

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	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		行橋市西宮市 4 丁目 1 5 9 番 2 0 「西宮市 4 - 1 1 - 2 」				地積 (㎡)	225 ()	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		(都) (70,200)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		東6 m 市道	水道、 下水	行橋800 m		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 200 m、北 50 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		225 ㎡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	6 m市道		交通 施設	行橋駅 南西方800 m 法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。生活利便性等に比較的優ることから、土地需要は安定的で、地価についても若干の上昇傾向で推移するものと思料する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 41,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 29,300 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、行橋市内に存する住宅地域一円である。主たる需要者は市内に勤務する一次取得者が中心である。比較的中心部に近いことから交通便利性や生活利便性が高く、需要は底堅く推移しており、地価についても強含みで推移している。地価水準については、土地のみで 7 0 0 ~ 9 0 0 万円前後が中心で、新築の一戸建では 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 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、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、交通便利性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、更に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 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 の標準価格 (円 / ㎡)	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 / ㎡		[] 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 / ㎡)	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
	行橋(県) - 6										
	前年指定基準地の価格 28,800 円 / ㎡		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [74.0]	[100.0] 100	39,000				
(10) 対年 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 39,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	人口は減少傾向にあるものの、取引価格は上昇傾向にあり、住宅需要も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				〈 地 域 要 因 〉	駅に近く生活利便性が比較的良好であるため、需要は安定的であり、地価についても上昇傾向で推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				〈 個別的 要 因 〉	個別的要因は変動は認められない。					
	変動率	年間	+0.5 %		半年間	%					

3 試算価格算定内訳

行橋(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 (㎡)	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	行橋7C - 10212	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	西6m市道 北5m 準角地		(都)近商 (100,300)	
b	行橋7C - 11213	行橋市		建付地	()	長方形	北6m私道		(都) (70,200)	
c	行橋7C - 10213	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m道路		(都)2中専 (60,200)	
d	行橋7C - 20152	行橋市		更地	()	不整形	南6m私道		(都)1住居 (60,200)	
e	行橋7C - 10517	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	東6m市道 北6m 角地		(都)1住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 45,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,686	$\frac{100}{[123.6]}$	40,199	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	40,200
b	() 36,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,610	$\frac{100}{[95.0]}$	38,537		38,500
c	() 40,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,045	$\frac{100}{[99.0]}$	41,460		41,500
d	() 36,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	39,124	$\frac{100}{[101.0]}$	38,737		38,700
e	() 42,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	41,087	$\frac{100}{[99.0]}$	41,502	$\frac{[100.0]}{100}$	41,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.02	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	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 0.00	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	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.03	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -5.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.05	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	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	3,109,283	653,879	2,455,404	2,226,420	228,984	(0.9788) 224,130	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	6,592,059 円 (29,300 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							

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		108.00		L S 2 F		216.00				
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				
(都)	70 %	200 %	200 %	225 ㎡	16.5 m× 13.5 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		平均専有面積約 5 4 ㎡の 2 L D K を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段使用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	108.00	100.0	108.00	1,190	128,520	1.0	128,520		
							1.0	128,520		
2 ~ 2	居宅	108.00	100.0	108.00	1,190	128,520	1.0	128,520		
							1.0	128,520		
~										
~										
~										
計		216.00	100.0	216.00		257,040		257,040		
年額支払賃料				257,040 円 × 12ヶ月 = 3,084,480 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,084,480 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 160,224 円						
以上計 + a+ - -				3,044,256 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				257,040 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,442 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 %) 257,040 円 × 95.0 % × 0.2563 = 62,585 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 + + +				3,109,283 円 (13,819 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,216 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,190 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	151,200 円	37,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	128,179 円	3,204,480 ×	4.0 %
公租公課	土地 15,400 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 21.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	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 %	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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	37,800,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 216.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,226,420 円 (9,895 円 / m ²)		
(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 × α	224,130 円 (996 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	6,592,059 円 (	29,300 円 / m ²)	

4 不動産 I D

行橋(県) - 1 宅地-7

N o	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
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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	27,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 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		行橋市大橋 2 丁目 2 9 9 9 番 2 「大橋 2 - 7 - 3 0」				地積 (㎡)	141 ()	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		(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1 : 3	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成 住宅地域		東4 m 市道	水道、 下水	行橋1 km		(その他) (60,160)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 21 m、			規模 150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項		特にない		街路 4 m市道		交通施設	行橋駅北東方1 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		都心部に近い既成住宅地域である。大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測される。利便性は高いが、街路幅員が狭く市場性に劣るため、地価は横ばい傾向で推移している。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 33,800 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、行橋市内の住宅地域一円であるが、特に行橋市の市街地外延に存する利便性の高い住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は行橋市に地縁や勤務地を有する個人を想定する。当該地域は、街路幅員が狭く市場性に劣るが、市街地に近く利便性が高いため、地価は横ばいで一定の水準で推移する。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額 7 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 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		当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準とし、不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	+1.0 -4.0 -12.0 0.0 0.0	
	行橋(県) - 6											
	前年指定基準地の価格 28,800 円 / ㎡		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [85.3]	[100.0] 100	33,900					
(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 33,800 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 〕 要 因	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。					
	- 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 / ㎡					〔 地 域 〕 要 因	地域内に特段の変動要因はない。中心市街に近く利便性は高いが、街路幅員が狭く市場性に劣るため、地価は横ばい傾向で推移する。					
						〔 個別的 〕 要 因	個別的要因に変動はない					
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%						

(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 (㎡)	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	行橋 7 C - 10502	行橋市				更地	()	ほぼ整形	北4.5 m市道		(都) 近商 (90,200)
b	行橋 7 C - 10106	行橋市				更地	()	不整形	南3.7 m市道		(都) 近商 (90,200)
c	行橋 7 C - 10109	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都) (70,200)
d	行橋 7 C - 10111	行橋市				建付地	()	長方形	南西4.5 m市道		(都) 2 低専 (50,100)
e	行橋 7 C - 20150	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	北東5.6 m市道 北西5.8 m 準角地		(都) (80,200)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	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 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 30,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,596	$\frac{100}{[96.0]}$	31,871	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	31,900	
b	() 31,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,464	$\frac{100}{[93.1]}$	34,870		34,900	
c	() 26,074	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,178	$\frac{100}{[75.8]}$	34,536		34,500	
d	() 28,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,368	$\frac{100}{[85.4]}$	33,218		33,200	
e	() 27,269	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,028	$\frac{100}{[78.1]}$	34,607		34,600	
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 +0.08	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 -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 0.00	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 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.05	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 -21.0			
			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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.10	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 -21.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,800 円 / ㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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 (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		低層の一般住宅が中心の地域で、前面道路の幅員も狭く賃貸住宅の計画が困難なため、収益還元法の適用は断念した。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

行橋(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市大橋2丁目2999番2	2909000250974-0000
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		

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 m ² 当たりの価格	17,400 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]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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		行橋市大字道場寺字徳永畦 1 0 0 3 番 1 2				地積 (㎡)	237 ()	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		(都) (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域		南東4.5 m 市道	水道	新田原400 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 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 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m市道		交通	新田原駅西方400 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅等が建ち並び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ず、今後も現状程度で推移するものと考察される。地価は、底打ち感が見られるものの、依然としてマイナス基調で推移。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 17,400 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、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、利便性及び住環境良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、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。近隣地域は、最寄駅徒歩圏内の既成住宅地域であるが、行橋市郊外に位置し、相対的に選好性が弱い地域である。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、自用目的（戸建住宅）の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。従って、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、住宅地の需給動向を反映する市場価格からアプローチした比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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 / ㎡		[] 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 / ㎡)	内 訳	標準 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 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。行橋市の人口は微減傾向。				
	- 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 基準地番号 -				〔 地 域 要 因 〕	近隣地域は、築上町との行政境付近に形成された住宅地域。住宅地需要は、自衛隊築城基地の航空機騒音等の影響により弱い状況にある。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因の変動は認められない。				
	変動率	年間	-0.6 %		半年間	%				

(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 (㎡)	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	行橋7C - 10115	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3m市道		(都) (70,200)	
b	行橋7C - 10221	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北東5m市道 南東2.8m 北西1.5m 三方路		(都) (80,200)	
c	行橋7C - 10104	行橋市		更地	()	ほぼ台形	南西5.5m市道		(都) (70,200)	
d	行橋7C - 10507	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西6m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 17,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,839	$\frac{100}{[103.4]}$	17,252	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	17,300
b	() 17,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.3]}$	21,411	$\frac{100}{[120.8]}$	17,724		17,700
c	() 19,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,634	$\frac{100}{[116.4]}$	16,868		16,900
d	() 19,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,940	$\frac{100}{[111.4]}$	17,899		17,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -11.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 +30.0		
			画地 -16.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	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			
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： 17,400 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため収益還元法の適用は断念した。						

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

行橋(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市大字道場寺字徳永畦 1 0 0 3 番 1 2	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		

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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		行橋市南大橋2丁目1184番4「南大橋2-2-25」				地積(㎡)		396()		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		(都) 1住居(60,200)				
	台形1.5:1	住宅W1	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		南東6m市道	水道	行橋1.8km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 150m、西 150m、南 100m、北 100m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22m、奥行 約 16m、規模		350㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6m市道	交通施設	行橋駅東方1.8km		法令規制	(都) 1住居(60,200)		
	地域要因の将来予測		一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。行橋駅への徒歩可能圏に存し需給は安定しており、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。										
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 30,700 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 19,100 円/㎡										
		原価法	積算価格 / 円/㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏は、行橋市内の住宅地域である。主な需要者は一般個人等で周辺市町等からの流入も認められる。近隣地域周辺は最寄駅からやや遠く需要が旺盛とは言えないが学校等に近く生活利便性が比較的良好で、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建て2,500万円～3,000万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で1,000万円台半ばである。											
(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、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であるが、自己使用目的の取引が中心で収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にあるため、収益価格の規範性は相対的に低い。よって本件においては、行橋市の類似地域内に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	行橋(県) - 6												
	前年指定基準地の価格 28,800 円/㎡		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	30,100						
(10) 対年 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 30,300 円/㎡ - 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/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	行橋市では住宅地の需給が安定し、市内各所で継続的に宅地開発や賃貸マンションの建設が見られるが、市況はやや鈍化傾向にある。						
変動率 年間 0.0 % 半年間 %		(地域 要因)				大きな変化はないが生活利便性が比較的良好な既成住宅地域で、地価は安定的に推移している。							
						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						

(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 (㎡)	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	行橋7C - 10222	行橋市		更地	()	不整形	北東6m市道		(都)2低専 (50,100)	
b	行橋7C - 10106	行橋市		更地	()	不整形	南3.7m市道		(都)近商 (90,200)	
c	行橋7C - 10109	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5m市道		(都) (70,200)	
d	行橋7C - 10502	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北4.5m市道		(都)近商 (90,200)	
e	行橋7C - 20250	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.2m市道		(都)1住居 (60,168)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 28,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	30,432	$\frac{100}{[95.0]}$	32,034	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	32,000
b	() 31,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,464	$\frac{100}{[102.9]}$	31,549		31,500
c	() 26,074	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,074	$\frac{100}{[83.3]}$	31,301		31,300
d	() 30,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,323	$\frac{100}{[104.0]}$	29,157		29,200
e	() 14,117	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,810	$\frac{100}{[95.0]}$	30,326	$\frac{[100.0]}{100}$	30,300
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +2.0		
			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 0.00	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 +2.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	売急ぎ	% / 月 0.00	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 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,700 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					既成市街地のため原価法の適用は困難。					
(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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	4,945,772	1,013,100	3,932,672	3,669,470	263,202	(0.9788) 257,622	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	7,577,118 円 (19,100 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							

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		168.00		L S 2 F		336.00				
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				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	396 ㎡	21.5 m × 16.0 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	タイプは 2 L D K ・ 平均専有面積約 5 6 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 2	居宅	168.00	100.0	168.00	1,250	210,000	1.0 1.0	210,000 210,000		
~										
~										
~										
~										
計		336.00	100.0	336.00		420,000		420,000 420,000		
年額支払賃料				420,000 円 × 12ヶ月 = 5,040,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,040,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 201,600 円						
以上計 + a+ - -				4,838,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				420,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,032 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 %) 420,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 103,340 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 + + +				4,945,772 円 (12,489 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	249,200 円	62,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	151,200 円	5,040,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 20,900 円	査定額	
	建物 467,200 円	62,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	62,300 円	62,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	62,300 円	62,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,013,100 円 (2,558 円 / m ²) (経費率 20.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	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 %	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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	62,300,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² × 336.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,669,470 円 (9,266 円 / m ²)		
(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 × α	257,622 円 (651 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	7,577,118 円 (	19,100 円 / m ²)	

4 不動産 I D

行橋(県) - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

(10) 対年々 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 25,500 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格 変動 状況 要因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	行橋市では住宅地の需給が安定し、市内各所で継続的に宅地開発や賃 貸マンションの建設が見られるが、市況はやや鈍化傾向にある。 駅西口徒歩圏域の既成住宅地域で、周辺では新規の宅地開発が活発で ある。これを受け、地価はやや上昇傾向に推移している。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+1.2 %	半年間			

(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 (㎡)	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	行橋7C - 20201	行橋市		更地	()	ほぼ整形	東6m市道 南5m 角地		(都) (80,200)	
b	行橋7C - 10217	行橋市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	西6m私道		(都) (70,200)	
c	行橋7C - 10101	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5m道路 北西2m 二方路		(都) (70,200)	
d	行橋7C - 11213	行橋市		建付地	()	長方形	北6m私道		(都) (70,200)	
e	行橋7C - 10103	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5m道路 南西6m 北東4.5m 三方路		(都) (80,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 25,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	26,059	$\frac{100}{[101.0]}$	25,801	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	25,800
b	() 26,734	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	29,853	$\frac{100}{[112.0]}$	26,654		26,700
c	() 30,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,968	$\frac{100}{[115.7]}$	25,901		25,900
d	() 36,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,610	$\frac{100}{[117.5]}$	31,157		31,200
e	() 30,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,752	$\frac{100}{[115.7]}$	25,715	$\frac{[100.0]}{100}$	25,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	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	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	% / 月 0.00	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	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	% / 月 +0.10	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +18.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため原価法の適用は困難。					
(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									
造成事例番号	-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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/㎡)					
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		周辺には面大画地上に既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で画地規模も小さく、最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

行橋(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市大字中津熊字六ツ折 3 4 7 番 1 9	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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(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	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		行橋市行事 7 丁目 2 6 3 番 1 6 「行事 7 - 3 4 - 1 0」				地積 (㎡)	165 ()	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		(都) 1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い既 成住宅地域		北4.7 m 市道	水道、 下水	行橋1.4 km		(その他) (60,188)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 80 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 11 m、奥行 約 16 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特になし		街 4 . 7 m市道		交通	行橋駅北西方1.4 km		法令 対象基準地と同じ
			事項		路		施設			規制
地域要因の将来予測		主に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。周辺では新規宅地開発が散見され需給は安定しており、地価は今後も堅調に推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 28,900 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡						
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は行橋市内の住宅地域であり、主たる市場参加者は地縁を有する一次取得者層や周辺市町からの転入者等と 思料される。J R 行橋駅の徒歩圏内に存し、地価水準は緩やかな上昇傾向にある。同一需給圏内では新規の宅地開発も 散見される状況にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 万円から 3 , 0 0 0 万円程度、標準的 な規模の土地で 5 0 0 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		近隣地域は、自己利用の一般住宅を中心として居住の快適性と利便性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同 一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は近隣地域において 戸建住宅の賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、 鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 値と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 環境 環境 補 画地 正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 環境 環境 補 画地 正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不 動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。					
	- 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				(地 域) 圏域内で住宅需要が堅調な行事地区の既成住宅地域である。周辺では 新規の宅地開発が散見され、地価は緩やかな上昇傾向にある。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号				(個別的) 個別的要因に特段の変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +0.3 %	半年間 %							

(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 (㎡)	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	行橋 7 C - 20153	行橋市				更地	()	ほぼ整形	西15 m県道 角地		(都) 準住居 (70,200)
b	行橋 7 C - 20152	行橋市				更地	()	不整形	南6 m私道		(都) 1 住居 (60,200)
c	行橋 7 K - 21259	行橋市				建付地	()	長方形	北4.5 m市道		(都) 1 中専 (60,180)
d	行橋 7 C - 10504	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	西10 m県道		(都) 準住居 (70,200) 都市計画道路
e	行橋 7 K - 21252	行橋市				更地	()	長方形	北8 m県道		(都) (70,200)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	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 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 30,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,878	$\frac{100}{[104.0]}$	28,729	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	28,700	
b	() 36,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	39,124	$\frac{100}{[127.3]}$	30,734		30,700	
c	() 22,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,365	$\frac{100}{[85.0]}$	26,312		26,300	
d	() 27,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	40,125	$\frac{100}{[126.0]}$	31,845		31,800	
e	() 20,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,771	$\frac{100}{[84.0]}$	24,727	$\frac{[100.0]}{100}$	24,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0			
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 0.00	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	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0			
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
e	正常	% / 月 0.00	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,900 円 / ㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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/㎡)					
	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建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、投資採算性の観点から収益還元法の適用を断念した。						

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

行橋(県) - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市行事7丁目2 6 3 番 1 6	2909000258857-0000
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		

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 m ² 当たりの価格	14,700 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 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		行橋市大字今井字文久 3 2 1 4 番 6				地積 (㎡)	495 ()	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		(都) (70,200)		
	長方形 1 : 2	住宅 L S 1	一般住宅、農家住宅等が点在する郊外の住宅地域		北西7 m 市道	水道	行橋4.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 33 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	苅田港へのアクセス道路整備が進行中		街路 7 m市道	交通施設	行橋駅北東方4.3 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、現状維持のまま推移していくものと予測する。周辺道路の整備もあり、郊外であるものの地価は横ばい傾向で推移。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 14,700 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、行橋市内の住宅地域一円であるが、特に行橋市の郊外の農家住宅を含む地域と価格牽連性が強い。需要者は、当該地域の出身者が中心であり、かなり地縁的な選好性は強い。当該地域は、一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域で、取引は活発ではないが、周辺街路の整備計画も進み、一定の土地取引は認められ、地価は横ばいにて推移している。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額 1 0 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 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	当該地域は、一般住宅や農家住宅等が点在する行橋市郊外の住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準とし、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	
	標準地番号	-									
(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 / ㎡)	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										
(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 14,700 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の							
	- 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 / ㎡										
	変動率				〔 一般的 要因 〕 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。						
	年間 0.0 % 半年間 %				〔 地 域 要因 〕 地域内に特段の変動要因はないが、苅田港アクセス道路の整備も進行しており、郊外であるものの地価は横ばい傾向で推移している。						
					〔 個別的 要因 〕 個別的要因に変動はない						

3 試算価格算定内訳

行橋(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 (㎡)	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	行橋7K - 21269	行橋市				更地	()	長方形	東6.2m市道 南3m 角地		(都) (80,200)			
b	行橋7C - 10115	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3m市道		(都) (70,200)			
c	行橋7C - 10507	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	北西6m市道		(都) (70,200)			
d	行橋7C - 20553	行橋市				更地	()	袋地等	西4.5m市道		(都) (70,200)			
e	行橋7C - 10512	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	北4.5m市道 西4.5m 角地		(都) (80,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 18,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,751	$\frac{100}{[115.2]}$	15,409	街路	0.0	15,400			
b	() 17,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,839	$\frac{100}{[121.1]}$	14,731	交通・接近	0.0				
c	() 19,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,940	$\frac{100}{[138.5]}$	14,397	環境	0.0				
d	() 17,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	20,450	$\frac{100}{[140.0]}$	14,607	画地	0.0				
e	() 14,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,689	$\frac{100}{[94.3]}$	14,516	行政	0.0				
									その他	0.0	14,600			
									[100.0] 100		14,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	%/月 0.00	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	+20.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+3.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+6.0	環境	+32.0
			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 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+11.0	環境	+30.0
			画地	-15.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+8.0	環境	-10.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由										〔比準価格： 14,700円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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/㎡)					
	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地域で、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。また、賃貸の需要も少ないため、本件では収益還元法の適用は断念した。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

行橋(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市大字今井字文久3 2 1 4 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		

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 m ² 当たりの価格	13,700 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 18 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		行橋市大字下稗田字日焼 8 1 2 番 1 外				地積 (㎡)	383 ()	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		(都) (70,200)	
	長方形 2:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が見られる郊外の住宅地域		北13 m 県道	水道	行橋5.4 km		(その他)	
(2) 近隣地域	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 ㎡程度、形状 長方形			
	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	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			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存住宅地域であり、土地需要を喚起する変動要因は認められず、今後も現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調で推移。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 13,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、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、利便性及び住環境良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、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。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家が増えつつある。需要者は地縁を有する市内居住者が中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、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である。近隣地域は、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念した。従って、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、住宅地の需給動向を反映する比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,800 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。行橋市の人口は微減傾向。				
	- 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				(地域要因)	近隣地域は、行橋市郊外に位置し、周辺に農地が見られ、集落的様相を呈した利便性が劣る地域であり、住宅地需要は減退傾向にある。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。				
	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間	-0.7 %		半年間	%				

(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 (㎡)	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	行橋7C - 10115	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		(都) (70,200)
b	行橋7C - 11226	行橋市				建付地	()	不整形	東6 m市道 北6 m 角地		(都) (80,200)
c	行橋7C - 10512	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	北4.5 m市道 西4.5 m 角地		(都) (80,200)
d	行橋7C - 10507	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		(都) (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 17,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,839	$\frac{100}{[127.1]}$	14,035	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	14,000	
b	() 16,318	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,318	$\frac{100}{[124.8]}$	13,075		13,100	
c	() 14,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,865	$\frac{100}{[106.6]}$	13,007		13,000	
d	() 19,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,940	$\frac{100}{[136.0]}$	14,662		14,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +25.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 -0.05	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 0.00	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +30.0			
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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,700 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										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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 (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、行橋市郊外に位置し、戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため収益還元法の適用は断念した。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

行橋(県) - 8 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市大字下稗田字日焼 8 1 2 番 1	2909000320899-0000
2	行橋市大字前田字日焼 8 1 3 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		

(10) 対年々 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 33,200 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 状況 要因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市場へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。 生活利便性は良好な地域であり、同一需給圏内で新規の宅地開発が散見される。地価は底堅く推移している。 個別的要因に特段の変動はない。
	変動率	年間	0.0 %	半年間			

(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 (㎡)	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	行橋7C - 10504	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	西10 m県道		(都)準住居 (70,200) 都市計画道路			
b	行橋7C - 20152	行橋市				更地	()	不整形	南6 m私道		(都)1住居 (60,200)			
c	行橋7C - 10503	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		(都) (70,200)			
d	行橋7C - 20150	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	北東5.6 m市道 北西5.8 m 準角地		(都) (80,200)			
e	行橋7C - 10502	行橋市				更地	()	ほぼ整形	北4.5 m市道		(都)近商 (90,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 27,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	40,125	$\frac{100}{[119.6]}$	33,549	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	33,500			
b	() 36,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	39,124	$\frac{100}{[115.5]}$	33,874			33,900			
c	() 34,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,363	$\frac{100}{[106.1]}$	32,387			32,400			
d	() 27,269	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,028	$\frac{100}{[80.0]}$	33,785			33,800			
e	() 30,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,596	$\frac{100}{[97.0]}$	31,542		$\frac{[100.0]}{100}$	31,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -30.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+15.0
b	正常	% / 月 +0.12	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+10.0
c	正常	% / 月 +0.10	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	+5.0 0.0	環境 その他	+1.0
d	正常	% / 月 +0.10	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-20.0
e	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-1.0
オ比準価格決定の理由											〔比準価格： 33,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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/㎡)					
	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建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、投資採算性の観点から収益還元法の適用を断念した。						

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

行橋(県) - 9 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

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 倍率種別	46,000 円 / ㎡ 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			
(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		行橋市中央 3 丁目 5 1 4 番 5 「中央 3 - 5 - 3」				地積 (㎡)	165 ()	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		(都) 商業 (80,400) 準防	
	長方形 1 : 1.5	店舗 S 3	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域		東5.5 m 市道	水道、 下水	行橋300 m		(その他) (90,330)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記	特にない		街 5 . 5 m市道	交通	行橋駅南東方300 m		法令	対象基準地と同じ
		事項			路	施設			規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、ＪＲ行橋駅東口に位置し、夜間営業の飲食店等が建ち並び歓楽街。地価は、コロナ禍後の回復需要により上昇基調で推移する中、やや落ち着き感が見られ、今後、上昇幅は縮小していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 59,500 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 43,800 円 / ㎡							
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、行橋市及び周辺市町に形成された商業地域。ＪＲ行橋駅東口は、国道 2 0 1 号へ通じる県道行橋停車場線の拡幅事業により賃貸マンション建設等土地利用が変動しつつあり、今後、市中心部の地域活性化が期待される。泉エリアには、ショッピングモール「コスタ行橋」、「スパイシーモ - ル行橋」、「ドン・キホーテ」等が進出し、国道等幹線道路沿線には各商業施設が出店しており、商業地の郊外化・分散化が進行している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例からアプローチした実証的な価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介在し、規範性はやや劣るものと思料される。従って、本件においては、地域経済等価格形成要因の動向等を勘案の上、市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 57,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。行橋市の人口は微減傾向。				
	- 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 基準地番号									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

行橋(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 (㎡)	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	行橋 7 C - 10219	行橋市				更地	()	ほぼ整形	東4.5 m市道		(都) 商業 (90,270)
b	行橋 7 C - 10516	行橋市				更地	()	ほぼ整形	西6.1 m市道		(都) 商業 (90,366)
c	行橋 7 C - 10216	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	東6.2 m市道		(都) 商業 (90,372)
d	苅田 7 C - 10802	京都郡苅田町				更地	()	ほぼ長方形	東15.2 m県道		近商 (90,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)	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 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 49,613	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,911	$\frac{100}{[81.6]}$	61,165	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	61,200	
b	() 49,746	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,144	$\frac{100}{[84.1]}$	59,624		59,600	
c	() 45,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	53,036	$\frac{100}{[91.8]}$	57,773		57,800	
d	() 55,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,220	$\frac{100}{[91.8]}$	60,153		60,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.15	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 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0			
b	正常	% / 月 +0.15	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 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	% / 月 +0.05	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 +6.0 行政 -7.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0			
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			
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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	6,697,063	1,462,776	5,234,287	4,962,690	271,597	(0.9585) 260,326	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	7,231,278 円 (43,800 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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		120.00		S 3 F		360.00				
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				
(都) 商業 準防	90 %	400 %	330 %	165 ㎡	11.0 m× 15.0 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	1～3F：フロア貸し			有効率 の理由	78.3 %	標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
～ 1	店舗	120.00	75.0	90.00	2,400	216,000	4.0	864,000		
							2.0	432,000		
～ 2	店舗	120.00	80.0	96.00	1,900	182,400	4.0	729,600		
							2.0	364,800		
～ 3	店舗	120.00	80.0	96.00	1,700	163,200	4.0	652,800		
							2.0	326,400		
～										
～										
計		360.00	78.3	282.00		561,600		2,246,400		
								1,123,200		
年額支払賃料				561,600 円 × 12ヶ月 = 6,739,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,739,200 円 × 5.0 % + 円 × % = 336,960 円						
以上計 + a+ - -				6,402,240 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,246,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 21,341 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 %) 1,123,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 273,482 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 + + +				6,697,063 円 (40,588 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,511 円/㎡ 月額支払賃料 (2,400 円/㎡) 基準階 1 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	411,500 円	82,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	202,176 円	6,739,200 ×	3.0 %
公租公課	土地 67,300 円	査定額	
	建物 617,200 円	82,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	82,300 円	82,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	82,300 円	82,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,462,776 円 (8,865 円 / m ²) (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 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	82,300,000 円	設計監理料率 222,000 円 / m ² × 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,962,690 円 (30,077 円 / m ²)		
(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 × α	260,326 円 (1,578 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	7,231,278 円 (43,800 円 / m ²)		

4 不動産 I D

行橋(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市中央3丁目5 1 4 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		

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) 5 - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	28,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	86,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	69,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		行橋市西宮市1丁目7 1 2 番 1 1 外 「西宮市1 - 9 - 1 3」				地積 (㎡)	334 ()	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		(都) 近商 (80,200) 準防			
	長方形 1:1.5	歯科医院 W 2	店舗、事務所等が建ち並 ぶ国道沿いの商業地域		西16 m 国道	水道、 下水	行橋500 m		(その他) (90,200)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 180 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 22 m、		規模 330 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	土地区画整理が実施された地域	街路 1 6 m国道		交通施設	行橋駅 北西方500 m		法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		低層店舗や事務所が建ち並び幹線沿いに存する商業地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持するもの予測する。地価については、交通利便性や商業繁華性を反映して上昇傾向で推移するものと思料する。									
(3)最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地の 個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 88,700 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 61,800 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、行橋市及び隣接市町の路線商業地域を中心として、駅近くの商業地域を含む範囲である。主たる需要者は、幹線沿いに出店する地場の法人や個人が中心であるが、規模を有する土地についてはマンション開発業者による需要も認められる。交通量が多く、駅に近く繁華性も高いことから需要は安定的に推移しており、地価についても強含みで推移している。地価水準については、土地のみで2,500～3,000万円程度が中心である。										
(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、市内中心部に近い幹線沿いの商業地域であるが、一般住宅や共同住宅等も散見される。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 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/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年々 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 85,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	人口は減少傾向にあるものの、商況は回復傾向にあり、取引価格も上昇傾向で推移している。						
	- 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 標準地番号				(地域 要因)	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。						
	公示価格 円/㎡				(個別的 要因)	個別的要因は変動は認められない。						
	変動率	年間	+1.2 %		半年間	%						

3 試算価格算定内訳

行橋(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 (㎡)	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	行橋7C - 11209	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	北5.1 m市道		(都) (70,200)
b	行橋7C - 11223	行橋市				建付地	()	長方形	南4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)
c	行橋7C - 20252	行橋市				貸家 建付地	()	不整形	南16.5 m市道 西6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)
d	行橋7C - 11214	行橋市				更地	()	ほぼ長方形	南12 m国道		(都) (70,200)
e	苅田7C - 20454	京都郡苅田町				建付地	()	ほぼ長方形	北20 m県道 南6.2 m 二方路		商業 (100,400)
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 74,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,739	$\frac{100}{[84.8]}$	88,136	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	88,100	
b	() 98,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,855	$\frac{100}{[115.0]}$	85,961		86,000	
c	() 64,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	66,610	$\frac{100}{[75.0]}$	88,813		88,800	
d	() 89,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,046	$\frac{100}{[104.5]}$	85,211		85,200	
e	() 84,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	82,230	$\frac{100}{[88.9]}$	92,497	$\frac{[100.0]}{100}$	92,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0			
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -2.1	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	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
d	正常	% / 月 0.00	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	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +10.0			
e	正常	% / 月 +0.07	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 +1.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	2,762,277	737,900	2,024,377	1,264,290	760,087	(0.9781) 743,441	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	20,651,139 円 (61,800 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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		115.00		L S 1 F		115.00				
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				
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	334 ㎡	15.0 m× 22.0 m	前面道路： 国道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸しの店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	115.00	100.0	115.00	2,100	241,500	4.0	966,000		
~										
~										
~										
~										
計		115.00	100.0	115.00		241,500		966,000		
年額支払賃料				241,500 円 × 12ヶ月 = 2,898,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 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)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,898,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 144,900 円						
以上計 + a+ - -				2,753,100 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				966,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 9,177 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 + + +				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 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,107 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	100,500 円	20,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	144,900 円	2,898,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 301,600 円	査定額	
	建物 150,700 円	20,100,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	20,100 円	20,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,100 円	20,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	737,900 円 (2,209 円 / m ²) (経費率 26.7 %)		
(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÷ 建物等価格)	40 %	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 %	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 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9781
(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	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 115.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0629	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0453 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,264,290 円 (3,785 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	743,441 円 (2,226 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
20,651,139 円 (		61,800 円 / m ²)	

4 不動産 I D

行橋(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	行橋市西宮市 1 丁目 7 1 2 番 1 1	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		