

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	11,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	70,800 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 7 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	55,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		小郡市小坂井字仙寺牟田 2 0 7 番 1 7				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		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域		西5 m 市道	水道、下水	西鉄小郡460 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 80 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 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	5 m市道	交通施設	西鉄小郡駅 南方460 m	法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、自用の戸建住宅を主として一部アパートも見られる既成住宅地域である。駅に近く交通利便性は良好であるが、特段の変動要因はなく、今後も概ね現状の街並みのまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 70,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 51,200 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は駅接近性に優れることから住宅地の需給は堅調であるが、高額物件については売行きが鈍っている。市場の中心価格帯は、土地は 5 0 ～ 6 0 坪で総額 1 , 1 0 0 ～ 1 , 3 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3 , 0 0 0 ～ 3 , 5 0 0 万円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在することに加え、近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であることから、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 街路 化 交通 補 環境 正 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 化 交通 補 環境 正 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 68,000 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 小郡 - 5 公示価格 69,300 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。			
						〔地域要因〕	中規模戸建住宅を主とする既成住宅地域である。周辺ではミニ開発による分譲も見られるが、売行きは鈍化しつつある。			
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+4.1 %	半年間		+2.2 %				

3 試算価格算定内訳

小郡(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	小郡7C - 10	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	東18 m県道 南9 m 角地		1住居 (70,200)	
b	小郡7C - 14	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (60,200)	
c	小郡7C - 3	小都市		建付地	()	台形	北東3 m道路		1中専 (60,160)	
d	小郡7C - 205	小都市		更地	()	長方形	西6 m市道 東6 m 二方路		1住居 (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	() 69,524	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,647	$\frac{100}{[100.9]}$	68,035	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	68,000
b	() 72,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,570	$\frac{100}{[103.0]}$	71,427		71,400
c	() 67,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,462	$\frac{100}{[93.1]}$	73,536		73,500
d	() 65,721	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,592	$\frac{100}{[96.9]}$	67,690		67,700
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 +0.33	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.33	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 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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)
	2,375,691	491,700	1,883,991	1,590,300	293,691	(0.9788) 287,465	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	8,454,853 円 (51,200 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		75.00		L S 2 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				
1 住居	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	10.4 m × 16.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		約 3 8 ㎡の 1 L D K、各階 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	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)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	75.00	100.0	75.00	1,310	98,250	1.0	98,250		
							1.0	98,250		
2 ~ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,330	99,750	1.0	99,750		
							1.0	99,750		
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		198,000		198,000		
年額支払賃料				198,000 円 × 12ヶ月 = 2,376,000 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				共益費を授受する慣行がないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 72,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,376,000 円 × 5.0 % + 72,000 円 × 5.0 % = 122,400 円						
以上計 + a+ - -				2,325,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				198,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,881 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 %) 198,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 48,210 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 + + +				2,375,691 円 (14,398 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 1,360 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,330 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	108,000 円	27,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	122,400 円	2,448,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 18,300 円	査定額	
	建物 189,000 円	27,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	27,000 円	27,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,000 円	27,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	491,700 円 (2,980 円 / m ²) (経費率 20.7 %)		
(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	27,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 150.00 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 ×	1,590,300 円 (9,638 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,375,691 円		
総費用	491,700 円		
純収益 -	1,883,991 円		
建物等に帰属する純収益	1,590,300 円		
土地に帰属する純収益 -	293,691 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	287,465 円 (1,742 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	8,454,853 円 (	51,200 円 / m ²)	

4 不動産 I D

小郡(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市小板井字仙寺牟田 2 0 7 番 1 7	2904005186846-0000
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	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	22,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	71,200 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 10 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	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		小郡市大保字原口 1 2 3 4 番 6 9 外				地積 (㎡)	312 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)					
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	大保360 m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 120 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 17 m、			規模 300 ㎡程度、		形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	昭和 4 3 年ごろに開発された住宅団地		街路	6 m市道		交通施設	大保駅南西方360 m 法令 対象基準地と同じ 規制					
	地域要因の将来予測		熟成した戸建住宅団地。一部には建替えが見られる。また、不動産業者が 2 区画に分割して建売分譲するケースも見られる。駅接近性良好で、地価は上昇傾向。											
(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 71,200 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		同一需給圏は市内の西鉄沿線の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は大保駅まで徒歩 5 分以内と駅接近性に優るほか、区画整然としており住環境も良好である。新築住宅価格は 3 0 0 0 万円を超え、売れ行きは鈍化している。宅地分譲は 1 2 0 0 ~ 1 6 0 0 万円。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は近隣地域に最も近接する事例を重視して試算した。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価とし 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	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0
	小郡(県) - 1										0.0	0.0	+4.0	
	前年指定基準地の価格 68,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	70,900				0.0	0.0	-2.0	0.0
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 68,500 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	一般的 要因	R 6 / 6 に福岡に小郡鳥栖南スマート I C が開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。								
	- 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	大原小学校区の人口は R 4 / 7 ~ R 7 / 7 の 3 年間で + 2 . 2 %								
	公示価格 円 / ㎡				個別的要 因	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+3.9 %		半年間	%								

3 試算価格算定内訳

小郡(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	小郡7C - 204	小都市		建付地	()	台形	南西5 m市道 南4 m 準角地		1 中専 (70,200)	
b	小郡7C - 215	小都市		建付地	()	長方形	北西3.9 m市道		1 中専 (60,160)	
c	小郡7CDH - 206	小都市		建付地	()	台形	北5 m市道		1 中専 (60,200)	
d	小郡7CDH - 207	小都市		建付地	()	長方形	北西4.5 m市道		1 中専 (60,180)	
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	() 72,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,892	$\frac{100}{[101.0]}$	71,180	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	71,200
b	() 66,654	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,654	$\frac{100}{[94.1]}$	71,896		71,900
c	() 67,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,452	$\frac{100}{[99.0]}$	69,143		69,100
d	() 69,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,666	$\frac{100}{[97.0]}$	73,882		73,900
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 +0.30	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,200 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	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	戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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

小郡(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市大保字原口 1 2 3 4 番 6 9	2904005154711-0000
2	小郡市大保字立長 1 2 8 9 番 8	2904005154760-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	12,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	70,000 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 7 日	(6)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		小郡市小郡字中尾 6 8 9 番 7 6				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 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域		北6 m 市道	水道、下水	西鉄小郡950 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 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 12 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 6 m市道		交通施設	西鉄小郡駅 北西方950 m		法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅が多い既成住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 70,000 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。福岡市周辺や筑紫野市等の地価上昇が波及し、地価は上昇傾向にあったが、高額物件については売行きが鈍化している。市場の中心価格帯は、土地は50～60坪で総額1,100～1,400万円程度、新築の戸建物件は3,000～3,500万円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 街路 交通 環境 画地 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 0.0 地域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +2.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	小郡(県) - 1									
	前年指定基準地の価格 68,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	69,400			
(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 67,200 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〈地域要因〉	中規模戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。				
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.2 %	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	小郡7C - 217	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.7 m市道 北西3.9 m 角地		1 中専 (70,200)	
b	小郡7CDH - 207	小都市		建付地	()	長方形	北西4.5 m市道		1 中専 (60,180)	
c	小郡7C - 5	小都市		建付地	()	長方形	北西6 m私道		1 低専 (40,60)	
d	小郡7C - 202	小都市		更地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
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	() 70,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	69,451	$\frac{100}{[101.9]}$	68,156	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	68,200
b	() 69,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,666	$\frac{100}{[99.9]}$	71,738		71,700
c	() 81,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,649	$\frac{100}{[110.4]}$	74,863		74,900
d	() 72,135	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,650	$\frac{100}{[111.6]}$	65,995		66,000
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 +0.30	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 -3.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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	対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、アパート等の建設を目的とする土地需要が乏しいと判断されるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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

小郡(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市小郡字中尾 6 8 9 番 7 6	2904005091588-0000
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	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	8,620,000 円	1 ㎡当たりの価格	65,300 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 7 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	50,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		小郡市小郡字下町 1 3 3 1 番 1 4 外					地積 (㎡)	132 ()		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既存の住宅地域		東6 m 市道、北側道	水道、下水	西鉄小郡850 m			(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 40 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 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	6 m市道		交通施設	西鉄小郡駅 西方850 m		法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測		近隣地域は、中小規模戸建住宅を主としてアパート等も見られる閑静な住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 65,300 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 47,400 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も一部見られる。近隣地域は西鉄小郡駅から徒歩圏内にあり、住宅地の需給は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は4 0 ~ 5 0 坪で総額8 0 0 ~ 1 , 1 0 0 万円程度、新築の戸建物件は3 , 0 0 0 万円前後と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在することに加え、近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であることから、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 小郡(県) - 1		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	地域交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 68,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [111.0]	[102.0] 100	65,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +2.0 +11.0 0.0 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 62,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈 一 般 的 要 因 〉 当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 -				〈 地 域 要 因 〉 中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。								
	公示価格 円 / ㎡				〈 個 別 的 要 因 〉 個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

小郡(県) - 4 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	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	小郡7C - 10	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	東18 m県道 南9 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	小郡7C - 12	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)	
c	小郡7C - 16	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		「調区」 (70,200)	
d	小郡7C - 307	小都市		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 中専 (60,200)	
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	() 69,524	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,647	$\frac{100}{[106.0]}$	64,761	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	66,100
b	() 52,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,644	$\frac{100}{[86.6]}$	61,945		63,200
c	() 59,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,963	$\frac{100}{[91.2]}$	65,749		67,100
d	() 67,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,821	$\frac{100}{[111.8]}$	63,346		64,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.33	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.33	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 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +13.0		
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： 65,300 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				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	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)
	2,153,472	451,980	1,701,492	1,484,280	217,212	(0.9788) 212,607	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	6,253,147 円 (47,400 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		70.00		L S 2 F		140.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	70 %	200 %	200 %	132 ㎡	10.5 m × 13.0 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		面積 35 ㎡ の 1 L D K、各階 2 戸			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	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)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,310	91,700	1.0	91,700		
							1.0	91,700		
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,330	93,100	1.0	93,100		
							1.0	93,100		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		184,800		184,800		
年額支払賃料				184,800 円 × 12ヶ月 = 2,217,600 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				共益費を授受する慣行がないため計上しない。						
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)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,217,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 110,880 円						
以上計 + a+ - -				2,106,720 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				184,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,756 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 %) 184,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 44,996 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 + + +				2,153,472 円 (16,314 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 1,360 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,330 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	100,800 円	25,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	110,880 円	2,217,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 13,500 円	査定額	
	建物 176,400 円	25,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	451,980 円 (3,424 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	25,200,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 140.00 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 ×	1,484,280 円 (11,245 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,153,472 円	
総費用		451,980 円	
純収益 -		1,701,492 円	
建物等に帰属する純収益		1,484,280 円	
土地に帰属する純収益 -		217,212 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		212,607 円 (1,611 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	6,253,147 円 (	47,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

小郡(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市小郡字下町 1 3 3 1 番 1 4	2904005093993-0000
2	小郡市小郡字下町 1 3 3 1 番 1 5	2904005093994-0000
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		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		小郡市美鈴が丘4丁目5番9					地積 (㎡)	209	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)						
	正方形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域	南東6m 市道	水道、 ガス、 下水	三国が丘1.6km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 70m、北 130m					標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14m、奥行 約 15m、規模		210㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	昭和60～平成6年ごろに開発された大規模住宅団地	街路	基準方位北 6m	交通施設	三国が丘駅南西方1.6km		法令規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	熟成した大規模住宅団地。良好な住環境が維持されており、今後も現状を維持するものと予想する。地価は上限にあり、横ばい傾向。												
(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	方位			+2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 78,000 円/㎡				内訳								
	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	同一需給圏は市内北部の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は街区が区画整然としており、かつ植栽のある画地が多く、住環境良好である。当団地では新築住宅分譲が終わっており、中古住宅の取引が2500～2800万円。隣接のあすみ団地では新築住宅分譲が4000万円前後で、宅地分譲は1500～1800万円。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は上品等の大規模住宅団地。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではなく、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は近隣地域に近接する事例を重視して試算した。また、三国が丘駅圏の住宅エリアは市内人口の40%を占め、住宅地の地価水準も最も高い。以上より、広域的地価バランスを踏まえ、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公規価示準格価と格しをた	□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)指か定ら基の準換地討	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		
	筑紫野(県)		- 8											
	前年指定基準地の価格 113,000 円/㎡		[103.5] 100	100 [102.0]	100 [150.8]	[102.0] 100	77,600							
(10)対年ら象標の基準換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 78,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	R6/6に福童に小郡鳥栖南スマートＩＣが開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。								
	- 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)	のぞみが丘小学校区人口はR4/7～R7/7の3年間で4.0%と大きく減少した。なお、同期間で、市全体は0.6%。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	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	小郡7C - 208	小都市		建付地	()	不整形	南西6m市道		「調区」 (70,200)	
b	小郡7C - 216	小都市		建付地	()	袋地等	北西6m市道		1低専 (40,60)	
c	小郡7CDH - 201	小都市		建付地	()	長方形	北東17m市道 南東17m 角地		1低専 (50,60)	
d	小郡7CDH - 202	小都市		建付地	()	長方形	南6m市道 東6m 角地		1低専 (50,60)	
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	() 73,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	76,728	$\frac{100}{[93.6]}$	81,974	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	83,600
b	() 66,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	77,682	$\frac{100}{[98.0]}$	79,267		80,900
c	() 77,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	78,710	$\frac{100}{[102.9]}$	76,492		78,000
d	() 83,326	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	80,121	$\frac{100}{[104.0]}$	77,039		78,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.30	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -15.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -1.1	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,000 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	戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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

小郡(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市美鈴が丘 4 丁目 5 番 9	2904005175955-0000
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	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	13,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	63,500 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 7 日	(6) 路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		小郡市力武字龍頭 3 1 0 番 3 1					地積 (㎡)	206 ()	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	中規模一般住宅が建ち並 ぶ既成住宅地域		南4.7 m 市道	水道、 下水	大保700 m		(その他) (60,188)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模 210 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 7 m市道		交通	大保駅 北東方700 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、七夕通り背後に中規模戸建住宅が建ち並び住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 63,500 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は大保駅から徒歩圏内にあるほか、七夕通り沿いに各種店舗の進出が相次ぎ、生活利便性が向上していることから、住宅地の需給は引き続き堅調である。市場の中心価格帯は、土地は60～70坪で総額1,200～1,500万円程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	0.0 +3.0 +9.0 0.0 0.0
	小郡(県) - 1											
	前年指定基準地の価格 68,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	[100.0] 100	63,000					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か		- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 61,000 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 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 〕 要 因	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。					
						〔 地 域 〕 要 因	中規模戸建住宅を主とする住宅地域である。イオンに近く利便性は高い。当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。					
						〔 個別的 〕 要 因	個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

小郡(県) - 6 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	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	小郡7C - 6	小都市		更地	()	正方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	小郡7C - 305	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	西3 m市道		1 中専 (60,160)	
c	小郡7CDH - 206	小都市		建付地	()	台形	北5 m市道		1 中専 (60,200)	
d	小郡7C - 209	小都市		建付地	()	長方形	北東16 m市道		1 低専 (40,60)	
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	() 67,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	68,886	$\frac{100}{[109.0]}$	63,198	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	63,200
b	() 54,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,604	$\frac{100}{[89.2]}$	63,457		63,500
c	() 67,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,452	$\frac{100}{[106.1]}$	64,516		64,500
d	() 75,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,217	$\frac{100}{[123.1]}$	62,727		62,700
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 +0.33	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 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 -2.0	交通・接近 +4.0 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： 63,500 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				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	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	対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、アパート等の建設を目的とする土地需要が乏しいと判断されるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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

小郡(県) - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市力武字龍頭 3 1 0 番 3 1	2904005160917-0000
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	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	12,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	30,800 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 7 日	(6) 路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		小郡市福童字内畑 6 1 1 番 5				地積 (㎡)	404 ()	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」(70,200) (その他)		
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅のほか一般住宅も存する住宅地域		北4.5 m 市道	水道、下水	端間440 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 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 25 m、奥行 約 16 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	都市計画法第 3 4 条第 1 1 号区域に指定されている。		街路	4 . 5 m市道		交通施設	端間駅 北西方440 m 法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域である。都市計画法第 3 4 条第 1 1 号区域に指定されており、戸建住宅建築目的の開発は可能であるが、今後も当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,800 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、小郡市郊外、特に端間駅、味坂駅を最寄りとする住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に地縁を有する個人であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は農家住宅を主とする市街化調整区域内の住宅地域であるが、駅からの接近性は良好であり、一定の戸建住宅地需要が認められる。取引件数が少なく、画地規模もまちまちであるため、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域であり、戸建専用住宅以外の建築はできないため、収益価格は試算できなかった。比準価格は、小郡市郊外に存し対象基準地と類似する取引事例を収集し、試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	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 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	-										
(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 30,800 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討									地域要因	個別的要因
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %			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	小郡7C - 4	小都市		建付地	()	台形	南5 m市道		「調区」 (70,200)	
b	小郡7C - 15	小都市		建付地	()	長方形	西4 m市道		「調区」 (70,200)	
c	小郡7K - 322	小都市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		「調区」 (50,80)	
d	小郡7C - 201	小都市		建付地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		「調区」 (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	() 30,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,579	$\frac{100}{[100.0]}$	31,579	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	31,600
b	() 29,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,800	$\frac{100}{[97.0]}$	30,722		30,700
c	() 37,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,031	$\frac{100}{[129.9]}$	30,047		30,000
d	() 25,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,617	$\frac{100}{[87.5]}$	29,277		29,300
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 -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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 +3.0 行政 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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 -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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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		対象基準地の存する近隣地域は、市街化調整区域内の旧集落であり、戸建専用住宅以外の建築を目的とする開発はできないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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

小郡(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市福童字内畑 6 1 1 番 5	2904005126093-0000
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	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	13,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	70,700 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 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	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		小郡市大板井字野田 6 3 7 番 6 3				地積 (㎡)	194 ()	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 W 2	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域		北4 m 市道	水道、ガス、下水	大保1.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 130 m、北 190 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	昭和 4 8 年ごろに開発された大型住宅団地		街路 基準方位北 4 m 市道	交通施設	大保駅南東方1.1 km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		熟成した戸建住宅団地。一部建替えや外壁改修を行っている家屋もあり、良好な住環境が維持されている。イオン小郡ショッピングセンターに比較的近く、地価は上昇傾向。									
(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 70,700 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		同一需給圏は市内の西鉄沿線の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は大保駅まで徒歩 1 4 分と遠いが、大原小学校に近く、住環境も良好である。新築住宅価格は 3 0 0 0 万円を超える、売れ行きは鈍化している。宅地分譲は 1 2 0 0 ~ 1 6 0 0 万円。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではなく、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は近隣地域に近接する住宅団地内の更地の取引事例を重視して試算した。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 補正 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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	0.0	地 街路 +2.0		
	小郡(県) - 1								0.0	域 交通 +8.0		
	前年指定基準地の価格 68,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.1]	[100.0] 100	70,700		0.0	要 環境 -10.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 68,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	R 6 / 6 に福岡に小郡鳥栖南スマート I C が開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。						
	- 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〉	大原小学校区の人口は R 4 / 7 ~ R 7 / 7 の 3 年間で + 2 . 2 %。					
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.0 %	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	小郡7C - 202	小都市		更地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
b	小郡7C - 203	小都市		更地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	小郡7C - 218	小都市		建付地	()	ほぼ正方形	北4.2 m市道		1 住居 (60,168)	
d	小郡7CDH - 206	小都市		建付地	()	台形	北5 m市道		1 中専 (60,200)	
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	() 72,135	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,650	$\frac{100}{[104.0]}$	70,817	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	70,800
b	() 71,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,910	$\frac{100}{[104.0]}$	70,106		70,100
c	() 67,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,364	$\frac{100}{[96.9]}$	70,551		70,600
d	() 67,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,452	$\frac{100}{[108.2]}$	63,264		63,300
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.30	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,700 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					
(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	戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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

小郡(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市大板井字野田 6 3 7 番 6 3	2904005102765-0000
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	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
小郡(県)5-1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	36,400,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 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7日	(6)路線価	[令和7年1月]	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月26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		小郡市小郡字折口 3 2 1 番 1 外					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		近商 (80,200) 準防		
	台形 1.2 : 1	店舗 W 1	幹線道路沿いに低層店舗、沿道サービス施設等が建ち並ぶ商業地域		南東16 m 国道、北東側道	水道、下水	西鉄小郡530 m		(その他) (100,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m							標準的使用 低層店舗地		
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 6 m国道	交通施設	西鉄小郡駅 東方530 m		法令規制	近商 (90,200)	
	地域要因の将来予測	国道 5 0 0 号沿いに形成された駅に近い商業地域である。標準的な画地規模がやや小さいことから、大型店舗の進出等は見られず、今後も当面は現状の街並みのまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 92,500 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 75,300 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、小郡市及び周辺市町の駅前又は幹線道路沿いに形成された商業地域一帯と判定される。需要者としてはチェーン店舗を展開する法人、店舗付マンションの建設を目論む不動産業者等が想定される。近隣地域は西鉄小郡駅に近い国道 5 0 0 号沿いに位置し、店舗用地及び賃貸マンション素地の需要は引き続き旺盛である。路線商業地に係る取引は少なく、個々の取引について動機や画地規模は様々であり、中心的な価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も適切であり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数存在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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		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 87,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	商業中心は七夕通り沿いに移行しているが、国道 5 0 0 号沿いや西鉄小郡駅周辺においても店舗、マンション用地の需要が認められる。 比較的自動車交通量の多い路線商業地域である。土地利用状況に特段の変動はないが、七夕通りを中心に出店需要は堅調である。 個別的要因に変動はない。					
	- 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 年間 +5.7 % 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	小郡7C - 9	小都市		建付地	()	ほぼ正方形	南東12 m国道		商業 (90,400)	
b	小郡7CDH - 213	小都市		更地	()	不整形	東18 m県道 南3 m 角地		1住居 (70,200)	
c	筑紫野7C - 101	筑紫野市		更地	()	ほぼ正方形	北西11.5 m県道 北東4 m 角地		「調区」 (70,200)	
d	筑紫野7K - 1316	筑紫野市		更地	()	台形	北東18.8 m県道 南6.3 m 二方路		準住居 (60,200)	
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	() 109,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,958	$\frac{100}{[115.5]}$	97,799	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	101,000
b	() 85,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	88,724	$\frac{100}{[99.0]}$	89,620		92,300
c	() 87,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	95,594	$\frac{100}{[104.5]}$	91,478		94,200
d	() 115,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	120,384	$\frac{100}{[133.4]}$	90,243		93,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	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 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.44	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 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 -7.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.59	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 +25.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
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： 92,500 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				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	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)
	4,216,176	931,500	3,284,676	2,188,890	1,095,786	(0.9790) 1,072,774	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	29,799,278 円 (75,300 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 (㎡)				
店舗		160.00		S 1 F		160.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	100 %	200 %	200 %	396 ㎡	23.0 m× 18.0 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		ロードサイド型店舗を想定			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	160.00	100.0	160.00	2,300	368,000	6.0	2,208,000		
~										
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		368,000		2,208,000		
年額支払賃料				368,000 円 × 12ヶ月 = 4,416,000 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				一棟貸しのため計上しない。						
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)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,416,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 220,800 円						
以上計 + a+ - -				4,195,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,208,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,976 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 + + +				4,216,176 円 (10,647 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 2,312 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 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	181,500 円	36,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	220,800 円	4,416,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 202,500 円	査定額	
	建物 254,100 円	36,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	36,300 円	36,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	36,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	931,500 円 (2,352 円 / m ²) (経費率 22.1 %)		
(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	36,300,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² × 160.00 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 ×	2,188,890 円 (5,528 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,216,176 円		
総費用	931,500 円		
純収益 -	3,284,676 円		
建物等に帰属する純収益	2,188,890 円		
土地に帰属する純収益 -	1,095,786 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,072,774 円 (2,709 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	29,799,278 円 (	75,300 円 / m ²)	

4 不動産 I D

小郡(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市小郡字折口 3 2 1 番 1	2904005089895-0000
2	小郡市小郡字折口 3 2 2 番 3	2904005089900-0000
3	小郡市小郡字折口 3 2 2 番 4	2904005089901-0000
4	小郡市小郡字折口 3 2 2 番 7	2904005089904-0000
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	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	74,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	77,000 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 10 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	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		小郡市小郡字若山 6 2 9 番 2 0 外				地積 (㎡)	971 ()	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	店舗 S 1	スーパーや小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		北西 8.7 m 市道	水道、下水	大保 1.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 110 m、南 150 m、北 80 m		標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 35 m、		規模 1,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	片側 1 車線の幹線道路		街路 8 . 7 m 市道		交通施設	大保駅南西方 1.1 km		法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域内には食品スーパー（平成 7 年開業）、総合スーパー（平成 8 年開業）があり、一定の商圈を確保できている。空地はなく、今後も現状を維持するものと予想。市内商業地の地価は上昇傾向。								
(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 80,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 62,900 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	同一需給圏は市内の路線型商業地域を主とする。広域的に店舗展開する事業者は初期投資を抑えるために借地又は借家が出店することが多い。小郡市内では平成 1 6 年に全面開通した七夕通りへの出店が多いが、当エリアも西鉄沿線の西側住宅エリアを商圈として既成の商業地域を形成している。日常的に集客できる核店舗がある点でも商業地として優位性を有している。取引価格帯は画地規模次第だが 1 億円以内。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は更地の取引事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟貸しを想定したが、建築費や利回り次第で価格が左右される。また、路線型店舗は想定建物の消化容積率が低くなることも、収益価格が低位に試算された要因である。以上より、市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格も勘案して、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 71,000 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 基準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 〕	R 6 / 6 に福岡に小郡鳥栖南スマート I C が開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。				
	〔 地 域 〕				近隣地域から離れているが、筑後小郡 I C の近くでコストコ小郡倉庫店が令和 6 年 1 1 月に開業し、広域的な集客に成功している。					
	〔 個別的 〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+8.5 %		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	小郡7C - 9	小都市		建付地	()	ほぼ正方形	南東12 m国道		商業 (90,400)	
b	小郡7C - 10	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	東18 m県道 南9 m 角地		1住居 (70,200)	
c	小郡7CDH - 210	小都市		建付地	()	不整形	西19 m市道		1住居 (60,200)	
d	小郡7CDH - 213	小都市		更地	()	不整形	東18 m県道 南3 m 角地		1住居 (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	() 109,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,958	$\frac{100}{[140.6]}$	80,340	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	80,300
b	() 69,524	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,647	$\frac{100}{[97.8]}$	70,191		70,200
c	() 67,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	77,372	$\frac{100}{[98.3]}$	78,710		78,700
d	() 85,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	88,724	$\frac{100}{[111.3]}$	79,716		79,700
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 +0.48	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 +9.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.33	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.50	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -1.1	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 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,000 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	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)
	7,293,888	1,516,200	5,777,688	3,528,140	2,249,548	(0.9770) 2,197,808	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	61,050,222 円 (62,900 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		300.00		S 1 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	971 ㎡	28.4 m× 35.0 m	前面道路：市道 8.7 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 1 0 0 %				
(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	300.00	100.0	300.00	2,100	630,000	6.0	3,780,000		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		630,000		3,780,000		
年額支払賃料				630,000 円 × 12ヶ月 = 7,560,000 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				共益費は賃料に含まれる						
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 (%))				7,560,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 302,400 円						
以上計 + a+ - -				7,257,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,780,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 36,288 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 + + +				7,293,888 円 (7,512 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 2,111 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	276,500 円	55,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	302,400 円	7,560,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 439,600 円	査定額	
	建物 387,100 円	55,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,516,200 円 (1,561 円 / m ²) (経費率 20.8 %)		
(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	40 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	0.9770
(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	55,300,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,528,140 円 (3,634 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	7,293,888 円		
総費用	1,516,200 円		
純収益 -	5,777,688 円		
建物等に帰属する純収益	3,528,140 円		
土地に帰属する純収益 -	2,249,548 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,197,808 円 (2,263 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	61,050,222 円 (	62,900 円 / m ²)	

4 不動産 I D

小郡(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市小郡字若山 6 2 9 番 2 0	2904010033358-0000
2	小郡市小郡字若山 6 3 0 番 9 7	2904010033359-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	1,480,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	48,000 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 10 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	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		小郡市山隈字柳 3 0 7 番 1 6 外				地積 (㎡)	30,813 ()	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)
	不整形 1 : 1.5	倉庫 S 2	物流施設用地として開発中の土地が多いインターに近い地域		北西10 m 市道、四方路	水道	今限800 m		(その他) 地区計画等 (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 280 m、南 100 m、北 400 m				標準的使用	流通業務施設地		
	標準的画地の形状等		間口 約 100 m、奥行 約 150 m、規模 15,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	令和 3 年ごろに開発が完了した工業団地。	街路	1 0 m市道	交通施設	今限駅北西方800 m	法令規制	「調区」(60,200) 地区計画等
	地域要因の将来予測	続々と物流施設が完成し、物流団地としての熟成度を急速に高めている。環境配慮型、Z E B 認証、高度化物流に対応した施設が多い。土地需要は強く、地価は上昇傾向。							
(3) 最有効使用の判定	流通業務施設地					(4) 対象基準地の個別的要因	四方路形状 +3.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 50,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 45,800 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	同一需給圏は福岡県全域の物流系工業地域。当地域は民間企業により 1 期・2 期に分けて開発され、工業団地が竣工して数年経過し、大規模物流施設が多数竣工済である。また一部の施設は令和 4 年に J - R E I T へ売却されており、開示資料によると N O I 利回りは 4 . 5 % である。物流施設の賃貸需要の増加により募集賃料はマルチテナントの施設で坪 3 . 5 千円程度と高めの設定となっているようである。需要水準は土地で 1 0 ~ 2 0 億円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は更地の工業適地の取引事例を重視して試算した。また、物流施設の賃貸を想定して、収益還元法を適用した。建築費や利回りの判断次第で価格が左右されるが、大規模物流施設適地の場合は有力な価格指標となる。ただし、現状は物流用地の取得競争が激化しており、市場の実態を反映する比準価格がより重視される傾向にある。以上より、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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 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 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 42,000 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 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	R 6 / 6 に福岡に小郡鳥栖南スマート I C が開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。			
	〔地域要因〕				R 6 年はロジスクエア福岡小郡、K R D - L o g i s t i c s 福岡小郡、ロジシティ小郡が竣工。R 7 年も 1 棟竣工予定。				
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +14.3 %	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	うきは7 C - 1008	うきは市				更地	()	ほぼ長方形	北11.2 m市道		準都計 (70,200)
b	新宮7 C - 956	糟屋郡新宮町				更地	()	ほぼ整形	南12 m町道 西5 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等
c	宇美7 C - 402	糟屋郡宇美町				建付地	()	不整形	南13 m町道		(都) 準工 (60,200) 土砂災害警戒区域
d	須恵7 C - 12	糟屋郡須恵町				底地	()	ほぼ長方形	北東4.4 m道路 北西2.5 m 角地		(都) (60,200)
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	() 48,444	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,444	$\frac{100}{[91.8]}$	52,771	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0	52,700	
b	() 48,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,846	$\frac{100}{[105.6]}$	47,203		47,200	
c	() 63,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	70,783	$\frac{100}{[122.4]}$	57,829		57,800	
d	() 44,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,100	$\frac{100}{[102.0]}$	48,137		48,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.9] 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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +1.00	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 +1.49	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +20.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +1.67	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 -15.0 行政 0.0	交通・接近 +20.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,000 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	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)
	374,463,000	63,567,400	310,895,600	263,772,000	47,123,600	(0.9573) 45,111,422	(3.7 - 0.5) 3.2 %
	収益価格	1,409,731,938 円 (45,800 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 (㎡)				
倉庫兼事務所		13,500.00		S 2 F		27,000.00				
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				
「調区」 地区計画等	70 %	200 %	200 %	30,813 ㎡	138.0 m× 200.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定。また、一棟貸しにつき、空室損失は計上しなかった。また、賃料強含みの点を利回りで考慮した。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため 1 0 0 %				
(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	倉庫兼事務所	13,500.00	100.0	13,500.00	1,150	15,525,000	6.0	93,150,000		
2 ~ 2	倉庫兼事務所	13,500.00	100.0	13,500.00	1,150	15,525,000	6.0	93,150,000		
~										
~										
~										
計		27,000.00	100.0	27,000.00		31,050,000		186,300,000		
年額支払賃料				31,050,000 円 × 12ヶ月 = 372,600,000 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				共益費は賃料に含まれる						
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 (%))				円 × % + 円 × % = 0 円						
以上計 + a+ - -				372,600,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				186,300,000 円 × 100.0 % × 1.00 % = 1,863,000 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 円 × % × % = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				374,463,000 円 (12,153 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 1,156 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,150 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	8,620,000 円	4,310,000,000 ×	0.2 %
維持管理費	7,452,000 円	372,600,000 ×	2.0 %
公租公課	土地 8,705,400 円	査定額	
	建物 30,170,000 円	4,310,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	4,310,000 円	4,310,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	4,310,000 円	4,310,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	63,567,400 円 (2,063 円 / m ²) (経費率 17.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.5 %
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	40 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	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9573
(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	4,310,000,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 27,000.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 × 40 % + 0.0589 × 30 % + 0.0853 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	263,772,000 円 (8,560 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		374,463,000 円	
総費用		63,567,400 円	
純収益 -		310,895,600 円	
建物等に帰属する純収益		263,772,000 円	
土地に帰属する純収益 -		47,123,600 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		45,111,422 円 (1,464 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	1,409,731,938 円 (	45,800 円 / m ²)	

4 不動産 I D

小郡(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	小郡市山隈字柳 3 0 7 番 1 6	2904010087969-0000
2	小郡市山隈字柳 3 0 8 番 1	2904005083364-0000
3	小郡市山隈字柳 3 1 5 番 1 0	2904010087979-0000
4	小郡市山隈字柳 3 1 5 番 1 4	2904010110909-0000
5	小郡市山隈字柳 3 1 5 番 1 5	2904010110910-0000
6	小郡市上岩田字杉山 8 0 8 番 1	2904005118294-0000
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		