

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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 浅川 博範		
鑑定評価額	1,030,000,000 円			1 m ² 当たりの価格	514,000 円 / m ²		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月22日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	390,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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」	地積 (m ²)	2,010	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2中専 (60,150)	
	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		(その他) 高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 170 m、南 180 m、北 120 m	標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 45 m、規模	2,000 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない	街路	7.5 m市道	交通施設	西新駅 南東方840 m	2中専 (60,150)	規制
	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、販売価格に転嫁させ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)最有效地の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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	520,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	490,000 円 / m ²						
(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、单身・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、9~11億円程度と思料する。								
(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じっているが、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。そこで、比準価格を中心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)公規価示標準値と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正	街路
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県)	- 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 510,000 円 / m ²		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [105.9]	[101.0] 100	511,000	内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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 変動率	467,000 円 / m ²	価格変動形態成要因の 一般的 地域 個別的 要因	物価上昇に賃金上昇が追い付いていない。米国の関税政策により、日本企業の業績が注視される中、当区全体の不動産需要は堅調に推移。 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、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。 特に変化は見られない。	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 行政 その他の 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	-3.0 +3.0 +6.0 0.0 0.0	

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 613	福岡市早良区				更地	()	長方形	北西8 m市道 南東6 m 二方路		1中専 (70,182) 高度地区2種15m
b	福岡中央7 C - 1002	福岡市中央区				更地	()	ほぼ台形	東5 m市道 北5 m 西4 m 三方路		1住居 (80,200) 高度地区2種最高20m
c	福岡中央7 K D H - 203	福岡市中央区				更地	()	不整形	北東5.4 m市道 東2 m 南2.3 m 三方路		1中専 (70,200) 高度地区2種15m
d	福岡早良7 C - 511	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	福岡中央7 C - 412	福岡市中央区				更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 南2 m 角地		1住居 (60,200)
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a	(576,897)	100 [100.0]	[102.8]	100 [/]	100 [105.1]	564,272	100 [101.0]	558,685	街路 0.0	564,000	
b	(501,404)	100 [100.0]	[103.8]	100 [/]	100 [105.0]	495,674	100 [100.7]	492,228	交通・接近 0.0	497,000	
c	(442,804)	100 [100.0]	[100.0]	100 [/]	100 [102.9]	430,325	100 [84.8]	507,459	環境 0.0	513,000	
d	(485,201)	100 [100.0]	[103.5]	100 [/]	100 [100.0]	502,183	100 [95.0]	528,614	画地 +1.0	534,000	
e	(502,494)	100 [100.0]	[103.4]	100 [/]	100 [101.0]	514,434	100 [106.0]	485,315	行政 0.0	[101.0]	490,000
100	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ工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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0
d	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
e	正常	% / 月 +1.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	分譲マンションが最有效使用であるため						

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	最有效使用は分譲マンションのため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)
2,025,501,293	1,040,021,966	13	855,000	2,880.00	250,000
開発法による価格	985,479,327 円 ()			490,000 円 / m ²	

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							
総面積	公共漬地(a ~ cの合計)		0.00m ²	敷地有効面積(-)			
	a 道路	b 公園	c その他				
2,010m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	2,010.00m ²			
総面積に対する割合							
(100.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(100.0 %)			
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
840.0 m ²	3,800.00m ²	2,998.00m ²	802.00m ²	2,880.00m ²	R C 7 F (32戸)		
敷地有効面積に対する割合							
(41.8 %)	(189.1 %)	(149.2 %)	(39.9 %)	(75.79 %)	90m ² 4 L D K		
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 奥行 m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 7.5m m		
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	855,000 円 / m ²	店舗等	円 / m ²		
	b 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					
	販売総額	販売単価	分譲可能床面積	販売総額			
	住宅	855,000 円 / m ² ×	2,880.00 m ² =	2,462,400,000 円			
支出	店舗等	円 / m ² ×	m ² =	0 円			
			合 計	2,462,400,000 円			
	a 建築工事費(単価)	建築工事単価(単価)	設計監理料				
	b 建築工事費(単価)の算定根拠	250,000 円 / m ² × (1 + 3 %) =	257,500 円 / m ²				
	建築工事費(総額)	類似建物の建築費等を参考として査定	延床面積	建築工事費(総額)			
支出	a 開発負担金	257,500 円 / m ² ×	3,800.00 m ² =	978,500,000 円			
	b 開発負担金の算定根拠			0 円			
	販売管理費	販売総額	販売管理費比率	販売管理費			
		2,462,400,000 円 ×	10 % =	246,240,000 円			
支出合計	+ +			1,224,740,000 円			
(4)-4 投下資本收益率							
投下資本收益率の算定根拠		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ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費(1期目)	8ヶ月		
建築工事(1期目)	8ヶ月	販売収入(1期目)	15ヶ月	販売管理費(2期目)	16ヶ月		
建築工事(2期目)	14ヶ月	販売収入(2期目)	19ヶ月	販売管理費(3期目)	0ヶ月		
建築工事(3期目)	19ヶ月	販売収入(3期目)	23ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間(月)	複利現価(×)		
収入	販売総額(1期)	221,616,000 円 (9 %)	× 0.8583	(15ヶ月)	= 190,213,013 円		
	販売総額(2期)	1,896,048,000 円 (77 %)	× 0.8241	(19ヶ月)	= 1,562,533,157 円		
	販売総額(3期)	344,736,000 円 (14 %)	× 0.7912	(23ヶ月)	= 272,755,123 円		
収入合計	-	-	-	-	2,025,501,293 円		
支出	建築工事費(1期)	97,850,000 円 (10 %)	× 0.9218	(8ヶ月)	= 90,198,130 円		
	建築工事費(2期)	97,850,000 円 (10 %)	× 0.8671	(14ヶ月)	= 84,845,735 円		
	建築工事費(3期)	782,800,000 円 (80 %)	× 0.8241	(19ヶ月)	= 645,105,480 円		
	開発負担金	0 円 (0 %)	× 1.0000	(0ヶ月)	= 0 円		
	販売管理費(1期)	147,744,000 円 (60 %)	× 0.9218	(8ヶ月)	= 136,190,419 円		
	販売管理費(2期)	98,496,000 円 (40 %)	× 0.8496	(16ヶ月)	= 83,682,202 円		
	販売管理費(3期)	0 円 (0 %)	× 1.0000	(0ヶ月)	= 0 円		
支出合計	-	-	-	-	1,040,021,966 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			
		2,025,501,293 円 -	1,040,021,966 円 =	985,479,327 円			
				490,000 円 / m ²			

4 不動産 I D

福岡早良(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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	63,300,000 円			1 m ² 当たりの価格	422,000 円 / m ²				
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	330,000 円 / m ²			
(2)実地調査日	令和7年6月30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	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」					地積(m ²)	150()	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	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	(その他) 高度地区2種20m		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 25 m	標準的使用	中低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、	規模	150 m ² 程度、			形状	長方形	
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	5 . 8 m市道	交通	西新駅南西方700 m	法令規制	1住居(60,200) 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等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)最有效使用の判定	中低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	422,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	297,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	街路	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路	
	前年指定基準地の価格 510,000 円 / m ²	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [129.1]	[100.0] 100	415,000	内訳	街路	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 400,000 円 / m ²	価格変動形態成要因の	一般的 要因	高価格帯の分譲、注文住宅等についてはやや落ち着きが見られる。住宅取得意欲、需要に影響を与える金利の動向等に注意が必要である。					
	- 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		地域 要因	交通利便性、生活利便性、住環境等が良好な住宅地域。住宅需要は堅調であるが、高価格帯の分譲、注文住宅はやや落ち着きが見られる。					
	公示価格 円 / m ²		個別的 要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +5.5 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 102	福岡市早良区				建付地	()	台形	北西5m私道		1住居(60,200) 高度地区2種20m
b	福岡早良7 C - 104	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 南東6m 角地		2中専(70,150) 高度地区2種15m
c	福岡早良7 C - 205	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道		1住居(60,160)
d	福岡早良7 C - 202	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	北東5.6m市道		1中専(60,150)
e	福岡早良7 K - 107	福岡市早良区				更地	()	長方形	東7.6m市道		1住居(60,200) 地区計画等
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(396,511)	100 [100.0]	[101.8]	100 [100.0]	100 [100.0]	403,648	100 [97.0]	416,132	街路 0.0	0.0	
b	(351,026)	100 [100.0]	[103.6]	100 [100.0]	100 [102.0]	356,532	100 [84.9]	419,943	交通・接近 0.0	416,000	
c	(429,697)	100 [100.0]	[103.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	443,447	100 [107.8]	411,361	環境 0.0	420,000	
d	(432,663)	100 [100.0]	[105.2]	100 [/]	100 [100.0]	455,161	100 [106.7]	426,580	画地 0.0	411,000	
e	(453,338)	100 [100.0]	[104.5]	100 [/]	100 [100.0]	473,738	100 [108.9]	435,021	行政 0.0 その他 0.0	427,000	
									[100.0] 100	435,000	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0			
			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 +0.71	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 -15.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0				
e	正常	%/月 +0.45	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 +10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,343,892	1,663,008	4,680,884	3,197,800	1,483,084	(0.9613) 1,425,689	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	44,552,781 円 (297,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 (円 / m ²)						

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	90.00		S 3 F		270.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	住戸各階3戸（1戸約28m ² の1K）を想定。			有効率 の理由	95.0 %	同様の建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	90.00	95.0	85.50	1,950	166,725	2.0	333,450		
2 ~ 2	住宅	90.00	95.0	85.50	1,980	169,290	2.0	338,580		
3 ~ 3	住宅	90.00	95.0	85.50	2,000	171,000	2.0	342,000		
~										
~										
計		270.00	95.0	256.50		507,015		1,014,030		
年額支払賃料				507,015 円 × 12ヶ月 =			6,084,180 円			
a共益費(管理費)				50 円/m ² × 256.50 m ² × 12ヶ月 =			153,900 円			
b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。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 +			360,000 円			
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			
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,238,080 円 × 4.0 % + 360,000 円 × 4.0 % =			263,923 円			
以上計 + a+ - -										
9,735 円				1,014,030 円 × 96.0 % × 1.00 % =						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) × 運用利回り(%) =			0 円			
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			
総収益 + + +				6,343,892 円 (42,293 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,983 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,980 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	236,000 円	59,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	659,808 円	6,598,080 ×	10.0 %	
公租公課	土地 147,700 円	査定額		
	建物 501,500 円	59,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	59,000 円	59,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	59,000 円	59,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	1,663,008 円 (	11,087 円 / m ²)	(経費率 26.2 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	59,000,000 円	212,000 円 / m ² ×	270.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0542	軀体部分 0.0404 × 40 % +	仕上部分 0.0525 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,197,800 円 (21,319 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	6,343,892 円
総費用	1,663,008 円
純収益 -	4,680,884 円
建物等に帰属する純収益	3,197,800 円
土地に帰属する純収益 -	1,483,084 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	1,425,689 円 (9,505 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

44,552,781 円 (297,000 円 / m²)

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	福岡市早良区祖原3 6 0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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(県) -3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所有限会社									
福岡早良(県)	-3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成									
鑑定評価額		178,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		452,000 円 / m ²							
1 基本的事項														
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月4日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	340,000 円 / m ² 倍						
(2)実地調査日	令和7年6月27日		(5)価格の種類	正常価格			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	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」				地積(m ²)	393() 法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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種最高15m 地区計画等							
	台形 1:1	住宅 L S 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5m 市道	水道、ガス、下水	藤崎1.3 km								
(2)近隣地域	範囲	東30m、西70m、南300m、北70m	標準的使用	戸建住宅の敷地										
	標準的画地の形状等		間口 約15m、奥行 約20m、規模	300 m ² 程度、形状長方形										
	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 市道 北5m	交通 施設	藤崎駅北方1.3 km	法令 規制 対象基準地と同じ						
(3)最有效地の判定		戸建住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的原因	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	452,000 円 / m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²											
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²											
(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く、また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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / m ²)	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他					
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
	指定基準地番号 福岡早良(県) - 16		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / m ²)	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他					
(10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	前年指定基準地の価格 510,000 円 / m ²		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [123.3]	[104.0] 100	452,000	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 430,000 円 / m ²		価格変動 形狀成要 因の の	一般的 要因	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。									
	- 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 / m ²		一般的 要因	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。									
	変動率 年間 +5.1 % 半年間 %		個別的 要因	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

福岡早良(県) - 3 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7K - 114	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	西3 m市道		1住居(60,160)
b	福岡早良7K - 115	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	西4 m市道 南3 m 角地		1中専(70,150)
c	福岡早良7K - 1211	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北西3.1 m市道		1住居(60,160) 高度地区2種20m
d	福岡早良7C - 513	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m
e	福岡早良7C - 205	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1住居(60,160)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(460,937)	100 [100.0]	[104.3]	100 [/]	100 [97.0]	495,626	100 [115.1]	430,605	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	448,000 442,000 463,000 464,000 [104.0] 100
b	(455,443)	100 [100.0]	[104.3]	100 [/]	100 [95.8]	495,853	100 [116.6]	425,260			
c	(528,186)	100 [100.0]	[111.1]	100 [/]	100 [100.0]	586,815	100 [131.9]	444,894			
d	(554,263)	100 [100.0]	[103.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	573,108	100 [128.5]	445,998			
e	(429,697)	100 [100.0]	[103.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	443,447	100 [104.2]	425,573			
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.43	街路 -0.0	交通・接近 -0.0	環境 -0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 行政 行政	-5.0 +1.0 +1.0	交通・接近 +20.0 その他 0.0
b	正常	%/月 +0.43	街路 -0.0	交通・接近 -0.0	環境 -0.0	街路 -4.2	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 行政 行政	-2.0 0.0 0.0	交通・接近 +19.0 その他 0.0
c	正常	%/月 +1.01	街路 -0.0	交通・接近 -0.0	環境 -0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 行政 行政	-5.0 +1.0 +1.0	交通・接近 +25.0 その他 0.0
d	正常	%/月 +0.42	街路 -0.0	交通・接近 -0.0	環境 -0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 行政 行政	-1.0 0.0 0.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0
e	正常	%/月 +0.45	街路 -0.0	交通・接近 -0.0	環境 -0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 行政 行政	-2.0 +1.0 +1.0	交通・接近 +17.0 その他 0.0

(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つたため。								
(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円/m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円/m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/m ²						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算 できなかつた場 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						
収入の現価の総和 (円)		支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格		円 ()						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

4 不動産 I D

福岡早良(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市早良区百道浜4丁目902番128	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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

福岡早良(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		33,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		200,000 円 / m ²				
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日		令和7年7月12日	(6)路線価	[令和7年1月]	155,000 円 / m ²		
	令和7年6月28日		(5)価格の種類		正常価格		路線価又は倍率	倍		
	(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価							
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1)基準地	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」				地積 (m ²)	165 ()		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60,150)			
	台形 1:1.5	住宅 L S 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	(その他) 高度地区2種15m			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅の敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模		180 m ² 程度、	形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。	街路	交通 施設	金山駅 北西方1.6 km	法令 規制	対象基準地と同じ		
(3)最有效地の判定		低層住宅の敷地						(4)対象基準地の個別的原因		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 201,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格 121,000 円 / m ²								
	原価法	積算価格 / 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²								
(6)市場の特性		同一需給圏は、早良区及び隣接区である。需要者の中心は、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段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3300万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、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他		
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) -17		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²		[108.8] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	199,000			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 183,000 円 / m ²			価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	福岡市内の不動産に対する需要は強いものの、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。				
	- 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 / m ²				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、同区内では値段感があるため、地価は上昇傾向で推移している。				
	変動率 年間 +9.3 %	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

福岡早良(県) - 4 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 1107	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北3.7 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種最高15m
b	福岡早良7 C - 208	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北22 m市道		1中専 (60,150)
c	福岡早良7 C - 215	福岡市早良区				建付地	()	袋地等	南東6 m市道		1低専 (50,80)
d	福岡早良7 C - 505	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	福岡早良7 C - 1106	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	西6.3 m市道 北6 m 角地		1低専 (60,80)
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a	(204,529	100 [100.0]	[106.2]	100 100	100 [/] [100.0]	217,210	100 [101.9]	213,160	街路 0.0	213,000	
b	(214,313	100 [100.0]	[105.5]	100 100	100 [100.0] [100.0]	226,100	100 [111.1]	203,510	交通・接近 0.0	204,000	
c	(143,369	100 [100.0]	[102.9]	100 100	100 [100.0] [80.0]	184,408	100 [94.0]	196,179	環境 0.0	196,000	
d	(175,411	100 [100.0]	[106.2]	100 100	100 [100.0] [100.0]	186,286	100 [92.2]	202,046	画地 0.0	202,000	
e	(178,440	100 [100.0]	[105.8]	100 100	100 [100.0] [103.0]	183,291	100 [96.9]	189,155	行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100	189,000
NO	ア事情の内容 イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0			
			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 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +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 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0			
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0				

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,610,472	945,820	2,664,652	2,012,500	652,152	(0.9795) 638,783	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	19,961,969 円 (121,000 円 / m ²)						
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					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)
開発法による価格	円 (円 / m ²)					

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	90.00		L S 2 F		180.00	
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 m ²	11.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 45 m ² 程度の 2LDK を想定			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	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居住	90.00	100.0	90.00	1,510	135,900	2.0	271,800		
2 ~ 2	居住	90.00	100.0	90.00	1,540	138,600	2.0	277,200		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		274,500		549,000		
年額支払賃料				274,500 円 x 12ヶ月 =			3,294,000 円			
a共益費(管理費)				70 円/m ² x 180.00 m ² x 12ヶ月 =			151,200 円			
b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						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				家賃保証会社を想定しているため計上しない。						
(+ a) x 空室率 A (%) + (- x 空室率 B (%))				3,445,200 円 x 4.0 % + 円 x % = 137,808 円						
以上計 + a + - -										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円						
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) 儲却額(549,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 135,080 円) 運用利回り(1.00 %)						
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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				3,610,472 円 (21,882 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,606 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,540 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	361,320 円	3,613,200 ×	10.0 %	
公租公課	土地 77,000 円	査定額		
	建物 297,500 円	35,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	945,820 円 (	5,732 円 / m ²)	(経費率 26.2 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	35,000,000 円	189,000 円 / m ² ×	180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0575	軀体部分 0.0423 × 40 % +	仕上部分 0.0589 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,012,500 円 (12,197 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	3,610,472 円
総費用	945,820 円
純収益 -	2,664,652 円
建物等に帰属する純収益	2,012,500 円
土地に帰属する純収益 -	652,152 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	638,783 円 (3,871 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

19,961,969 円 (121,000 円 / m²)

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 4 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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		46,700,000 円		1 m ² 当たりの価格		202,000 円 / m ²											
1 基本的事項																	
(1)価格時点		令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[令和7年1月]	155,000 円 / m ²									
(2)実地調査日		令和7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															
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																	
(1)基準地	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」				地積(m ²)	231()									
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)	法令上の規制等									
	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	範囲	東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 12 m、	規模	200 m ² 程度、		形状 長方形	対象基準地と同じ規制									
	地域的特性	特記 事項	特になし	街路	4 m市道	交通施設	次郎丸駅北東方700 m										
(3)最有效地の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 202,000 円 / m ²															
	収益還元法	収益価格 140,000 円 / m ²															
	原価法	積算価格 / 円 / m ²															
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²															
(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を中心である。地下鉄七隈線沿線の住宅需要は依然として強く、高価格帯の取引も見られ、地価は上昇傾向が続いている。中心となる価格帯は土地が400万円前後、新築戸建物件が600万円前後と思われる。															
(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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²) 内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他									
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他									
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) -17		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²) 内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他									
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²		[108.8] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	[100.0] 100		標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 180,000 円 / m ²		価格変動 形成状況 要因の の	一般的 要因 地 域 要 因 個 別 的 要 因	早良区内の人口は増加傾向にあり、好調な不動産市況の影響から全体的に地価は上昇傾向にある。												
	- 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 / m ²				地下鉄七隈線沿線の住宅需要は依然として強く、地価は堅調に推移している。												
	変動率 年間 +12.2 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。														

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 5 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 1205	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	東6.3 m市道 南4 m 角地		1低専 (60,80)
b	福岡早良7 C - 1307	福岡市早良区				建付地	()	台形	西6.3 m市道 南4 m 角地		1中専 (70,100) 高度地区1種15m
c	福岡早良7 C - 4	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		1低専 (50,80)
d	福岡早良7 C - 1311	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南2.4 m市道		1低専 (50,80)
e	福岡早良7 K - 503	福岡市早良区				建付地	()	不整形	西9 m市道 南5.1 m 角地		1低専 (60,80)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(188,145)	100 [100.0]	[107.5]	100 [/]	100 [102.0]	198,290	100 [97.9]	202,543	街路 0.0 交通・接近 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	203,000 199,000 210,000 205,000 [100.0] 100	
b	(199,056)	100 [100.0]	[103.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	199,056	100 [99.8]	199,455			
c	(200,348)	100 [100.0]	[109.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	218,379	100 [104.0]	209,980			
d	(177,798)	100 [100.0]	[102.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	181,354	100 [88.5]	204,920			
e	(188,054)	100 [100.0]	[111.2]	100 [100.0]	100 [102.0]	205,016	100 [104.0]	197,131			
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	+3.0 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0 0.0		
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	+3.0 +2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0 0.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	+1.0 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0 0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	-3.0 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -4.0 0.0		
e	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	+5.0 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0 0.0		

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,891,240	818,800	3,072,440	2,012,500	1,059,940	(0.9795) 1,038,211	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	32,444,094 円 (140,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 (円 / m ²)						

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	90.00		L S 2 F		180.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	1 F ~ 2 F 共同住宅 (平均 45 m ² 程度、2DK)			有効率 100.0 % の理由	外廊下・外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居住	90.00	100.0	90.00	1,800	162,000	1.0	162,000
2 ~ 2	居住	90.00	100.0	90.00	1,950	175,500	1.0	175,500
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		337,500		337,500
年額支払賃料				337,500 円 × 12ヶ月 = 4,050,000 円				
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
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。				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,050,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 162,000 円				
以上計 + a + - -							3,888,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				337,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,240 円				
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				
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				
総収益 + + +				3,891,240 円 (16,845 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の月額実質賃料 1,952 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,950 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	202,500 円	4,050,000 ×	5.0 %	
公租公課	土地 108,800 円	査定額		
	建物 297,500 円	35,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	818,800 円 (	3,545 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	35,000,000 円	189,000 円 / m ² ×	180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0575	軀体部分 0.0423 × 40 % +	仕上部分 0.0589 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,012,500 円 (8,712 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	3,891,240 円
総費用	818,800 円
純収益 -	3,072,440 円
建物等に帰属する純収益	2,012,500 円
土地に帰属する純収益 -	1,059,940 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	1,038,211 円 (4,494 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

32,444,094 円 (140,000 円 / m ²)
----------------	------------------------------

4 不動産 I D

福岡早良(県) - 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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		21,100,000 円		1 m ² 当たりの価格		130,000 円 / m ²							
1 基本的事項													
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²	倍	倍率種別					
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格										
(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	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」				地積 (m ²)	162 ()	法令上の規制等					
(2)近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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							
	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地								
(3)最有效地の判定	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模		170 m ² 程度、形状	長方形								
	地域的特性	特記 特にない。 事項	街路	4 . 5 m市道	交通	野芥駅 南西方1.3 km	法令	対象基準地と同じ規制					
	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。											
(4)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 円 / m ²	(4)対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(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200 m以下で200万円程度、建売物件は土地・建物規模を抑えて、400万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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補 画地 行政 その他					
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化環境補正 街路 交通 環境 補 画地 行政 その他					
	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補 画地 行政 その他					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [153.5]	[100.0] 100	128,000		標準化環境補正 街路 交通 環境 補 画地 行政 その他					
	公示価格 円 / m ²	価格変動形狀成要因の 一般的 要 因	景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感 がみられる。	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。	個 別 的 要 因	特 に 不 可	+2.0 -4.0 +35.0 +1.0 +15.0					
	変動率 年間 +10.2 %	半年内 %											

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 6 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7K - 411	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7C - 601	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南4 m市道		2中専(60,100) 高度地区1種15m
c	福岡早良7C - 12	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南4.7 m市道		1低専(50,80)
d	福岡早良7K - 1307	福岡市早良区				建付地	()	不整形	北西25 m県道 南6.2 m 二方路		2住居(70,200) 高度地区2種20m
e	福岡早良7C - 706	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北東3.4 m市道		1低専(50,80)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(129,012) 100 [100.0]	100 100	[108.2] [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	143,908	100 [109.2]	131,784	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	132,000 130,000 128,000 125,000 [100.0] 100
b	(132,223) 100 [100.0]	100 100	[107.3] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	141,875	100 [109.1]	130,041			
c	(129,848) 100 [100.0]	100 100	[104.5] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	135,691	100 [106.1]	127,890			
d	(122,156) 100 [100.0]	100 100	[101.3] [100.0]	100 [100.0]	100 [97.9]	126,398	100 [101.3]	124,776			
e	(116,900) 100 [100.0]	100 100	[105.8] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	123,680	100 [94.1]	131,435			
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.82	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 +6.0	交通・接近 0.0 その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 () 円 / m ²						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円 / m ²						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 6 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	福岡市早良区野芥 7 丁目 4 4 9 番 1 6	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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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	50,200,000 円			1 m ² 当たりの価格	204,000 円 / m ²				
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	155,000 円 / m ²			
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1)基準地	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」				地積(m ²)	246()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	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	(その他) 高度地区2種20m (60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 40 m	標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 22 m、規模	240 m ² 程度、	形状	長方形				
	地域的特性	特記 特になし 事項	街路	4 m市道	交通	野芥駅南東方350 m	法令	対象基準地と同じ規制	
	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)最有效地の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	205,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	149,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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、同一需給圏に地盤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、新築戸建の物件で4,300～4,800万円程度が必要の中心である。								
(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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通	地域交通
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳 補正 行政	街路 交通 環境 補正 行政 その他	街路 交通 環境 補正 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路 交通 環境 補正 行政 その他	街路 交通 環境 補正 行政 その他
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [97.1]	[100.0] 100	203,000			+3.0 -11.0 +7.0 -1.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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 / m ²	価格変動 形狀成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 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、住宅着工戸数は全体では微減傾向にある。 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はじめた。 変動要因は特にない。					+3.0 -11.0 +7.0 -1.0 0.0
	変動率 年間 +12.7 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 7 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7C - 1302	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	北4.2 m市道		1低専(50,80)
b	福岡早良7C - 10	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	南西3 m市道		1低専(40,60)
c	福岡早良7C - 1301	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	南7.7 m県道		近商(90,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良7C - 5	福岡市早良区				更地	()	ほぼ整形	南4.1 m市道		1低専(50,80)
e	福岡早良7C - 313	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	西5 m市道		1住居(60,200)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(195,488)	100 [100.0]	[110.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	215,037	100 [104.0]	206,766	街路 0.0	207,000	
b	(160,290)	100 [100.0]	[109.0]	100 [/]	100 [98.0]	178,282	100 [87.6]	203,518	交通・接近 0.0	204,000	
c	(148,639)	100 [100.0]	[110.0]	100 [/]	100 [95.0]	172,108	100 [85.8]	200,592	環境 0.0	201,000	
d	(189,668)	100 [100.0]	[110.0]	100 [/]	100 [100.0]	208,635	100 [100.8]	206,979	画地 0.0	207,000	
e	(201,874)	100 [100.0]	[104.0]	100 [/]	100 [100.0]	209,949	100 [100.7]	208,490	行政 0.0	207,000	
									その他 0.0	208,000	
										100.0 100	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0			
		+1.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0			
		+0.90	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0			
		+1.00	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0			
		+1.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0			
		+1.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,974,906	1,001,140	3,973,766	2,770,950	1,202,816	(0.9768) 1,174,911	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	36,715,969 円 (149,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 (円 / m ²)						

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	120.00		W 2 F		240.00	
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 m ²	11.5 m x 21.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階1DKの各階4戸、計8戸と想定した。			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	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,700	204,000	2.0	408,000		
							1.0	204,000		
2 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,720	206,400	2.0	412,800		
							1.0	206,400		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		410,400		820,800		
								410,400		
年額支払賃料				410,400 円 x 12ヶ月 = 4,924,800 円						
a共益費(管理費)				円/m ² x m ² x 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 144,000 円						
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			
(空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,924,800 円 x 4.0 % + 144,000 円 x 4.0 % = 202,752 円						
以上計 + a+ - -										
7,880 円				4,866,048 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				820,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 7,880 円						
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) 410,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 100,978 円			運用利回り(1.00 %)			
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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				4,974,906 円 (20,223 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,760 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,720 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	174,000 円	43,500,000 ×	0.4 %	
維持管理費	253,440 円	5,068,800 ×	5.0 %	
公租公課	土地 117,000 円	査定額		
	建物 369,700 円	43,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	43,500 円	43,500,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	43,500 円	43,500,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	1,001,140 円 (	4,070 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9768

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	43,500,000 円	176,000 円 / m ² ×	240.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0637	軀体部分 0.0480 × 40 % +	仕上部分 0.0687 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,770,950 円 (11,264 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	4,974,906 円
総費用	1,001,140 円
純収益 -	3,973,766 円
建物等に帰属する純収益	2,770,950 円
土地に帰属する純収益 -	1,202,816 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	1,174,911 円 (4,776 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

36,715,969 円 (149,000 円 / m ²)
----------------	------------------------------

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 7 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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	29,100,000 円			1 m ² 当たりの価格	189,000 円 / m ²				
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	145,000 円 / m ²			
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1)基準地	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 「干隈3-7-23」					地積(m ²)	154 ()	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	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		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 20 m、北 100 m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、	規模	150 m ² 程度、			形状	長方形	
	地域的特性	特記 特になし 事項	街路	6 m市道	交通	野芥駅北方800 m	法令	対象基準地と同じ規制	
	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)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	189,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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、同一需給圏に地盤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必要の中心である。								
(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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	街路	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路	
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [104.5]	[100.0] 100	188,000	内訳	街路	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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 / m ²	価格変動形態成要因の 一般的 要因 地域 要因 個別的 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、住宅着工戸数は全体では微減傾向にある。 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。 変動要因は特にない。	地域要因 行政 その他	街路 交通 環境 補正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 補正 行政 その他	0.0 -5.0 +10.0 0.0 0.0 0.0	
	変動率 年間 +9.9 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 8 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 411	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1低専(50,80)
b	福岡早良7 C - 304	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	西4.7 m市道		1中専(50,100)
c	福岡早良7 C - 307	福岡市早良区				建付地	()	不整形	北4.5 m市道 南4 m 二方路		1中専(60,100)
d	福岡早良7 C - 705	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1低専(50,80)
e	福岡早良7 C - 1108	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.2 m市道		1低専(50,80)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(205,379)	100 [100.0]	[104.2]	100 [/]	100 [100.0]	214,005	100 [110.0]	194,550	街路 0.0	0.0	
b	(169,162)	100 [100.0]	[109.5]	100 [/]	100 [100.0]	185,232	100 [101.9]	181,778	交通・接近 0.0	195,000	
c	(157,741)	100 [100.0]	[107.4]	100 [100.0]	100 [91.8]	184,547	100 [101.9]	181,106	環境 0.0	182,000	
d	(181,600)	100 [100.0]	[107.1]	100 [100.0]	100 [100.0]	194,494	100 [102.8]	189,196	画地 0.0	181,000	
e	(177,914)	100 [100.0]	[107.9]	100 [100.0]	100 [100.0]	191,969	100 [100.0]	191,969	行政 0.0	189,000	
									その他 0.0	192,000	
										[100.0]	
										100	
										192,000	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0			
			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 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0			
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +1.02	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 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格		円 (		円 / m ²)			
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					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格		円 (円 / m ²)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 8 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出
福岡早良(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 39,500,000 円 1 m²当たりの価格 190,000 円 / m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年1月]	145,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7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	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」					地積 (m ²)	208	法令上の規制等														
	形状		敷地の利用の現 況		周辺の土地の利用の状 況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況 (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															
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 170 m、北 30 m		標準的使用		戸建住宅地																		
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、		規模 200 m ² 程度、		形状 長方形																	
	地域的特性		特記 特にない		街路 4.5 m市道		交通	金山駅西方1.2 km	法令	対象基準地と同じ														
	事項		事項		施設					規制														
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)最有效地の判定		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 190,000 円/m ²																					
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²																					
		原価法	積算価格 / 円/m ²																					
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²																					
(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5,500万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	代表標準地 標準地番号		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	標 準 化 補 正 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 その 他	地 域 要 因 行政 その 他													
	公示価格 円/m ²		[] 100	100	[] []	100	[] 100																	
(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号 福岡早良(県)		- 17	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	内 訳	標 準 化 補 正 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 その 他	地 域 要 因 行政 その 他													
	前年指定基準地の価格 181,000 円/m ²		[108.8] 100	100	[100.0] [104.7]	100	[100.0] 100	188,000																
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 175,000 円/m ²				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、米国の通商政策等による不透明感 がみられる。																	
	- 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 -					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。																	
	公示価格 円/m ²					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。																	
	変動率	年間	+8.6 %	半年間	%																			

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 9 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 1201	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m
b	福岡早良7 C - 1310	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1低専(50,80)
c	福岡早良7 C - 302	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ正方形	北4.5 m市道		1低専(60,80)
d	福岡早良7 K - 118	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	東4.5 m市道		1中専(60,100)
e	福岡早良7 C - 602	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 南2.5 m 二方路		1低専(60,80)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(187,457)	100 [100.0]	[107.3]	100 [/]	100 [100.0]		201,141	100 [106.1]	189,577	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	190,000 192,000 189,000 187,000 [100.0] 100
b	(189,793)	100 [100.0]	[105.4]	100 [/]	100 [100.0]		200,042	100 [104.0]	192,348		
c	(174,530)	100 [100.0]	[110.6]	100 [100.0]	100 [100.0]		193,030	100 [101.9]	189,431		
d	(160,757)	100 [100.0]	[105.5]	100 [/]	100 [90.0]		188,443	100 [100.9]	186,762		
e	(145,042)	100 [100.0]	[105.1]	100 [/]	100 [81.0]		188,196	100 [99.0]	190,097		
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	% / 月 +1.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	自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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 ()						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡早良(県) - 9 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(県) - 10 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)	- 10	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司		
鑑定評価額	126,000,000 円			1 m ² 当たりの価格	557,000 円 / m ²		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	430,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(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	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」					地積 (m ²)	227	法令上の規制等					
形状		敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200)					
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		(その他) 高度地区2種20m					
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 40 m、南 40 m、北 110 m					標準的使用	低層住宅地					
標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 14 m、		規模	220 m ² 程度、		形状 長方形						
地域的特性		特記 特にない 事項	街路	5 . 5 m市道	交通	藤崎駅北東方350 m	法令	対象基準地と同じ規制					
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、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居住環境が維持されていくものと予測される。											
(3)最有效地の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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 / m ²										
	収益還元法	収益価格	383,000 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、早良区北部の地価水準が高位な住宅地域を中心になると判断される。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1億2,500万円前後である。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、住宅地としての人気は高く、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收受し得ないこと等により、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重視する等し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、収益価格を参照し、更に、指定基準地からの検討等を考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 福岡早良 - 28	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	標準化 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +2.0 補正 -2.0 行政 その他 0.0				
	公示価格 520,000 円 / m ²	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	553,000							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	標準化 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +2.0 補正 -2.0 行政 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 510,000 円 / m ²	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	553,000							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 530,000 円 / m ² - 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 / m ²	価格変動 形狀成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	福岡市早良区の人口は約22.5万人、直近6年間では+2.6%と微増傾向で推移している。 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人気は高く、地価は上昇傾向で推移している。 個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 +5.1 %	半年内 %											

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 10 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円/m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円/m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/m ²						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,583,840	2,137,500	6,446,340	3,550,100	2,896,240	(0.9613) 2,784,156	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	87,004,875 円 (383,000 円/m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格		円 (	円/m ²)				

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	100.00		S 3 F		300.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	1 フロア (約 33 m ² × 3 戸) 、計 9 戸を想定			有効率 100.0 % の理由	外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,250	225,000	2.0	450,000
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,250	225,000	2.0	450,000
3 ~ 3	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,250	225,000	2.0	450,000
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		675,000		1,350,000
年額支払賃料				675,000 円 × 12ヶ月 =			8,100,000 円	
a共益費(管理費)				100 円/m ² × 300.00 m ² × 12ヶ月 =			360,000 円	
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 +			= 468,000 円	
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	
(+ a) × 空室率 A (%) + (- × 空室率 B (%))				8,460,000 円 × 4.0 % + 468,000 円 × 4.0 % =			357,120 円	
以上計 + a+ - -								
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,350,000 円 × 96.0 % × 1.00 % =			12,960 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) × 運用利回り(%) =			0 円	
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	
総収益 + + +				8,583,840 円 (37,814 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,254 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,250 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	262,000 円	65,500,000 ×	0.4 %	
維持管理費	892,800 円	8,928,000 ×	10.0 %	
公租公課	土地 295,000 円	査定額		
	建物 556,700 円	65,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	65,500 円	65,500,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	65,500 円	65,500,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	2,137,500 円 (	9,416 円 / m ²)	(経費率 24.9 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	65,500,000 円	212,000 円 / m ² ×	300.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0542	軀体部分 0.0404 × 40 % +	仕上部分 0.0525 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,550,100 円 (15,639 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	8,583,840 円
総費用	2,137,500 円
純収益 -	6,446,340 円
建物等に帰属する純収益	3,550,100 円
土地に帰属する純収益 -	2,896,240 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,784,156 円 (12,265 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

87,004,875 円 (383,000 円 / m ²)
----------------	------------------------------

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 10 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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	108,000,000 円			1 m ² 当たりの価格	306,000 円 / m ²					
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]	235,000 円 / m ²				
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1)基準地	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」					地積 (m ²)	352 ()		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60,150)			
	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	(その他) 高度地区2種15m			
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m	標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模	380 m ² 程度、形状	長方形						
	地域的特性	特記 特になし 事項	街路	8.0 m市道	交通	室見駅南西方850 m	法令	対象基準地と同じ規制		
	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)最有效使用の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	315,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	249,000 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(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 m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、収益価格を参考し、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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路		
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳 その他の 行政	街路 交通 環境 要因 行政 その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [63.9]	[100.0] 100	308,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 要因 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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 / m ²	価格変動 形成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	金利上昇への警戒感はあるものの、不動産市況は概ね堅調に推移。 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。 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +8.5 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 11 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 204	福岡市早良区				更地	()	不整形	南西19m市道 北東6m 二方路		1住居(70,200)
b	福岡早良7 C - 613	福岡市早良区				更地	()	長方形	北西8m市道 南東6m 二方路		1中専(70,182) 高度地区2種15m
c	福岡早良7 C - 301	福岡市早良区				建付地	()	長方形	北東4m市道		1中専(60,150)
d	福岡早良7 C - 404	福岡市早良区				更地	()	台形	東5m市道 北4m 角地		1中専(70,150) 高度地区2種15m
e	福岡早良7 C - 402	福岡市早良区				建付地	()	台形	東4.6m市道		2中専(60,150) 高度地区2種15m
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(352,068)	100 [100.0]	[103.3]	100 [/]	100 [71.4]	509,364	100 [124.8]	408,144	街路 0.0	0.0	
b	(576,897)	100 [100.0]	[102.8]	100 [/]	100 [105.1]	564,272	100 [124.8]	452,141	交通・接近 0.0	408,000	
c	(290,296)	100 [100.0]	[107.8]	100 [100.0]	100 [100.0]	312,939	100 [98.8]	316,740	環境 0.0	452,000	
d	(340,659)	100 [100.0]	[106.4]	100 [/]	100 [102.0]	355,354	100 [113.0]	314,473	画地 0.0	317,000	
e	(279,236)	100 [100.0]	[107.8]	100 [95.0]	100 [100.0]	316,859	100 [100.8]	314,344	行政 0.0	314,000	
									その他 0.0	[100.0]	
										100	
										314,000	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工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	街路 -28.6	+1.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	
b	正常	%/月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +20.0	
c	正常	%/月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	-4.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	
d	正常	%/月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	-2.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +13.0	
e	正常	%/月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	-4.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円/m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/m ²						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,222,890	3,452,438	8,770,452	5,907,800	2,862,652	(0.9804) 2,806,544	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	87,704,500 円 (249,000 円/m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格		円()	円/m ²)				

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	175.00		S	3 F	525.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	2 LDK、平均 55 m ² 程度 (9戸) の共同住宅を想定。				有効率 95.0 % の理由	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	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住居	175.00	95.0	166.25	1,950	324,188	1.0	324,188		
							1.0	324,188		
2 ~	住居	175.00	95.0	166.25	2,000	332,500	1.0	332,500		
							1.0	332,500		
3 ~	住居	175.00	95.0	166.25	2,000	332,500	1.0	332,500		
							1.0	332,500		
~										
~										
計		525.00	95.0	498.75		989,188		989,188		
								989,188		
年額支払賃料				989,188 円 × 12ヶ月 =			11,870,256 円			
a共益費(管理費)				100 円/m ² × 498.75 m ² × 12ヶ月 =			598,500 円			
b共益費(管理費)の算出根拠				査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				= 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (- × 空室率 B (%))				12,468,756 円 × 4.0 %						
				+ 円 × % = 498,750 円						
以上計 + a + - -										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				989,188 円 × 96.0 % × 1.00 % =						
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 %) 989,188 円 × 96.0 % × 0.2563 = 243,388 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				12,222,890 円 (34,724 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,044 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,000 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	436,000 円	109,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	1,620,938 円	12,468,756 ×	13.0 %	
公租公課	土地 251,000 円	査定額		
	建物 926,500 円	109,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	3,452,438 円 (	9,808 円 / m ²)	(経費率 28.2 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 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		
建物等の初期投資額	109,000,000 円		202,000 円 / m ² ×	525.00 m ² × (100%+ 3.00 %)
元利通増償還率	0.0542		軀体部分 0.0404 × 40 % +	仕上部分 0.0525 × 40 % +
建物等に帰属する純収益 ×	5,907,800 円 (16,784 円 / m ²)		設備部分 0.0852 × 20 %	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	12,222,890 円
総費用	3,452,438 円
純収益 -	8,770,452 円
建物等に帰属する純収益	5,907,800 円
土地に帰属する純収益 -	2,862,652 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,806,544 円 (7,973 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

87,704,500 円 (249,000 円 / m²)

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 11 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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	19,100,000 円			1 m ² 当たりの価格	121,000 円 / m ²				
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月17日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²			
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍			
(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	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」					地積 (m ²)	158 () 法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専 (50,100)	
	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		(その他) 高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 13 m、	規模	180 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし 事項	街路	5 m市道	交通	次郎丸駅南東方1.9 km	法令	対象基準地と同じ規制	
	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)最有效使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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1,900万円程度、新築戸建物件が5,000万円程度と思われる。								
(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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [163.8]	[100.0] 100	120,000			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 111,000 円 / m ²	価格変動 形狀成要因の の	〔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。					
	- 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 / m ²		〔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。					
	変動率 年間 +9.0 % 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

福岡早良(県) - 12 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡早良7C - 312	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道 北4 m 角地		1低専(60,80)			
b	福岡早良7C - 1304	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1低専(50,80)			
c	福岡早良7C - 1014	福岡市早良区				建付地	()	袋地等	西4 m市道		1低専(50,80)			
d	福岡早良7C - 7	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	北東5 m道路		1低専(50,80)			
e	福岡早良7C - 212	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		1低専(50,80)			
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)				
a	(166,528) 100 [100.0]	100 100	[103.2] [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	166,851	100 [134.0]	124,516	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	125,000 117,000 128,000 118,000 125,000			
b	(96,637) 100 [100.0]	100 100	[107.2] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	103,595	100 [88.2]	117,455						
c	(152,923) 100 [100.0]	100 100	[103.0] [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	175,012	100 [136.3]	128,402						
d	(142,185) 100 [100.0]	100 100	[108.8] [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	157,854	100 [133.5]	118,243						
e	(142,165) 100 [100.0]	100 100	[109.0] [100.0]	100 [100.0]	100 [92.2]	168,069	100 [134.8]	124,680	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 100	125,000			
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.81	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0	+34.0 -10.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0	-10.0 -10.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0	+35.0 +35.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 0.0	+26.0 +26.0
e	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	-3.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 0.0	+26.0 +26.0

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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 帶 費 用	標準化補正		月率変動率
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 ()						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 12 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(県) - 13 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所有限会社							
福岡早良(県) - 13		福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成							
鑑定評価額		10,600,000 円			1 m ² 当たりの価格		55,300 円 / m ²					
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月4日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 倍				
(2)実地調査日	令和7年6月27日		(5)価格の種類	正常価格				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	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」				地積(m ²)	191() 法令上の規制等				
(2)近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)範囲	東 50 m、西 50 m、南 330 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅の敷地							
(2)近隣地域	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模	200 m ² 程度、形状 長方形			対象基準地と同じ規制					
	地域的特性	特記 事項	東から西側に傾斜する地勢にある	街路	4 . 3 m市道	交通施設	野芥駅南西方3.8 km	法令規制				
(3)最有效地の判定		戸建住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的原因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 55,300 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²										
	原価法	積算価格 / 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²										
(6)市場の特性		同一需給圏は福岡市早良区に存する地下鉄七隈線背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者等であるが、同一需給圏外からの転入者も多い。都心部への利便性及び住環境より需要は強く、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1000万円程度、土地建物で3000万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		取引事例比較法の適用においては、早良区東入部周辺の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周辺の地価公示標準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他				
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 補正 画地 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,400 円 / m ²	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。								
	- 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 / m ²			地域 要因	福岡市早良区の福岡七隈線沿線の住宅地は同線の延伸の影響もあり人気が高く、その背後地域も割安感により地価は上昇傾向にある。							
	変動率 年間 +7.6 % 半年間 %			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

福岡早良(県) - 13 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 502	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ正方形	南西4 m市道 北西3.2 m 角地		1低専 (60,80)
b	福岡早良7 C - 1006	福岡市早良区				建付地	()	不整形	北4 m市道		1低専 (50,80)
c	福岡早良7 C - 1110	福岡市早良区				建付地	()	正方形	南6 m市道 東5.3 m 角地		1低専 (60,80)
d	福岡早良7 C - 707	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南5 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / m ²)	
a	(38,371) 100 [100.0]	100 100	[109.1] [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	42,717	100 [76.7]	55,694	街路 0.0	55,700	
b	(41,351) 100 [100.0]	100 100	[107.3] [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	46,705	100 [84.1]	55,535	交通・接近 0.0	55,500	
c	(47,330) 100 [100.0]	100 100	[104.7] [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	48,111	100 [90.1]	53,397	環境 0.0	53,400	
d	(49,892) 100 [100.0]	100 100	[104.2] [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	49,512	100 [87.5]	56,585	画地 0.0	56,600	
e	() 100 []	100 100	[] []	100 []	100 []		100 []		行政 0.0		
									その他 0.0		
										100.0 100	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.91	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	街路 0.0	55,700
b	正常	% / 月 +1.04	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	交通・接近 -2.0	55,500
c	正常	% / 月 +0.78	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0	環境 0.0	53,400
d	正常	% / 月 +0.84	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	環境 0.0	56,600
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他		街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他		

才比準価格決定の理由

(比準価格 :

55,300 円 / m²

(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つたため。								
(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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			
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算 できなかつた場 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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 ()						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 13 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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	41,600,000 円			1 m ² 当たりの価格	226,000 円 / m ²					
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月12日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	175,000 円 / m ²				
(2)実地調査日	令和7年6月28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	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」					地積 (m ²)	184 ()		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60,150)			
	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	(その他) 高度地区2種15m 建築協定			
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m	標準的使用	低層住宅の敷地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模	180 m ² 程度、形状	長方形						
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m市道	交通施設	別府駅 南西方1.6 km	法令規制		
	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。地価は上昇基調であるが、今後、金利上昇等の影響から上昇率は鈍化すると予測する。								
(3)最有效使用の判定	低層住宅の敷地					(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	226,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	166,000 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は、早良区及び隣接区である。需要者の中心は、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410万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、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路		
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	街路		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路		
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [87.1]	[100.0] 100	226,000	内訳	街路		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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 / m ²	価格変動 形狀成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	福岡市内の不動産に対する需要は強いものの、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。 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。 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +8.7 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 14 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 616	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南東4 m市道		2中専 (60, 150) 高度地区2種15m
b	福岡早良7 C - 505	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1中専 (60, 150) 高度地区2種15m
c	福岡早良7 C - 1208	福岡市早良区				更地	()	台形	東3.6 m市道		1住居 (60, 160) 高度地区2種20m
d	福岡早良7 C - 1107	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北3.7 m市道		1中専 (60, 150) 高度地区2種最高15m
e	福岡早良7 C - 215	福岡市早良区				建付地	()	袋地等	南東6 m市道		1低専 (50, 80)
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a	(221,678)	100 [100.0]	[102.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	226,555	100 [100.0]	226,555	街路 0.0	227,000	
b	(175,411)	100 [100.0]	[106.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	186,286	100 [82.5]	225,801	交通・接近 0.0	226,000	
c	(172,945)	100 [100.0]	[107.3]	100 [/]	100 [81.0]	229,099	100 [96.9]	236,428	環境 0.0	236,000	
d	(204,529)	100 [100.0]	[106.2]	100 [/]	100 [100.0]	217,210	100 [97.0]	223,928	画地 0.0	224,000	
e	(143,369)	100 [100.0]	[102.9]	100 [100.0]	100 [80.0]	184,408	100 [84.1]	219,272	行政 0.0	[100.0]	219,000
100	ア事情の内容 変動率	1月率 標準化補正の内訳						工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	街路 0.0 +0.73	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月	街路 0.0 +0.78	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	
c	正常	% / 月	街路 0.0 +0.73	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月	街路 0.0 +0.78	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月	街路 0.0 +0.73	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	環境 -15.0		

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,326,186	1,094,200	3,231,986	2,236,750	995,236	(0.9795) 974,834	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	30,463,563 円 (166,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円 / m ²						

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	100.00		L S 2 F		200.00	
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中專 高度地区2種15m 建築協定	60 %	150 %	150 %	184 m ²	14.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 50 m ² 程度の 2LDK を想定			有効率 100.0 % の理由	外階段想定のため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居住	100.00	100.0	100.00	1,550	155,000	2.0	310,000
2 ~ 2	居住	100.00	100.0	100.00	1,580	158,000	2.0	316,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		313,000		626,000
年額支払賃料				313,000 円 x 12ヶ月 =			3,756,000 円	
a共益費(管理費)				100 円/m ² x 200.00 m ² x 12ヶ月 =			240,000 円	
b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				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +			336,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				家賃保証会社を想定しているため計上しない。			0 円	
(空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (- b) x 空室率 B (%))				3,996,000 円 x 4.0 % + 円 x % =			159,840 円	
以上計 + a + - b								
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =			0 円	
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 %) 626,000 円 x 96.0 % x 0.2563 =			154,026 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =			0 円	
総収益 + + +				4,326,186 円 (23,512 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,647 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,580 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	155,600 円	38,900,000 ×	0.4 %	
維持管理費	433,200 円	4,332,000 ×	10.0 %	
公租公課	土地 97,000 円	査定額		
	建物 330,600 円	38,900,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	1,094,200 円 (	5,947 円 / m ²)	(経費率 25.3 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	38,900,000 円	189,000 円 / m ² ×	200.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0575	軀体部分 0.0423 × 40 % +	仕上部分 0.0589 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,236,750 円 (12,156 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	4,326,186 円
総費用	1,094,200 円
純収益 -	3,231,986 円
建物等に帰属する純収益	2,236,750 円
土地に帰属する純収益 -	995,236 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	974,834 円 (5,298 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

30,463,563 円 (166,000 円 / m ²)
----------------	------------------------------

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 14 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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 i Land																
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		6,490,000 円			1 m ² 当たりの価格		50,700 円 / m ²														
1 基本的事項																					
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月12日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 倍													
(2)実地調査日	令和7年6月28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	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」					地積 (m ²)	128 () 法令上の規制等												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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 L S 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	範囲	東 80 m、西 80 m、南 60 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地																
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模	140 m ² 程度、形状 長方形																	
	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	4 m市道	交通施設	野芥駅南方5.6 km	法令規制	対象基準地と同じ												
	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)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない														
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,700 円 / m ²																		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²																		
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²																		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²																		
(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。需要者の中心は、当該圏域に地縁的選好性を有する個人等である。交通利便性には劣るものの、地下鉄沿線地域と比較して割安感があることから一定の需要は存在する。市場の中心価格帯は、新築の戸建住宅で2900~3400万円程度である。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、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、周辺基準地、標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)公規価示標準格値と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化環境補正	街路交通	地域要因行政その他											
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地行政	街路交通	地域要因行政その他											
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化環境補正	街路交通	地域要因行政その他											
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地行政	街路交通	地域要因行政その他											
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,700 円 / m ² - 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 / m ² 変動率 年間 +10.9 % 半年間 %	価格変形状況 要因の成因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 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。 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。 個別的要因に変動はない																	

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 15 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 1102	福岡市早良区				建付地	()	正方形	南6.0m市道 東5.3m 角地		1低専 (60,80)
b	福岡早良7 C - 1101	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	南西6.4m市道		1低専 (50,80)
c	福岡早良7 C - 502	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ正方形	南西4.0m市道 北西3.2m 角地		1低専 (60,80)
d	福岡早良7 C - 503	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ正方形	西4.9m市道		1低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a	(45,224	<u>100</u> [100.0]	[107.8]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	47,332	<u>100</u> [94.1]	50,300	街路 0.0	50,300	
b	(41,512	<u>100</u> [100.0]	[107.8]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	46,134	<u>100</u> [90.3]	51,090	交通・接近 0.0	51,100	
c	(38,371	<u>100</u> [100.0]	[109.1]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	42,717	<u>100</u> [85.0]	50,255	環境 0.0	50,300	
d	(41,215	<u>100</u> [100.0]	[109.4]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	45,089	<u>100</u> [90.0]	50,099	画地 0.0	50,100	
e	(	<u>100</u> []	[]	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []		行政 0.0	50,100	
									その他 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	1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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	街路 0.0	50,300	
		+0.78	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		交通・接近 -2.0	51,100	
b	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	環境 -2.0	51,100	
		+0.78	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -1.0		行政 0.0	50,300	
c	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	環境 -15.0	50,300	
		+0.91	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		街路 0.0	50,300	
d	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	環境 -10.0	50,300	
		+0.94	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	50,300	
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 				

才比準価格決定の理由

(比準価格 :

50,700 円 / m²

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 ()						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 15 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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		136,000,000 円			1 m ² 当たりの価格			536,000 円 / m ²													
1 基本的事項																					
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月]	420,000 円 / m ²													
(2)実地調査日	令和7年6月30日		(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍														
(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	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」					地積 (m ²)	254 () 法令上の規制等												
(2)近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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 L S 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															
(3)範囲	東 20 m、西 110 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地																	
(4)標準的画地の形状等	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、	規模	260 m ² 程度、		形状	長方形													
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	4 . 8 m市道	交通施設	西新駅北西方950 m	法令規制	対象基準地と同じ												
(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、良好な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの住環境が維持されていくものと予測される。																				
(6)最有效地の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない															
(7)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	553,000 円 / m ²																		
	収益還元法	収益価格	394,000 円 / m ²																		
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²																		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²																		
(8)市場の特性	同一需給圏の範囲は、早良区北部の地価水準が高位な住宅地域を中心になると判断される。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1億3,500万円前後である。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、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。																				
(9)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受取し得ないこと等により、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、類似性・代替性が高い西新地区の事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量する等し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、収益価格を参考し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(10)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化 補正	街路 交通 環境 補 画地 行政 その他												
(11)指定期間の基準検討地格の等前か	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																
	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化 補正	街路 交通 環境 補 画地 行政 その他												
(12)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 +3.1 %																		

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 16 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7C - 513	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m
b	福岡早良7K - 114	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	西3 m市道		1住居(60,160)
c	福岡早良7K - 107	福岡市早良区				更地	()	長方形	東7.6 m市道		1住居(60,200) 地区計画等
d	福岡早良7C - 205	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1住居(60,160)
e	福岡早良7C - 104	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		2中専(70,150) 高度地区2種15m
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(554,263)	100 [100.0]	[103.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	573,108	100 [101.0]	567,434	街路 0.0	567,000	
b	(460,937)	100 [100.0]	[104.3]	100 [/]	100 [97.0]	495,626	100 [90.9]	545,243	交通・接近 0.0	545,000	
c	(453,338)	100 [100.0]	[104.5]	100 [/]	100 [100.0]	473,738	100 [89.3]	530,502	環境 0.0	531,000	
d	(429,697)	100 [100.0]	[103.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	443,447	100 [80.8]	548,821	画地 0.0	549,000	
e	(351,026)	100 [100.0]	[103.6]	100 [100.0]	100 [102.0]	356,532	100 [67.6]	527,414	行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100	527,000
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	街路 0.0 +0.42	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
b	正常	% / 月	街路 0.0 +0.43	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月	街路 0.0 +0.45	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	行政 +2.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月	街路 0.0 +0.45	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月	街路 0.0 +0.71	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -35.0	行政 0.0	その他 0.0	

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円/m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/m ²						
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		
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,469,024	2,309,156	7,159,868	3,831,940	3,327,928	(0.9613) 3,199,137	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	99,973,031 円 (394,000 円/m ²)						
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					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)		
開発法による価格	円 (円/m ²)							

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	106.00		L S 3 F		318.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	専有面積約 102 m ² 、約 108 m ² 、約 108 m ² の 3 戸			有効率 100.0 % の理由	テラスハウスのため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 3	共同住宅	106.00	100.0	106.00	2,350	249,100	1.0	249,100		
~							1.0	249,100		
~										
~										
~										
計		318.00	100.0	318.00		747,300		747,300		
年額支払賃料				747,300 円 × 12ヶ月 =			8,967,600 円			
a共益費(管理費)				60 円/m ² × 318.00 m ² × 12ヶ月 =			228,960 円			
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 +			= 468,000 円			
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			
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,196,560 円 × 4.0 % + 468,000 円 × 4.0 % =			386,582 円			
以上計 + a+ - -										
9,277,978 円										
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			
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) 747,300 円 × 96.0 % × 0.2563 =			183,872 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =			0 円			
総収益 + + +				9,469,024 円 (37,280 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,402 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,350 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	282,800 円	70,700,000 ×	0.4 %	
維持管理費	966,456 円	9,664,560 ×	10.0 %	
公租公課	土地 317,600 円	査定額		
	建物 600,900 円	70,700,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	70,700 円	70,700,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	70,700 円	70,700,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	2,309,156 円 (	9,091 円 / m ²)	(経費率 24.4 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	70,700,000 円	216,000 円 / m ² ×	318.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0542	軀体部分 0.0404 × 40 % +	仕上部分 0.0525 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,831,940 円 (15,086 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	9,469,024 円
総費用	2,309,156 円
純収益 -	7,159,868 円
建物等に帰属する純収益	3,831,940 円
土地に帰属する純収益 -	3,327,928 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	3,199,137 円 (12,595 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

99,973,031 円 (394,000 円 / m ²)
----------------	------------------------------

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 16 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

福岡早良(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	36,800,000 円			1 m ² 当たりの価格	197,000 円 / m ²			
1 基本的事項								
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	150,000 円 / m ²		
(2)実地調査日	令和7年6月30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	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」				地積 (m ²)	187	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60,100)
	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		(その他) 高度地区1種最高15m
(2)近隣地域	範囲	東 140 m、西 130 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、		規模	180 m ² 程度、	形状	長方形	
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	6 m市道	交通 施設	次郎丸駅北東方1.6 km	法令 規制
	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)最有效地の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	197,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	117,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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を中心であり、近隣地域の標準的画地の中心価格帯は3,500~3,600万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	地域要因行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	地域要因行政その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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 変動率 年間 +8.8 % 半年間 +3.1 %	価格変動形態成要因の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	高価格帯の分譲、注文住宅等についてはやや落ち着きが見られる。住宅取得意欲、需要に影響を与える金利の動向等に注意が必要である。 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。 個別的要因に変動はない。			地域要因行政その他	街路交通

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 17 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7C - 1307	福岡市早良区				建付地	()	台形	西6.3 m市道 南4 m 角地		1中専 (70, 100) 高度地区1種15m
b	福岡早良7C - 603	福岡市早良区				建付地	()	長方形	西3.9 m市道		1低専 (50, 80)
c	福岡早良7C - 615	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	西6.5 m市道		1中専 (50, 100) 高度地区1種15m
d	福岡早良7C - 1201	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1中専 (60, 150) 高度地区2種15m
e	福岡早良7C - 1108	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.2 m市道		1低専 (50, 80)
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a	(199,056) 199,056	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	199,056	100 [99.0]	201,067	街路 0.0	201,000	
b	(168,194) 168,194	100 [100.0]	[108.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	181,986	100 [92.0]	197,811	交通・接近 0.0	198,000	
c	(178,304) 178,304	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	182,227	100 [95.9]	190,018	環境 0.0	190,000	
d	(187,457) 187,457	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	201,141	100 [100.9]	199,347	画地 0.0	199,000	
e	(177,914) 177,914	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	191,969	100 [97.8]	196,287	行政 0.0	199,000	
									その他 0.0	196,000	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	街路 0.0 +0.60	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月	街路 0.0 +1.02	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0
			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	街路 0.0 +0.73	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 -6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月	街路 0.0 +0.73	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	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 +2.0	その他 +2.0				
e	正常	% / 月	街路 0.0 +0.72	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -1.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円/m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円/m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,462,815	734,760	2,728,055	2,012,500	715,555	(0.9795) 700,886	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	21,902,688 円 (117,000 円/m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円/m ²						

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	90.00		L S 2 F		180.00	
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中專 高度地区1種最高15m	60 %	100 %	100 %	187 m ²	10.2 m x 18.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階2戸(1戸約45m ² DKを想定)、総戸数4戸				有効率 100.0 % の理由	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	1.0	135,000		
2 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,550	139,500	1.0	139,500		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		274,500		274,500		
年額支払賃料				274,500 円 x 12ヶ月 =			3,294,000 円			
a共益費(管理費)				円/m ² x m ² x 12ヶ月 =			0 円			
b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。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +			= 240,000 円			
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			
(+ a) x 空室率 A (%) + (- x 空室率 B (%))				3,294,000 円 x 4.0 %			+ 240,000 円 x 4.0 % = 141,360 円			
以上計 + a+ - -										
2,635 円				3,392,640 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				274,500 円 x 96.0 % x 1.00 % =			2,635 円			
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 %) 274,500 円 x 96.0 % x 0.2563 = 67,540 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =			0 円			
総収益 + + +				3,462,815 円 (18,518 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,584 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,550 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	141,360 円	3,534,000 ×	4.0 %	
公租公課	土地 85,900 円	査定額		
	建物 297,500 円	35,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	734,760 円 (	3,929 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	35,000,000 円	189,000 円 / m ² ×	180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0575	軀体部分 0.0423 × 40 % +	仕上部分 0.0589 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,012,500 円 (10,762 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	3,462,815 円
総費用	734,760 円
純収益 -	2,728,055 円
建物等に帰属する純収益	2,012,500 円
土地に帰属する純収益 -	715,555 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	700,886 円 (3,748 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

21,902,688 円 (117,000 円 / m ²)
----------------	------------------------------

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 17 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出
福岡早良(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	101,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	462,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 24日	(6) 路 線 価	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	360,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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	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99番1					地積 (m ²)	219	法令上の規制等												
	形状 敷地の利用の現 況		周辺の土地の利用の状 況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2住居 (60,200)												
	長方形 1:2		空地		中規模一般住宅が多い交 通至便な既成住宅地域		南6 m 市道	水道、 ガス、 下水		(その他) 高度地区2種20m												
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 10m、西 20m、南 150m、北 100m				標準的使用	低層住宅地															
	標準的画地の形状等		間口 約 11m、奥行 約 21m、		規模 230 m ² 程度、		形状 長方形															
	地域的特性 事項		特記 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	対象基準地と同じ												
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)最有效地の判定		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 475,000 円/m ²																			
		収益還元法	収益価格 337,000 円/m ²																			
		原価法	積算価格 / 円/m ²																			
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²																			
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、西新・藤崎エリアを中心として、地下鉄空港線各駅の利用が可能な住宅地域が形成されている圏域で、需要者の中心は、総額帯の観点から、高額所得者層が中心で、都心への接近性に優れ、利便性も良好であることから、住宅需要は堅調である。画地規模にもよるが、事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで1億円前後とみられる。																				
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		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	代表標準地 標準地番号		標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 行政 その他の 街 路 交 通 環 境 其 他										
	公示価格 円/m ²		[] 100	100	[] []	100	[] 100															
(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号 福岡早良(県)		- 16	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 行政 その他の 街 路 交 通 環 境 其 他										
	前年指定基準地の価格 510,000 円/m ²		[105.1] 100	100	[100.0] [100.0]	100	[100.0] [112.9]	475,000														
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 439,000 円/m ²				価 格 形 成 要 因	一般的 要 因	早良区の人口は増加傾向で推移しており、住宅需要も堅調に推移している。															
	- 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 -					地域 要 因	生活利便性の良好な住宅地域であり、宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。															
	公示価格 円/m ²					個別的 要 因	個別的要因に変動はない。															
変動率 年間 +5.2 %		半年間 %																				

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 18 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡早良7C - 609	福岡市早良区				更地	()	長方形	南東6 m市道		2中専(60,150) 高度地区2種15m			
b	福岡早良7K - 107	福岡市早良区				更地	()	長方形	東7.6 m市道		1住居(60,200) 地区計画等			
c	福岡早良7C - 703	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居(60,200) 高度地区2種20m			
d	福岡早良7C - 205	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1住居(60,160)			
e	福岡早良7C - 612	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	西7.6 m市道 北4 m 角地		1住居(80,200) 高度地区2種20m			
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)				
a	(435,667)	100 [100.0]	[109.2]	100 [/]	100 [100.0]	475,748	100 [101.4]	469,179	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	469,000 456,000 466,000 506,000 [100.0] 100			
b	(453,338)	100 [100.0]	[104.5]	100 [/]	100 [100.0]	473,738	100 [103.8]	456,395						
c	(336,203)	100 [100.0]	[106.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	358,056	100 [76.8]	466,219						
d	(429,697)	100 [100.0]	[103.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	443,447	100 [87.6]	506,218						
e	(534,959)	100 [100.0]	[103.4]	100 [100.0]	100 [103.0]	537,037	100 [112.2]	478,643						
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.84	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 0.0	+10.0 +5.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 0.0	+5.0 +5.0
c	正常	% / 月 +0.72	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 0.0	-20.0 +5.0
d	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0	-5.0 +5.0
e	正常	% / 月 +0.84	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0	+10.0 +5.0

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円/m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/m ²						
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				
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,672,930	2,416,112	6,256,818	3,848,200	2,408,618	(0.9804) 2,361,409	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	73,794,031 円 (337,000 円/m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格		円()	円/m ²)				

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	110.00		S 3 F		330.00	
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 %	219 m ²	11.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 LDK (52 m ² 程度) 6戸を想定。			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	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	110.00	95.0	104.50	2,070	216,315	2.0	432,630
							1.0	216,315
2 ~	住宅	110.00	95.0	104.50	2,100	219,450	2.0	438,900
							1.0	219,450
3 ~	住宅	110.00	95.0	104.50	2,130	222,585	2.0	445,170
							1.0	222,585
~								
~								
計		330.00	95.0	313.50		658,350		1,316,700
								658,350
年額支払賃料					658,350 円 x 12ヶ月 =			7,900,200 円
a共益費(管理費)					100 円/m ² x 313.50 m ² x 12ヶ月 =			376,200 円
b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。			
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +			576,000 円
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
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (- x 空室率 B (%))					8,276,400 円 x 4.0 % + 576,000 円 x 4.0 % =			354,096 円
以上計 + a+ - -								8,498,304 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,316,700 円 x 96.0 % x 1.00 % =			12,640 円
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 %) 658,350 円 x 96.0 % x 0.2563 =			161,986 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =			0 円
総収益 + + +					8,672,930 円 (39,602 円/m ²)			

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,148 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,100 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	284,000 円	71,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	1,150,812 円	8,852,400 ×	13.0 %	
公租公課	土地 235,800 円	査定額		
	建物 603,500 円	71,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	71,000 円	71,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	71,000 円	71,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	2,416,112 円 (	11,032 円 / m ²)	(経費率 27.9 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 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		
建物等の初期投資額	71,000,000 円	209,000 円 / m ² ×	330.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0542	軀体部分 0.0404 × 40 % +	仕上部分 0.0525 × 40 % +	設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,848,200 円 (17,572 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	8,672,930 円
総費用	2,416,112 円
純収益 -	6,256,818 円
建物等に帰属する純収益	3,848,200 円
土地に帰属する純収益 -	2,408,618 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,361,409 円 (10,783 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

73,794,031 円 (337,000 円 / m²)

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 18 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	福岡市早良区弥生1丁目99番1	2911000016371-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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		24,700,000 円		1 m ² 当たりの価格		204,000 円 / m ²		
1 基本的事項								
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	155,000 円 / m ²		
(2)実地調査日	令和7年6月30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	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」				地積(m ²)	121	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,80)
	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5m 市道	水道、ガス、下水	賀茂200m		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 50m、北 70m	標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 10m、	規模	120 m ² 程度、		形状	長方形	
	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	賀茂駅北西方200m	法令 規制
	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)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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、120m ² 程度の土地が2,500万円、新築戸建物件では4,000~4,500万円が中心となる。							
(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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	街路交通
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [98.2]	[100.0] 100	201,000	内訳	街路交通
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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 / m ²	価格変動 形狀成要因の の	一般的 要因	区内人口の増加傾向等により不動産市場は好調であり、地価は全般的に上昇傾向で推移している。				
			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需要は堅調である。				
			個別的 要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +12.7 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 19 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 307	福岡市早良区				建付地	()	不整形	北4.5 m市道 南4 m 二方路		1中専 (60,100)
b	福岡早良7 C - 211	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1低専 (50,80)
c	福岡早良7 C - 302	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ正方形	北4.5 m市道		1低専 (60,80)
d	福岡早良7 C - 3	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1低専 (50,80)
e	福岡早良7 C - 705	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1低専 (50,80)
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a	(157,741) 100 [100.0]	100 100	[107.4] [100.0]	100 [100.0]	100 [91.8]	184,547	100 [92.6]	199,295	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	199,000 201,000 210,000 206,000 [100.0] 100
b	(176,332) 100 [100.0]	100 100	[108.0] [/]	100 [/]	100 [100.0]	190,439	100 [94.9]	200,673			
c	(174,530) 100 [100.0]	100 100	[110.6] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	193,030	100 [92.1]	209,587			
d	(160,808) 100 [100.0]	100 100	[106.0] [/]	100 [/]	100 [90.0]	189,396	100 [92.1]	205,642			
e	(181,600) 100 [100.0]	100 100	[107.1] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	194,494	100 [96.7]	201,131			
NO	ア事情の内容 イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ工地域要因の比較の内訳			
a	正常 %	街路 0.0 +1.06	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -10.0	環境 +5.0				
b	正常 %	街路 0.0 +1.00	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0				
c	正常 %	街路 0.0 +1.06	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0				
d	正常 %	街路 0.0 +1.00	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0				
e	正常 %	街路 0.0 +1.02	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0				

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	一般戸建住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最も効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 ()						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 19 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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		11,800,000 円			1 m ² 当たりの価格		29,100 円 / m ²												
1 基本的事項																			
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月17日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 倍											
(2)実地調査日	令和7年6月30日		(5)価格の種類	正常価格			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	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」				地積(m ²) 407	法令上の規制等											
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東 30 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地													
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 18 m、	規模	450 m ² 程度、形状 長方形														
	地域的特性	特記 事項	特になし	街路	交通 施設	次郎丸駅 南方3.7 km	法令 規制	対象基準地と同じ											
	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)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない													
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,100 円 / m ²																	
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²																	
	原価法	積算価格 / 円 / m ²																	
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²																	
(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いる。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づらい。																		
(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を中心とした、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が困難である。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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他											
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他											
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他											
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 補正 画地 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,800 円 / m ²			価格変動 形成要因の 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。													
	- 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 / m ²				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。													
	変動率 年間 +1.0 %	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

福岡早良(県) - 20 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良7 C - 15	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ整形	北3.5 m市道		「調区」(40,50)		
b	福岡早良7 C - 1013	福岡市早良区				更地	()	不整形	北5.2 m市道 東2 m 角地		「調区」(40,50)		
c	福岡早良7 C - 611	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ整形	北西4.7 m市道		「調区」(40,50)		
d	福岡早良7 C - 1002	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	北西11 m県道 南西2.5 m 角地		「調区」(40,50)		
e	-						()						
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)			
a	(24,080) 100 [100.0]	100 100	[100.4] [100.0]	100 [/]	100 [85.5]	28,276	100 [98.9]	28,590	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	28,600 28,500 28,400 30,300 [100.0] 100		
b	(22,658) 100 [100.0]	100 100	[100.7] [/]	100 [81.8]	100 [/]	27,893	100 [97.8]	28,520					
c	(39,152) 100 [100.0]	100 100	[100.6] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	39,387	100 [138.9]	28,356					
d	(33,500) 100 [100.0]	100 100	[101.0] [/]	100 [101.0]	100 [/]	33,500	100 [110.6]	30,289					
e	() 100 [/]	100 100	[] [/]	100 [/]	100 [/]		100 [/]						
NO	ア事情の内容	1月率変動率	△標準化補正の内訳					△工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 -3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -18.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 -6.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 +25.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-24.0 0.0	環境 +36.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 ()						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 20 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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		158,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		214,000 円 / m ²				
1 基本的事項											
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月8日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	155,000 円 / m ² 倍			
(2)実地調査日	令和7年6月30日		(5)価格の種類	正常価格			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	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」					地積 (m ²)	738 () 法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)			
	台形 2:1	共同住宅 R C 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		(その他) 高度地区2種20m (70,188)			
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 80 m、南 120 m、北 0 m			標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 20 m、	規模	800 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。	街路	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			
	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)最有效地の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 形状	+2.0 -2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 215,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²									
	原価法	積算価格 / 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格 208,000 円 / m ²									
(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も優れていることから需要は堅調である。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)公規価示標準格値と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正 街路 内訳 交通 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正 街路 内訳 交通 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / m ²	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[100.0] 100	212,000		+3.0 -14.0 +5.0 0.0 0.0			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 191,000 円 / m ² - 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 / m ²	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地 域 要 因 個 別 的 要 因	区内人口の増加傾向等により不動産市場は好調であり、地価は全般的に上昇傾向で推移している。 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需要は堅調である。 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +12.0 % 半年間 %										

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) - 21 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 407	福岡市早良区				建付地	()	長方形	西8 m市道		1 低専 (50,80)
b	福岡早良7 C - 5	福岡市早良区				更地	()	ほぼ整形	南4.1 m市道		1 低専 (50,80)
c	福岡早良7 C - 209	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ正方形	東5.5 m市道 北4.6 m 二方路		1 低専 (60,80)
d	福岡早良7 C - 8	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南9 m市道		1 住居 (60,200)
e	福岡早良7 C - 313	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	西5 m市道		1 住居 (60,200)
NO	取引価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / m ²)	
a	(201,401)	<u>100</u> [100.0]	[107.1]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [95.0]	227,053	<u>100</u> [104.6]	217,068	街路 0.0	217,000	
b	(189,668)	<u>100</u> [100.0]	[110.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [/]	208,635	<u>100</u> [103.4]	201,775	交通・接近 0.0	202,000	
c	(218,562)	<u>100</u> [100.0]	[105.1]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [101.0]	227,434	<u>100</u> [105.5]	215,577	環境 0.0	216,000	
d	(185,658)	<u>100</u> [100.0]	[110.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [100.0]	204,224	<u>100</u> [93.6]	218,188	画地 0.0	218,000	
e	(201,874)	<u>100</u> [100.0]	[104.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [/]	209,949	<u>100</u> [95.9]	218,925	行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100	219,000
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	街路 0.0 +1.02	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+4.0	交通・接近 -6.0	環境 +7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月	街路 0.0 +1.00	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	0.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月	街路 0.0 +1.02	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+2.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月	街路 0.0 +1.00	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+4.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月	街路 0.0 +1.00	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+2.0	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	0.0	その他 0.0			

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	標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、最有效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。			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
675,576,563	522,014,081	12	630,000	1,250.00	300,000	1,657.00	
開発法による価格	153,562,482 円 ()						208,000 円 / m ²

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							
総面積	公共漬地(a ~ cの合計)		0.00m ²		敷地有効面積(-)		
	a 道路	b 公園	c その他				
738m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²		738.00m ²		
総面積に対する割合							
(100.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(100.0 %)		
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
324.00 m ²	1,657.00m ²	1,379.00m ²	278.00m ²	1,250.00m ²	R C 6 F (20戸)		
敷地有効面積に対する割合							
(43.9 %)	(224.5 %)	(186.9 %)	(37.7 %)	(75.44 %)	62m ² 3 L D K		
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 奥行 m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 4.7m m		
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	630,000 円 / m ²	店舗等	円 / m ²		
	b 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					
	販売総額	販売単価	分譲可能床面積	販売総額			
	住宅	630,000 円 / m ² ×	1,250.00 m ² =	787,500,000 円			
支出	店舗等	円 / m ² ×	m ² =	0 円			
				合 計			
				787,500,000 円			
	a 建築工事費(単価)	建築工事単価(単価)	設計監理料				
		300,000 円 / m ² × (1 + 3 %) =		309,000 円 / m ²			
支出	b 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					
	建築工事費(総額)	延床面積		建築工事費(総額)			
		309,000 円 / m ² ×	1,657.00 m ² =	512,013,000 円			
	a 開発負担金			0 円			
支出	b 開発負担金の算定根拠						
	販売管理費	販売総額	販売管理費比率	販売管理費			
支出合計 + +		787,500,000 円 ×	10 % =	78,750,000 円			
(4)-4 投下資本收益率		12 %					
投下資本收益率の算定根拠		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ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費(1期目)	6ヶ月		
建築工事(1期目)	6ヶ月	販売収入(1期目)	11ヶ月	販売管理費(2期目)	15ヶ月		
建築工事(2期目)	11ヶ月	販売収入(2期目)	16ヶ月	販売管理費(3期目)	0ヶ月		
建築工事(3期目)	15ヶ月	販売収入(3期目)	18ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間(月)	複利現価(×)		
収入	販売総額(1期)	55,125,000 円 (7 %)	× 0.9013	(11ヶ月)	= 49,684,163 円		
	販売総額(2期)	496,125,000 円 (63 %)	× 0.8598	(16ヶ月)	= 426,568,275 円		
	販売総額(3期)	236,250,000 円 (30 %)	× 0.8437	(18ヶ月)	= 199,324,125 円		
収入合計		-	-	-	675,576,563 円		
支出	建築工事費(1期)	51,201,300 円 (10 %)	× 0.9449	(6ヶ月)	= 48,380,108 円		
	建築工事費(2期)	51,201,300 円 (10 %)	× 0.9013	(11ヶ月)	= 46,147,732 円		
	建築工事費(3期)	409,610,400 円 (80 %)	× 0.8679	(15ヶ月)	= 355,500,866 円		
	開発負担金	0 円 (0 %)	× 1.0000	(0ヶ月)	= 0 円		
	販売管理費(1期)	47,250,000 円 (60 %)	× 0.9449	(6ヶ月)	= 44,646,525 円		
	販売管理費(2期)	31,500,000 円 (40 %)	× 0.8679	(15ヶ月)	= 27,338,850 円		
	販売管理費(3期)	0 円 (0 %)	× 1.0000	(0ヶ月)	= 0 円		
支出合計		-	-	-	522,014,081 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			
		675,576,563 円 -		522,014,081 円 =			
				153,562,482 円			
				208,000 円 / m ²			

4 不動産 ID

福岡早良(県) - 21 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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		90,300,000 円			1 m ² 当たりの価格		268,000 円 / m ²			
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	205,000 円 / m ²				
(2)実地調査日	令和7年6月30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	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					地積 (m ²)	337 () 法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,200) 準防		
	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15m 国道	水道、ガス、下水	茶山1.2km		(その他) 高度地区2種20m (90,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 120m、北 50m	標準的使用	中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 15m、規模 350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	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1.2km	近商 (80,200) 高度地区2種20m 都市計画道路 規制		
	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傾向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)最有效地の判定	中層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	275,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	237,000 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(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、個人事業者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。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受取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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 236,000 円 / m ²	価格変動 形成要因の の	一般的 要因	福岡市内の人口は増加しており、商業についても引き続き成長力が見込める都市として、不動産投資意欲は堅調で、市況は盛況である。						
	- 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 / m ²		地域 要因	近隣型の傾向を有する商業地域であり、人口増大による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。						
	変動率 年間 +13.6 %	半年内 %	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

福岡早良(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 1206	福岡市早良区				建付地	()	不整形	南東15m国道		近商(90,300)
b	福岡早良7 C - 509	福岡市早良区				建付地	()	不整形	南東17m市道		近商(90,300)
c	福岡早良7 C - 1308	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ整形	南東15m国道		近商(90,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良7 C - 9	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南9m市道 東4m 角地		1住居(70,200)
e	福岡早良7 K - 1309	福岡市早良区				更地	()	不整形	南東16.3m国道		近商(90,200) 高度地区2種20m
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(179,081)	100 [100.0]	[116.5]	100 [96.0]	100 [72.0]	301,836	100 [120.8]	249,864	街路 0.0	0.0	
b	(333,130)	100 [100.0]	[106.4]	100 [100.0]	100 [97.0]	365,413	100 [136.5]	267,702	交通・接近 0.0	250,000	
c	(274,650)	100 [100.0]	[104.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	285,636	100 [100.0]	285,636	環境 0.0	268,000	
d	(194,872)	100 [100.0]	[109.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	206,224	100 [74.9]	275,332	画地 0.0	286,000	
e	(305,777)	100 [100.0]	[108.0]	100 [/]	100 [95.0]	347,620	100 [125.4]	277,209	行政 0.0	275,000	
									その他 0.0	277,000	
									[100.0]		
									100		
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +1.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0			
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
b	正常	%/月 +1.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0			
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 +1.00	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 -25.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%/月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +14.0	環境 +10.0			
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,985,090	2,877,180	10,107,910	7,370,600	2,737,310	(0.9630) 2,636,030	(3.7 0.4) 3.3 %
収益価格	79,879,697 円 (237,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円 / m ²						

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

用途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗兼共同住宅	160.00		R C	4 F	565.00	
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 m ²	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
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45m ²)の共同住宅を想定				有効率 95.8 % の理由	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	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	2,750	374,000	4.0	1,496,000
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		1,082,750		2,913,500
年額支払賃料				1,082,750 円 × 12ヶ月 = 12,993,000 円				
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 = 0 円				
b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				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 6 台 × 12ヶ月 + = 504,000 円				
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				
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				12,993,000 円 × 4.0 % + 504,000 円 × 4.0 % = 539,880 円				
以上計 + a+ - -								
2,913,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 27,970 円								
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) × 運用利回り(%) = 0 円				
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				
総収益 + + +				12,985,090 円 (38,531 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,753 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,750 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	685,000 円	137,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	539,880 円	13,497,000 ×	4.0 %	
公租公課	土地 213,800 円	査定額		
	建物 1,164,500 円	137,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	137,000 円	137,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	137,000 円	137,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	2,877,180 円 (	8,538 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	137,000,000 円	235,000 円 / m ² ×	565.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0538	軀体部分 0.0385 × 40 % +	仕上部分 0.0531 × 40 % +	設備部分 0.0859 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,370,600 円 (21,871 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	12,985,090 円
総費用	2,877,180 円
純収益 -	10,107,910 円
建物等に帰属する純収益	7,370,600 円
土地に帰属する純収益 -	2,737,310 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,636,030 円 (7,822 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.3 %

79,879,697 円 (237,000 円 / m²)

4 不動産 I D

福岡早良(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

福岡早良(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		120,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		771,000 円 / m ²			
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]	590,000 円 / m ²				
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1)基準地	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」					地積 (m ²)	155 ()		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 R C 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				
								(90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、	規模		180 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし 事項	街路	交通施設	室見駅東方300 m	法令規制	対象基準地と同じ			
	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的に推移するものと予測される。								
(3)最有效使用の判定	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	795,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	646,000 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(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指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も増加傾向にあり、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效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。収益価格は収益性的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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路		
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳 その他の 行政	街路 地域 交通 要環境 行政 その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) 5-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路 地域 交通 要環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 415,000 円 / m ²	[115.2] 100	100 [103.0]	100 [59.6]	[100.0] 100	779,000	+3.0 0.0 0.0	-8.0 -28.0 -10.0 0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 685,000 円 / m ² - 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 / m ²	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	金利上昇への警戒感はあるものの、不動産市況は概ね堅調に推移。 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。 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +12.6 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) 5 - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良7 C - 202	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	北東5.6 m市道		1中専(60,150)		
b	福岡早良7 C - 403	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南7.5 m市道 東5 m 角地		商業(100,400) 駐車付置義務		
c	福岡早良7 C - 701	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	西7.5 m市道		近商(90,300)		
d	福岡早良7 K - 111	福岡市早良区				貸家建付地	()	台形	南西22 m市道 東3.5 m 角地		商業(100,400)		
e	-						()						
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)			
a	(432,663)	100 [100.0]	[105.2]	100 [/]	100 [100.0]	455,161	100 [64.9]	701,327	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	701,000 938,000 793,000 795,000 [100.0] 100		
b	(992,632)	100 [100.0]	[110.8]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,047,463	100 [111.7]	937,747					
c	(550,140)	100 [100.0]	[108.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	596,352	100 [75.2]	793,021					
d	(1,010,886)	100 [100.0]	[109.0]	100 [100.0]	100 [99.8]	1,104,074	100 [138.9]	794,870					
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 +0.58	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -20.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -10.0
b	正常	%/月 +1.20	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +20.0
c	正常	%/月 +0.84	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -5.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 -19.0
d	正常	%/月 +1.00	街路 画地	0.0 -0.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 +31.0
e		%/月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円 / m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円 / m ²						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,084,349	4,593,061	11,491,288	7,994,000	3,497,288	(0.9451) 3,305,287	(3.7 0.4) 3.3 %
収益価格	100,160,212 円 (646,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 (円 / m ²)						

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

用途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗事務所共同住宅	81.05		R C 7 F		565.90	
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 m ²	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
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。			有効率 の理由	92.3 %	ほぼ標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	72.60	93.0	67.52	4,440	299,789	8.0	2,398,312		
2 ~	事務所	81.05	93.5	75.78	3,000	227,340	8.0	1,818,720		
3 ~	住居	81.05	93.5	75.78	2,100	159,138	1.0	159,138		
4 ~ 7	住居	81.05	93.5	75.78	2,100	159,138	1.0	159,138		
~		7.00								
計		565.90	92.3	522.20		1,322,819		5,012,722		
								795,690		
年額支払賃料				1,322,819 円 × 12ヶ月 =			15,873,828 円			
a共益費(管理費)				100 円/m ² × 522.20 m ² × 12ヶ月 =			626,640 円			
b共益費(管理費)の算出根拠				査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				= 0 円						
(+ a) × 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				16,500,468 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 660,019 円						
以上計 + a + - -										
5,012,722 円 × 96.0 % × 1.00 % =				15,840,449 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,012,722 円 × 96.0 % × 1.00 % = 48,122 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				795,690 円 × 4 年 × 1.00 % 96.0 % × 0.2563 = 195,778 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				16,084,349 円 (103,770 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,147 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,100 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	700,000 円	140,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	2,145,061 円	16,500,468 ×	13.0 %	
公租公課	土地 278,000 円	査定額		
	建物 1,190,000 円	140,000,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
損害保険料	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	4,593,061 円 (	29,633 円 / m ²)	(経費率 28.6 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9451

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	140,000,000 円	240,000 円 / m ² ×	565.90 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0571	軀体部分 0.0385 × 40 % +	仕上部分 0.0531 × 30 % +	設備部分 0.0859 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,994,000 円 (51,574 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	16,084,349 円
総費用	4,593,061 円
純収益 -	11,491,288 円
建物等に帰属する純収益	7,994,000 円
土地に帰属する純収益 -	3,497,288 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	3,305,287 円 (21,324 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.3 %

100,160,212 円 (646,000 円 / m²)

4 不動産 ID

福岡早良(県) 5 - 2 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

福岡早良(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	226,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,320,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	1,000,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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」					地積 (m ²)	171	法令上の規制等					
形状		敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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 R C 6	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	範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 20 m					標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 16 m、		規模	180 m ² 程度、		形状	長方形					
地域的特性		特記 特になし 事項	街路	3 6 m市道	交通	西新駅北方近接	法令	対象基準地と同じ規制					
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。利便性の良さから分譲及び賃貸マンション需要が強く、今後も地価は上昇傾向が継続するものと予測する。											
(3)最有效地の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,350,000 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	942,000 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(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。依然として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、また賃料の逆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、収益価格を比較衡量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	内訳	標準化環境補正 街路 交通 区域 行政 その他					
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	内訳	標準化環境補正 街路 交通 区域 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,170,000 円 / m ² - 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 / m ²	価格変動 形成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	早良区内の人口は増加傾向にあり、好調な不動産市況の影響から全体的に地価は上昇傾向にある。 分譲及び賃貸マンション需要が依然として強く、地価は堅調に推移している。 個別的要因に変動はない。				地域 交通 環境 行政 その他					
	変動率 年間 +12.8 % 半年間 %												

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) 5 - 3 宅地-2

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良7K - 111	福岡市早良区				貸家建付地	()	台形	南西22m市道 東3.5m 角地		商業(100,400)	
b	福岡早良7C - 403	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南7.5m市道 東5m 角地		商業(100,400) 駐車付置義務	
c	福岡中央7C - 402	福岡市中央区				建付地	()	不整形	北西21m県道		商業(90,400)	
d	福岡中央7K - 809	福岡市中央区				貸家建付地	()	不整形	南18.9m国道 北西5m 角地		近商(100,300)	
e	福岡中央7C - 1208	福岡市中央区				更地	()	ほぼ整形	北8m市道		商業(90,400)	
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)		
a	(1,010,886)	100 [100.0]	[109.0]	100 [100.0]	100 [99.8]	1,104,074	100 [85.5]	1,291,315	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	1,290,000 1,400,000 1,360,000 1,380,000 [100.0] 100	
b	(992,632)	100 [100.0]	[110.8]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,047,463	100 [75.0]	1,396,617				
c	(1,218,186)	100 [100.0]	[104.1]	100 [100.0]	100 [98.0]	1,294,012	100 [95.0]	1,362,118				
d	(1,296,195)	100 [100.0]	[112.0]	100 [100.0]	100 [99.8]	1,454,648	100 [105.1]	1,384,061				
e	(906,235)	100 [100.0]	[108.1]	100 [/]	100 [100.0]	979,640	100 [75.2]	1,302,713				
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +1.00	街路 -1.00	0.0	交通・接近 -0.2	0.0	環境 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 -10.0
b	正常	%/月 +1.20	街路 -1.20	0.0	交通・接近 +5.0	0.0	環境 0.0	街路 行政	-13.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 -2.0
c	正常	%/月 +0.46	街路 -0.46	0.0	交通・接近 -2.0	0.0	環境 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 0.0
d	正常	%/月 +1.00	街路 -1.00	0.0	交通・接近 -0.2	0.0	環境 0.0	街路 行政	-1.0 -5.0	交通・接近 その他	-14.0 0.0	環境 +30.0
e	正常	%/月 +1.01	街路 -1.01	0.0	交通・接近 0.0	0.0	環境 0.0	街路 行政	-12.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 -5.0

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,720,435	5,947,248	14,773,187	9,253,600	5,519,587	(0.9630) 5,315,362	(3.7 0.4) 3.3 %
収益価格	161,071,576 円 (942,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円 / m ²						

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗兼共同住宅	110.00		R C 6 F		680.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	1 F : 店舗 (フロア貸し) 、 2 F ~ 6 F : 住戸 (平均約 33 m ² 、 1LDK 、 計 15 戸)				有効率 82.5 % の理由	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	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	110.00	60.0	66.00	4,200	277,200	8.0	2,217,600		
2 ~ 2	住居	110.00	90.0	99.00	2,650	262,350	2.0	524,700		
3 ~ 3	住居	110.00	90.0	99.00	2,700	267,300	1.0	267,300		
4 ~ 6	住居	110.00	90.0	99.00	2,750	272,250	2.0	544,500		
~	塔屋	20.00					1.0	272,250		
計		680.00	82.5	561.00		1,623,600		4,910,400 1,346,400		
年額支払賃料			1,623,600 円 × 12ヶ月 = 19,483,200 円							
a共益費(管理費)			200 円 / m ² × 561.00 m ² × 12ヶ月 = 1,346,400 円							
b共益費(管理費)の算出根拠			実費相当分							
その他の収入(駐車場使用料等)			15,000 円 / 台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 360,000 円							
貸倒れ損失(算出根拠、金額)			敷金により充当							
(+ a) × 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))			20,829,600 円 × 4.0 % + 360,000 円 × 4.0 % = 847,584 円							
以上計 + a+ - -										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)			4,910,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 47,140 円							
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) × 96.0 % × 0.2563 = 331,279 円							
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)			円 × % × % = 0 円							
総収益 + + +			20,720,435 円 (121,172 円 / m ²)							

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,813 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,750 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	860,000 円	172,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	2,754,648 円	21,189,600 ×	13.0 %	
公租公課	土地 526,600 円	査定額		
	建物 1,462,000 円	172,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	172,000 円	172,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	172,000 円	172,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	5,947,248 円 (	34,779 円 / m ²)	(経費率 28.7 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	172,000,000 円	245,000 円 / m ² ×	680.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0538	軀体部分 0.0385 × 40 % +	仕上部分 0.0531 × 40 % +	設備部分 0.0859 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,253,600 円 (54,115 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	20,720,435 円
総費用	5,947,248 円
純収益 -	14,773,187 円
建物等に帰属する純収益	9,253,600 円
土地に帰属する純収益 -	5,519,587 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	5,315,362 円 (31,084 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.3 %

161,071,576 円 (942,000 円 / m²)

4 不動産ID

福岡早良(県) 5 - 3 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

福岡早良(県) 5-4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)																
福岡早良(県) 5-4		福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範																
鑑定評価額		411,000,000 円			1 m ² 当たりの価格			796,000 円 / m ²													
1 基本的事項																					
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月22日		(6)路線価	[令和7年1月]	610,000 円 / m ²													
(2)実地調査日	令和7年6月27日		(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍														
(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	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」					地積 (m ²)	516 () 法令上の規制等												
(2)近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防	対象基準地と同じ 規制	(90,300)												
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 S R C 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															
(3)最有效地の判定	高層店舗併用共同住宅地					(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	820,000 円 / m ²																		
	収益還元法	収益価格	533,000 円 / m ²																		
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²																		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²																		
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市内西部の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、県内外の不動産開発業者、個人投資家等が考えられる。同一需給圏内では、店舗兼マンション用地の取引が少なく、入札案件では高額で落札される場合も見られる。需要の中心となる価格帯は、画地規模や企業規模、取得後の想定用途により様々であるが、500 m ² で土地総額3~5億円程度になるものと思料する。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象地と類似性を有する取引事例により比準した実証的な価格である。近隣地域は市内主要幹線道路沿いに位置し、交通利便性の高い商業地であるが、収益性に基づき素地の投資採算性を判断した場合、土地取得価格と比べて賃料水準は低迷し、素地取得は困難となる可能性が高い。よって、本件では、高い説得力を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他	街路 交通 環境 補正 行政 その他											
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																
	指定基準地番号 福岡早良(県) 5-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他	街路 交通 環境 補正 行政 その他												
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格 415,000 円 / m ²	[115.2] 100	100 [103.0]	100 [58.7]	[100.0] 100	791,000		0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 -15.0 -31.0 0.0 0.0												
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 710,000 円 / m ²	価格変動 形成状況 要因の の	一般的 要因	物価上昇に賃金上昇が追い付いていない。米国の関税政策により、日本企業の業績が注視される中、当区全体の不動産需要は堅調に推移。																	
	- 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 / m ²	地域要因 の	地域要因 の	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にならない。西新駅への利便性の高さを反映し、賃貸・分譲マンション用地に対する需要は強い。																	
	変動率 年間 +12.1 %	半年間 %	個別的 要因 の	特に変化は見られない。																	

3 試算価格算定内訳

福岡早良(県) 5 - 4 宅地-2

(1)比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7K - 112	福岡市早良区				更地	()	不整形	南西6 m市道 北西6 m 角地		1住居 (70,200)
b	福岡中央7C - 1303	福岡市中央区				底地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		2住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡中央7C - 1105	福岡市中央区				更地	()	ほぼ整形	北6 m市道 角地		1住居 (80,200)
d	福岡西7C - 730	福岡市西区				更地	()	不整形	南5.5 m市道		商業 (90,330)
e	福岡中央7C - 404	福岡市中央区				更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m
NO	取引価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / m ²)	
a (611,064)	100 [104.1] [100.0]	100 100	[/]	100 [96.9]	100 656,468	100 [88.2]	744,295		街路 0.0 交通・接近 0.0	744,000	
b (807,739)	100 [104.5] [100.0]	100 100	[/]	100 [100.0]	100 844,087	100 [96.8]	871,991		環境 0.0 画地 0.0	872,000	
c (852,988)	100 [104.5] [100.0]	100 100	[/]	100 [103.0]	100 865,410	100 [101.4]	853,462		行政 0.0	853,000	
d (633,782)	100 [105.5] [100.0]	100 100	[/]	100 [90.0]	100 742,933	100 [95.1]	781,212		その他 0.0	781,000	
e (751,774)	100 [110.4] [100.0]	100 100	[/]	100 [100.0]	100 829,958	100 [97.4]	852,113		[100.0] 100	852,000	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	街路 -13.0 行政 -10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0 0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0 0.0		
d	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0 0.0		
e	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +20.0 0.0		
オ比準価格決定の理由										〔比準価格 : 820,000 円 / m ² 〕	

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	42,409,009	11,396,680	31,012,329	21,412,400	9,599,929	(0.9451) 9,072,893	(3.7 0.4) 3.3 %
収益価格	274,936,152 円 (533,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 (円 / m ²)						

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗付共同住宅	180.00		S R C 10 F		1,505.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	1階店舗、2~10階は1戸が平均33m ² 程度 (1K) の共同住宅36戸を想定。			有効率 87.0 %	規模・用途に対する標準的理由	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	180.00	75.0	135.00	4,500	607,500	6.0	3,645,000		
2 ~ 4	住宅	145.00	90.0	130.50	2,300	300,150	1.0	300,150		
5 ~ 7	住宅	145.00	90.0	130.50	2,350	306,675	1.0	306,675		
8 ~ 10	住宅	145.00	90.0	130.50	2,400	313,200	1.0	313,200		
~		20.00					1.0	313,200		
計		1,505.00	87.0	1,309.50		3,367,575		6,405,075		
								2,760,075		
年額支払賃料				3,367,575 円 × 12ヶ月 =			40,410,900 円			
a共益費(管理費)				150 円/m ² × 1309.50 m ² × 12ヶ月 =			2,357,100 円			
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				14,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 +			= 1,344,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない			0 円			
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				42,768,000 円 × 4.0 %			+ 1,344,000 円 × 4.0 % = 1,764,480 円			
以上計 + a + - -										
6,405,075 円 × 96.0 % × 1.00 % =				42,347,520 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				61,489 円						
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						
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 × % × % =						
総収益 + + +				0 円						
				(82,188 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 4,523 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (4,500 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	1,990,000 円	398,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	4,411,200 円	44,112,000 ×	10.0 %	
公租公課	土地 816,480 円	査定額		
	建物 3,383,000 円	398,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	398,000 円	398,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	398,000 円	398,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	11,396,680 円 (	22,087 円 / m ²)	(経費率 26.9 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 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		
建物等の初期投資額	398,000,000 円	257,000 円 / m ² ×	1,505.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0538	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	21,412,400 円 (41,497 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	42,409,009 円
総費用	11,396,680 円
純収益 -	31,012,329 円
建物等に帰属する純収益	21,412,400 円
土地に帰属する純収益 -	9,599,929 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	9,072,893 円 (17,583 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.3 %

274,936,152 円 (533,000 円 / m ²)
-----------------	------------------------------

4 不動産 I D

福岡早良(県) 5 - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
福岡早良(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		157,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		478,000 円 / m ²		
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月24日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	350,000 円 / m ²			
(2)実地調査日	令和7年6月30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	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」					地積(m ²) 329	法令上の規制等()	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300) 準防(その他)	
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 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		(100,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m	標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模	350 m ² 程度、形状	ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。	街路	20 m国道	交通	別府駅 南西方1.3 km	法令規制 近商(90,300)	
	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)最有效地の判定	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	492,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	331,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、早良区を中心とする、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、地場の不動産開発業者等である。繁華性の高い国道沿いに形成された商業地域であり、マンション用地としての需要も見込まれることから、宅地需要は旺盛である。取引規模によって価格帯は多様であるが、1~3億円前後の事例がみられる。								
(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還元法を適用したが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であり、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)公規価示標準値と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	[] 100	[] []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	[] []	[] []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 415,000 円 / m ²	価格変動 形成要因の 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、宅地需要は堅調で、地価は全般的に上昇基調で推移している。					
	- 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 標準地番号 福岡早良 5-3 公示価格 448,000 円 / m ²		地域 要因	利便性の良好な幹線沿いの地域であり、宅地需要に対して供給が乏しく、地価は上昇傾向で推移している。					
	変動率 年間 +15.2 %	半年間 +6.7 %	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

福岡早良(県) 5 - 5 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 1204	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東24m県道		2住居(60,200) 高度地区2種20m
b	福岡早良7 K - 1309	福岡市早良区				更地	()	不整形	南東16.3m国道		近商(90,200) 高度地区2種20m
c	福岡早良7 C - 1203	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ台形	南20m国道		近商(90,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良7 C - 514	福岡市早良区				建付地	()	不整形	南20m国道 西6m 角地		準住居(70,200) 高度地区2種20m
e	福岡早良7 C - 1308	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ整形	南東15m国道		近商(90,200) 高度地区2種20m
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(374,277)	100 [100.0]	[111.3]	100 [100.0]	100 [100.0]	416,570	100 [82.6]	504,322	街路 0.0	519,000	
b	(305,777)	100 [100.0]	[108.0]	100 [/]	100 [95.0]	347,620	100 [73.0]	476,192	交通・接近 0.0	490,000	
c	(397,401)	100 [100.0]	[109.3]	100 [100.0]	100 [100.0]	434,359	100 [83.8]	518,328	環境 0.0	534,000	
d	(299,704)	100 [100.0]	[105.4]	100 [100.0]	100 [102.0]	309,694	100 [72.0]	430,131	画地 +3.0	443,000	
e	(274,650)	100 [100.0]	[104.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	285,636	100 [62.8]	454,834	行政 0.0 その他 0.0	[103.0] 100 468,000	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
b	正常	%/月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0			
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
c	正常	%/月 +1.03	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 -5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 +1.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
e	正常	%/月 +1.00	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 -25.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円 / m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円 / m ²						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,626,631	6,603,080	17,023,551	13,288,600	3,734,951	(0.9630) 3,596,758	(3.7 0.4) 3.3 %
収益価格	108,992,667 円 (331,000 円 / m ²)						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円 / m ²						

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗兼共同住宅	140.00		R C 7 F		980.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	1 F 店舗 2 ~ 7 F 共同住宅 (63 m ² 程度の 2 LDK 12 戸) を想定				有効率 89.1 % の理由	店舗兼共同住宅として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	駐車場	40.00								
1 ~ 1	店舗	100.00	75.0	75.00	3,100	232,500	6.0	1,395,000		
2 ~ 3	住宅	140.00	95.0	133.00	2,000	266,000	2.0	532,000		
4 ~ 7	住宅	140.00	95.0	133.00	2,050	272,650	2.0	545,300		
~							1.0	272,650		
計		980.00	89.1	873.00		1,855,100		4,640,200		
								1,622,600		
年額支払賃料				1,855,100 円 × 12ヶ月 =			22,261,200 円			
a共益費(管理費)				100 円/m ² × 873.00 m ² × 12ヶ月 =			1,047,600 円			
b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。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 7 台 × 12ヶ月 +			840,000 円			
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			
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				23,308,800 円 × 4.0 % + 840,000 円 × 4.0 % =			965,952 円			
以上計 + a+ - -										
23,182,848 円										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,640,200 円 × 96.0 % × 1.00 % =			44,546 円			
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) × 96.0 % × 0.2563 =			399,237 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =			0 円			
総収益 + + +				23,626,631 円 (71,813 円/m ²)						

(3)-4 1 m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,046 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,000 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	1,235,000 円	247,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	2,414,880 円	24,148,800 ×	10.0 %	
公租公課	土地 359,700 円	査定額		
	建物 2,099,500 円	247,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	247,000 円	247,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	247,000 円	247,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	6,603,080 円 (	20,070 円 / m ²)	(経費率 27.9 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	247,000,000 円	245,000 円 / m ² ×	980.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0538	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	13,288,600 円 (40,391 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	23,626,631 円
総費用	6,603,080 円
純収益 -	17,023,551 円
建物等に帰属する純収益	13,288,600 円
土地に帰属する純収益 -	3,734,951 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	3,596,758 円 (10,932 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.3 %

108,992,667 円 (331,000 円 / m²)

4 不動産ID

福岡早良(県) 5 - 5 宅地-7

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

福岡早良(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 i Land																
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		326,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		317,000 円 / m ²														
1 基本的事項																					
(1)価格時点		令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月12日		(6)路線価	[令和7年1月]	230,000 円 / m ²												
(2)実地調査日		令和7年6月28日		(5)価格の種類	正常価格			路線価又は倍率	倍												
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																			
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																					
(1)基準地	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」					地積 (m ²)	1,029 ()												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地															
	標準的画地の形状等		間口 約 32 m、奥行 約 32 m、	規模	1,000 m ² 程度、		形状	正方形													
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	25 m県道	交通	藤崎駅南西方2 km	法令 規制	2住居 (60,200) 高度地区2種20m												
(3)最有效地の判定		低層店舗地																			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	328,000 円 / m ²		(4)対象基準地の個別的要因	角地 形状	+3.0 0.0														
	収益還元法	収益価格	250,000 円 / m ²																		
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²																		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²																		
(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。街路条件、繁華性等の立地条件、規模等により取引価格の水準は様々であり、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。また、交通利便性、生活利便性に優れる商業地域では、堅調な住宅需要を背景に共同住宅用地としての土地利用も見られる。																			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、賃料の逓減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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路交通 画地行政 その他	地 域 交 通 要 環 境 行 政 其 他												
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) 5-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路交通 画地行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	0.0 +7.0 0.0 +35.0 +5.0 0.0												
	前年指定基準地の価格 415,000 円 / m ²	[115.2] 100	100 [103.0]	100 [151.7]	[103.0] 100	315,000															
(10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 282,000 円 / m ²	価格変動 形成要因の 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。																	
	- 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 / m ²			地域要因の 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。																
	変動率 年間 +12.4 %	半年内 %		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

福岡早良(県) 5 - 6 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡早良7 C - 509	福岡市早良区				建付地	()	不整形	南東17 m市道		近商(90,300)
b	福岡早良7 C - 1203	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ台形	南20 m国道		近商(90,200) 高度地区2種20m
c	福岡早良7 C - 1204	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東24 m県道		2住居(60,200) 高度地区2種20m
d	福岡早良7 C - 1308	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ整形	南東15 m国道		近商(90,200) 高度地区2種20m
e	-						()				
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(333,130)	100 [100.0]	[106.4]	100 [100.0]	100 [97.0]	365,413	100 [115.6]	316,101	街路 0.0	326,000	
b	(397,401)	100 [100.0]	[109.3]	100 [100.0]	100 [100.0]	434,359	100 [127.5]	340,674	交通・接近 0.0	351,000	
c	(374,277)	100 [100.0]	[111.3]	100 [100.0]	100 [100.0]	416,570	100 [130.8]	318,479	環境 0.0	328,000	
d	(274,650)	100 [100.0]	[104.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	285,636	100 [89.1]	320,579	画地 +3.0	330,000	
e	()	100 []	[]	100 [100]	100 []		100 []		行政 0.0 その他 0.0	[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0			
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +1.03	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 +25.0			
			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 +1.03	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 +20.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
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				

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,723,904	4,905,000	15,818,904	7,417,500	8,401,404	(0.9804) 8,236,736	(3.6 0.4) 3.2 %
収益価格	257,398,000 円 (250,000 円 / m ²)						
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					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)
開発法による価格	円 (円 / m ²)					

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

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗兼事務所	600.00		S	2 F	700.00	
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 m ²	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
想定建物の概要	1階店舗、2階事務所を想定			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	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	2,700	1,620,000	6.0	9,720,000
2 ~ 2	事務所	100.00	100.0	100.00	1,700	170,000	6.0	1,020,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		1,790,000		10,740,000
年額支払賃料				1,790,000 円 × 12ヶ月 =		21,480,000 円		
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため非計上。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +		= 0 円		
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。				
(+ a) × 空室率 A (%) + (- × 空室率 B (%))				21,480,000 円 × 4.0 %		+ 円 × % = 859,200 円		
以上計 + a + - -								
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,740,000 円 × 96.0 % × 1.00 % =		20,620,800 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) × 運用利回り(%)		= 0 円		
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		
総収益 + + +				20,723,904 円 (20,140 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,714 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,700 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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		
修繕費	645,000 円	129,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	644,400 円	21,480,000 ×	3.0 %	
公租公課	土地 2,261,100 円	査定額		
	建物 1,096,500 円	129,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	129,000 円	129,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	129,000 円	129,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	4,905,000 円 (	4,767 円 / m ²)	(経費率 23.7 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9804

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	129,000,000 円	179,000 円 / m ² ×	700.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0575	軀体部分 0.0404 × 40 % +	仕上部分 0.0525 × 30 % +	設備部分 0.0852 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,417,500 円 (7,208 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	20,723,904 円
総費用	4,905,000 円
純収益 -	15,818,904 円
建物等に帰属する純収益	7,417,500 円
土地に帰属する純収益 -	8,401,404 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	8,236,736 円 (8,005 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.2 %

257,398,000 円 (250,000 円 / m²)

4 不動産 ID

福岡早良(県) 5 - 6 宅地-7

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		