

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
中間(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	5,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 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	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		中間市中央 1 丁目 4 2 5 8 番 1 「中央 1 - 8 - 1 0」				地積 (㎡)	197 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域		南東 4.7 m 市道	水道、 下水	筑豊中間 550 m		(その他) (60,188)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 100 m、南 50 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 16 m、奥行 約 12 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後の既成住宅地域		街路	4 . 7 m市道	交通施設	筑豊中間駅 北西方 550 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		既成住宅地域であり土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく当面の間は現状維持が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	基準価格 30,300 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		基準地は県道中間引野線の北西側に広がる既成住宅地域内にあり、同一需給圏は中間市内一円の既成住宅地域である。主な需要者は個人で、取引に当たっては主に利便性、安全性、快適性について検討が行われ取引相場が重要な判断基準となる。取引の中心となる価格帯については 1 坪当たり 1 0 万円前後と推察する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		宅地 - 3 (2) (3) の理由により取引事例比較法のための適用となった。主たる需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向があることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた基準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため基準価格を採用し鑑定評価額を決定した。								
(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
	中間(県) - 5							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 32,200 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	29,800				
(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 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)	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。				
	(地 域)	物価上昇が続く住宅需要は二極化が顕著になっており既成住宅地域の需要は弱含んでいる。								
	(個別的)	特段の変動要因はない								

3 試算価格算定内訳

中間(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	中間07C - 11214	中間市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	中間07C - 11293	中間市		建付地	()	ほぼ正方形	南西4 m市道		1 低専 (40,60)	
c	中間07C - 11291	中間市		建付地	()	台形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	中間07C - 11294	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1 低専 (40,60)	
e	中間07C - 11292	中間市		建付地	()	長方形	北東5 m市道 北東5 m 角地		1 低専 (50,60)	
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	() 22,887	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,660	$\frac{100}{[108.0]}$	20,981	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	21,000
b	() 33,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,331	$\frac{100}{[103.0]}$	32,360		32,400
c	() 29,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,253	$\frac{100}{[105.1]}$	28,785		28,800
d	() 26,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	26,917	$\frac{100}{[99.0]}$	27,189		27,200
e	() 24,964	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,763	$\frac{100}{[101.0]}$	34,419	$\frac{[100.0]}{100}$	34,400
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 -1.0	環境 +7.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.06	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 +3.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	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	賃貸市場が未成熟であり賃貸事例の収集、純収益の把握が困難なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

中間(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	中間市中央1丁目4258番1	2938000151847-0000
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	合同会社花田不動産鑑定士事務所
中間(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	5,850,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	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	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		中間市中尾 3 丁目 3 3 8 5 番 9 3 「中尾 3 - 1 1 - 2 4」				地積 (㎡)	172 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)				
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	筑豊中間500 m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 100 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	既成住宅地域		街路 基準方位 北 6 m 市道	交通 施設	筑豊中間駅 南方500 m		法令 規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		戸建住宅地域として熟成しており、当該地域及び周辺において土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらないことから当面は現状維持と予測する。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 34,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		基準地は筑豊中間駅の南方に広がる既成住宅地域内にあり、同一需給圏は中間市内一円の既成住宅地域である。主な需要者は個人で、取引に当たっては主に利便性、安全性、快適性について検討が行われ取引相場が重要な判断基準となる。取引の中心となる価格帯については 1 坪当たり 1 0 万円 ~ 1 2 万円と推察する。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		宅地 - 3 (2) (3) の理由により取引事例比較法のみ適用となった。主たる需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向があることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。											
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 -3.0 0.0 0.0
	中間(県) - 5												
	前年指定基準地の価格 32,200 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	33,500							
(10) 対年 ら象 標の 基準 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 34,000 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 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。							
	〔 地 域 要 因 〕				物価上昇が続く住宅需要は二極化が顕著になっており既成住宅地域の需要は弱含んでいる。								
	〔 個別的 要 因 〕				特段の変動要因はない								
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

中間(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	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	中間07C - 11214	中間市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	中間07C - 11293	中間市		建付地	()	ほぼ正方形	南西4 m市道		1 低専 (40,60)	
c	中間07C - 11291	中間市		建付地	()	台形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	中間07C - 11290	中間市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	中間07C - 11292	中間市		建付地	()	長方形	北東5 m市道 北東5 m 角地		1 低専 (50,60)	
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	() 22,887	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,660	$\frac{100}{[96.0]}$	23,604	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	23,600
b	() 33,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,331	$\frac{100}{[91.1]}$	36,587		36,600
c	() 29,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,253	$\frac{100}{[93.0]}$	32,530		32,500
d	() 26,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,679	$\frac{100}{[89.1]}$	29,943		29,900
e	() 24,964	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,763	$\frac{100}{[89.1]}$	39,016	$\frac{[100.0]}{100}$	39,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.07	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 -7.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	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： 34,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	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	賃貸市場が未成熟であり賃貸事例の収集、純収益の把握が困難なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

中間(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	中間市中尾3丁目3385番93	2938000150029-0000
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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	8,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	26,900 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 2 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		中間市通谷 4 丁目 2 1 4 番 1 0 9 「通谷 4 - 4 - 3 3」				地積 (㎡)	316 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40,60)					
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い傾 斜地の住宅地域		西 6 m 市道	水道、 ガス、 下水	通谷 1.2 km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 150 m、南 100 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 15 m、奥行 約 20 m、		規模		300 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	昭和中期後半に開発された傾 斜地の古い分譲住宅地域		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	通谷駅 南東方 1.2 km	法令 規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測		傾斜地の古い分譲住宅地域で、当面現状推移と予測。通谷駅徒歩圏外縁部で利便性・住環境が比較的良好であり、需要・地価は引き続きほぼ横ばいと予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。											
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 26,900 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		同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の比較的良好な住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。近隣地域は傾斜地の分譲住宅地域だが、駅徒歩圏外縁部で、利便性・住環境は比較的良好であり、需要は回復基調で、地価はほぼ横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、土地 3 0 0 ㎡で 7 3 0 ~ 9 0 0 万円程度。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏の中規模一般既成住宅地域で、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地价的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、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	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 る基 準地 の検 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +1.0 +16.0 0.0 0.0
	中間(県) - 5													
	前年指定基準地の価格 32,200 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [119.5]	[100.0] 100	26,900							
(10) 対年 象標 の基 準地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 26,900 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〕	中間市は人口減少、高齢化率高い。駅徒歩圏内の利便性・住環境が比較的良好な住宅地域の需要・地価はほぼ横ばいで推移。							
	〔地域 要因〕					地域要因は特に変動ない。駅徒歩圏外縁部で利便性・住環境が比較的良好だが、傾斜地の住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいで推移。								
	〔個別的 要因〕					個別的要因については特に変動は見られない。								
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%								

3 試算価格算定内訳

中間(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	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	中間07C - 11183	中間市		建付地	()	正方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)	
b	中間07C - 11108	中間市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60) 建物高最高10 m その他	
c	中間07C - 11118	中間市		建付地	()	不整形	北東8 m市道		1 低専 (40,60) 建物高最高10 m その他	
d	中間07C - 11109	中間市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)	
e	中間07C - 11103	中間市		更地	()	不整形	南東4 m市道 北西4 m 二方路		1 低専 (40,60) 建物高最高10 m その他	
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	() 28,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,710	$\frac{100}{[115.8]}$	24,793	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	24,800
b	() 32,359	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	33,052	$\frac{100}{[118.0]}$	28,010		28,000
c	() 31,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,648	$\frac{100}{[121.3]}$	26,915		26,900
d	() 27,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,778	$\frac{100}{[100.0]}$	27,778		27,800
e	() 30,521	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	31,497	$\frac{100}{[115.8]}$	27,199	$\frac{[100.0]}{100}$	27,200
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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0		
			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 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.3	環境 +11.0		
			画地 -2.0	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 +3.0	交通・接近 +7.1	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			
d	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.2	環境 +18.0		
			画地 -3.1	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： 26,900 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					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	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	戸建住宅を中心とする古い分譲住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

中間(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	中間市通谷 4 丁目 2 1 4 番 1 0 9	2938000180450-0000
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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	4,140,000 円	1 ㎡当たりの価格	23,400 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) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(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					

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		中間市大字上底井野字御座ノ瀬 7 3 7 番 8					地積 (㎡)	177 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	小規模に開発された中規模一般住宅が多い住宅地域		南東6 m 市道	水道、 下水	筑前垣生1.1 km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 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 12 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に小規模開発された分譲住宅地域		街路	6 m市道	交通施設	筑前垣生駅 南西方 1.1 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		郊外の小規模分譲住宅地域で、現状推移と予測。利便性が若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の住宅地需要は回復基調で、地価は引き続きほぼ横ばい推移と予測する。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。								
(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 23,400 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		同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性が若干劣る住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外の通称川西地域に存する小規模分譲住宅地域で、利便性が若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の近隣地域の需要は回復基調で、地価は依然横ばいで推移。需要の中心価格帯は、土地 2 0 0 ㎡で 4 2 0 ~ 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		取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心である為、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、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
	中間(県) - 5								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +9.0 +30.0 -2.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 32,200 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [138.9]	[100.0] 100	23,200				
(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 23,400 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	中間市は人口減少、高齢化率高い。利便性や住環境が劣る住宅地域の需要・地価は若干弱含みからほぼ横ばいで推移中。					
	- 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〕	地域要因は特に変動ない。利便性は若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいで推移中。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要 因〕	個別的要因については特に変動は見られない。					

(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	中間07C - 11192	中間市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	中間07C - 11003	中間市		更地	()	ほぼ台形	北西4.2 m市道		2 低専 (60,100)	
c	中間07C - 11112	中間市		建付地	()	台形	北4.6 m市道		1 低専 (40,60) 建物高最高10 m その他	
d	中間07C - 11211	中間市		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
e	中間07C - 11109	中間市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)	
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	() 26,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,679	$\frac{100}{[112.8]}$	23,652	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	23,700
b	() 24,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,697	$\frac{100}{[111.7]}$	22,110		22,100
c	() 24,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	25,461	$\frac{100}{[106.6]}$	23,885		23,900
d	() 16,037	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	22,044	$\frac{100}{[99.6]}$	22,133		22,100
e	() 27,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,778	$\frac{100}{[115.5]}$	24,050	$\frac{[100.0]}{100}$	24,100
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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +14.0	環境 +1.0		
			画地 0.0	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 -4.0	交通・接近 +13.0	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			
c	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 +11.0	環境 +1.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 -3.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 +6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,400 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							
(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	郊外に位置する自己所有目的の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

中間(県) - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	中間市大字上底井野字御座ノ瀬 7 3 7 番 8	2938000137913-0000
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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹
鑑定評価額	8,980,000 円		1 m ² 当たりの価格	32,200 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 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					

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		中間市中鶴1丁目7460番94 「中鶴1-5-27」				地積 (㎡)	279 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1低専 (40,60)		
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北6m 市道	水道、 ガス、 下水	中間800m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100m、西 300m、南 150m、北 250m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、 奥行 約 18m、		規模 270㎡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 道 路	基準方位北6m市	交通 施設	中間駅 西方800m	法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	一般住宅が多い区画整然とした利便性・住環境が比較的良好な住宅地域で、現状推移と予測。市中心から若干離れるが、取引数・価格は回復基調で、地価はほぼ横ばいと予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要 因	方位		0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 32,200 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の比較的良好な住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。近隣地域は駅徒歩圏の住宅団地で、利便性・住環境は比較的良好だが、市中心から若干離れる。その地価は、取引数・価格が回復基調で、ほぼ横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、土地270㎡で780～950万円強程度。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏の若干古い住宅団地内に存し、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、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 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	
	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 32,200 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 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	中間市は人口減少、高齢化率高い。駅徒歩圏内の利便性・住環境が比較的良好な住宅地域の需要・地価はほぼ横ばいで推移。					
					〔地域 要因〕	市中心を若干離れた利便性・住環境が比較的良好な住宅地域だが、取引数・価格が回復基調で、需要・地価はほぼ横ばいで推移。					
					〔個別 的要因〕	個別的要因については特に変動は見られない。					
	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	中間07C - 11204	中間市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道 北東88 m 角地		2 低専 (70,100)	
b	中間07C - 11097	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	中間07C - 11195	中間市		建付地	()	台形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	中間07C - 11110	中間市		建付地	()	長方形	北西6 m市道 南西5.3 m 角地		1 低専 (50,60) 建物高最高10 m その他	
e	中間07C - 11106	中間市		建付地	()	長方形	北東8 m市道 南東4.2 m 角地		1 低専 (60,80) 建物高最高10 m その他	
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	() 37,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	39,038	$\frac{100}{[115.5]}$	33,799	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	33,800
b	() 21,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,931	$\frac{100}{[92.1]}$	29,241		29,200
c	() 29,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,253	$\frac{100}{[94.0]}$	32,184		32,200
d	() 32,962	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,668	$\frac{100}{[99.8]}$	32,733		32,700
e	() 35,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	34,687	$\frac{100}{[108.0]}$	32,118	$\frac{[100.0]}{100}$	32,100
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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +11.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 -12.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 -2.0		
			画地 +4.0	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： 32,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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		第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

中間(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	中間市中鶴1丁目7460番94	2938000162417-0000
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 / ㎡
(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		中間市大字垣生字三軒屋1959番1					地積 (㎡)	402 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)			
	長方形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅のほか、作業所等が混在する住宅地域		北6m市道	水道	筑前垣生2.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 150m、西 200m、南 150m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 24m、奥行 約 17m、規模		400㎡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	6m市道	交通施設	筑前垣生駅 北西方 2.2km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		遠賀川西岸の周囲を農地に囲まれた市街化調整区域内の農家集落地域で、取引事例が極めて少なく、住宅地としての需要は殆どない。予測困難だが、地価は横ばい～若干弱含み推移と予測する。									
(3)最も有効使用の判定		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 11,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性が劣る住宅地域や農家集落地域との代替性が強い。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性を持つ地元住人等の住宅取得者層である。近隣地域は郊外の通称川西地域に存する農家集落地域で、利便性が劣り、取引が殆どなく、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地400㎡で400～500万円程度と推定される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心である為、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 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 化 補 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 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 11,100 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	中間市は人口減少、高齢化率高い。利便性や住環境が劣る既成住宅地域の需要・地価は横ばい～若干弱含みで推移中。						
	- 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)	地域要因は特に変動ない。利便性が劣る調区内の農家集落地域であり、需要・地価は横ばい～若干弱含み推移と思われる。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因については特に変動は見られない。				
	公示価格 円/㎡											
変動率		年間 -0.9 %	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	鞍手7C - 557	鞍手郡鞍手町		建付地	()	不整形	南2.9 m町道 西2.3 m 角地		(都) (70,200)	
b	中間07C - 11188	中間市		更地	()	長方形	南西4 m市道 北西3.5 m 角地		1低専 (50,60)	
c	中間07C - 11114	中間市		建付地	()	不整形	北2 m私道		1低専 (40,60) 建物高最高10 m その他	
d	鞍手7C - 554	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ整形	南東5 m町道		(都) (60,200)	
e	宗像7C - 560	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.8 m市道 南東6.5 m 角地		「調区」 (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	() 8,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	11,707	$\frac{100}{[107.1]}$	10,931	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	10,900
b	() 17,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,335	$\frac{100}{[144.7]}$	11,980		12,000
c	() 12,469	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,854	$\frac{100}{[114.7]}$	12,078		12,100
d	() 9,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,133	$\frac{100}{[101.4]}$	9,993		9,990
e	() 16,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,658	$\frac{100}{[134.4]}$	11,650	$\frac{[100.0]}{100}$	11,700
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 -8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 +10.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +19.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 -4.0 行政 +19.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +23.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 -10.0 行政 +19.0	交通・接近 +2.0 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 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.13	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 +10.0 その他 0.0	環境 +21.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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		市街化調整区域内に位置する戸建住宅、農家住宅が見られる住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

中間(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	中間市大字垣生字三軒屋 1 9 5 9 番 1	2938000135877-0000
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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	5,410,000 円	1 ㎡当たりの価格	37,800 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]	円 / ㎡
(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					

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		中間市扇ヶ浦2丁目2581番90 「扇ヶ浦2 - 6 - 6」				地積 (㎡)	143 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 W 2	小売店舗、飲食店等が見られる近隣商業地域		北東9 m 市道	水道、 ガス、 下水	東中間120 m		(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 250 m、北 100 m				標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 16 m、				規模 150 ㎡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 9 m市道		交通施設	東中間駅 南東方120 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	東中間駅近くの近隣商業地域で、商業地としては衰退傾向だが、駅徒歩圏内で利便性・住環境は比較的良好で、住宅地・駐車場等の需要増により、地価はほぼ横ばい推移と予測。不動産市況、賃料、利回り動向に要注意。								
(3)最有効使用の判定	店舗・事務所兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 38,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 28,800 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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に商住等混在する近隣商業地域との代替性が高い。需要者の中心は、当該地域に地縁の選好性を持つ個人を含む中小事業者のほか、地元住人等の住宅取得者層である。近隣地域は商業地需要が減退傾向だが、住宅地や駐車場等需要が増加傾向で、地価はほぼ横ばいで推移している。取引が少なく、取引規模も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地150㎡で500～620万円程度と推定される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性高い取引事例で試算し、現実市場の地価現象を反映しえたと思料する。収益価格は想定上の不確定要素があるうえ、収益性に限界がある低層店舗兼共同住宅想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえ、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	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因行政その他	
(10)対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 37,800 円/㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	中間市は人口減少、高齢化率高い。路線商業地域に比べ近隣商業地域は衰退傾向だが、住宅地等需要増により、地価はほぼ横ばい推移。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地域要因)	空き店舗が見られ、商業地需要は減退傾向だが、駅近等利便性が高く、住宅地や駐車場等の需要増加。地価はほぼ横ばいで推移中。			
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。			
	公示価格 円/㎡									
	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	中間07C - 11111	中間市				建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 西4.5 m 北2 m 三方路		1 住居 (70,200)			
b	中間07C - 11116	中間市				底地	()	ほぼ台形	北西16 m市道 南西6.2 m 角地		2 低専 (70,100) 建物高最高10 m			
c	八幡西07C - 11114	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	南8.9 m市道		1 住居 (60,200)			
d	八幡西07C - 11110	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	東12.7 m国道		1 住居 (58,184)			
e	八幡西07C - 10708	北九州市八幡西区				建付地	()	不整形	南16 m市道 北5.5 m 角地		近商 (100,200)			
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	() 25,293	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	28,445	$\frac{100}{[79.5]}$	35,780	街路	0.0	35,800			
b	() 36,881	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	24,612	$\frac{100}{[70.4]}$	34,960	交通・接近	0.0				
c	() 42,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,579	$\frac{100}{[100.5]}$	42,367	環境	0.0				
d	() 46,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,993	$\frac{100}{[127.9]}$	36,742	画地	0.0				
e	() 48,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	50,025	$\frac{100}{[130.8]}$	38,245	行政	0.0				
									その他	0.0	36,700			
									[100.0] 100		38,200			
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	-3.0	交通・接近	0.0	環境	-18.0
			画地	-1.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	限定価格	% / 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	-6.0	環境	-25.0
			画地	-0.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	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	0.0	交通・接近	-9.0	環境	-4.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+15.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-10.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	+15.0		
e	正常	% / 月 +0.11	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	+20.0
			画地	-2.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+15.0		
才比準価格決定の理由										〔比準価格： 38,600 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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)
	3,070,574	677,700	2,392,874	2,245,420	147,454	(0.9785) 144,284	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	4,122,400 円 (28,800 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 (㎡)				
店舗兼共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	143 ㎡	9.0 m× 16.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 F：フロア貸し 2 F：ファミリータイプ（平均 専有面積 5 0 ㎡）			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定				
(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	100.00	100.0	100.00	1,500	150,000	4.0	600,000		
							2.0	300,000		
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000		
							1.0	110,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		260,000		710,000 410,000		
年額支払賃料				260,000 円 × 12ヶ月 = 3,120,000 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)				敷金により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,120,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 156,000 円						
以上計 + a+ - -				2,964,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				710,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,745 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 %) 410,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 99,829 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 + + +				3,070,574 円 (21,473 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 1,569 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 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	180,500 円	36,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	109,200 円	3,120,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 12,600 円	査定額	
	建物 303,200 円	36,100,000 ×	50.0 % × 16.80 / 1000
損害保険料	36,100 円	36,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,100 円	36,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	677,700 円 (4,739 円 / m ²) (経費率 22.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9785
(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	36,100,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0622	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,245,420 円 (15,702 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,070,574 円		
総費用	677,700 円		
純収益 -	2,392,874 円		
建物等に帰属する純収益	2,245,420 円		
土地に帰属する純収益 -	147,454 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	144,284 円 (1,009 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r - g) 3.5 %		
	4,122,400 円 (28,800 円 / m ²)		

4 不動産 I D

中間(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	中間市扇ヶ浦2丁目2581番90	2938000158123-0000
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	合同会社花田不動産鑑定士事務所
中間(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	19,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	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					

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		中間市中央 1 丁目 4 1 9 1 番 1 外 「中央 1 - 1 - 2 4」				地積 (㎡)	(438)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200)準防	
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 1	低層の小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域		南東18 m 県道	水道、ガス、下水	筑豊中間500 m		(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 100 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 25 m、奥行 約 18 m、		規模 450 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 幹線道路沿いの路線商業地域		街路 1 8 m 県道		交通施設	筑豊中間駅 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		県道沿線に低層店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域であり、地域内の土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらず当面は現状維持と予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 46,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 26,600 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	基準地は県道中間引野線沿線の商業地域内にあり、同一需給圏は同県道沿線のほか中間市並びに隣接する北九州市八幡西区、水巻町の幹線道路沿線に展開する商業地域である。主な需要者は個人事業者、法人のほか不動産業者で、取引に当たっては主に収益性を重視して意思決定が行われる傾向があり、取引の中心となる価格帯は 1 坪当たり 1 5 万円 ~ 1 6 万円と推察する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地が潜在的に有する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており、実証的で説得力を有する。一方、収益価格は収益性に基づいており理論的であるものの、先行する実勢価格の変化について硬直的であるため比準価格より低く求められたと思料する。よって、本件では市況を反映した比準価格を重視しつつ、収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定した。									
(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 要因 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 要因 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年々象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地 域 要 因)	建設資材の高騰は新規店舗の展開等を阻害する要因となるが近年の出店推移を見る限り顕著な影響は認められない。				
					(個別的 要 因)	特段の変動要因はない				
	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	中間07C - 11295	中間市		建付地	()	不整形	北4.5 m市道 南東3.5 m 準角地		商業 (100,270)	
b	八幡西07C - 10316	北九州市八幡西区		貸家 建付地	()	不整形	南西8 m県道		近商 (90,200)	
c	八幡西07C - 11110	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東12.7 m国道		1住居 (58,184)	
d	八幡西07C - 10708	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南16 m市道 北5.5 m 角地		近商 (100,200)	
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	() 37,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	46,358	$\frac{100}{[91.9]}$	50,444	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	50,400
b	() 43,571	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	75,688	$\frac{100}{[142.5]}$	53,114		53,100
c	() 46,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,993	$\frac{100}{[102.6]}$	45,802		45,800
d	() 48,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	50,025	$\frac{100}{[112.7]}$	44,388		44,400
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 -20.0	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 +4.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	その他	% / 月 +0.16	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 +50.0		
c	正常	% / 月 +0.10	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 -2.0 行政 -8.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.11	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 46,000 円 / ㎡]			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	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)
	3,637,541	881,000	2,756,541	2,327,580	428,961	(0.9790) 419,953	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	11,665,361 円 (26,600 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		150.00		S 1 F		150.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	438 ㎡	25.0 m× 17.5 m	前面道路： 県道 18.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸し平家建店舗を想定			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	150.00	100.0	150.00	2,050	307,500	4.0 2.0	1,230,000 615,000		
~										
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		307,500		1,230,000 615,000		
年額支払賃料				307,500 円 × 12ヶ月 = 3,690,000 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				共益費の授受はない						
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)				一時金により担保可能と判断した 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,690,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 184,500 円						
以上計 + a+ - -				3,505,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,230,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 11,685 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(5 年) 運用利回り(1.00 %) 615,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 120,356 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 + + +				3,637,541 円 (8,305 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 2,127 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,050 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	193,000 円	38,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	147,600 円	3,690,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 139,000 円	査定額	
	建物 324,200 円	38,600,000 ×	50.0 % × 16.80 / 1000
損害保険料	38,600 円	38,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	881,000 円 (2,011 円 / m ²) (経費率 24.2 %)		
(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	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	38,600,000 円	設計監理料率 250,000 円 / m ² × 150.00 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 ×	2,327,580 円 (5,314 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,637,541 円		
総費用	881,000 円		
純収益 -	2,756,541 円		
建物等に帰属する純収益	2,327,580 円		
土地に帰属する純収益 -	428,961 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	419,953 円 (959 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	11,665,361 円 (	26,600 円 / m ²)	

4 不動産 I D

中間(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	中間市中央1丁目4190番2	2935010032477-0000
2	中間市中央1丁目4191番1	2938000151737-0000
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		