令和 7年 7月 25日提出 行橋(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
行橋(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  早坂 剛雄

鑑定評価額8,820,000 円1 ㎡当たりの価格39,200 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	1 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
( a ) = U-=================================	A TD = TD = D	1	T-14/T-15	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	13113	市西宮市 宮市4-		159番2	2 0					地 ( m	也積 ㎡) (	22	5	法令.	上の規制等
準 地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	. 接	要な交通			(都) (70,200	0)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			一般住宅がとした住宅		東6 m 市道			水道、下水	行橋	₹800 m			( <del>そ</del> のf	也)
(2)	範囲	東 30 r	n、西	70 m、	南 200	m、北	50 m	標準	準的使用	用│低層	住宅	地				
近	標準的画地の形	状等	間口約	16	m、 奥行		14 m	i、	見模		225 1	m²程度、	形	犬 長	長方形	
隣 地 域	地域的特性		己すべき事	耳はない	, 1	街 6 m	市道		交通	1	駅南	西方800			· · -	準地と同じ
	 地域要因の将	事項	が建ち並	画図では	数伏レ1.1	路 た 既成住	空 地 博	であり	施設		性 EQ	の変動に		制生活	l	 等に比較的
	来予測	優ること														
	長有効使用の判定	低層住宅							``	対象基 の個別 因		ない				
( )	鑑定評価の手法 )適用	取引事例		比準価格	-		1,000	円/r		_						
V.		収益還元済		収益価格		2	9,300	円/r	_							
		原価法開発法		積算価格 関発注1-	<sup>3</sup> こよる価格		/	円/r 円/r	_							
(6) 市	(6)市場の特性 同一需給圏は、行橋市内 較的中心部に近いことから している。地価水準につい 00万円程度である。					住宅地域- 性や生活	利便性/	ある。: が高く、	 主たる 、需要	は底堅く	(推移	しており	)、地価	につ	いても	<b>歯含みで推移</b>
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	れる住宅均	也域であ 合価格は、	る。比準 、土地価	価格は同・ i格に見合・	一需給圏[ う賃料水 <sup>2</sup>	内におり 隼が形成	ナる現! 成され	実の取っていなり	引による いことか	る市場 から低	性を反明 ,位に試算	いた価 でれた。	格で 。よ	あり信 って、	ともに重視さ 頼性は高い。 本件では比準 決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 街路 準 交通 化 環境	<u> </u>		域 3	5路 €通 環境
価と 格し をた	公示価格	円/:	m <sup>2</sup> [	1 00	100	100	[ 100	]				補 画地 正 行政 その他	Þ		因 行 その	f政 O他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	-	- 6	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 街路準 交通化 環境	各 0 重 0	.0	域 3	示路 -4.0 ਣ通 -6.0 環境 -18.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≛地の価格 3,800 円/□	1-	00.3]	100	100	[100		3	39,000		補 画地 正 行政 その他	<b>b</b> 0	.0	因 行   その	f政 0.0 D他 0.0
(10) 対年 象標		円/㎡	価 変 格 動		ਰੂ / ਵ	ら底堅く	く推移し	している。	0					り、住宅需要		
基準 準価 地格	・ 2 基準地がき 検 である場合の検討	₹週地点(代表 対 標準地	惊华地等(	□□ <sup></sup>	形状成況要	要图	∃	也価に?	ついても	5上昇傾	向で推	<b>能移して</b> に		、需	要は安治	定的であり、
の等前か	公示価格 変動率 年間		半年間	円/㎡   (	因 % の	世界四十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二		固別的望	要因は変	変動は認	められ	いない。				
			1		1	1										

行橋(県) - 1 宅地-2

NO	取引事			地番並びに	「住居表		類型	地積			画地	接面道路	≸の │ 主	要交通施	法令上の規
	例番号		」等			点	型		( m²)	の刑		状況	設	の状況	制等
a	行橋7C	行	橋市				建付地	(	,	ほ ( 形	整	西6 m市道 北5 m			(都)近商 (100,300)
	- 102 <sup>4</sup>	12										準角地			
b	行橋 7 C		橋市				建付地	(	,	長方	形	北6 m私道			(都) (70,200)
	- 112 <sup>4</sup>	13													
С	行橋7C	行	橋市				建付地	(		ほほ 方形		北西6 m道	路		(都)2中専 (60,200)
	- 102	13													
d	行橋7C	行	橋市				更地	(		(不惠	色形	南6 m私道			(都)1住居 (60,200)
	- 2015	_													
e	行橋7C	行	橋市				建付地	(		(ま) 形	<b></b>	東6 m市道 北6 m			(都)1住居 (70,200)
	- 105	17										角地			
NO	取引信(円)	面格 ∕m')	事情補正	時点修 正	建付派 価の補口			定価格 円/㎡)	地域のは	或要 北較		推定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[100.2]	100	_100			100				街路	0.0	
b	45	,967 \	100.0]	[100.0]	100	100		49,686	100			40,199	_ 交通・ 接近	0.0	40,20
_	36	,610	[100.0]	100.0	[100.0]			36,610	[ 95			38,537		0.0	38,50
C	(	, 963	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		41,045				41,460	画地	0.0	41,50
d	(	, 303	100.03	[101.2]	100.0	100.03		41,043	_100			41,400	一行政	0.0	41,50
	36	,727	[100.0]	100	_	] [ 95.0 ]		39,124	[101			38,737	その他	0.0	38,70
e	42	, 235	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		41,087				41,502		[ <b>100.0</b> ]	41,50
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記								の比較の内			1
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	· 接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0   交	逐通・接近	+3.0 環	境 +20.
		+0.02	画地	+3.0	     	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0	
b	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・	· 多近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 🕏	通・接近	-5.0 環	境 0.
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0	
c			街路	0.0	交通・	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境		0.0	街路		0.0	通・接近	-1.0 環	·····································
		+0.03	画地	0.0	¦行政		その		· <del> </del>	 行政		0.0	 の他	0.0	
d	正常	% / 月	街路	0.0	   交通・i		環境		0.0	街路		0.0   交	通・接近	+1.0 環	境 0.0
		+0.12	画地	 -5.0	¦行政		その		0.0	· 行政		0.0 ¦ ₹	 - の他	0.0	
e	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・i		環境		0.0	街路		0.0   交	通・接近	-1.0 環	境 0.
		+0.05	画地	+3.0	     行政		その		0.0	 行政		0.0	 の他	0.0	
	 比準価格別	定の			-								 比準価格:		<b>41,000</b> 円 / m

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法力	が適用できた	はいは	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原仰	<b>画の</b>	把握が困	国難な7	ため。			
(2)-2 造成宅地	也内等に存し	し原信	西法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
造成事例番号			-			所在及7	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準	化補正	時点的	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	<u> </u>	1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 2価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の	比較比較	的要因の	カ 再	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
熟成度修正	[	]	/ 100	·			積算価格			円 / ㎡					
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	交通	・接近		環境			行政			その他	1				

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	(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	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)						
法	3,109,283	653,879	2,455,404	2,226,420	228,984	( 0.9788 ) 224,130	(3.8 0.4)						
	収益価格	6,592,059	円 ( 29	9,300 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												

(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	開発法を適用する場合の	の理由								
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)					
開発法による価格		円 (	円/㎡)								

(3)-2	想定建	物の物	大況										行稿(県) 	- 1	- 111-4
		用	 途		建築面	面積	( m²)		構造・	階層		延床	 面積		( m² )
共同住	宅						108.00	L S	2	F				216	.00
公法	上の規	制等													
用途地			基準建廠	<b>支率等</b>	指定容積	真率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	 幅員等	
(都)				70 %		200 %	200 %		225 m²	16	.5 m×	13.5 m	前面道路: 特定道路ま		6.0 m m
想定	建物の	)概要	平均専有	有面積網	約54㎡	の 2 L E	)Kを想定		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段的	使用のため		
(3)-3	総収益	算出内	 引訳												
階		用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	ーーー áたり月額 料	F	<b>月額支払賃</b>	≣料 a	保証金等(月数	枚) a保証金管	等 (円)
					( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円		権利金等(月数	b権利金	等 (円)
		居宅			108.00	100.0	108.00	)	1,190		128	,520	1.0	)	128,520
1 ~	- 1	, <u> </u>							.,			, 525	1.0		128,520
2 ~	- 2	居宅			108.00	100.0	108.00		1,190		128,520			1.0 128 1.0 128	
1 ~	<i>-</i>														
	_														
	-														257 040
ŧ	+				216.00	100.0	216.00	)			257	,040			257,040 257,040
	' 夏支払賃	料							257	.040	円 × 12	 ケ月 =		3,08	4,480 円
	益費(管							円	′m² x	<u> </u>		12ケ月		•	0 円
b共i	益費(管	理費)	の算出根据	処											
その	他の収	入(駐	車場使用料	料等)			,	5,000 円/台 × 2 台×12ケ月+ =							0,000円
貸侄	別れ損失	(算出	根拠、金額	額)			敷金等により			計上し					0 円
			₹相当額 ∧(%)+(	v∽	安玄R(	06 ) )		,084,480			5.0				
以上				^ _	. <del></del> (	<i>,</i> 0,,,	+	120,000	円 ×		5.0	% =			D,224 円 4,256 円
			 盐(空室損约	<b>失老虐</b> 征	<b>参</b> )		257	,040 円:	( 95	.0 %	'n ×	1 (	0 % =		2,442 円
			はなび償却			憲後)	賞却	年数(	4	年)	運用利	回り(	1.00 %)		
<del>て</del> の	他の収 <i>)</i>	に係る	保証金等の	)運用益	(空室損失	考慮後)	257	,040 円 : 円 :		.0 % %	×	0	.2563 = % =	63	2,585 円 0 円
総切	益	+	+ +					3,1	09,283 円		(		13,819	円/㎡)	
(3)-4	1 m²≝	たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠	<u> </u>	( )内は支	払賃料							
NO	事例番	 号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情補正	時, 正	点修 標準化 補正	道 建物 差修证		域要 比較	基準區格差修正	皆 查; E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а					100		100	100	<u>10</u>	0	100	  1		対象基準階の 月額実質賃	料
	-		(	)	L	1 100	· L	ı L	ı l	1	L	1			16 円/㎡ ¥∜
b	-			)	<u>100</u>	100	100	100	] 10	0]	<u>100</u>	_		月額支払賃 ( 1,1	₦ 90 円/㎡)
С	_			,	<u>100</u>		] 100	100		0]				基準階 2	F B
			(	)				_			<u> </u>	-			

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		151,200	円	37,800,000 x 0.4	%	
維持管理費		128,179	円	3,204,480 x 4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	15,400	円	查定額		
公租公課	建物	283,500	円	37,800,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		37,800	円	37,800,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		37,800	円	37,800,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		653,879	円	( 2,906 円/㎡)	(経費率	21.0 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 €	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		37,800,000 円	]	470 000 TI / m²	設計監理	
二礼连梯偿等		0.0500		170,000 円 / ㎡x 216.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0589		0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,226,420 円 9,895 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,109,283	円
総費用					653,879	円
純収益 -					2,455,404	円
建物等に帰属する純収益					2,226,420	円
土地に帰属する純収益 -					228,984	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				224,130	円
×				(	996	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		6,592,059 P	9	(	29,300	円 / m²

		<u> </u>
No	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市西宮市4丁目159番20	2909000359223-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 行橋(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  西澤 義男

| 鑑定評価額 4,770,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,800 円 / ㎡

### 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)	[令和 7年1月]	27,000 円/m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业/正1</b> 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市大橋 2 喬2 - 7		999番2	2					地 (mi	積 (	141	法	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の表況	利用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との			:居
_	長方形 1:3	住宅 W 2		一般住住宅地		が既成	東4 m 市道			水道、 下水	行橋	1 km		(60,200) (60,160) (60,160) (60,160) (60,160) (60,160) (60,160) (60,160) (60,160) (7) (7) (8) (8) (8) (8) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9) (9		
														(60	,160)	
(2)	範囲	東 80 r	n、西	70 m、	南 120	m、北	60 m	標準	隼的使月	用 戸建	住宅	也				
近隣	標準的画地の形	状等	間口約	7	m、 奥行	<b></b> 約	21 m	、	模		150 n	n程度、	形状	長方牙	杉	
地域	地域的特性	特記 特は	にない			街 4 m	市道		交通	1	沢北東	方1 km		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測											持したまま 頃向で推移			くものと	予測さ
(3) 5	長有効使用の判定	戸建住宅	地						` `	対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない				
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権	各	3	3,800	円/m	n							
0	)適用	収益還元法		収益価格			/	円/m								
		原価法		積算価村			/	円/m	_							
		開発法			こよる価格		/	円/m		n →-/+-±ı	L 61 7T		1/ <b>E</b> # 0 =			/T+0 =
(6)r	万場の特性	連性が強い	1。需要 丘く利便	者は行橋 性が高い	情市に地縁・ いため、地位	や勤務地を 価は横ばし	を有する ハでース	る個人を	を想定す	する。当	該地	域は、街路	幅員が独	すくす	場性に刻	らるが、
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	が支配的で	で賃貸市:	場を形成	えしていなり	いので、し	仅益価村	各は求め	められた	なかった	:。し	ほとんど見 たがって、 額を表記の	比準価格	各を標	準とし、	での取引 不動産
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	2 標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		域	交通	
価と 格し	公示価格	m /	[	]	100	100	[	]			1.	甫 画地 E 行政		1		
をた		円/1			[ ]	[ ]						その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 6	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準		0.0 0.0 0.0	域	交通	+1.0 -4.0 -12.0
基の 準検	削牛指疋基準		1-	00.3]	100	100	[100		3	3,900	ŧ		0.0	1	行政	0.0
地討	28	,800 円/	m 1	00	[100.0]	[ 85.3]	100	)		·		その他	0.0			
(10) 対年 象標	送続 新規 前年標準価格		33,800		価 変 格 動	要因										
基準 準価	- 2 基字地が発 である場合の検討 計 代表標準地	快通地点(代表 † 標準地	標準地等。	と同一地が	形 状 成 況	1 1	城 )	地域内に 路幅員か	ニ特段の が狭く市	)変動要	因はな 劣るた	い。中心市 め、地価に	お街に近く は横ばい他	く利便 頁向て	性は高い 推移する	Nが、街 S。
地格 の等 前か	公示価格	1 000	半年間	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的		国別的要	要因に変	動はな	۱۱					
ט הט	久勤平   十囘	J 0.0 %	<b>/  十十</b> 個	ı .	/0 0	1										

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	o)	画地 形状	接面追 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	行橋 7 C	行	喬市				更地	(	,	(ま) 形	<u> </u>	北4.5 m	市道			(都)近商 (90,200)
	- 105															
b	行橋7 C		喬市				更地	(	)	不到	整形	南3.7 m	市道			(都)近商 (90,200)
С	- 101 行橋7C		喬市				建付地	(	,	ほl 方デ	ぎ長 形	西4.5 m	市道			(都) (70,200)
	- 101	09														
d	行橋7C - 101		喬市				建付 地	(	)	長 <u>7</u>	方形	南西4.5	m市道			(都)2低専 (50,100)
e	- 101 行橋 7 C		 喬市				建付				ぎ長	北東5.6				(都)
	- 201	50					地	(	)	)   方 <del>Ĭ</del> 	杉	北西5.8 準角地	m			(80,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	 或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因( 比較	מ	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100 [100.0]	[100.9] 100	100	100 [100.0]		20 500				24 0	街路		0.0	24 000
b	(	),323 )	100.0	[100.0]	100	100.03		30,596	_ 100			31,8	71 交i 接i	(	0.0	31,900
c	31	,490	100.0]	100 [100.4]	100	[ 97.0]		32,464	100			34,8			0.0	34,900
_	26	,074	[100.0]	100.4	[100.0]	[100.0]		26,178	[ 75			34,5	画 <sup>5</sup> 36 行道		0.0	34,500
d	( 28	) 3,227	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,368				33,2			0.0	33,200
e	(	)	100	[101.1]	100	100		20,000	_100					[100.	H	00,200
			[100.0]			[102.0]		27,028						100		34,600
VO	ア事情の内容	イ 月 単変動率	ソ原年1七	補正の内記	7				-	T-161	以安区	の比較の	内武			
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境	-5.0
		+0.08		0.0	└	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境	-5.0
		0.00	画地	-3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	· L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	<del></del> <del>妾近</del> -5.0	環境	-21.0
		+0.05	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	<del></del> <del>妾近</del> -6.0	環境	-10.0
		+0.10		0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		i	その他		. L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路		l		·····································	環境	-21.0
		+0.10	 画地		 行政		その		<b>-</b>  -	 行政		i	その他		. L	
	             	土字の1	□ ■由		I		1					ı	〔比準価			<b>33,800</b> 円/㎡

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	R	<b>死成</b>	市街地で	あり再	調達原価の	の把:	握が困難	惟なため				
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	計合(	の価格									
ĭ	造成事例番号	를			-			所在及	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ที )	標準	化補正	時点何	修正	货	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0</u>	1(			
17	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修		効宅地化薬	枢で		要因の比		的要因の	)	<b>事調達原価</b>
	(円/㎡)				115	後(	の価格 (円/㎡)	闭	も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)	
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		00		
烹	热成度修正		]	]	/ 100				積算(	価格			ı	円/m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比較	交		街路	3	交	通	・接近	'	環境	•		行政		-	その他	<u>b</u>

(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	1場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	Œ	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)		(円)		9)	(r-g)
法						( )		( )
			円 (	<u> </u> 円/㎡)				90
			D (	[] / III )				
	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	低層の一般住宅が中 した。	心の地域で、前面道	路の幅員も狭く賃貸住写	宅の計画が困難なため	、収益還元法の適	用は	断念

(4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由							
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積			
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)			
開発法による	価格				円 (		円/㎡)						

1	Νο	所在及び地番	不動産ID
2			
3         4           5         6           6			
5         6           6			
5         6           6	4		
7         8           9         9           100         9           110         9           111         111           12         13           13         14           15         16           16         17           18         19           20         10           21         12           22         23           24         10           25         10           26         10           27         28           29         10           30         31           32         33           34         10           35         10           36         33           37         10           38         10           39         10           38         10           39         10           40         10           41         10           42         10           43         10           44         10           45         10           46 <td< th=""><td></td><td></td><td></td></td<>			
8         9           100         111           111         12           133         144           155         1           166         1           177         1           188         1           190         1           201         1           21         1           22         1           23         1           24         1           25         1           26         1           27         2           28         1           30         1           31         1           32         3           33         1           34         1           35         1           36         1           37         1           38         1           39         1           40         1           41         1           42         1           43         1           44         1           45         1           46         1	6		
9         10           10            111            122            133            144            155            166            177            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	7		
110         111           12         13           13         14           15         16           17         18           18         19           20         21           21         22           22         23           24         19           25         26           26         19           27         28           28         29           30         11           31         19           32         23           33         19           34         19           35         19           36         19           37         19           38         19           40         19           41         19           42         19           43         19           44         19           45         19           46         19           47         19           48         19	8		
111       12         133       (14)         14       (15)         16       (17)         18       (17)         18       (19)         20       (20)         21       (22)         23       (24)         24       (25)         26       (27)         27       (28)         29       (30)         30       (31)         32       (33)         34       (34)         35       (36)         36       (37)         38       (39)         40       (41)         41       (42)         43       (44)         44       (44)         45       (46)         46       (47)         48       (49)	9		
112       13	10		
13       14         15       16         17       18         18       19         20       21         21       22         23       24         25       28         26       27         28       29         30       31         31       32         33       34         35       36         36       37         38       39         40       41         41       44         44       44         45       46         48       48         49       48			
14         16         17           18         19         19           20         20         21           22         23         24           25         26         27           26         27         28           29         30         31           31         32         33           34         35         36           37         38         39           39         40         41           41         42         43           43         44         45           46         47         48           49         49         49			
15         16			
16         17           18         18           19         19           20         10           21         10           22         10           23         10           24         10           25         10           26         10           27         10           28         10           29         10           30         10           31         10           32         10           33         10           34         10           35         10           36         10           37         10           39         10           40         10           41         10           42         10           43         10           44         10           45         10           46         10           47         10           48         10           49         10			
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			
18         19         20         21         22         23         24         25         26         27         28         29         30         31         32         33         34         35         36         37         38         40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
19   20   21   22   22   23   24   25   26   27   27   28   29   29   29   20   20   20   20   20			
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			
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			
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			
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			
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			
25         26         27         28         29         30         31         32         33         34         35         36         37         38         39         40         41         42         43         44         44         45         46         47         48         49			
26         27         28         29         30         31         32         33         34         35         36         37         38         39         40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
27         28         29         30         31         32         33         34         35         36         37         38         39         40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
28         29         30         31         32         33         34         35         36         37         38         39         40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
30       31         31       32         33       33         34       35         36       37         38       39         40       41         41       42         43       44         44       45         46       47         48       49			
31       32         33       34         35       36         37       38         39       39         40       41         41       42         43       44         44       45         46       47         48       49	29		
32	30		
33       34         35       36         37       38         39       40         41       41         42       43         43       44         45       46         47       48         49       49	31		
34       35         36       37         38       39         40       41         41       42         43       44         44       45         46       47         48       49	32		
35	33		
36	34		
37       38         39       9         40       9         41       10         42       10         43       10         44       10         45       10         46       10         47       10         48       10         49       10			
38         39         40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
39       40         41       41         42       43         43       44         45       46         47       48         49       49			
40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
41         42         43         44         45         46         47         48         49			
42         43         44         45         46         47         48         49			
43         44         45         46         47         48         49			
44         45         46         47         48         49			
45         46         47         48         49			
46         47         48         49			
47       48       49			
48       49			
49			
I 50	50		
60			

令和 7 年 7 月 25 日提出 行橋(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
行橋(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  大川 弘太郎

鑑定評価額 4,120,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,400 円 / ㎡

### 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	/ 『 〉/無物の紙巻	工学/年12	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

, ,		がに 行権	喬市大字	道場寺字	:徳永畦 1 (	0 0 3 番	1 2				地	<b>語</b>	237	法令上の規制等
. H24-						0036	1 2				( m²		)	<b>ムマエ</b> の风利寺
		敷地 <i>の</i> 況	利用の理	別況	②の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	(都) (70,200)
長方形 1.2:		住宅 W 1			美一般住宅を 死成住宅地域		南東4 市道	.5 m		 水道	新田原	京400 m		(その他)
(2) 範囲	<b>期</b>	東 150	m、西	200 m、	南 100	m、北	50 m	標準	 隼的使月	用 戸建	住宅地	<u>t</u>		
近標準	準的画地の形状	<b>大等</b>	間口	勺 15	m、 奥行	亍 約	13 m	、規	模		200 m	程度、	形状	
地域地域	或的特性	特記:特事項:	にない			街 4.	5 m市	道	交通施設		京駅西	方400 m	法令規制	対象基準地と同じ
														められず、今後も現 ナス基調で推移。
(3)最有効	使用の判定	戸建住宅	言地 二							対象基準 の個別的 因	集地 だり かっこう かっこう かっこう かっこう かいしょう かいしょう かいしょう かいしゅう かいしゅ かいしゅ かいしゅう かいしゅう かいしゅ かいしゅ はら かいしゅう かいしゅ かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅ はら かいしゅ はら かいしゅ はら かいしゅ はら かいしゅ はら かいしゅう かいしゅ はら はら かいしゅ はら はら かいしゅ はら	।।इ		
(5)鑑定評 の適用	L	取引事例収益還元		比準価を収益価値		1	7,400	円/m	1					
		原価法		積算価	————— 格		/	円/m	า้					
		開発法		開発法	こよる価格	†	/	円/m	ı Î					
(6)市場の		好な地域が懸念さ	を中心に	□堅調に排 「磁地域!	誰移してい.	るが、住 <sup>3</sup> 徒歩圏域の	<b>宅ロー</b> ) の既成(	ン金利」 宇宅地は	上昇、 或である	実質賃金 るが、行	伸び性	凶み、建築質	費高騰等	利便性及び住環境良 等により購買力の低下 対的に選好性が弱い地
検証及	格の調整・ び鑑定評価 定の理由	自用目的 て、本件	] (戸建信 において	宅)の関は、前年	X引を中心 F対象基準	とする住宅 地の価格、	宅地域 地域約	であり、 怪済等値	賃貸7 西格形	市場が未 成要因の	成熟な 動向等	よため収益化	西格の記 上、住宅	である。近隣地域は、 ば算は断念した。従っ 記地の需給動向を反映
(8) 公規価 標 示準格	代表標準地 準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規		標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m² [	100	100	100	- <u>[</u>	1			祖正			因 行政   その他
指か 定ら	指定基準地番 <del>·</del>	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	/ m \	内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 <i>/</i>	′ m³	100	100	100	[ 100	]			祖			因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地の 継続 新規 前年標準価格	価 変 格 動	要 因	- 1 i							」 すき不透明。不動産市 類向。			
基準検 でる 準価討	- 2基準地が共 ある場合の検討 代表標準地 標準地番号	通地点(代表 標準地	表標準地等	を同一地	点) 形 状 成 況		t j	丘隣地域 要は、自	城は、築 目衛隊築	美上町と6 英城基地6	の行政 の航空	境付近に形 機騒音等の	成され <i>た</i> 影響によ	た住宅地域。住宅地需 より弱い状況にある。
の等	公示価格	-0.6	% 半年	円/㎡	女 因 % の	要 因		固別的要	要因の変	変動は認(	められ	ない。		

行橋(県) - 3 宅地-2

<b>V</b> O	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	o.j	画地 形状	接面道 状況	5路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	 行橋7C	行村	喬市				建付地	(		ほ! ) 方デ	ぎ長 形	北西5.3	m市道				(都) (70,200)
	- 1011																
b	行橋7C - 1022		喬市				更地	(		) 形 )	ぼ台	北東5 m 南東2.8 北西1.5 三方路	m				(都) (80,200)
C	行橋7C	_	喬市				更地	(		) 形	<b>ぎ台</b>	南西5.5	m市道				(都) (70,200)
	- 1010		<del></del>				724 /-1			1-1	<b>-</b> *±+	ال م <del>س</del> مال	<b>→ &gt;</b> ×			_	/ <del>*</del> // \
d	行橋7C - 1050		喬市				地地	(		) 形	ぎ整	北西6 ㎡	巾追				(都) (70,200)
e	-							(		)							
10	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		   住定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	) 839	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		17,839	10	0 3.4]		17,2	52 🖈		C	0.0	17,300
 o	(	)	100.03	[100.0]	100.03	100.03		17,000	_10			17,2	52 接	通・ 近	C	0.0	17,500
_	17,	835	[100.0]	100	[ / ]	-		21,411	_	0.8]		17,7			C	0.0	17,700
С	19,	634	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		19,634	<u>10</u> [116	6.4]		16,8	68   画			0.0	16,900
d	(	)	100	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		10.040	10			17 0	行	政の他		0.0	17 000
 e	(	940	[100.0] 		100.0	100.0		19,940	_10	1.4] 0		17,8	99 -2		[100.	-	17,900
				100		[ ]			[	]		1-11-+			100		
10	ア事情の内容の			補正の内部	7					土地	<b>乳</b> 安达	]の比較の	内訳				
 a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-11.0	環境	+15.0
		0.00	  画地	0.0	` ¦行政		- - その			 行政		i	その他		0.0	Ĺ	
 o	正常 %	5/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・			環境	+30.0
		0.00	    画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・				+20.0
		0.00			_ ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
 b	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	+20.0
		0.00			_ ¦行政		¦ ¦その			 行政		L	 その他		0.0	L	
e	9/	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		ı	交通・			· ·環境	
					1		1					I				1	

												1 3 119	u ( >I~ )	•	,	0-60
(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	ため適	用は困難。							
(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									
ì	き成事例番号	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補	正 時点	修正	道修	証後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	1	1			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	<b>≅で</b>	地域要因( 較	の比 個別 比較	的要因σ	) A	調達原	京価
	(円/r	m²)				上发(	ル岡1店 (円 / ㎡)	Par	(円/n	n²)	#X	LU#X			( [	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	1	00			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			円/㎡				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較	較		街品	各	交通	・接近		環境		行政	Ż	-	その他	ļ	

(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	<b>還元法が適用できな</b> に	1場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	适	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、戸建住 益還元法の適用は断		宅地域であり、賃貸市均	場が未成熟で賃貸用不	動産には馴染まな	il 1 <i>†</i> a	:め切	l

(4)開発法による価格算定内訳												
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(	の理由							
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)				
開発法	による価格			円 (	円/㎡)							

	13160	
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市大字道場寺字徳永畦1003番12	2909000282056-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 行橋(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  江本 庸時

### 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C ) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	との埋田の	<b>娄百</b>														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市南大橋 :橋 2 -		1184章 」	番 4					1	也積 n²)	(	396	法	令上の規	制等
準 · 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	持	E要な 接近の	交通施設 状況	役との		3) 1住/ ,200)	居
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1			宅、アパ- る住宅地域		南東6市道	m		水道	行材	喬1.8	km		(その他)		
(2)		東 150 m	1、西	150 m、	南 100	m、北	100 m	標準	 售的使用	用 低層	住宅	;地					
近	標準的画地の形	状等	間口 約	22	m、 奥行		16 m	、	模		350	m²程度	₹、 :	形状長	長方見	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6 m	市道		交通	1	沢東方	້າ1.8	km		(60	ß) 1住 ,200)	居
	地域要因の将 来予測	事項 - 一般住宅、 徒歩可能图								 t今後も					され	る。行橋	駅への
(3)聶	ポプ劇 最有効使用の判定	低層住宅均		而和16、	X E U C	D 17 ( 18)	<b>       は</b> フ1	<b>发</b>	(4)	対象基準 の個別的	隼地			UC 163	ວ <sub>ູ</sub>		
(5)鉛	監定評価の手法	取引事例比	2較法	比準価格	3	3	0,700	円/m	า้	因							
σ.	)適用	収益還元法	Ė,	収益価格	<b>3</b>	1	9,100	円/m	า้								
		原価法	;	積算価格	3		/	円/m	า้								
		開発法		開発法に	よる価格	i	/	円/m	า้								
(6)計	5場の特性	同一需給圏 周辺は最割 ている。取 り区々であ	駅かられ	やや遠く ひとなる	需要が旺	盛とは言:	えないか 建で 2 ,	学校等 50	等に近 0 万円	く生活和 ~ 3 , C	便性 0 0	が比り	較的良好	<sup>2</sup> で、坩	価に	安定的に	推移し
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域に の快適性か 内に存する 年基準地値	が重視され 取引事(	れる傾向 列と比較	にあるため	め、収益f 試算したI	価格の規 七準価格	観覧性! とに重る	は相対的 きをおる	的に低い き、収益	\。よ st価格	って	本件にお 較考量し	いては 、指定	t、行	「橋市の類	似地域
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 也 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	 街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	rr [ 1	]	100	100	[ 100	]				Œ.	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	<del>5号</del> -	_   1	時点 修正	- 標準化 補正	地域 因の比 較	更 個 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準	5 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +2.0 -5.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≝地の価格 5,800 円/n	1-	00.3]	100	100	[100		3	30,100		正	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の用手標準価格		30,300		価 変. 格 動	1						安定し	、市内各	5所で組		かに宅地開 傾にある	
基準準価地格	・ 2 基 年 地 か チャック である場合の検討 代表標準地 ボボル エロ	ț通地点(代表材 オ 標準地	漂準地等と	5 同一地点 -	形状況要	世要日		安定的	に推移	3してい	る。	更性か	比較的良	見好な既	无成白	宇地域で	、地価
の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円/㎡ c	                 	要。因		別的要	と因に変	動はな	, I <sub>o</sub>						

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面追状況	道路の 当	E要交通が の状況	ŧ	法令上の規 制等
а	行橋 7 C	行材	喬市				更地	(		不惠)	<b>整形</b>	北東6 m	市道			(都)2低専 50,100)
	- 102															
b	行橋7C - 1010		喬市				更地	(		不惠	<b>圣形</b>	南3.7 m	市道   			(都)近商 90,200)
С	行橋7C - 101	行材	喬市				建付地	(		(ほほ) 方形	 <b>ई</b> 長	西4.5 m	市道			(都) 70,200)
d	 行橋7C	行材	喬市				更地	(		ほほ <sub>)</sub> 形	 <b>ई</b> 整	北4.5 m	市道			(都)近商 90,200)
е	- 105 行橋7C - 202	行材	喬市				建付地	(		ほほ ) 方形		西4.2 m	市道			(都)1住居 60,168)
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(	 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		    住定標準    (円/㎡)	画 個別 ) 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	( 28	) ,910	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [ 95.0 ]		30,432		0 <u> </u>		32,0	街路 34 <sub>交通</sub> ・		.0	32,000
b	(	,490	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u>	100 [ 97.0]		22 464	100			24 5	接近		.0	24 500
С	(	)	100	[100.0] 100	100	_100		32,464	_100			31,5	画地		.0 .0	31,500
d	(	)	[100.0] 100 100	[100.0]	[100.0] 100	100		26,074	_100			31,3	行政		.0	31,300
e	(	)	[100.0] 100 100	100 [100.0]	100	_100		30,323	_100			29,1		[100.0	.0 <u>)</u> ]	29,200
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		[100.0]		28,810				30,33  の比較の		100		30,300
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	· 6.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-3.0	環境	+2.0
		0.00	画地	-5.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月			交通・指		環境		0.0	街路 		i	交通・接近	+4.0	環境	+2.0
		0.00	画地	-3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	%/月		0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	0.0	環境	-15.0
		0.00	画地		¦行政 '		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+4.0	環境	+2.0
		0.00	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他	0.0		
е	売急ぎ	% / 月		0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+2.0	環境	-4.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	その他	0.0		
オ	比準価格法	央定の <sup>5</sup>	理由										〔比準価格	•	3	<b>0,700</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原仰	断法が	適用でき	ない	場合その理由	R	医成	市街地のた	 _め原	 「価法の適用	月は「	困難。					
(2)	-2 造成	<b></b>	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	<b>場合の</b>	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
7	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点何	<b>多正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	L10			
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正						付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)			可効宅地化率 全した価格 (円/n		地域較	要因の	比 個別的 比較	勺要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			100 [	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	- 或要因の比	較		街品	<b>各</b>	交	通 ·	・接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法	4,945,772	1,013,100	3,932,672	3,669,470	263,202	( 0.9788 ) 257,622	(3.8 0.4)						
	収益価格	7,577,118	円 ( 19	9,100 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												

(4)開発法による価格算定内訳												
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(	の理由							
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)				
開発法	による価格			円 (	円/㎡)							

(3)-2 想定發	建物の制	<b>犬</b> 況												- 4	<del></del>	地-4
	用	 途		建築面	面積	( m² )			講造・『	皆層		延床	面積		( r	m²)
共同住宅						168.00		L S	2 F	=					336.00	
公法上の規	見制等															
用途地域等		基準建蔽率	<b>率等</b>	指定容和	責率	基準容積率等	等 :	 地積		間口			前面道路、	幅員等		
(都) 1住	居	(	60 %		200 %	200	%	3	896 m²	21.	.5 m× ′	16.0 m	前面道路: 特定道路ま			i.0 m m
想定建物の	 D概要	タイプは	2 L I	DK・平	均専有面	面積約56m	Ž		 有効率 理由	1(	00.0 %	外階段	使用のため		<u>·</u>	
(3)-3 総収益	き管虫が	7章尺														
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積		 1㎡当た! 支払賃料	)月額	月	]額支払賃	<b>意料</b>	a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
7日/百				_	(%)	( m	- 1	(円)			(	円)	b権利金等(月数	效) b権利	金等	(円)
	尼夕			169 00	100.0	160	00		1 250		210	000	1.0	)	210	,000
1 ~ 2	居宅			168.00	100.0	168.	00		1,250		210	, 000	1.0	)	210	,000
~																
~																
~																
~															420	0,000
計				336.00	100.0	336.	00				420	,000			420	,000
年額支払賃	<b>重料</b>	,							420,	000 F	円 x 12	ケ月・	=	5	,040,00	00円
a共益費(管								円/㎡ x	<b>‹</b>		m²x	12ケ月	=			0 円
		の算出根拠														
		車場使用料				並んにてお	1 / 🗆	円/台 >	•		台x 12	ケ月+		=		0円
		根拠、金額	)			敷金にて担		40,000 円 >	,		4.0	0/6				0 円
空室等に。 ( + a)x 3		₹相当額 A(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	5,0-	也,000円,			4.0	% =			201,60	00円
以上計	+ a+													4	,838,40	
保証金等の	の運用記	益(空室損失	考慮很	<b></b>		42	20,0	00 円 ×	96.	.0 %	×	1.	00 % =		4,03	32 円
権利金等の	の運用を	益及び償却額	真(空室	室損失考慮	憲後)	償; 42	却年 20,0	数( 00 円 ×	4 £ 96.	≢) .0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2563 =		103,34	10 円
その他の収	入に係る	保証金等の過	<b>I</b> 用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +	E 本7 ~	谷山中地		( > +1+	±+/	4,945,7 Œ₩N	72 円		(		12,489	円/㎡)		
(3)-4 1 m <sup>2</sup> hO 事例番		)月額支払貨 事例の第		算出根拠 事情額		( )内は 点修 標準		道料 建物格	+#++:	或要	基準隊	± *	定実質賃料	<b>其淮</b> 地	基準階の	の信料
	: 'D	実質賃料 (円/r		<del></del>	正吗	ポット 標準 補正	IU	差修正	因の比		格差修正		. 足类貝貝科 円/㎡)	<b>李</b> 宇地	坐于140	ソ臭イキ
a				<u>100</u>		] 100			100 [	)	<u>100</u>	_		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,278 F	ച/ ന²
b		(	)	100		100				)	100	- - 1		月額支持		
C		(	)	100		] _100	_	_100	100	)	_100	-		基準階	2 F	В
-		(	)	l	] 100	] [	]	[ ]	[	]	l	]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		249,200 F	<del>၂</del>	62,300,000 x 0.4	%	
維持管理費		151,200 F	7	5,040,000 x 3.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	20,900 F	7	查定額		
公租公課	建物	467,200 F	<del>ŋ</del>	62,300,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		62,300 F	<del>ŋ</del>	62,300,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		62,300 F	7	62,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		1,013,100 F	<del>ŋ</del>	( 2,558 円/㎡)	(経費率 :	20.5 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.8 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物:	等価格)	40 %	Ď	n a:躯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 %	Ď	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 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ	:未収入期間を考慮した修正率	0	. 9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		62,300,000 円		400 000 EI / m²	設計監理	
二礼连梯偿等		0.0500		180,000 円 / m²x 336.00 m² 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0589		0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,669,470 円 9,266 円/m <sup>2</sup>				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					4,945,772	円
総費用					1,013,100	円
純収益 -					3,932,672	円
建物等に帰属する純収益					3,669,470	円
土地に帰属する純収益 -					263,202	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				257,622	円
×				(	651	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		7,577,118 円	3	(	19,100	円/m²

		(7) 4 10/67
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市南大橋2丁目1184番4	2909000361665-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 行橋(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  江本 庸時

| 鑑定評価額 5,810,000 円 1 ㎡当たりの価格 25,800 円 / ㎡

### 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C ) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	の理由の	岩													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 行橋市	大字中	津熊字	六ツ折 3 4	47番1	9			地 ( m	(清)		225	ìź	5令上の#	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理施 設状況	1 接	要な近の	交通施設 状況		(者 (70	ß) ,200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		中規模成住宅	一般住宅0 地域	)多い既	南4.5 m 市道		水道	行橋	1.3	<b>KM</b>		( ₹	その他)	
(2)	範囲	東 80 m	、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準的	使用 戸廷	住宅	地					
近	標準的画地の形料	大等 間	1 約	18	m、 奥行	f 約 1	2.5 m、	規模	'	225 r	n²程度	ξ. ;	形状長	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない				5 m市道		泛通   行橋	駅西方	ī1.3 l	<b>K</b> M		(70	部) (,200)	
		事項				路		ħ	色设				規制	I I		
	地域要因の将 来予測	中規模一般 開発が活発														規宅地
	その   その   その   その   その   その   その   その	戸建住宅地	<u>t</u>						(4)対象基 の個別 因		ない					
, ,	経定評価の手法 (注:ア	取引事例比	較法	比準価村	各	2	5,800 P	] / m²								
0,	適用	収益還元法		収益価権	各		/ P	] / m²								
		原価法	7	積算価権	各		/ P	] / m²								
		開発法			こよる価格			] / m²								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 周辺は行橋 はやや上昇 物件は築年	駅徒歩圏 傾向に対	圏域にあ 佳移して	5リ、周辺 <sup>*</sup> 「いる。取 <sup>†</sup>	では新規の	の宅地開発 となる価格	Ĕが継続 B帯は、	的に行われ 新築戸建で	1てい ご2.	る。 5 0	また、相 0 万円~	対的な 3 , 0	割3	マ感もあり	り、地価
` / 核	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	近隣地域周 で画地規模 行橋市の類 価格及び価	的にも新 似地域の	新規の賃 内に存す	賃貸用共同で では では では では でする でする でする でする でする できる できる できる できる できる できる できる できる できる でき	住宅の立り 列と比較な	<b>地に適さた</b> 検討して記	いため ば算した	収益還元法 :比準価格を	まの適 を標準	用はほとし、	断念した 指定基	。そこ	でオ	は件におい	いては、
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域9 因のb 較		のしの	象基準地  規準価格 円/㎡)	内型	隼 :	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		-	1	100	100	-	1				画地		因	行政	
格し をた	公小川川伯	円/m	$\frac{1}{1}$	00	100	[ ]	-	1		Ī		行政 の他			その他	
(9)	指定基準地番	 号		時点	標準化	地域要			象基準地			街路		地	街路	0.0
指か 定ら	行橋(県)	-	6 1	修正	補正	財の比較	比 要因 比較		)比準価格 円 / ㎡)	I I		交通 環境	0.0	域要	交通 環境	-2.0 +15.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[10	00.3]	100	100	[100.0	]		*	甫 i	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
华恢 地討	28	,800 円/㎡	î 1	00	[100.0]	[112.7]	100	_	25,600	1		ij政 の他	0.0		ての他	0.0
(10) 対年 象標			25,500	円/㎡	価 変	一般的要因			住宅地の需 ンの建設が		定し	、市内各				
基準	・ 2 基準地が共 (大表標準地	通地点(代表榜 標準地	標準地等と	:同一地;	形 状 成 況	(地 地 要 因			圏域の既成 を受け、地							が活発で
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	個別的	为 個別 国	的要因	に変動はな	l 1.						
前か	変動率 年間	+1.2 %	半年間	1	% の											

3 試算価格算定内訳 行橋(県) - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	of のf	画地 形状	接面道状況	国路の	主要?	交通施 状況		法令上の規 制等
а	行橋 7 C	行	橋市				更地	(		ほI 形	<u>ま整</u>	東6 m市 南5 m	道				都) 0,200)
	- 202	01										角地					
b	行橋7 C	行	橋市				貸家 建付 地	(		(ま) 形	ぎ整	西6 m私	道			(7	都) 0,200)
_	- 102 编表表		<del>括士</del>				z <b>∌</b> /-+			1=1	ぎ長	南東5 m	· <b>台 </b>				都)
С	行橋 7 C	111	橋市				建付地	(		方		北西2 m	<b>足</b> 昭				110 ) 0,200)
	- 101	01										二方路					
d	行橋 7 C	行	橋市				建付地	(		長7	方形	北6 m私	道			(7	都) 0,200)
	- 112		1 <b></b>				7.25. /				<b>-</b>	المستاد	` <b>*</b> IIA				±77 \
e	行橋 7 C		橋市				地地	(		ISI   方列	ぎ長 形	北西5 m 南西6 m 北東4.5 三方路					都) 0,200)
NO	- 101 取引1	価格	事情補	時点修	建付減		推	定価格	地			     住定標準	西 6	国別的要	因の		査定価格
	(円	/ m² )	正	正	価の補正	補正	(	円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡)	)   t	比較			(円/㎡)
а	( 25	) 5,461	100 [100.0]	[100.2] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 97.9]		26,059	10 [10	0 <u> </u>		25,8	行 ○1 → 13		0.0	)	25,800
b	(	)	100.03	[100.5]	100	100		20,000	_10			23,0	<u>01</u> 交通 接近		0.0		23,000
	26	5,734	[100.0]	100	[100.0]			29,853		2.0]		26,6			0.0	)	26,700
С	30	) 0,027	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		29,968		5.7]		25,9			0.0		25,900
d	(	) 5,610	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		36,610	10	0 7.5]		31,1	一 57 その		0.0		31,200
e	(	)	100.0	[100.9]	_100.0 ]	100.0		30,010	_10			31,1	37		٥.٠ [ <mark>100.0</mark>	_	31,200
						[103.0]		29,752		5.7]		25,7			100		25,700
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化   	(補正の内記	К					工地均	或安达	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路		+2 0	交通・接	 近 _/	1 0 5	環境	0.0
		+0.10	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		0.0	 環境	+12.0
		+0.10			 ¦行政		¦その			 行政		i	 その他		).0  ).0		
c	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・接			 環境	+18.0
		+0.10			- - -   行政		  その			 行政		i	 その他		).0  ).0		
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接			 環境	+25.0
		0.00			     行政		こって			 行政		i	 その他		5.0 ₁™ └- ).0		+20.0
e	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接			 環境	+18.0
			画地		    行政		その			 行政		i	 その他		1.0 ₁ <sup>™</sup> └- ).0		+10.0
	上準価格法			+3.0	1	0.0	1		0.0	^		0.0	〔比準価		J.U		. <b>800</b> 円 / ㎡

														()		
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2)	)-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ原 <sup>・</sup>	価法の適用	まは	困難。					
(2)	)-2 造成	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	ı๋ )	標準化	<b>化補正</b>	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	関の比	個別的 比較	内要因σ	) #	調達原価
	(円/	m²)				上坡(	の風情 (円/㎡)	PAT	(円/m	า๋ )	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	10	00		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補	龍正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	¥	交通	・接近		環境			行政		-	その他	1

_									
(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由					
	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期後の純り	期間修正	還元	利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	IX V J in t 4	(円)		(r-g)
法						(	)	(	) %
	収益価格		円 (	円/m²)					
	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	宅地域で画地規模も	に既存の共同住宅も見いさく、最有効使用及 いさく、最有効使用及 も。よって、収益還元活	見られるが、対象近隣圴 及び投資採算性の観点だ 去の適用は断念した。	地域は自己所有目的の いらは、新規の賃貸用:	戸建住宅を 共同住宅の	主とする既 立地には通	死成住 動して	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

	UE TO	(2)
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市大字中津熊字六ツ折347番19	2909000330463-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 行橋(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
行橋(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 上銘 隆佑

| 鑑定評価額 4,770,000 円 1 ㎡当たりの価格 28,900 円 / ㎡

### 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<b>△和 7年 7日 4日</b>	/ C ) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	の埋田の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市行事 7 ↓7 - 3 ·		6 3番1 」	6					地積 ( m² )		165 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	足との	(都) 1中専 (60,200)
-	長方形 1:1.5	住宅 W 2		小規模成住宅	一般住宅 <i>!</i> 地域	が多い既	北4.7 市道	m		水道、 下水	行橋1.	4 km		(その他)
														(60,188)
(2)	範囲	東 100 m	ı、西	80 m、	南 50	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料		間口 約	11	m、奥行	ラ 約	16 m		.模		180 m³₹	呈度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 特に	なし			街 4.	7 m市	道	交通	1	尺北西方	1.4 km		対象基準地と同じ
		事項				路			施設	1			規制	 
	地域要因の将 来予測	主に一般( 地開発が間												る。周辺では新規宅
(3) 指	最有効使用の判定	戸建住宅均	也						`	対象基準 の個別的 因		l I		
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比	2較法	比準価格	3	2	8,900	円/m	Î					
0	)適用	収益還元法	<u> </u>	収益価格	3		/	円/m	i I					
		原価法	:	積算価格	3		/	円/m	2					
		開発法			よる価格		/	円/m						
(6) ਜ	5場の特性	思料される	。 JRá 状況にる	庁橋駅の ある。取	徒歩圏内  引の中心	に存し、 <sup>は</sup> となる価格	地価水≥ 各帯は、	書は緩や	oかな_	上昇傾向	にある	。同一需給	圏内で	5町からの転入者等とごは新規の宅地開発も00万円程度、標準的
\	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一需給圈内	a における 賃貸市 <sup>は</sup>	る現実の 易が成熟	取引によ していな	る市場性	を反映し	<b>」た価格</b>	きであり	)信頼性	は高い	。一方、収	益価格	である。比準価格は同 路は近隣地域において 基価格を中心として、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		Г	]	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政
格し	23/14/14	円/n	$\int_{1}^{2}$	00	1	1	100				正	行政		その他
をた	七字甘淮州来					ļ	<u> </u>		<del>}   6</del> 1	目海北		その他		+ih 4=00
(9) 指か 定ら	指定基準地番	-		時点 修正	標準化 補正	地域 図の比 較	と 要比	別的 因の 較	の比差	/ m \	内準訳化	街路 交通 環境		地 街路   域 交通   要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	ı	1	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政
準検 地討	By TidACET	円/n	n 1	00	[ ]	I	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		28,800		価 変い格 動		<b>∃</b>	加産市況	へ及ほ	ぎす影響	こついて	注意を要す	「る状況	
基準	検 である場合の検討 対 代表標準地	理心点(代表) 標準地	宗华地寺(	- 四一地点	成 況		型 第	園域内で f規の宅	住宅需 地開発	要が堅語 が散見る	調な行事 され、 <sup>壮</sup>	事地区の既成 地価は緩やか	は住宅が な上昇	地域である。周辺では 昇傾向にある。
地格の等	公示価格	10.2.24	_	- 円/㎡	要因	(個別的)要 因		別的要	因に特	段の変	動はない	١.		
前か	変動率 年間	+0.3 %	半年間	9	% の									

行橋(県) - 6 宅地-2

V0	取引事 例番号		所在及び牡 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形		接面道路 状況	設しま	要交通 の状況	他	法令上の規 制等
а	行橋 7 C		喬市				更地	(	,	ほぼ ) 形	整 西	15 m県道 地	<u> </u>			(都)準住居 (70,200)
b	- 2015 行橋7C		<b>喬市</b>				更地			不整		- 6 m私道				(都)1住居
	- 2015							(	)	)						(60,200)
c	行橋 7 K		喬市				建付地	(	,	長方)	形北	4.5 m市	道			(都)1中専 (60,180)
	- 2125															
d	行橋7C		喬市				逮付 地	(	)	ほぼ ) 形	整 西	10 m県道				(都)準住居 (70,200) 都市計画道路
e	- 1050 行橋 7 K		喬市				更地			長方	πi dha	 8 m県道				(都)
•	- 2125		10) 1   5					(	)	)	7/2 -10					(70,200)
NO	取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較	推定格(円	標準価 / ㎡)	個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0]	100	100			_100				街路	C	0.0	
b	30,	774	100.0]	100 [101.2]	100	100		29,878	100	_		28,729	_ 交通・ 接近	C	0.0	28,700
_	36,	727	[100.0]	100		[ 95.0]		39,124	[127			30,734	環境	C	0.0	30,700
С	(	) 365	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		22,365	100 [ 85			26,312	画地	C	0.0	26,300
d	(	)	100.03	[101.4]	100.0	100.03		22,303	_100			20,312	行政	C	0.0	20,300
	27,	700	[100.0]	100		[ 70.0]		40,125	[126	_		31,845	その他		0.0	31,800
e	20.	148	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [ 97.0]		20,771	100 [ 84			24.727		[ <b>100</b> .	<u>o</u> ]	24,700
NO		/月率	ウ標準化	       補正の内記							要因の比					
— а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路	+	5.0   交	通・接近	0.0	環境	-1.(
		0.00	画地	+3.0	├	0.0	その	· 他	0.0	 行政		 0.0 ¦ 군	 の他	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・i		環境		0.0	街路		-	通・接近	+5.0	環境	÷ +20.0
	+	0.12	画地	 -5.0	└		その		0.0	 行政		 0.0 ¦そ	 の他	0.0	L	
c			街路	0.0	<del>│</del> ┌交通・打		環境		0.0	街路		0.0   交	通・接近	0.0	環境	-15.(
		0.00	画地	0.0	¦行政		その		<b> </b>	 行政		 0.0 ¦ 군	 ·の他	0.0	<u>L</u>	
d			街路		<del> </del>  交通・打		環境			街路		<u> </u>	通・接近		環境	+20.0
	+	0.15	画地		¦行政		その		· <del> </del>	 行政			 の他	0.0	L	
e	正常 %	6/月	街路		<u> </u>  交通・打		環境			街路			通・接近		環境	-20.0
		0.00	 画地				その		. <b></b>  -	 行政		 0.0 남		0.0	L	
_	└───── 七準価格決	中の!	     日由		1		1					- 1	 比準価格:			

													1」作	(木)	-	U	七地-3
(2)積算	算価格算	定内	訳														
(2)-1	原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、	再調達原何	面の	把握が困	難なた	め。				
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可信	能な場合	の価格										
造成	事例番号	号			-		所在及7	び地番									
素地	の取得の		事情補	匪	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์ )	標準	化補正	時点値	修正	ìi 1	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						10 [	]	10	]			
付帯	費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	効宅地化™ :した価格	をで	地域:	要因の比	, 個別的 比較	的要因	の ‡	再調達	原価
	(円/r	ที่ )				正復(	が興倍 (円/㎡)	Par	(円/r	n²)	₽X		LLTX			(	円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	10	00]		00			
熟成	度修正		[	]	/ 100			積算	<b>西格</b>			P	9 / m²		•		
内訳							·										
素事也 内	情の 容	月率	変動率	成	標準化補正			月習	<b>室動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要	因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		·	行政			その作	t t	

(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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	四分/平均							%
	収益価格		円 (	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	近隣地域は自用の戸 点から収益還元法の		<b>小の住宅地域であり、</b> 賃	賃貸市場が成熟してい	ないため、投資	資採算性	の観

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

		(N) 0 10-E1
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市行事7丁目263番16	2909000258857-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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		

令和 7年 7月 25日提出 行橋(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県) - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  西澤 義男

鑑定評価額7,280,000 円1 ㎡当たりの価格14,700 円/㎡

#### 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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
	A10 7 7 7 0 0 0	( F ) /### O 15##	T 24 / T 15	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	<b>Eの理由の</b>	要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 行橋で	市大字今	井字文/	ኢ3214	4番6					地和 ( ㎡ )		495	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺(	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	(都) (70,200)
	長方形 1:2	住宅 L S 1		一般住宅	宅、農家信 る郊外の信	主宅等が 主宅地域	北西7 市道	m		 水道	———— 行橋4	.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 150 m	、西	150 m、	南 200	m、北	200 m	標準	────── ■的使用	月戸建	L 住宅地	<u> </u>		
近	標準的画地の形	<b>大等</b> 【	引口 約	15 r	m、 奥 <sup>行</sup>	 亍 約	33 m.	規	模		500 m²	 程度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 対田 が進 事項 が		クセス道	<b>道路整備</b>	街 - 7 m 路 -	市道		交通施設		R北東7	54.3 km	法令規制	  対象基準地と同じ   
	地域要因の将 来予測											動は認めら		<sup>⊥</sup> .現状維持のまま推 推移。
(3)	骨効使用の判定	戸建住宅均	也						` '	対象基準 の個別的 因	準地 たり要	111		
, ,	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比		比準価格	•	1	4,700	円/m	i i					
U,	)適用	収益還元法	-	収益価格	-		/	円/m	_					
		原価法 開発法		積算価格	: :よる価格		/	円/m	_					
` ′	5場の特性	要者は、当 郊外の住宅 て推移して	移地域(地域で、 地域で、	の出身者 取引は 需要の中	が中心では、活発では、心となる	あり、かた ないが、) 価格帯は、	なり地縁 周辺街路 中古建	的な選 の整備 物付き	選好性に 請計画も きの物件	は強い。 5進み、 牛で総額	当該サ 一定の [100	地域は、一般 )土地取引は ) 0 万円 ~ 2	は認められる	価格牽連性が強い。 中農家住宅が点在する られ、地価は横ばいり り万円程度である。
植	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	い。自用目	的での! :し、不	取引が支 動産の需	配的で賃 給動向及	貸市場を	形成して	いない	いので、	収益価	格はオ	えめられなが	いった。	⊧はほとんど見られた したがって、比準値 )検討を踏まえて、釒
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 蛟	の規		標内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	í [	00	100	100	[ 100	1			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域 場の比較	更 個別 比 要[ 比 比	別的 因の 皎	の比判		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	i地の価格 円 / n	í [	00 [	100	100	[ ] 100	]			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	の ・2 基準が共	通地点(代表	14,700		価 変動状		# L	米国の	関税政	策等に。	よる不	透明感、景氛	気の下折	が改善、反面、物価高 最れリスクはある。 2ス道路の整備も進行
準価 地格		標準地		- 円 / ㎡	成 況 要	<del></del>	g∫ l	ており	、郊外		ものの <sup>;</sup>			で推移している。
の等 前 か		0.0 %	半年間		_ 因 6 の	要图	<b>3</b> /							

宅地-2

	定内語			- · · · · ·					<del>-</del>						N A / · /=
取引事 例番号			也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)			接面道路( 状況	カー主設の	要交通旅 の状況	ğ	法令上の規 制等
 行橋7K	行橋	市				更地	(	,	長方 )			鱼			都) 80,200)
- 21269										角均	地				
 行橋 7 C	行橋	铈				建付地	(				西5.3 m計	5道		(7	都) 70,200)
	-								1					$\perp$	
	行橋	沛				建付  地 	(	,	ほほ   形	[整 北	<b>5</b> 46 m市道	1			都) 70,200)
	4二十五	<del></del>				±₩			代业	L 425 III.		*		+	都)
		ीं				史地	(	,	)	]寺 四4	1.5 M巾址	₫			(相) (70,200)
		 新市				建付			ーほほ	 f整 北·	 4.5 m市道	<u></u>		+	都)
		111-				地	(	)	)   形	西华	4.5 m				30,200)
取引価材	各	事情補正	時点修 正									個別的比較	 内要因の		査定価格 (円/㎡)
(	)_	100	[100.0]	100	100			100	)			街路	0.	.0	
18,2	84 [		100	_			17,751	_			15,409	交通・	0.	o	15,40
( 17.8	39 [	100 [100_0]					17 839				14 731				14,70
(	)_	100	[100.0]	100	100		17,000				11,101				
19,9	40 [		100	_			19,940				14,397				14,40
( 17.2	_( 10						20.450				14.607	その他			14,60
(	) _	100	[ 99.4]	100	100		· ·	_100	0		,			-	
					] [103.0]		13,689						100	$\perp$	14,50
		ウ標準化	補正の内部	₹				-	工地域	(要因の)	〔較の内記	К			
正常 %	/月	 街路	0.0	交通・		環境		0.0	 街路		 1.0 <sup>  交)</sup>	 通・接近	-3.0	環境	+20.
0	.00	· 画地	+3.0	 ¦行政		. L		-	 行政	. – – – –	 0.0 ¦ <del>간</del> (	· の他	0.0	. – – –	
正常 %	/月	 街路		1		1			 街路		1			 環境	+20.
0	.00	· 画地		. L				-	 行政		i		i	. – – – -	
正常 %	/月	 街路		1		1		0.0						 環境	+32.
				. <u></u> .											+32.
				!		!		0.0			-			 環境	.00
	10	·55 <u>品</u> · · 画地		<u> </u>		   <del>そ</del> の			55 <u>品</u>  行政		3.0 ¦ へん 		i		+30.
		· ·	-15.0	. JX	0.0	00		0.0			0.0   5	- 10	0.0		
正党 0/	/ P	<b>注:</b>		_ ↑ ☆ 泽 ·	控诉	1四+辛		_   4	往記文		<del>} &gt;-</del> :	<b>番。按许</b>		平 <del>上</del>	
	. 00	街路  画地		交通・   		環境 			街路  行政		3.0   交i 	通・接近 	+8.0 0.0	環境	<b>-1</b> 0.
	例番号	例番号 J 行橋 7 K 7 信標 - 21269 7 行橋 7 C 7 行橋 - 10115 7 行橋 7 C 7 行橋 - 10507 7 行橋 7 C 7 行橋 - 10512 7 (				例番号	例番号	例番号   」等	例番号   」等	例番号   」等	例番号	例番号   」等	供信令   」等	所得	付稿す

										1 J 11e)	(木)	- '		七地つ
(2)積算価格算定	<b>勺訳</b>													
(2)-1 原価法7	が適用できた	い場	場合その理由	既成	市街地でる	あり再	調達原価の	の把	握が困難なたの	め				
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	/原価	話の適用が可能	な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及:	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補〕	Ē	時点修正	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点的	修正	道修	延後σ.	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
		]	100						<u>100</u> [ ]		1			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 :した価格	をで	地域要因の 較	比 個別的 比較	的要因の	) #	調達原	種
(円/㎡)				正夜(	の価格 (円/㎡)	Par	(円/n	n )	#X	LLTX			( F.	] / m² )
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算	<b>西格</b>			円/m²		•		
内訳														
素 事情の 月 <sup>図</sup> 地 内容		成	標準化補正			月平	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変	₹動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地域要因の比較		街路	,	交通	・接近	·	環境		行政		-	その他	ļ	

(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			
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
			_				%
	以血泄性		円 (	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	農地等も存する住宅 件では収益還元法の		目的とした住宅建設が中	中心である。また、賃	貸の需要も少ないた	∵め、本

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(	の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法	による価格			円 (	円/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市大字今井字文久3214番6	2909001118674-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 行橋(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
行橋(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額5,250,000 円1 ㎡当たりの価格13,700 円/㎡

### 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u> </u>	(こ)価格の経費	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準地       形状       敷地の利用の現別       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         長方形2:1       保室       一般住宅、農家住宅等が見られる郊外の住宅地域 県道       水道 行橋5.4 km         (2) 範囲 東 300 m、西 100 m、南 150 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 27 m、奥行 約 15 m、規模 400 m²程度、形状長方	対象基準地と同じ
地	70,200) (その他)  方形 対象基準地と同じ  られず、今後も現
長万形   住宅   一般住宅、農家住宅等が   北13 m   県道   水道   行橋5.4 km   付稿5.4 km   早達住宅地   東 300 m、西 100 m、南 150 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 27 m、奥行 約 15 m、規模 400 m程度、 形状 長方地域   地域的特性   特記   特にない   街 1 3 m県道   交通   行橋駅南西方5.4 km   法令 対 規制   地域要因の将 来予測   近隣地域は、農家住宅等が見られる既成住宅地域であり、土地需要を喚起する変動要因は認められて担実ので表別   大程度で推移するものと考察される。地価は、高齢化進行等有効需要の減退等によりマイナス基   (3)最有効使用の判定   戸建住宅地   (4)対象基準地 の個別的要   区	方形対象基準地と同じ
近隣地地域     標準的画地の形状等     間口約     27 m、奥行約     15 m、規模     400 m²程度、形状長方       地域的特性 特記 特にない 事項	対象基準地と同じ
近隣地地域     標準的画地の形状等     間口約     27 m、奥行約     15 m、規模     400 m²程度、形状長方       地域的特性 特記 特にない 事項	対象基準地と同じ
地域的特性     特記 特にない     街 13 m県道     交通 行橋駅南西方5.4 km     法令 対規制       地域要因の将来予測     近隣地域は、農家住宅等が見られる既成住宅地域であり、土地需要を喚起する変動要因は認められる。地価は、高齢化進行等有効需要の減退等によりマイナス基準の個別的要因的である。地価は、高齢化進行等有効需要の減退等によりマイナス基準の個別的要因的のである。     (4)対象基準地の個別的要因的の場合     ないの個別的要因的の場合	られず、今後も現
地域要因の将	
来予測     状程度で推移するものと考察される。地価は、高齢化進行等有効需要の減退等によりマイナス基       (3)最有効使用の判定     戸建住宅地     (4)対象基準地の個別的要因       (5)鑑定評価の手法     取引事例比較法     比準価格     13,700円/㎡	
(3)最有効使用の判定     戸建住宅地     (4)対象基準地の個別的要因       (5)鑑定評価の手法     取引事例比較法     比準価格     13,700 円/㎡	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 13,700 円/㎡ 7	
の適用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
以血感儿/A 以血侧伯 / 11/111	
原価法 横算価格 / 円/㎡	
開発法 開発法による価格 / 円/㎡	
(6)市場の特性 同一需給圏は、行橋市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、景況感回復基調の中、利好な地域を中心に堅調に推移しているが、住宅ローン金利上昇、実質賃金伸び悩み、建築費高騰等にが懸念される。近隣地域は、行橋市郊外に位置し、相対的に選好性が弱く、高齢化社会に起因する空。需要者は地縁を有する市内居住者が中心である。	こより購買力の低下
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 能力を指する性を対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした実証的な価格 は、一般住宅のほか農家住宅も見られる地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断 本件においては、前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等を勘案の上、住宅地の需 比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。	断念した。従って、
	地 街路 域 交通 要 環境
	因 行政 その他
格し	ての他
	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討     前年指定基準地の価格 円/㎡     [ ] 100 [ ] 100     [ ] 200 [ ] 100     [ ] 200 [ ] 100     [ ] 200 [ ] 200     [ ] 2	因 行政 その他
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 価 変 場は選別・二極化が進行。行橋市の人口は微減傾向 を 類の は、	
基準検 する場合の検討 準価討 代表標準地 標準地番号 ボース・クラス・データー である場合の検討 である場合の検討 ボース・クラス・データー である場合の検討 ボース・クラス・データー である場合の検討 ボース・クラス・データー である場合の検討 ボース・クラス・アース・アース・アース・アース・アース・アース・アース・アース・アース・アー	見られ、集落的様相 咸退傾向にある。
公示価格	

行橋(県) - 8

宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o J	画地 形状	接面道 状況	路の	主要 設の	交通施 状況	ğ	法令上の規 制等
а	行橋7C	行村	喬市				建付地	(		ほ!i	ぎ長 形	北西5.3	m市道				(都) 70,200)
	- 1011																
b	行橋7C		喬市				建付 地	(		)	整形	東6 m市i 北6 m 角地	<u>首</u>			(	(都) 80,200)
	- 11226 行橋7C		 喬市				建付			IE I	<b></b> ぎ整	北4.5 mī	市道			+	 〔都)
	- 10512		1-0 - 1-				地	(		)形	σ <u>ιε</u>	西4.5 m					80,200)
d	- 10312 行橋7C		喬市				建付			  E	ぎ整	北西6 mī	市道				(都)
	- 1050		1.0				地	(		)形							70,200)
	- 1030	,														-	
	_							(		)							
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)		 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		国別的 比較	 更因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0] 100	100	100		47.000	10			44.00	街路		0.	0	44.000
_	17,	839	100.0]	[100.0]	100.0]	100.0]		17,839	10	7.1]		14,03	35 交i 接i		0.	0	14,000
	16,	318	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		16,318		4.8]		13,07			0.	0 _	13,100
-	( 14,	) 185	100 [100.0]	[ 99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		13,865	10 [10	0 <u> </u>		13,00	)7	也	0.	0	13,000
t	(	)	100	[100.0]	_100	_100		,	_10			,	行	女	0.	0	
	19,	940	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		19,940	_	6.0]		14,66	52 <del>7</del> 0	D他 ·	0.	-	14,700
ā	(	1	<u>100</u> [ ]	100	[ ]	[ ]			<u>10</u>	]				1	<b>100.0</b> 100	ا لـ	
10	ア事情 イの内容 変			補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳				
<u>-</u>	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・持	接近 +	7.0	環境	+25.0
		0.00	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
)	正常 %	/月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・指	<sub>接近 +1</sub>	3.0	 環境	+15.0
		0.00	  画地 		   行政		¦その <sup>.</sup>			行政		i	その他		0.0		
-	正常 %	/月	街路	0.0	<del>├</del> ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・持	·····································	8.0	 環境	+5.0
	-	0.05	 画地	+2.0	  行政		その			行政		0.0	 その他		0.0		
ŀ	正常 %	/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路		-4.0	交通・排	接近 +	9.0	環境	+30.0
		0.00	 画地		行政		 その			行政		0.0	その他		0.0		
_	%	/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		1	交通・排			環境	
9			1												- 1		

													1 3 1149	( >   ~ )	`	,	- 6-6 0
(2)積	算価格算	定内	訳														
(2)-1	1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため適	用は困難。								
(2)-2	2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格										
造/	成事例番号	号			-		所在及	び地番									
素均	地の取得( (円 / r		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	证後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	0 ]	1(	]			
付	帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ぎで	地域	要因の比	) 個別的 比較	的要因σ	) A	調達	京価
	(円/r	ที่)				шк,	(円/㎡)	120	(円/n	n²)	+2		10+2			(	円/m²)
			100 [	]	100				(	%)		]					
熟月	成度修正	•	[	]	/ 100			積算	<b>西格</b>			F	9 / m²				
内訳							1										
素り地	事情の内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比較	較		街路	2	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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	 			90
			D (	[] / III )			
	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		郊外に位置し、戸建住 還元法の適用は断念し	主宅を主とする住宅地域 した。	或であり、賃貸市場が	未成熟で賃貸用不動	か産には

(4)開発	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	の理由				
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市大字下稗田字日焼812番1	2909000320899-0000
2	行橋市大字前田字日焼813番1	2909000315947-0000
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 行橋(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
行橋(県) - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 上銘 隆佑

| 鑑定評価額 5,940,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,200 円 / ㎡

## 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	[令和 7年1月]	円/㎡
	A	-		線	路線価又は倍率	1.1 倍
┃(2)実地調査日	令和 7年 7月 1	∃  (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	İ		•		

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市南大橋大橋4-	≸4丁目 2 - 8 2	1000看 !」	番18					地 (m	積 <sup>1</sup> )(	179 )	法令上の規	制等
地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	没との	(都) 1住 (60,200)	居
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		一般住	宅、アパ-る住宅地域	- ト等が 域	南西6市道	m		水道	行橋	1.4 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 r	n、西	50 m、	南 60	m、北	70 m	標準	 隼的使月	用 戸建	住宅は	也			
近四	標準的画地の形	状等	間口約	1 12	m、 奥 <sup>行</sup>	<b>元</b> 約	15 m	、	視模		180 n	n <sup>2</sup> 程度、	形状!	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	こなし			街 6 m	市道		交通		尺南東	方1.4 km		対象基準地	と同じ
	 地域要因の将	+	/÷ ← 4×7±	3 <del>4 4 7</del> 0	m + 4 + -	路上		ᄑᄱᄼᆇ	施設		ı— +#- :	タナットマン	規制		<b>☆C+B</b> ←
	地域安内の行 来予測											ቓすると予測 ものと予測で		る。周辺では ,	新規モ
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	地						``	対象基準 の個別的 因		ない			
` '	監定評価の手法 X第甲	定評価の手法 取引事例比較法 適用 収益還元法			各	3	3,200	円/n	n	_					
U.	<b>沙沙州</b>			収益価格			/	円/n							
		原価法 開発法		積算価格	<sup>A</sup> こよる価格	,	/	円/n	_						
(6)市	5場の特性	思料される同一需給	る。JR 圏内では	行橋駅の 新規の宅	徒歩圏内 地開発も	の徒歩圏: 散見され	外である る状況に	が、こあり、	自家用 取引(	車の利用 の中心と	がー	般的であるこ	ことから f築戸建	5町からの転 <i>入</i> 5需要は堅調て 建住宅で2,0	ある。
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一需給圈	内におけ の賃貸市	る現実の 場が成熟	)取引によ !していな	る市場性	を反映し 収益還テ	た価格	各であり 適用を	り信頼性 断念した	は高	い。一方、山	又益価格	ごある。比準値 各は近隣地域に ≛価格を中心と	おいて
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	<u>[</u> m² 1	100	100	100	[ ] 100	]			Ā			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都行橋(県)		- 6	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	世 個 史 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	票 街路	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-1.0 0.0 -12.0
基の 準検 地討		i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	. 1-	00.3]	100	100	[100		3	33,200	Ā		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の		33,200		価 変格 動		国 丿 動	产的	えへ及ほ	ぼす影響	こつし	Iて注意を要⁻	する状況		
基準 準価 地格	検 である場合の検記 計 代表標準地 標準地番号	₹週地点(代衣惊华地寺と问一地点) _,			要图	∃ │	される	5。地征	は底堅	く推移	3して <b>いる</b> 。	沿圏内で	で新規の宅地開	発が散	
の等 前か			6 半年間	円/㎡ ————————————————————————————————————	因 % の	因の「「一般」というとは、「一般」というというというというというというというというというというというというというと									
,,,,,,,,,	文劃十   十1	. 0.0 /	·   · 〒10	,		1									

行橋(県) - 9 宅地-2

(1)	比準価格	各算定内	o訳														
NO	取引		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表別	取引時点	類型	地積	( m²)	画 の刑	画地 杉状	接面道状況	路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	行橋70		橋市				建付地	(		ほほ ) 形	ぎ整	西10 m県	 <b>!</b> 道				(都)準住居 (70,200) 都市計画道路
	- 105		,														
b	行橋 7 (     - 201		橋市				更地	(		不惠	<b>登</b> 形	南6 m私	迫				(都)1住居 (60,200)
<u></u>	行橋7(		 橋市				建付			ほほ	<b>ぎ整</b>	東6 m市	 道				(都)
	- 105						地	(		)形			_				(70,200)
d	行橋70		 橋市				建付			ほほ	 ぼ長	北東5.6	m市道				(都)
	- 201						地	(		) 方刑	§	北西5.8 準角地	m				(80,200)
e	行橋70		 橋市				更地			ほほ	 <b>ぎ</b> 整	北4.5 m	 市道				 (都)近商
	- 105							(		)形							(90,200)
NO	取引	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└───── 定価格 円/㎡)	地因の	□□□ 域要 比較		性定標準値(円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[101.4]	_100	_100			_10				街	路	C	0.0	
b	, 2	7,700	100.0]	100	[100.0] 100	100		40,125	[11	9.6]		33,54	49 接	通·	C	0.0	33,50
D	3(	6,727	[100.0]	[101.2] 100	[ / ]			39,124		5.5]		33,8			ſ	0.0	33,90
С	(	)	_100	[100.9]	_100	_100			_10				画			0.0	
d	3.	4,056	[100.0]	100	[100.0]	100.0]		34,363		6.1]		32,38	87 行:	政	C	0.0	32,40
u	2	7,269	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]			27,028	<u>10</u> [ 8	0.0]		33,78	85 <del>Z</del>	の他	C	0.0	33,80
e	(	)	_100	[100.9]	_100	_100			_10						[100.	<b>o</b> ] [	
						[100.0]		30,596	[ 9			31,5			100		31,500
NO	ア事情の内容			(補正の内記	К					土地球	<b>敦安</b> 达	の比較の	八訳				
а	正常	%/月		0.0	交通・指	<del>度</del> 近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	0.0	環境	+15.0
		+0.15	画地	-30.0	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	-   交通・指	<del></del> <del></del>	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+5.0	環境	+10.0
		+0.12	画地	 -5.0	¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・排		環境			街路			交通・			環境	± +1.(
		+0.10			¦行政		ところ			 行政		i	その他			L	
4	正常	% / 月			!				0.0	街路					0.0	, 7票+产	
u	11年	% / H +0.10			_   交通・排 		□ 環境 □					i	交通・		0.0	· 烬児 └	-20.( 
			凹地		¦行政		その		0.0	行政			その他		0.0	·	
	正常	%/月		0.0	交通・指	<del></del> 6.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・1	接近 	0.0	□環境	·1.(
e		+0.08	画地		¦行政		その		+				その他				

								1 7 110 ( >1~ )	`	ن عرب
(2)積算価格算定内	]訳									
(2)-1 原価法が	<sup>で</sup> 適用できない	場合その理由	既成市街地	也であり、	再調達原価		把握が困難なたの	<b>か。</b>		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	また おより はな場合の価格							
造成事例番号		-	所在	主及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修」 の価格 (円/r		成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>[]</u> 100					<u>100</u> [ ]	100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用の		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		の 再	調達原価
(円/㎡)			正後の価格 (円 / r		:した価格 (円 / m	ຳ )	較	比較		(円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100			(	%)	<u>100</u> [ ]	100		
熟成度修正	[ ]	/ 100		積算化	<b>西格</b>		F	] / m²		
内訳				•						
素 事情の 月率地 内容	変動率 造 成	標準化補正		月3	<b>室</b> 動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	各	交通・接近		環境		行政		その他	1

(3)	3) 収益価格算定内訳													
(3)	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													
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間( 後の純収益	修正	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)						
法						(	)	( )						
								%						
	収益価格		円 (	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	近隣地域は自用の戸 点から収益還元法の		<b>小の住宅地域であり</b> 、賃	賃貸市場が成熟してい	ないため、投資	採算性	の観						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発活	4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(	の理由									
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)						
開発法	による価格			円 (	円/㎡)									

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市南大橋4丁目1000番18	2909000363677-0000
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 行橋(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
行橋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  大川 弘太郎

鑑定評価額 9,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 58,200 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 46,000 円/m<sup>2</sup> (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 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 7月 4日 (5)価格の種類 正常価格 価 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

2 1	鑑定評価額の決定の理由の要旨 ────────────────────────────────────													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- 1311-311	がに											法令上の規制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	分との	(都) 商業 (80,400) 準防
	長方形 1:1.5	店舗 S 3		飲食店、並ぶ商	 ホテル∜ 業地域	等が建ち	東5.5 市道	m		水道、 下水	——— 行橋3	00 m		(その他)
														(90,330)
(2)	範囲	東 30 m.	、西	20 m、	南 80	m、北	50 m	標準	的使用	低層	店舗地	3		
近隣	標準的画地の形料	大等 間	n、 奥行	ラ 約	15 m	、規	模		150 m	程度、	形状	長方形		
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 5.	5 m市	道	交通	行橋馬	(南東)	5300 m	法令	対象基準地と同じ
坞.		事項				路						規制		
	地域要因の将 来予測													コナ禍後の回復需要 予測される。
(3)聶	侵有効使用の判定	低層店舗地	<ul><li>低層店舗地</li><li>(4)対象基準の個別的</li><li>(5) (4) 対象基準の個別的</li><li>(6) 対象基準の関射</li></ul>						準地 勺要	111				
	監定評価の手法	取引事例比	双引事例比較法 比準価格 59,500 円/㎡ -											
σ.	)適用	収益還元法	Ц	又益価格	1	4:	3,800	円/m²						
		原価法	Ŧ	責算価格	<u> </u>		/	円/m²						
		開発法			よる価格		/	円/㎡						
(6) ਜੋ	5場の特性	線の拡幅事	業により 、ショッ	)賃貸マ ,ピング	ンション モール「	建設等土垣	也利用 <i>た</i> 喬」、	が変動し 「スパイ	つつa シー <del>1</del>	5り、今 E - ル行	後、市橋」、	5中心部の地 「ドン・キ	地域活性	Mじる県道行橋停車場 上化が期待される。泉 - 」等が進出し、国道 - ■
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	プレーヤー 、想定項目	の市場行 が介在し	ī動を反 ハ、規範	映した価値	格であり、 劣るもの。	. 賃料7 と思料る	K準、必 される。	要諸約 従って	発費等は て、本件	:地域/ :におし	nにおいて橋 nては、地域	標準的な	ら。収益価格は、投資 はものと判断されるが は他格形成要因の動向 ひとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		因の	の規		内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		-		100	100	- r	1			補			因 行政
格し をた		円/m <sup>i</sup>	$\frac{1}{10}$	$\frac{1}{100}$	]		100	1			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		寺点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較	世	因の	の比差		標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	ſ	1	100	100	Г	1			補			因行政
準検 地討		円/㎡	10	00	1	[ ]	100	, ,			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	57,200 円/㎡ 析			一般的 国内経済は物価高、米国の関税政策等 要 因 場は選別・二極化が進行。行橋市の									
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	(年地等と	:问一地点	形 状 成況	世史		近隣地域 )顧客は				ホテル等が強	建ち並ぶ	ぶ歓楽街であり、夜間	
地格の等	公示価格	.4 7 0/		- 要 円/㎡ 因 歴 と				ない。						
前か	変動率 年間	+1.7 %	7 %   半年間 %   の   ダロ											

(1)	比準価格質	算定内	l訳 					_							
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画地の形状	接面证状况	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	行橋7C		喬市				更地	(	)	ほぼ整 形	東4.5 m	市道			(都)商業 90,270)
_	- 1021	_	<b></b>				<b>-</b> 111.				. To 4	\> <del></del> \>			/ <del>*/</del> /
b	行橋7C - 1051		喬市				更地	(	)	ほぼ整 形	<b>西6.1</b> m	10世			(都)商業 90,366)
С	行橋 7 C	_	喬市				建付地	(	)	ほぼ整	東6.2 ㎡	市道			(都)商業 90,372)
	- 1021	_													
d	苅田7C		<b>邻郡</b> 苅田町				更地	(	)	お形の形	東15.2	m県道 		) (	〔商 90,200)
e	- 1080	)2													
	-							(	)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	· 或要 比較	推定標準作格(円/㎡		国別的要因の 比較	ס	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.6] 100	100	100		40.044	100		04.4	街路		0.0	C4 000
b	(	,613 ) ,746	[100.0] 100 [100.0]	[100.8] 100	[ / ] 100 [ / ]	[100.0] 		49,911	[ 81 	)	61,1 59,6		fi (	0.0	61,200 59,600
С	(	)	100	[100.0]	100	_100		·	_100	)	<u> </u>	画均		0.0	·
d	45,	,346	100.0]	100 [100.4]	100	100		53,036	100	_	57,7	73 一 行I	汝 (	0.0	57,800
	55,	,000	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		55,220	[ 91		60,1	53 <del>Z</del> 0	の他 (	0.0	60,200
е	(	)	100	100	<u>100</u>	[ ]			100 [				[ <b>100</b> .	<u>0</u> ]	
NO	ア事情の内容の	ーー イ月率 変動率		補正の内部		1 3				_	因の比較の	 內 內 內 內 內 日 記			
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	-1.0	交通・持	<del>6</del> 近 0.0	環境	-15.0
	-	+0.15	画地	0.0	   行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政	-3.0	L ¦その他	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	+1.0	交通・指	· -4.0	環境	-15.0
	+	+0.15	画地	0.0	├	0.0	その	 他	0.0	 亍政	+2.0	L ¦その他	0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		1	·····································	環境	-10.0
		0.00	 画地		   行政		- - その			 亍政		 と その他		Ĺ	
d	正常 9	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			 封路		1	<del></del>	環境	-5.0
		+0.05	 画地		 ¦行政		その		·  - :	 亍政		 . その他		. L	
e	9	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境					交通・持		環境	
			 画地		   行政		その	-	·	 <b></b>		 と その他		. L	
	│ 上準価格決	守のエ	    由		1		1					「⊬淮価	格:	E	<b>0,500</b> 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [ 比準価格: 59,500円/㎡] |

(2) 積算価格算定内訳         (2) -1 原価法が適用できない場合その理由         既成市街地のため適用は困難。           (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													
(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													
造成事例番号         -         所在及び地番           素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)         時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡)         造成工事費 (原工等費 (原工等費 (原工等))         標準化補正 (円/㎡)         時点修正 (円/㎡)         造成工事費 (修正後の価格 (円/㎡)         100 [ ] 100 [ ] 100         「回」 (円/㎡)         「回」 (円/㎡)         100 [ ] 100 [ ] 100         再調達原価 (円/㎡)         財験 (円/㎡)         「円/㎡													
素地の取得価格 (円/㎡)         事情補正 (円/㎡)         時点修正 (円/㎡)         素地の補修正後 (円/㎡)         造成工事費 (円/㎡)         標準化補正 (円/㎡)         時点修正 (円/㎡)         造成工事費 修正後の価格 (円/㎡)         標準化補正 (円/㎡)         自力の (円/㎡)         「回り (円/㎡)         自力の (円/㎡)         「回り (円/㎡)         自力の (円/㎡)         自力の (円/㎡)         「回り (円/㎡)         自力の (円/㎡)         自力の (円/㎡)         自力の (円/㎡)         自力の (円/㎡)         自力の (円/㎡)         自力の (円/㎡)         日本変動率 (円/㎡)         自力の (円/㎡)         日本変動率 (円/㎡)         自本変動率 (円/㎡)         日本変動率 (円/㎡)         日本代補正 (円/㎡)         日本代補工 (円/㎡)         日本代補工 (円/㎡)         日本代補工 (円/㎡)         日本代補工 (円/㎡)         日本代補工 (円/㎡)         日本代補工 (円/㎡)         日本代 (円/㎡)         日本代 (円/㎡)         日本代 (円/㎡)         日本代 (円/㎡)	·												
(円/㎡)       の価格 (円/㎡)       (円/㎡)       修正後の価格 (円/㎡)         (円/㎡)       100 [ ]       100 [ ]       100 [ ]         (円/㎡)       標準化補正 時点修正 (円/㎡)       付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)       対域要因の比 個別的要因の 比較 (円/㎡)       再調達原価 (円/㎡)         (円/㎡)       (円/㎡)       (円/㎡)       (円/㎡)       100 [ ]       100 [ ]         財政度修正 [ ] / 100       積算価格 円/㎡       円/㎡         内訳       事情の 月率変動率 造 標準化補正       月率変動率 付 標準化補正       月率変動率 付 標準化補正													
Too   To	西格												
(円/㎡)     正後の価格 (円/㎡)     較 (円/㎡)     比較 (円/㎡)     (円/㎡)       熟成度修正     製成度修正     (円/㎡)       NML     内認       素 事情の 財物 内容     月率変動率     月率変動率     月率変動率     月率変動率     月率変動率     月率変動率     月率変動率     月本変動率     月本変動率     日本変動率     日本の表現のよりによりによりによりに													
100   10													
内訳													
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 月率変動率 付 標準化補正 月率変動率 付 標準化補正 月率変動率 付 帯 ボール カマ カー													
	 動率												
	% / 月												
地域要因の比較													

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	6,697,063	1,462,776	5,234,287	4,962,690	271,597	( 0.9585) 260,326	(4.0 0.4)
	収益価格	7,231,278	円 ( 43	3,800 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						

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	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積							
(円) (円) (粉) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)													
開発法による価格 円( 円/㎡)													

(3)-2	想定建	関物の状	<b>犬</b> 況														
		用	途		建築面	面積	( m	)		構造・	階層	<b>3</b>	延床	面積		(	m²)
店舗							120.00		S	3	F					360.00	
公治	去上の規	制等						•									
用途均	也域等		基準建蔽率	等	指定容积	責率	基準容積	率等	地積		間	日・奥行		前面道路、	幅員等		
(都) 準防	)商業		9	0 %		400 %	33	0 %		165 n	า้ 1	11.0 m×	15.0 m	前面道路: 特定道路:			5.5 m m
想足	定建物の	)概要	1 ~ 3 F :	フロ	ア貸し					有効 <sup>図</sup> の理由	<u>k</u>	78.3 %	標準的	]			
(3)-3	総収記	算出内	引訳														
隉	督	用道	È	床面積		有効 率	有効面	積	支払賃	当たり月8 料	頁	月額支払賃	<b>香料</b>	a保証金等(月		証金等	(円)
					(m²)	(%)		( m² )	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗		12	20.00	75.0	9	0.00		2,40	0	216	,000	4.			4,000
	~ 1										+				0		2,000
	~ 2 店舗 120.00				80.0	9	6.00		1,90	0	182	,400	4.			9,600	
													4.			4,800 2,800	
	~ 3 店舗			12	20.00	80.0	9	6.00		1,70	0	163	,200	2.			6,400
	~																
	~																
																2,246	6,400
Ī	計	`		30	60.00	78.3	28	2.00				561	,600				3,200
年額	領支払賃	計								561	,600	)円× 12	2ケ月	=		6,739,20	00 円
a共	益費(管	理費)							円/	′m² ×		m²x	12ケ月	] =			0 円
	•		の算出根拠														
			車場使用料等	<del>)</del>						円/台× 台×			2ケ月+		=		0円
貸售	到れ損労	ミ(算出	根拠、金額)				敷金にて										0円
空3	室等にJ a)× S	る損労 室率 <i>F</i>	長相当額 A(%)+( :	x 空室	Z率B(	%))	+	6,	739,200	円 ×		5.0	% =			336,96	60 円
	上計															6,402,2	40 円
			益(空室損失者					- ,	400 円 >			% ×		00 % =		21,34	41 円
			益及び償却額	<u> </u>			1	賞却 <sup>会</sup> 123,	200 円 >	<b>k</b> 9		% ×	回り(	1.00 %) 0.2563 =		273,48	
			保証金等の運	用益(空	空損失:	考慮後)			円 >			% ×		% =	<b>—</b> , 2,		0 円
	区益 		+ +	1/1 - ^-	÷ 11, ±= 11.			·		97,063 P	1	(		40,588	円/mi)		
(3)-4 NO	↓ 1 ㎡当 事例番		D月額支払賃 事例の実		事情初			は支担 準化	公賃料 建物	n ±女	域男	要 基準	tk >+		甘油工	也基準階(	の任业
NU	争別笛	5	実質賃料(円/㎡	1	₱1月¶ E	正	点形   标		差修正	が合 り 三 因の	比較	校 格差修	E (	円/㎡)	<b>基</b> 华月	D 基 年 陷 C	<b>ル</b> 貝科
а	-		(	-	100 [		] 10	0 ]	<u>100</u>	] [	00	100	]		対象基準 月額実	準 質賃料 2,511 □	一/㎡
b	_			-	100 [			0 ]	<u>100</u>	] [	00		]		月額支	払賃料 2,400	円/㎡)
С				-	100 [	_ [		0 ]	<u>100</u>		00				基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		411,500	円	82,300,000 x 0.5	%	
維持管理費		202,176	円	6,739,200 x 3.0	%	
	土地	67,300	円	查定額		
公租公課 - 3	建物	617,200	円	82,300,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		82,300	円	82,300,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		82,300	円	82,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用		1,462,776	円	( 8,865 円/㎡)	( 経費率	21.8 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等的	価格)	40	%	n a:躯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		1.0 4	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		82,300,000 F	9	200 200 T / 2	設計監	
元利逓増償還率		0.0603		躯体部分      仕上部分	× (100%+ + 0.0877 ×	設備部分
建物等に帰属する純収益		4,962,690 P	9	0.0400 X 40 70 1 0.0002 X 50 70	0.0077 %	. 30
× (		30,077 円/r	'n)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					6,697,063	円
総費用					1,462,776	円
純収益 -					5,234,287	円
建物等に帰属する純収益					4,962,690	円
土地に帰属する純収益 -					271,597	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	する純収益				260,326	
X 2) 0 土地の旧共価格	플로테디션 -	/* ~\	n/	(	1,578	円 / m²
3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		7,231,278	円 —	(	43,800	円 / ㎡

**4 不動産ID** 行橋(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市中央3丁目514番5	2909000355417-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記	樣式第 6		鑑》	定評信	西書(	<b>〔令</b> 和	:П <u>т</u>	7 <b>年</b> ——	■地位	西調	查)	)			年 7月 25 5 - 2	日提出 宅地-1
	基準地番号		提出先	所属	引分科会名	名 :	業者名	株	式会社	±プラ	イム	評価研	F究所			
行橋	<b>≸(県) 5 - 2</b>		福岡県	福岡第	第 1		氏名	不	動産銀	監定士	Ξ	早坂	剛雄			
鑑定	2評価額				28,70	00,000	円 1 m	当た	りの価	j格					86,000	円 / ㎡
1 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	月 18	日	`路′   「	[令和 7年	· · · ·	69,000	
(2)	)実地調査日	令和 7年	₹ 7月 3	日 (5	)価格の	種類	正常	価格				線価	路線価又は( 倍率種別			倍
(3)	)鑑定評価の条件	更地として	ての鑑定評価	<u> </u>												
2	鑑定評価額の決	定の理由の	D要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		万橋市西宮市1丁目712番1^ 西宮市1-9-13」									地積 (㎡)	-	334	法令上の規	制等
地	形状	敷地の況	   敷地の利用の現   周辺の土地の利別   況				如				供給 理施 状況		をな交通施設 近の状況	 }との	(都) 近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:1.5	歯科医院 W 2		 店舗、事 ぶ国道%	事務所等 <i>た</i> 引いの商業	 が建ち並 業地域	西16 /	m		水道 下2		———— 行橋50	)O m		(その他)	
<u> </u>		<del> </del>						T							(90,200)	
(2) 近	<ul><li>範囲</li><li>標準的画地の形</li></ul>		m、西 7 間口 約	70 m、 [		m、北 テ 約	150 m 22 m		標準的原 規模	更用   1		店舗地 30 ㎡和		11ペット		
隣 地 域	地域的特性		地区画整理力				22 III 6 m国道	-		通点			注及、 i i方500 m	T	長力形 ┌ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │	 と同じ
山場		事項				路			施	設				規制	1	
	地域要因の将 来予測														く、当面現状 るものと思料	
(3)	最有効使用の判定	低層店舗	‡地						(4		象基準 固別的	地で	:61			
(5)		BB 31 = /5/		. X# /T 16			00 700	ш,	, 2	因						

(5)鑑定	三評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	88	700 円/	m <sup>²</sup> 因			
の適	題用	収益還元法	収益価	格	61	,800 円/	m²			
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²			
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	m²			
(6)市場	易の特性	者は、幹線沿い 需要も認められ	に出店する。交通	る地場の法。 量が多く、『	人や個人が 駅に近く繁	中心である 華性も高い	が、規模を有 <sup>7</sup> \ことから需要	する: は安に	土地についてはマン	囲である。主たる需要 ション開発業者による ・地価についても強含 ある。
│ `´検証	師価格の調整・ E及び鑑定評価 D決定の理由	需給圏内におけ	る現実の	取引によるī ないことか	市場性を反 ら低位に試	映した価格	であり信頼性	は高い	ハ。一方、収益価格し	れる。比準価格は同一 は、土地価格に見合う て収益価格を比較考量
(8) 公規価 示準格	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/㎡)	内	標 街路 準 交通 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	[ ]			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他

地域要

因の比

]

一般的\

要 因 ⁄

(地域)要因)

/ 個別的 \

└要 因 ╱

較

個別的

要因の

比較

標準化

]

価 変

格 動

形 状

成 況

要

因

の

%

補正

100

時点

修正

85,000 円/㎡

円 / m²

]

(9)

指か

定ら

基の

準検

地討

(10)

対年ら

象標の

基準検

準価討

地格

の等

前か

指定基準地番号

前年指定基準地の価格

- 1対象基準地の検討

継続 新規

前年標準価格

代表標準地

標準地番号

公示価格

変動率 年間

円 / m²

- 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

+1.2 % 半年間

対象基準地 の比準価格

(円/㎡)

個別的要因は変動は認められない。

標

補

正

内準

訳化

街路

交通

環境

画地

行政

駅近くに存する商業地域で、店舗のみならずマンション需要も認められ、地価についても上昇傾向で推移している。

地

域

要

街路

交通

環境

行政

その他

<u> </u>	<b>政界</b>	<del></del>	rany											1」個(乐)	) j -	- 2 七地-2
(1)	比準価格算	拿定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o i	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交 設の状		法令上の規 制等
а	行橋7C	行	喬市				建付地	(		ほl )方テ	ぎ長 形	北5.1 m	市道			(都) (70,200)
	- 1120	9														
b	行橋7C	行	喬市				建付地	(		長;	方形	南4 m市	道			(都)1住居 (60,160)
_	- 1122	_	岳士				俗字			7. 5	<b>5</b> ∀ ∏く	南16.5	~ <del>士</del> :苦			(都)1住居
С	行橋7C		喬市				貸家 建付地	(		)	整形	西6 m				(70,200)
d	- 2025		橋市				更地			121	ヹ゠	南12 m回	司法			(都)
u	行橋 7 C     - 1121		(U				史地	(		方	ぎ長 形					(70,200)
e	5 1121 苅田7C		 都郡苅田町				建付			   [E]	 ぼ長	北20 m県	製道			商業
							地	(		方		南6.2 m				(100,400)
	- 2045	4										二方路				
NO	取引価(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域	· 域要 比較		惟定標準(		固別的要 北較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0]	100	100			_100				街	路	0.0	
b	74,	739	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		74,739	100	4.8]		88,1	36 交) 接)	通・	0.0	88,100
D	98,	855	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		98,855		5.0]		85,9			0.0	86,000
c	(	(100	100	[101.2] 100	100	100		00 040	100			00.0	40 画	也	0.0	00.000
d	(	438	100.0]	[100.0]	100.0]	100		66,610	100	5.0] 0		88,8	行	政	0.0	88,800
	89,	046	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		89,046	[104	4.5]		85,2	11 そ	の他	0.0	85,200
e	1.	108	100 [100.0]	[100.7]	100	100 [103.0]		82,230	100	0 <u> </u>		92,4	97		<b>00.0</b> ]	92,500
NO	ア事情 1	 7月率	ウ標準化	<u></u>  補正の内記		[103.0]		02,230			1	 ]の比較の		<u>'</u>		32,300
	の内容を	動率														
а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・持	<sub>妾近 -3</sub>	.0 場	境 -5.0
		0.00	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 %	5/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 <sub>0.0</sub>	環境		0.0	街路		-8.0	交通・技	 <del></del> 妾近 0	.0 環	<del></del>
		0.00			    行政		-   <del>そ</del> の		· <del> </del>	 行政		i	その他		.0	
<b>c</b>	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		.0 .0 ¦環	
		0.13			L		. L			 行政		i			L _	<sup>項</sup> -25.0 
اء	<b>元尝</b>	, , ,			行政		その		0.0				その他		.0	<u></u>
d		5/月 0.00	街路 		_   交通・接 		環境			街路 		i	交通・持	<sup>委近</sup> -5	.0 ¦環 	<sup>境</sup> +10.0 
		5.00	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		.0	
e			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	<sub>妾近</sub> 0	.0 場環	境 -20.0
	+	0.07	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+10.0	その他	0	.0	
オ	·····································	定の <sup>3</sup>	理由									<u> </u>	〔比準個	格:		<b>88,700</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困	難な#	<b>こめ</b> 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号				•		所在及	び地番	i							
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ì	造成工事費 (円/n	ก๋ )	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		育効宅地化ጃ 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	2,762,277	737,900	2,024,377	1,264,290	760,087	( 0.9781 ) 743,441	(4.0 0.4)
	収益価格	20,651,139	円 (61	1,800 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						

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														
収入の現価の総和														
(円) (円) (%) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)														
開発法による価格 円 ( 円/㎡)														

(3)-2 想	思定建物	の状	況												5 - 2	——————————————————————————————————————	地-4
	J	用	途		建築同	面積	( m²	)		構造・降	階層		延床	面積		( n	'n )
店舗							115.00		L S	1 F	•					115.00	
公法上	上の規制	]等															
用途地垣	域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率	筝等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都) 注 準防	近商			90 %		200 %	200	) %		334 m²	15.	.0 m× 2	22.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建	建物の根	要	一棟貸し	の店舗	⊯を想定					 有効率 理由	1(	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-3 総	200 益質	出力	:訳														
階層		用途		床面		 有効 率	有効面和	責	1㎡当た 支払賃料	り月額	F	割額支払賃	[料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
ra/e	'				( m²)	(%)	(	m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月数	b権	利金等	(円)
1 ~	1	舗			115.00	100.0	115	.00		2,100		241,	500	4.0	)	966	,000
<u>'</u>																	
~	-																
~	~																
~	~																
~																	
計					115.00	100.0	115	.00				241	500			966	,000
	5払賃料										500 F	円 × 12				2,898,00	00 円
	費(管理								円/㎡	×		m²x	12ケ月	=			0円
			の算出根拠				円/台 × 台					台x 12	<b>4</b> 🗆 .		=		ΛП
		•	車場使用料 艮拠、金額					F 13		 されるので計上し			) AT		_		0円
			相当額	× <i>)</i>			**************************************		398,000 円		110	5.0	%				013
			(%)+(	x 空	室率B(	%))	+		円	×			% =			144,90	00 円
以上計	† +	a+														2,753,10	00 円
保証金	食等の選	用益	(空室損失	卡考慮很	<b></b>		(	966,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		9,17	77 円
権利金	き等の通	用益	及び償却	額(空室	室損失考別	憲後)	貸	当却年	₹数( 円 ×	<u>.</u>	年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
		係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	総収益 + + +						( ) +1-	<u> </u>	2,762,	277 円		(		8,270	円/㎡)		
· '	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 0 事例番号 事例の実際 事情補 F							文表 集化	∆賃料 建物格	++++	 或要	基準階	Ł A	定実質賃料	<b></b>	℄基準階の	の信料
NO <del>J</del>	ᆥᄞᅤᄑ		実質賃料		正	E E	補正	<b>∓</b> 10	差修正	因の比	比較	格差修]	Ē (F	円/㎡)	<b>圣</b> 年也	5季午190	ノ貝介イ
а					<u>100</u>	_ <u>[</u>	<u>] 100</u>	)	<u>100</u>	100	) <u> </u>	100 [	- 1		対象基準 月額実	■階の 質賃料 2,107 P	□ / ∞²
b			(	)	100			)	100	100	)	_100	-		月額支	2,107 F 払賃料 2,100 F	
С	-		(	)		] 10		]	[ ]		]	-	]		基準階	1 F	В
	_ ( ) \[ \frac{100}{[]} \]				0 100	]						•					

				,			
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実額相当額			算 出 根 拠			
修繕費		100,500 F	79	20,100,000 x 0.5	%		
維持管理費		144,900 F	9	2,898,000 × 5.0	%		
	土地	301,600 F	7	查定額			
公租公課	建物	150,700 F	7	20,100,000 × 50.0 %	x 15.00	/ 1000	
損害保険料		20,100 F	7	20,100,000 × 0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金	20,100 円		7	20,100,000 x 0.10	%		
その他費用	0 円		9				
総費用							
~		737,900 F	7	( 2,209 円/㎡)	(経費率	26.7 %	
(3)-6 基本利率等							
r :基本利率	4.0 %		ó	g:賃料の変動率		0.4 %	
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等価格)		40 %	5	n a:躯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)		30 %	ò	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)		30 %	ò	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年	
m:未収入期間	0.5 年		Ξ	: 未収入期間を考慮した修正率	: 未収入期間を考慮した修正率 0.97		
(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	20,100,000 円				設計監理		
				170,000 円 / m <sup>2</sup> x 115.00 m 躯体部分 仕上部分	î× (100%+	3.00 %) 設備部分	
元利逓増償還率		0.0629			+ 0.0877 ×		
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,264,290 円 3,785 円/mi					
(3)-8 土地に帰属する純収益		-, ,-	<u>'  </u>				
総収益					2,762,277	円	
総費用				737,900	円		
純収益 -				2,024,377	円		
建物等に帰属する純収益				1,264,290	円		
土地に帰属する純収益・				760,087			
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益				743,441			
×				(	2,226	円/m²	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	<u> </u>				
		20,651,139 円	]	(	61,800	円/m²	

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	行橋市西宮市1丁目712番11	2909000357597-0000
2	行橋市西宮市 1 丁目 7 1 2 番 1 2	2909001210081-0000
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		