建用地で土地総額１億４，０００万円前後である。西新駅から徒歩圏内に位置するとともに、文教地区として人気も高く、居住環境も良好であることから、今後も高所得者層から支持を受け、住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと思料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、地域格差が小さく求められた事例を関連付けて求めた比準価格は、類似性・代替性を有し、規範性が高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、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　536,000 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　福岡早良　－ 28 公示価格　541,000 円／㎡ ②変動率　年間　+3.9 %　半年間　+3.0 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	福岡市早良区の人口は約２２．５万人（令和７年９月時点）、直近６年間では＋２．５%と微増傾向で推移している。
			地域要因	文教地区として人気が高い西新地区の住宅地域であることから、住宅需要は堅調に推移している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８K - 119	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北西9 m市道		１中専 (60,150)
b	福岡早良８C - 213	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	南西7.5 m市道 北西5.7 m 角地		１中専 (70,150)
c	福岡早良８K - 118	福岡市早良区		更地	( )	長方形	南6 m市道 西4 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区
d	福岡早良８C - 1002	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ整形	西5.7 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡中央８C - 502	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		１中専 (60,150) 高度地区2種15m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 491,320	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	542,004	100 [94.6]	572,943	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	573,000
b	( ) 514,228	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	532,777	100 [90.5]	588,704		589,000
c	( ) 512,638	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [102.0]	515,151	100 [91.4]	563,623		564,000
d	( ) 473,862	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	492,816	100 [83.2]	592,327		592,000
e	( ) 549,862	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	591,102	100 [96.0]	615,731		616,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 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 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -13.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -13.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.36	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 -20.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**575,000** 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)
	9,469,024	2,283,956	7,185,068	3,915,750	3,269,318	(0.9795) 3,202,297	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	100,071,781 円 (394,000 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	106.00	ＬＳ　3 Ｆ	318.00

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 %	254 ㎡	13.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道 4.8 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	専有面積約１０２㎡、約１０８㎡、約１０８㎡の３戸	⑦有効率の理由	100.0 %	テラスハウスのため

(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 ～ 3	共同住宅	106.00	100.0	106.00	2,350	249,100	1.0 1.0	249,100 249,100
～								
～								
～								
～								
計		318.00	100.0	318.00		747,300		747,300 747,300

⑨年額支払賃料	747,300 円 × 12ケ月 ＝	8,967,600 円
⑩a共益費(管理費)	60 円/㎡ × 318.00 ㎡× 12ケ月 ＝	228,960 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)	13,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	468,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	9,196,560 円 × 4.0 % ＋ 468,000 円 × 4.0 % ＝	386,582 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,277,978 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	747,300 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	7,174 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 %) 747,300 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	183,872 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	9,469,024 円 (37,280 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 2,402 円/㎡ 月額支払賃料 (2,350 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 Ｆ Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	272,400 円	68,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	966,456 円	9,664,560 × 10.0 %
③公租公課	土地 330,100 円	査定額
	建物 578,800 円	68,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	68,100 円	68,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	68,100 円	68,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,283,956 円 (8,992 円／㎡)	(経費率 24.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	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	68,100,000 円	208,000 円／㎡× 318.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 躯体部分 40 % + 0.0589 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,915,750 円 (15,416 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,469,024 円
②総費用	2,283,956 円
③純収益 ①－②	7,185,068 円
④建物等に帰属する純収益	3,915,750 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,269,318 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,202,297 円 (12,607 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

100,071,781 円 (394,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区西新７丁目８０１番１２	2911000004326-0000
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
福岡早良(県)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
福岡早良(県)　－ 17	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　寺島　弘次

鑑定評価額	39,600,000 円	１㎡当たりの価格	212,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	165,000 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	福岡市早良区有田１丁目８番２１「有田１－１１－２３」	②地積（㎡）	187（　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専(60,100)（その他）高度地区1種最高15m
長方形 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	北6 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸1.6 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　140ｍ、西　130ｍ、南　30ｍ、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　10 m、奥行　約　18 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m市道	交通施設	次郎丸駅北東方1.6 km	法令規制	１中専(60,100) 高度地区1種最高15m
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ早良区中部の住宅地域である。空港線沿線と比較すると割安感があり、七隈線の天神南駅から博多駅間の延伸開業により交通利便性が向上し、今後も住宅需要の増加、地価上昇が見込まれる。							

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	212,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	107,000 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、早良区中部の地下鉄七隈線各駅から主にバス便圏内の住宅地域と判定した。早良区北部の地下鉄空港線沿線の住宅地域と比較すると相対的に割安感があり、また、福岡市営地下鉄七隈線の天神南駅から博多駅間の延伸開業による交通利便性の向上により、需要は安定的である。住宅地の需要者としては、一般住宅の取得を目的とする都心部に通勤する個人が中心であり、近隣地域の標準的画地の中心価格帯は３，８００万円程度である。
(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、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格であるが、近隣地域の標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、周辺の基準地との均衡にも留意し、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 －	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　197,000 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　福岡早良　－ 18
公示価格　206,000 円／㎡

②変動率　年間　+7.6 %　半年間　+2.9 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：建築費等の上昇による住宅価格の上昇、住宅ローン金利の上昇が、需要者の住宅取得意欲に与える影響について注視する必要がある。

地域要因：空港線沿線と比べての割安感、七隈線の博多駅までの延伸開業による交通利便性の向上により、早良区中部の住宅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	福岡早良８C - 1108	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	東8 m市道 南4 m 角地		１低専 (60,80)
b	福岡早良８C - 1109	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西8 m市道		１中専 (60,100)
c	福岡早良８K - 112	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西8.5 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡早良８C - 304	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道 北4 m 角地		２住居 (70,200)
e	福岡早良８C - 704	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東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	( ) 200,152	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	202,873	100 / [95.0]	213,551	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	214,000
b	( ) 200,652	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	205,668	100 / [100.0]	205,668		206,000
c	( ) 201,401	100 / [100.0]	[108.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	217,714	100 / [105.0]	207,347		207,000
d	( ) 230,607	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	233,741	100 / [106.0]	220,510		221,000
e	( ) 181,804	100 / [100.0]	[107.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	194,530	100 / [94.0]	206,947		207,000

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 +0.63	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 -5.0 / 行政 -2.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.74	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 0.0 / 行政 -2.0 / 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 +3.0 / 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 +5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.78	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 -5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　212,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,674,777	802,200	2,872,577	2,219,500	653,077	(0.9795) 639,689	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	19,990,281 円 (107,000 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	90.00	ＬＳ　２Ｆ	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60 %	100 %	100 %	187 ㎡	10.2 m× 18.1 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	住戸各階２戸（１戸約４５㎡２ＤＫを想定）、総戸数４戸	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段、外廊下を想定

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,600	144,000	1.0 1.0	144,000 144,000
2 ～ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,650	148,500	1.0 1.0	148,500 148,500
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		292,500		292,500 292,500

⑨年額支払賃料	292,500 円 × 12ケ月 ＝	3,510,000 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	建物の規模、構造等を勘案して計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	240,000 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（%））	3,510,000 円 × 4.0 % ＋ 240,000 円 × 4.0 % ＝	150,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,600,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	292,500 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,808 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 %) 292,500 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	71,969 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	3,674,777 円　(19,651 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 1,687 円/㎡ 月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　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	154,400 円	38,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	150,000 円	3,750,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 92,500 円	査定額
	建物 328,100 円	38,600,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	802,200 円 (4,290 円／㎡)	(経費率 21.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	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	38,600,000 円	208,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 % 躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,219,500 円 (11,869 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,674,777 円
②総費用	802,200 円
③純収益　①－②	2,872,577 円
④建物等に帰属する純収益	2,219,500 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	653,077 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	639,689 円 (3,421 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

19,990,281 円　(107,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区有田１丁目８番２１	2911001165029-0000
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
福岡早良(県)　－ 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡早良(県)　－ 18	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　竹山　泰史

鑑定評価額	84,100,000 円	１㎡当たりの価格	478,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　23 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	380,000 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	福岡市早良区弥生１丁目９１番１外 「弥生１－５－４０」			②地積（㎡）	176 (　　)	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
	長方形 1：3	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い交通至便な既成住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　20ｍ、南　140ｍ、北　110ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：６m市道	交通施設：藤崎駅　南西方400 m　法令規制：２住居(60,200)　高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	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　485,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　355,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、西新・藤崎を中心に、地下鉄空港線の利用が可能なエリアに住宅地域が形成されている圏域で、価格帯を考慮すると、需要者の中心は高額所得者層で、都心への接近性に優れ、利便性も良好であることから、投資用不動産や事業用不動産に対する需要もみられ、堅調な宅地需要が認められる。取引規模にもよるが、事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで１億円程度とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域であり、共同住宅の建築を想定して収益価格を求めたが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であるほか、建築費の高騰等により、やや低位に求められた。一方、比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、指定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 福岡早良(県)　－ 16	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 536,000 円／㎡	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [115.0]	[100.0] / 100	484,000		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　0.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　-3.0 交通　-4.0 環境　+30.0 行政　-5.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格　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　%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）早良区の人口は増加傾向で推移しており、金利上昇圧力がある中で、依然として住宅需要は堅調に推移している。 （地域要因）生活利便性の高い立地条件を有する住宅地域であり、堅調な住宅需要が認められる。 （個別的要因）特にない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 1002	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ整形	西5.7 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡早良８K - 510	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北西10 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡早良８K - 115	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m市道		２住居 (60,180)
d	福岡早良８K - 118	福岡市早良区		更地	( )	長方形	南6 m市道 西4 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区
e	福岡早良８C - 211	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	西5.5 m市道		１住居 (60,200)

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	( ) 473,862	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	492,816	100 [101.9]	483,627	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	484,000
b	( ) 571,874	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	594,749	100 [121.1]	491,122		491,000
c	( ) 440,497	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	453,712	100 [91.3]	496,946		497,000
d	( ) 512,638	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [102.0]	515,151	100 [108.9]	473,050		473,000
e	( ) 571,930	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	581,653	100 [118.8]	489,607		490,000

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 +0.36	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.36	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 -3.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 -2.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**485,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,927,364	2,243,430	5,683,934	3,647,970	2,035,964	(0.9817) 1,998,706	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	62,459,563 円 (355,000 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	95.00	S　3 F	285.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
２住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	176 ㎡	8.0 m× 24.1 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１Ｋ（３０㎡程度）９戸を想定。	⑦有効率の理由	95.0 %	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	住宅	95.00	95.0	90.25	2,270	204,868	2.0 1.0	409,736 204,868
2 ～ 2	住宅	95.00	95.0	90.25	2,300	207,575	2.0 1.0	415,150 207,575
3 ～ 3	住宅	95.00	95.0	90.25	2,330	210,283	2.0 1.0	420,566 210,283
～								
～								
計		285.00	95.0	270.75		622,726		1,245,452 622,726

⑨年額支払賃料	622,726 円 × 12ケ月 ＝	7,472,712 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 270.75 ㎡× 12ケ月 ＝	324,900 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺の共益費の水準等を勘案して査定。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	12,000 円/台 × 2 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（%））	7,797,612 円 × 4.0 % ＋ 288,000 円 × 4.0 % ＝	323,424 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,762,188 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,245,452 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	11,956 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 %) 622,726 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	153,220 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	7,927,364 円 (45,042 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 2,353 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 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	274,800 円	68,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	1,051,130 円	8,085,612 × 13.0 %
③公租公課	土地 196,200 円	査定額
	建物 583,900 円	68,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	68,700 円	68,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	68,700 円	68,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,243,430 円 (12,747 円／㎡)	(経費率 28.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9817

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	68,700,000 円	234,000 円／㎡× 285.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0531	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 % 躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,647,970 円 (20,727 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,927,364 円
②総費用	2,243,430 円
③純収益　①－②	5,683,934 円
④建物等に帰属する純収益	3,647,970 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,035,964 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,998,706 円 (11,356 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

62,459,563 円　(355,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区弥生１丁目９１番１	2911000016361-0000
2	福岡市早良区弥生１丁目９４番１	2911000016364-0000
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
福岡早良(県)　－ 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
福岡早良(県)　－ 19	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　小林　健一郎

鑑定評価額	26,900,000 円	１㎡当たりの価格	222,000 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]	170,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区賀茂４丁目４２９番７「賀茂４－３７－１２」			②地積(㎡)	121 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西5 m 市道	水道、ガス、下水	賀茂200 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　10 m、規模　120 ㎡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：賀茂駅北西方200 m　法令規制：１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄七隈線徒歩圏内にある戸建住宅を中心に形成された住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はないことから、今後も概ね現状を維持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	222,000 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	同一需給圏は早良区の市街地南部の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市部へ通勤するサラリーマン等である。延伸された地下鉄七隈線沿線の住宅地域は駅に近く、生活利便性にも優れており、地下鉄空港線沿線と比較した値頃感から需要は堅調である。取引価格は、１２０㎡程度の土地が２，７００万円、新築戸建物件では４，５００～５，０００万円が中心となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用を目的とした戸建住宅の敷地としての取引が中心であり、賃貸市場は形成されていないため収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：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 福岡早良(県) － 17	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 -14.0／環境 +10.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 197,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[100.0]	100／[95.5]	[100.0]／100	222,000			

(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 +8.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：建築費高騰や金利の動向には注視を要するものの、区内の人口増加等を背景として不動産市場は総じて堅調に推移している。
			地域要因：地下鉄七隈沿線の住宅地は、区内における相対的な割安感から地価は引き続き上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 507	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡早良８C - 1101	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡早良８C - 309	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m道路		１低専 (50,80)
d	福岡早良８C - 605	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１低専 (50,80)
e	福岡早良８C - 207	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東11.5 m市道		２中専 (50,100)

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	( ) 192,178	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	201,403	100 / [92.1]	218,679	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	219,000
b	( ) 193,541	100 / [100.0]	[108.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	210,573	100 / [94.9]	221,889		222,000
c	( ) 191,560	100 / [100.0]	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	204,969	100 / [94.9]	215,984		216,000
d	( ) 222,776	100 / [100.0]	[103.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	231,019	100 / [101.3]	228,054		228,000
e	( ) 188,101	100 / [100.0]	[106.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	199,763	100 / [90.0]	221,959	[100.0] / 100	222,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.73	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.64	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 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.62	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.69	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

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	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	建物の初期投資額及び土地価格に見合う賃料を収受できないことから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	福岡市早良区賀茂４丁目４２９番７	2911000086118-0000
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
福岡早良(県)　－ 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡早良(県)　－ 20	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　廣原　浩一

鑑定評価額	11,900,000 円	１㎡当たりの価格	29,300 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　17 日	(６)路線価	[平成30年1月]	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	福岡市早良区西入部２丁目１２６番１「西入部２－３－１０」	②地積（㎡）	407（　）	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 1.5：1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	次郎丸3.7 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　80ｍ、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　25 ｍ、奥行　約　18 ｍ、規模　450 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４m市道	交通施設	次郎丸駅　南方3.7 km	法令規制	「調区」(40,50)

⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後も当面の間、現状維持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	29,300 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	同一需給圏を、早良区南部に位置する郊外の住宅地域一円と判定した。主たる需要者は、近隣地域及び周辺に地縁的選好性を有する個人と考えられる。周辺における市街化区域内の住宅地域においては、地価の穏やかな上昇が続いており、この影響を受けて近隣地域の地価も上昇傾向にある。なお、当該近隣地域を含む市街化調整区域においては、宅地の取引件数が乏しく、また、取引される画地規模も其々であるため、中心となる価格帯は見い出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の、郊外に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、建物規模に見合う賃料収受についても困難であるため、収益価格を求めることは困難である。なお、比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算したもので、市場性の実態を反映した実証的な価格であり、規範性が高い。以上から、市場性を反映した比準価格は説得力ある価格であると判断し、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	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　29,100 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　+0.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	物価上昇が不動産市場に与える影響に懸念はあるものの、人口・世帯数の増加等を背景に、宅地需要は底堅く推移している。
地域要因	周辺の市街化区域での安定的な宅地需要の影響を受け、市街化調整区域においても、地価はやや上昇基調にある。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８K - 411	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	南西3 m道路		「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 - 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 - 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	( ) 18,182	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	18,739	100 / [63.8]	29,371	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	29,400
b	( ) 23,998	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [／]	100 / [85.5]	29,219	100 / [99.8]	29,278		29,300
c	( ) 33,462	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	35,570	100 / [120.4]	29,543		29,500
d	( ) 21,437	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,587	100 / [74.2]	29,093		29,100
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 +0.10	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 -7.0 / 環境 -30.0 / 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 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -4.0 / 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 +7.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +16.0 / 行政 0.0 / 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 -2.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**29,300** 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	実需が殆どであり、かつ、建物規模に見合う賃料収受が困難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	福岡市早良区西入部２丁目１２６番１	2911000054054-0000
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
福岡早良(県)　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
福岡早良(県)　－ 21	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　小林　健一郎

鑑定評価額	175,000,000 円	１㎡当たりの価格	237,000 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]	175,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区次郎丸３丁目５５４番１外「次郎丸３－１０－２８」			②地積(㎡)	738 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (70,188)
	台形 2：1	共同住宅 ＲＣ ６	共同住宅の中に一般住宅等が見られる住宅地域	南東4.7 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	次郎丸180 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　０m、西　80 m、南　120 m、北　０m	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　20 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：４．７m市道	交通施設：次郎丸南西方180 m　法令規制：１住居 (60,188) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄七隈線徒歩圏内にある中低層共同住宅を中心に形成された住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はないことから、今後も概ね現状を維持するものと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	237,000 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	217,000 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は早良区のほか、隣接する西区、城南区を含む圏域となる。主な需要者は分譲マンションの開発を目的としたデベロッパー等である。交通利便性及び生活利便性に優れている地域の分譲マンション素地は希少性があり需要は堅調である。土地取引では規模、形状等により価格にバラツキがあり、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場の実態を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、分譲マンションを建築し、分譲販売することを想定した投資採算性に着目した価格である。いずれの価格も需要者が購入の意思決定に際して重視する価格となる。従って、比準価格と開発法による価格を関連付け、指定基準地との均衡をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡早良(県) － 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +3.0 / 交通 -14.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 197,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[100.0]	100／[88.6]	[100.0]／100	239,000			

(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 214,000 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 +10.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：建築費高騰や金利の動向には注視を要するものの、区内の人口増加等を背景として不動産市場は総じて堅調に推移している。
			地域要因：地下鉄七隈沿線の住宅地は、区内における相対的な割安感から地価は引き続き上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 1202	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	西4.6 m市道		準住居 (60,184) 高度地区2種20m
b	福岡早良８C - 310	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ整形	南4.3 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡早良８C - 1110	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道 西4 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良８C - 315	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	東4 m市道		１住居 (60,160)
e	福岡早良８K - 112	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西8.5 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	( ) 213,406	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	228,344	100 [99.4]	229,722	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	230,000
b	( ) 233,139	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	246,894	100 [103.4]	238,776		239,000
c	( ) 238,820	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	245,844	100 [98.7]	249,082		249,000
d	( ) 182,660	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	197,273	100 [86.5]	228,061		228,000
e	( ) 201,401	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	217,714	100 [92.9]	234,353		234,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.65	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +10.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.65	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.74	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 -6.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**237,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地と同規模の土地においては分譲マンションの敷地としての利用が主であり、最有効使用及び市場参加者の意思決定の観点から規範性に乏しいため、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	分譲マンション用地の需要が考えられるため。

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)
739,917,188	579,873,084	12	690,000	1,250.00	334,000	1,657.00

⑧開発法による価格	160,044,104 円 (217,000 円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(4)-2 開発計画

土地

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
738㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	738.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)

建物

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸
324.00 ㎡	1,657.00㎡	1,379.00㎡	278.00㎡	1,250.00㎡	ＲＣ6 Ｆ (20戸) 62㎡３ＬＤＫ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	
(43.9%)	(224.5%)	(186.9%)	(37.7%)	(75.44%)	

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
１住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	188 %	間口	m	前面道路：市道	4.7m
				奥行	m	特定道路までの距離：	m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価	住宅	690,000 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定			
	②販売総額		販売単価	分譲可能床面積	販売総額
		住宅	690,000 円／㎡ ×	1,250.00 ㎡ ＝	862,500,000 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝	0 円
				合　計	862,500,000 円

支出	③ａ建築工事費（単価）	建築工事単価（単価）	設計監理料	
		334,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 %) ＝	344,020 円／㎡
	③b建築工事費(単価)の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定		
	④建築工事費（総額）		延床面積	建築工事費（総額）
		344,020 円／㎡ ×	1,657.00 ㎡ ＝	570,041,140 円
	⑤ａ開発負担金			0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠			
	⑥販売管理費	販売総額	販売管理費比率	販売管理費
		862,500,000 円×	10 % ＝	86,250,000 円
支出合計　④+⑤+⑥				656,291,140 円

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

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	6ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	6ケ月
建築工事(１期目)	6ケ月	販売収入(１期目)	11ケ月	販売管理費(２期目)	15ケ月
建築工事(２期目)	11ケ月	販売収入(２期目)	16ケ月	販売管理費(３期目)	0ケ月
建築工事(３期目)	15ケ月	販売収入(３期目)	18ケ月		

(4)-6 収支の複利現価

項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	60,375,000 円	(7%)	× 0.9013	(11ケ月)	＝ 54,415,988 円
	販売総額(２期)	543,375,000 円	(63%)	× 0.8598	(16ケ月)	＝ 467,193,825 円
	販売総額(３期)	258,750,000 円	(30%)	× 0.8437	(18ケ月)	＝ 218,307,375 円
収入合計		－	－	－	－	739,917,188 円
支出	建築工事費(１期)	57,004,114 円	(10%)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 53,863,187 円
	建築工事費(２期)	57,004,114 円	(10%)	× 0.9013	(11ケ月)	＝ 51,377,808 円
	建築工事費(３期)	456,032,912 円	(80%)	× 0.8679	(15ケ月)	＝ 395,790,964 円
	開発負担金	0 円	(0%)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	51,750,000 円	(60%)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 48,898,575 円
	販売管理費(２期)	34,500,000 円	(40%)	× 0.8679	(15ケ月)	＝ 29,942,550 円
	販売管理費(３期)	0 円	(0%)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
支出合計		－	－	－	－	579,873,084 円

(4)-7 開発法による価格	収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格
	739,917,188 円 －	579,873,084 円 ＝	160,044,104 円
			217,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区次郎丸３丁目５５４番１	2911000113558-0000
2	福岡市早良区次郎丸３丁目５５４番２	2911000113559-0000
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
福岡早良(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
福岡早良(県)　５－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　小林　健一郎

鑑定評価額	99,100,000 円	１㎡当たりの価格	294,000 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]	225,000 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	福岡市早良区飯倉４丁目３３７番１			②地積(㎡)	337 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） 高度地区2種20m (90,200)
	台形 1.5：1	空地	小売店舗、中層店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域	東15 m 国道	水道、ガス、下水	茶山1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　120ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　23 m、奥行　約　15 m、規模　350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１５m国道	交通施設：茶山駅南西方1.2 km
		法令規制：近商 (80,200) 高度地区2種20m 都市計画道路		
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣型の性格を有する商業地域で、当面は現状維持にて推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地	(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	302,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	215,000 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	同一需給圏は早良区及びその周辺区の商業地域となる。主な需要者は、チェーン店を展開する法人や地元企業等であり、飲食店舗や日用品等の店舗及び店舗付賃貸共同住宅用地としての需要が中心と考えられる。近隣地域は交通量が多い国道沿いに形成されており、土地の利用度も高く一定の需要が期待できる。土地取引では、規模、取引動機により価格帯にバラツキがあり、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の代替競争関係にある商業地域内の事例を収集し試算していることから、市場の実態を反映した説得力を有する価格である。収益価格は、収益性を反映する価格であるものの、土地価格に見合う賃料を収受できないことからやや低位に求められた。従って、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 268,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +9.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	建築費高騰や金利の動向には注視を要するものの、区内の人口増加等を背景として不動産市場は総じて堅調に推移している。
			（地域要因）	土地の利用度は高く、商業背後地の住宅地の熟成度増大等により地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８Ｃ - 1010	福岡市早良区		建付地	( )	袋地等	南東16 m国道		近商 (90,300)
b	福岡早良８Ｃ - 303	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東16 m国道 南西4 m 角地		１住居 (70,200)
c	福岡西８Ｃ - 707	福岡市西区		貸家建付地	( )	長方形	西26 m県道 南5.2 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡城南８Ｋ - 28	福岡市城南区		更地	( )	不整形	東9 m県道 南3.8 m 二方路		近商 (100,200) 高度地区2種20m
e	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)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 369,106	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	411,068	100 / [123.5]	332,849	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	333,000
b	( ) 213,068	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [85.0]	100 / [103.0]	257,483	100 / [88.2]	291,931		292,000
c	( ) 303,500	100 / [100.0]	[109.6] / 100	100 / [90.0]	100 / [103.0]	358,831	100 / [126.0]	284,787		285,000
d	( ) 310,422	100 / [100.0]	[105.3] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	333,886	100 / [112.9]	295,736		296,000
e	( ) 322,205	100 / [100.0]	[110.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	357,003	100 / [126.0]	283,336		283,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 +20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.96	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 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.98	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　302,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
	13,535,269	3,091,328	10,443,941	7,962,400	2,481,541	(0.9630) 2,389,724	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	72,415,879 円　（　215,000 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	160.00	ＲＣ　4 Ｆ	565.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	337 ㎡	23.1 m× 15.0 m	前面道路： 国道 15.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階が店舗、２階～４階が２ＤＫタイプ（平均専有面積約４５㎡）の共同住宅を想定	⑦有効率の理由	95.8 %	片廊下式の開放外階段等による

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	3,100	421,600	4.0	1,686,400
2 ～ 4	住宅	135.00	100.0	135.00	1,750	236,250	2.0	472,500
～								
～								
～								
計		565.00	95.8	541.00		1,130,350		3,103,900

⑨年額支払賃料	1,130,350 円 × 12ケ月 ＝	13,564,200 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	建物規模、平面計画等から共益費の別途計上は不要と判断	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 6 台×12ケ月+ ＝	504,000 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（%））	13,564,200 円 × 4.0 % ＋ 504,000 円 × 4.0 % ＝	562,728 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		13,505,472 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,103,900 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	29,797 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	13,535,269 円 (40,164 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 1,753 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	740,000 円	148,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	562,728 円	14,068,200 × 4.0 %
③公租公課	土地 234,600 円	査定額
	建物 1,258,000 円	148,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	148,000 円	148,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,091,328 円 （ 9,173 円／㎡ ）	（経費率 22.8 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(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	148,000,000 円	254,000 円／㎡× 565.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,962,400 円 (23,627 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	13,535,269	円
②総費用	3,091,328	円
③純収益 ①－②	10,443,941	円
④建物等に帰属する純収益	7,962,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,481,541	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,389,724	円
	(7,091	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

72,415,879 円　（ 215,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区飯倉４丁目３３７番１	2911000027959-0000
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
福岡早良(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
福岡早良(県)　５－２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　的野　泰浩

鑑定評価額	133,000,000 円	１㎡当たりの価格	855,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	650,000 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
(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	福岡市早良区室見１丁目２番４「室見１－２－５」			②地積（㎡）	155 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1：1.2	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ ５	中層の店舗併用住宅の多い幹線道路沿いの商業地域	南22 m 市道	水道、ガス、下水	室見300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　15ｍ	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　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：２２m市道　交通施設：室見駅東方300 m　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中層の店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域である。格別の変動要因は見受けられず、現状の街並を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	880,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	586,000	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、地下鉄空港線沿線の駅近の商業地域である。需要者は分譲・賃貸マンションの開発を目論むディベロッパー等が中心となる。近時の堅調なマンション市況を背景として、マンション素地に係る取引状況は堅調であり、マンション開発適地は価格が上昇傾向にあるものと把握される。取引価格の水準は、形状・規模如何の個別性に起因して異なることから、一概に中心価格帯について言及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	比準価格は市場参加者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地価格との検討結果も勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡早良(県)　５－５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 478,000 円／㎡	[110.0]/100	100/[103.0]	100/[59.6]	[100.0]/100	857,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -8.0 / 環境 -28.0 / 行政 -10.0 / 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 771,000 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 +10.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	
		一般的要因	金利が上昇局面のため警戒感はあるものの、不動産市況は概ね堅調に推移。
		地域要因	駅近の利便性の高い商業地域であり、立地特性を鑑みると、希少性が高く堅調な需要が見込まれ、地価の上昇傾向が続いている。
		個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 407	福岡市早良区		更地	( )	台形	南西11 m市道 北西6 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡早良８C - 1014	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南25 m市道		商業 (90,400)
c	福岡早良８C - 506	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	北20 m国道 西6.2 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良８K - 113	福岡市早良区		貸家建付地	( )	長方形	北22 m市道		商業 (90,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 1,361,033	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	1,347,690	100 [114.6]	1,175,995	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	1,180,000
b	( ) 1,388,756	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,505,412	100 [123.6]	1,217,971		1,220,000
c	( ) 677,473	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	704,041	100 [80.3]	876,763		877,000
d	( ) 1,020,365	100 [100.0]	[109.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,113,218	100 [126.5]	880,014		880,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +1.05	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 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -2.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +24.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　880,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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)
	18,065,872	5,816,380	12,249,492	9,078,900	3,170,592	(0.9451) 2,996,526	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	90,803,818 円　(586,000 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 (㎡)
店舗事務所共同住宅	81.05	ＲＣ　7 Ｆ	565.90

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 %	155 ㎡	11.0 m× 14.0 m	前面道路： 市道　22.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。	⑦有効率の理由	92.3 %	ほぼ標準的

(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	72.60	93.0	67.52	4,700	317,344	8.0	2,538,752
2 ～ 2	事務所	81.05	93.5	75.78	3,500	265,230	8.0	2,121,840
3 ～ 3	住居	81.05	93.5	75.78	2,400	181,872	1.0 1.0	181,872 181,872
4 ～ 7	住居	81.05	93.5	75.78	2,400	181,872	1.0 1.0	181,872 181,872
～		7.00						
計		565.90	92.3	522.20		1,491,934		5,569,952 909,360

⑨年額支払賃料	1,491,934 円 × 12ケ月 ＝	17,903,208 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 522.20 ㎡× 12ケ月 ＝	626,640 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	査定	
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)	敷金充当	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（%））	18,529,848 円 × 4.0 % ＋ 円 × 4.0 % ＝	741,194 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		17,788,654 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,569,952 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	53,472 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 %) 909,360 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	223,746 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	18,065,872 円　(　116,554 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,453 円/㎡ 月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　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	795,000 円	159,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,408,880 円	18,529,848 × 13.0 %
③公租公課	土地 943,000 円	査定額
	建物 1,351,500 円	159,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	159,000 円	159,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	159,000 円	159,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,816,380 円 （ 37,525 円／㎡ ）	（経費率 32.2 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9451

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	159,000,000 円	272,000 円／㎡× 565.90 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0571	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 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	9,078,900 円 (58,574 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	18,065,872	円
②総費用	5,816,380	円
③純収益　①－②	12,249,492	円
④建物等に帰属する純収益	9,078,900	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	3,170,592	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,996,526 (19,332	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

90,803,818 円　　(586,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区室見１丁目２番４	2911000017865-0000
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
福岡早良(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県)　５－３	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　向野　高洋

鑑定評価額	248,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,450,000 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]	1,120,000 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
					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	福岡市早良区西新３丁目２１２番４２外「西新３－２－３」			②地積（㎡）	171 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防
	長方形 1：1.5	店舗兼事務所 ＲＣ６	銀行、小売店舗、中層ビルが建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南36 ｍ 市道	水道、ガス、下水	西新近接	（その他） 駐車場整備地区 (90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ			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　11 ｍ、奥行　約　16 ｍ、規模　180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	３６m市道	交通施設	西新駅北方近接	法令規制 商業 (90,400) 準防 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄空港線「西新」駅近接の商業地域である。利便性や学区の良さから分譲及び賃貸マンション需要が強く、地価は上昇傾向が継続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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,500,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,010,000 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	同一需給圏は早良区・中央区の繁華性等が類似する商業地域及びその背後の商業・住商混在地域である。主な需要者は自己の事業用として取得し、賃貸事業を行う法人事業者が中心である。商業施設や学校等の利便性の良さから、分譲及び賃貸マンションの需要が強く、地価は上昇傾向が継続している。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にし、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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,320,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産市況は好調だが、物価高等による不動産需要への影響が懸念される。
	②変動率　年間　+9.8 %　半年間　%		地域要因：依然として分譲及び賃貸マンション需要が強く、地価は上昇傾向が継続している。
			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	福岡早良８C - 1014	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南25 m市道		商業 (90,400)
b	福岡早良８K - 113	福岡市早良区		貸家建付地	( )	長方形	北22 m市道		商業 (90,400)
c	福岡早良８C - 407	福岡市早良区		更地	( )	台形	南西11 m市道 北西6 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良８K - 114	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北8 m市道		商業 (90,400)
e	福岡中央８C - 1203	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東12 m市道 北8 m 角地		商業 (100,400)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 1,388,756	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,505,412	100 [93.1]	1,616,984	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	1,620,000
b	( ) 1,020,365	100 [100.0]	[109.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,113,218	100 [81.1]	1,372,649		1,370,000
c	( ) 1,361,033	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	1,347,690	100 [75.3]	1,789,761		1,790,000
d	( ) 819,967	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	880,645	100 [64.2]	1,371,721		1,370,000
e	( ) 1,646,485	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,724,889	100 [114.9]	1,501,209	[100.0] 100	1,500,000

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 +1.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	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	街路 -9.0	交通・接近 -6.0	環境 -25.0
			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 +0.91	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 +30.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**1,500,000** 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)
	22,346,408	6,250,336	16,096,072	10,168,200	5,927,872	(0.9630) 5,708,541	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	172,986,091 円　(1,010,000 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	110.00	ＲＣ　6 Ｆ	680.00

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 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	171 ㎡	11.0 m× 16.0 m	前面道路： 市道　36.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗（フロア貸し）、２Ｆ～６Ｆ：住戸（平均約３３㎡、１ＬＤＫ、計１５戸）	⑦有効率の理由	82.5 %	中層店舗兼共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	110.00	60.0	66.00	4,800	316,800	8.0	2,534,400
2 ～ 2	住居	110.00	90.0	99.00	2,850	282,150	2.0 1.0	564,300 282,150
3 ～ 3	住居	110.00	90.0	99.00	2,900	287,100	2.0 1.0	574,200 287,100
4 ～ 6	住居	110.00	90.0	99.00	2,950	292,050	2.0 1.0	584,100 292,050
～	塔屋	20.00						
計		680.00	82.5	561.00		1,762,200		5,425,200 1,445,400

⑨年額支払賃料	1,762,200 円 × 12ケ月 ＝	21,146,400 円
⑩a共益費(管理費)	200 円/㎡ × 561.00 ㎡× 12ケ月 ＝	1,346,400 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	実費相当分	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	15,000 円/台 × 2 台×12ケ月+ ＝	360,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により充当	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（%））	22,492,800 円 × 4.0 % ＋ 360,000 円 × 4.0 % ＝	914,112 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		21,938,688 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,425,200 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	52,082 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,445,400 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	355,638 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	22,346,408 円　(130,681 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 3,018 円/㎡ 月額支払賃料 (2,950 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
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	945,000 円	189,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,742,336 円	22,852,800 × 12.0 %
③公租公課	土地 578,500 円	査定額
	建物 1,606,500 円	189,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	189,000 円	189,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	189,000 円	189,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	6,250,336 円 (36,552 円／㎡)	(経費率 28.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(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	189,000,000 円	270,000 円／㎡× 680.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 躯体部分 40 % + 0.0531 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,168,200 円 (59,463 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	22,346,408	円
②総費用	6,250,336	円
③純収益 ①－②	16,096,072	円
④建物等に帰属する純収益	10,168,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	5,927,872	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,708,541 円 (33,383	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

172,986,091 円　(1,010,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区西新３丁目２１２番４２	2911000001942-0000
2	福岡市早良区西新３丁目２１２番５０	2911000001947-0000
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
福岡早良(県)　５ － ４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
福岡早良(県)　５ － ４	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　寺島　弘次

鑑定評価額	454,000,000 円	１㎡当たりの価格	880,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	670,000 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	福岡市早良区城西１丁目６９番「城西１－５－２５」				②地積（㎡）	516 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 （その他） (90,300)
	台形 1.2：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 10	中高層の店舗付共同住宅、マンション等が建ち並ぶ商業地域	南西21 m 市道	水道、ガス、下水	西新400 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　200ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　25 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	２１m市道	交通施設	西新駅南東方400 m	法令規制 近商 (90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ西新駅に近い商業地域である。交通利便性、生活利便性等が良好な共同住宅適地であり、共同住宅用地の需要は強い。当該地域では、新たな分譲マンションの建築が見られる。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	890,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	597,000 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、早良区内の空港線沿線の商業地域のほか、福岡市各区の商業地域と判定した。商業地の需要者は、自用目的で取得する事業会社等のほか、収益目的で取得する不動産会社、事業会社等が中心である。また、交通、生活利便性が良好な商業地域では、分譲マンション用地として取得する分譲マンション開発業者の需要が旺盛である。商業地は、地域、立地条件、画地規模、取得目的等によって価格水準は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地の取引事例を広域的に選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、試算過程に想定項目が介在することから相対的な規範性がやや劣り、また、土地建物価格の上昇に対して新規賃料の上昇は緩やかであるため、比準価格に比べて低位に試算された。以上により、本件で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のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡早良(県)　５ － ５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 / 地域要因 街路 0.0 交通 -9.0 環境 -36.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 478,000 円／㎡	[110.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [58.2]	[100.0] / 100	877,000		

(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 796,000 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 +10.6 %	半年間 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）建築費等の上昇による不動産価格の上昇、借入金利の上昇が、需要者の取得意欲、投資採算性等に与える影響を注視する必要がある。

（地域要因）店舗兼共同住宅、分譲マンション等が建ち並ぶ商業地域。西新駅に近い地域特性から、新たな分譲マンションの建築計画が見られる。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８K - 114	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北8 m市道		商業 (90,400)
b	福岡早良８K - 1013	福岡市早良区		貸家建付地	( )	長方形	南7.5 m市道		近商 (90,300)
c	福岡早良８K - 510	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北西10 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	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)
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	( ) 819,967	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	880,645	100 [100.6]	875,393	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	875,000
b	( ) 660,939	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	727,694	100 [77.5]	938,960		939,000
c	( ) 571,874	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	594,749	100 [65.7]	905,250		905,000
d	( ) 698,094	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	735,052	100 [85.9]	855,707		856,000
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 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +1.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -14.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　890,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	46,825,690	12,659,500	34,166,190	23,618,200	10,547,990	(0.9630) 10,157,714	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	307,809,515 円　（　597,000 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	250.00	ＲＣ　6 Ｆ	1,500.00

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 準防	90 %	300 %	300 %	516 ㎡	28.0 m× 25.0 m	前面道路： 市道　21.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗兼共同住宅、１階店舗、２階～６階住宅、１戸約３２㎡、１ＬＤＫ、各階７戸	⑦有効率の理由	86.7 %	同規模、同用途の建物と比較して標準的

(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	店舗	250.00	70.0	175.00	4,650	813,750	6.0	4,882,500
2 ～ 3	住宅	250.00	90.0	225.00	2,550	573,750	1.0 1.0	573,750 573,750
4 ～ 6	住宅	250.00	90.0	225.00	2,600	585,000	1.0 1.0	585,000 585,000
～								
～								
計		1,500.00	86.7	1,300.00		3,716,250		7,785,000 2,902,500

⑨年額支払賃料	3,716,250 円 × 12ケ月 ＝	44,595,000 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 1300.00 ㎡× 12ケ月 ＝	1,560,000 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	同規模、同用途の建物の共益費水準を参考に査定。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	15,000 円/台 × 10 台×12ケ月+ ＝	1,800,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	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（%））	46,155,000 円 × 4.0 % ＋ 1,800,000 円 × 4.0 % ＝	1,918,200 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		46,036,800 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,785,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	74,736 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 %) 2,902,500 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	714,154 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	46,825,690 円　(90,747 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 2,607 円/㎡ 月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　3 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	2,195,000 円	439,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	4,795,500 円	47,955,000 × 10.0 %
③公租公課	土地 1,059,500 円	査定額
	建物 3,731,500 円	439,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	439,000 円	439,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	439,000 円	439,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	12,659,500 円 (24,534 円／㎡)	(経費率 27.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(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	439,000,000 円	284,000 円／㎡× 1,500.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 躯体部分 40 % + 0.0531 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	23,618,200 円 (45,772 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	46,825,690	円
②総費用	12,659,500	円
③純収益 ①－②	34,166,190	円
④建物等に帰属する純収益	23,618,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	10,547,990	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	10,157,714 円 (19,685	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

307,809,515 円　(597,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区城西１丁目６９番	2911000005188-0000
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
福岡早良(県)　５ － ５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡早良(県)　５ － ５	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　竹山　泰史

鑑定評価額	173,000,000 円	１㎡当たりの価格	526,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８ 年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８ 年　７月 23 日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	390,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８ 年　６月 30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江２丁目２５９番外 「荒江２－１２－１」			②地積（㎡）	329 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 （その他） (100,300)
	台形 1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ ８	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西20 m 国道、 東側道	水道、 ガス、 下水	別府1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　90ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、　奥行　約　20 m、　規模　350 ㎡程度、　形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：２０m国道	交通施設：別府駅　南西方1.3 km　法令規制：近商 (90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　540,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格　306,000 円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、早良区を中心として福岡市西部近郊の幹線沿い等に商業地域が形成されている圏域で、需要者の中心は賃貸用建物の建築を目的とする不動産業者等とみられる。国道沿いに形成された繁華性の高い商業地域で、マンション用地としての需要も見込まれることから、旺盛な宅地需要が認められる。取引規模によって価格帯は幅広いが、３億円程度の事例がみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの商業地域であり、店舗兼共同住宅の建築を想定して収益価格を求めたが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であるほか、建築費の高騰等により、やや低位に求められた。一方、比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、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　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
	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　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
	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　478,000 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　福岡早良　５ － ３ 公示価格　506,000 円／㎡ ②変動率　年間　+10.0 %　半年間　+4.0 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	早良区の人口は増加傾向で推移しており、依然として不動産需要は堅調である。
			（地域要因）	良好な利便性の立地条件を有しており、マンション用地需要が強いことから、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	福岡早良８C - 1009	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	南東16 m国道		近商 (90,300)
b	福岡早良８C - 105	福岡市早良区		底地	( )	ほぼ台形	北20 m国道 南5 m 二方路		準住居 (70,200)
c	福岡中央８K - 506	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北17.4 m市道 南東4 m 西4 m 三方路		近商 (100,300)
d	福岡西８C - 726	福岡市西区		更地	( )	正方形	北9.5 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	( ) 401,985	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	425,300	100 / [81.6]	521,201	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	537,000
b	( ) 453,827	100 / [100.0]	[103.8] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	448,640	100 / [83.8]	535,370		551,000
c	( ) 436,406	100 / [100.0]	[108.4] / 100	100 / [／]	100 / [101.9]	464,243	100 / [91.6]	506,816		522,000
d	( ) 416,640	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	440,805	100 / [83.3]	529,178		545,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.63	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 -5.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -15.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 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：　**540,000** 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)
	25,350,627	7,218,792	18,131,835	14,687,400	3,444,435	(0.9630) 3,316,991	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	100,514,879 円 (306,000 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	140.00	ＲＣ　7 Ｆ	980.00

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 準防	100 %	300 %	300 %	329 ㎡	22.0 m× 18.0 m	前面道路： 国道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ店舗、２～７Ｆ共同住宅（６３㎡程度の２ＬＤＫ１２戸）を想定。	⑦有効率の理由	89.1 %	店舗兼共同住宅として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	駐車場	40.00						
1 ～ 1	店舗	100.00	75.0	75.00	3,600	270,000	6.0	1,620,000
2 ～ 3	住宅	140.00	95.0	133.00	2,120	281,960	2.0 1.0	563,920 281,960
4 ～ 7	住宅	140.00	95.0	133.00	2,170	288,610	2.0 1.0	577,220 288,610
～								
計		980.00	89.1	873.00		1,988,360		5,056,720 1,718,360

⑨年額支払賃料	1,988,360 円 × 12ケ月 ＝	23,860,320 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 873.00 ㎡× 12ケ月 ＝	1,047,600 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺の共益費の水準等を勘案して査定。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	12,000 円/台 × 7 台× 12ケ月+ ＝	1,008,000 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（%））	24,907,920 円 × 4.0 % ＋ 1,008,000 円 × 4.0 % ＝	1,036,637 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		24,879,283 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,056,720 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	48,545 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,718,360 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	422,799 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	25,350,627 円 (77,054 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 2,169 円/㎡ 月額支払賃料 (2,120 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　3 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,365,000 円	273,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,591,592 円	25,915,920 × 10.0 %
③公租公課	土地 395,700 円	査定額
	建物 2,320,500 円	273,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	273,000 円	273,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	273,000 円	273,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,218,792 円 （ 21,942 円／㎡ ）	（経費率 28.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(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	273,000,000 円	270,000 円／㎡× 980.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	14,687,400 円 （ 44,643 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	25,350,627	円
②総費用	7,218,792	円
③純収益 ①－②	18,131,835	円
④建物等に帰属する純収益	14,687,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,444,435	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,316,991 円 （ 10,082	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

100,514,879 円　（ 306,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区荒江２丁目２５９番	2911000020849-0000
2	福岡市早良区荒江２丁目２６１番	2911000020851-0000
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
福岡早良(県)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ｉＬａｎｄ
福岡早良(県)　５－６	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　柴田　翔平

鑑定評価額	357,000,000 円	１㎡当たりの価格	347,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 12日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	260,000 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
(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	福岡市早良区原６丁目７５５番１外「原６－２３－２５」				②地積(㎡)	1,029 ( )	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 (70,200)
	台形 1.5：1	店舗兼事務所 Ｓ ２	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西25 m 県道、北側道	水道、ガス、下水	藤崎2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　0ｍ、南　100ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　32 m、奥行　約　32 m、規模　1,000 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m県道	交通施設	藤崎駅南西方2 km	法令規制	２住居 (60,200) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	店舗・店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域であり、特に大きな変動要因もないことから、今後も現状の繁華性を維持しつつ推移するものと予測する。					

(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	角地 +3.0 形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	355,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	254,000 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、福岡市早良区・城南区・西区の幹線道路沿いの路線商業地域及びその背後の住商混在地域である。主な需要者は自己の事業用として取得する法人事業者であるが、利便性に優れる地域では共同住宅用地としての需要も一部見られる。近年、取引価格は上昇傾向で推移しており、中には高値での取引も散見される。街路条件、繁華性等の立地条件、規模等により価格水準は様々であり、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、賃料の遅行性等から店舗賃料が低位に推移していること、想定項目が多いこと等から、相対的信頼性に劣ると判断した。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定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	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 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 福岡早良(県)　５－５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 478,000 円／㎡	[110.0]／100	100／[103.0]	100／[151.7]	[103.0]／100	347,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 +7.0 要 環境 +35.0 因 行政 +5.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 317,000 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 +9.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	早良区では人口・世帯数ともに微増傾向が継続しており、立地条件の良い商業地を中心に、需要は引き続き堅調に推移している。
			（地域要因）	県道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、周辺人口も増加傾向にあり、需要は堅調に推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡早良８C - 1009	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	南東16 m国道		近商 (90,300)
b	福岡城南８C - 1240	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ整形	西13.5 m市道 北4 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡城南８K - 28	福岡市城南区		更地	( )	不整形	東9 m県道 南3.8 m 二方路		近商 (100,200) 高度地区2種20m
d	福岡城南８C - 13	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東8 m市道 北西7 m 二方路		１中専 (70,150) 高度地区2種15m
e	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

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	( ) 401,985	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	425,300	100 [124.3]	342,156	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	352,000
b	( ) 337,785	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [103.0]	334,833	100 [97.7]	342,715		353,000
c	( ) 310,422	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [／]	100 [97.9]	333,886	100 [94.8]	352,200		363,000
d	( ) 333,111	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	326,132	100 [96.0]	339,721		350,000
e	( ) 271,996	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	293,212	100 [85.4]	343,340		354,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.83	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+5.0	環境	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.52	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+6.0	環境	-5.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.53	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+5.0	環境	-5.0
			画地	-2.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.56	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+17.0	環境	-10.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +1.12	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-12.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**355,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	21,534,336	5,237,200	16,297,136	7,762,500	8,534,636	(0.9804) 8,367,357	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	261,479,906 円　（ 254,000 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 (㎡)
店舗兼事務所	600.00	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
２住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	1,029 ㎡	43.5 m× 30.0 m	前面道路： 県道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階事務所を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	１棟貸しを想定

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	2,800	1,680,000	6.0	10,080,000
2 ～ 2	事務所	100.00	100.0	100.00	1,800	180,000	6.0	1,080,000
～								
～								
～								
計		700.00	100.0	700.00		1,860,000		11,160,000

⑨年額支払賃料	1,860,000 円 × 12ケ月 ＝	22,320,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	一棟貸しのため非計上。	
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（%））	22,320,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	892,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		21,427,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	11,160,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	107,136 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	21,534,336 円　(　20,927 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 2,814 円/㎡ 月額支払賃料 (2,800 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	675,000 円	135,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	669,600 円	22,320,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 2,475,100 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	5,237,200 円 （ 5,090 円／㎡ ）	（経費率 24.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9804

(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%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0404 × 躯体部分 40 % + 0.0525 × 仕上部分 30 % + 0.0852 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,762,500 円 （ 7,544 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	21,534,336	円
②総費用	5,237,200	円
③純収益 ①－②	16,297,136	円
④建物等に帰属する純収益	7,762,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	8,534,636	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	8,367,357	円
	（ 8,132	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

261,479,906 円　（ 254,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市早良区原６丁目７５５番１	2911000056730-0000
2	福岡市早良区原６丁目７５５番３	2911001121699-0000
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		