令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 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/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	55,000 円/m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	鑑正評価額の決定	- V/	少女日											ı		
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 小浦	郡市小板	井字仙寺	F牟田20	7番17					地 (m²		165)	法令上の規制等		
準 地	形状	敷地 <i>0</i> 況	∂利用のヨ	別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	1 住居 (60,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2				形のほかアパート 西5 m 水道、 市道 下水					西鉄	小郡460 m		(その他)		
(2)		東 120	m、西	20 m、	南 80	m、北	60 m	標準	的使用	□ 用│低層	層住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 10) m、 奥行	亍 約	15 m	n、規	模		150 m	程度、	形状 -	長方形		
地域	地域的特性	特記:特	にない			街 5 m 路							対象基準地と同じ			
	地域要因の将 来予測				建住宅を主 動要因はな											
(3)聶	侵有効使用の判定	低層住3	宅地							対象基 の個別 因		はい				
. ,	監定評価の手法 D適用	取引事例		比準価			0,800		_							
U.)	収益還元	法	収益価		51,200 円/m²										
		原価法開発法		積算価		/ 円/㎡ よる価格 / 円/㎡										
(6) 寸	市場の特性	に居住す	「る一次E 図調である	双得者でる るが、高額	あるが、同	一需給圏	外からに	の転入も 鈍ってい	見られる。 ī	れる。』 市場の中	「隣地」 「心価な	或は駅接近 [,] 各帯は、土:	性に優れ 地は5(小郡市及び周辺市町 1ることから住宅地の) ~ 6 0 坪で総額1,		
` /核	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	の高い記は自己和	は算価格で リ用目的の	である。- 0取引が ⁻	ー方、収益 [·]	価格は試算 ことから、	算の過ぎるの	程におい 説得力は	くれて想 は相対に	定要素 <i>た</i> 的に低い	が多数2 1と判	介在するこ 断される。	とに加え したが:	実態を反映した説得力 え、近隣地域において って、比準価格を標準 決定した。		
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 (4	交通		地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	円,	/ m²	100	100	100	[] 10]			祖	–		因 行政 その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 図の 対較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 準 訳 (1)	■ 交通 公 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
基の 準検 地討			/ m²	100	100	100	[10	1 0			祖			因 行政 その他		
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共) 円/㎡ 9と同一地	価 変格 動	101. 1-	₫ / •	蛟的多く	、市却	比部の住	宅団地	移。福岡市 を中心に住	宅地需要	日本等からの転入も比要は堅調である。 周辺ではミニ開発に		
基準 準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 /	標準地小郡	69,30	- ე円/㎡	形 成 要 因	要因	ፄ / 6 5	よる分譲	も見ら	られるが	、売行	さは鈍化し	, こう 5 う う う あ ?	5.		
前か		% の	要 图	텔 / 												

小郡(県)

宅地-2

- 1

NO	取引事 例番号	ļ <i>j</i>	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道 状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	小郡7C	/l\=	郡市				७०००				ぎ長	東18 ㎜				 1 住居
а	小柳/С	1/14	⊒h i h				建付 地	(方		南9 m				(70,200)
		10										角地				
b	小郡70	-	郡市				建付地				ぎ長 R	南6 m市	道			1住居
							地	()方	杉					(60,200)
	- '	14														
C	小郡7C	小	郡市				建付 地	() 台	形	北東3 m	道路			1 中専 (60,160)
d	- 小郡7C	3 //>	郡市				更地			長	方形	西6 m市	首			 1 住居
_	.3.щь, с		distin				~-0	()	, 1,1,2	東6 m				(70,200)
	- 20	05										二方路				
e																
								()						
	-									<u></u>	1					
NO	取引(価格 / m²)	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/㎡)	地因の	域要 比較	格	惟定標準値 (円/㎡)	世	別的要因 較	Ø	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[101.7]	_100	_100			_10				街路		0.0	
b	69	,524	100.0]	100	100.0]	[103.0]		68,647	[10	0.9]		68,03	35 交通 接近		0.0	68,000
_	72	,340	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		73,570		3.0]		71,42			0.0	71,400
C	(67	, 120	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		68,462	10 r o	0 3.1]		73,53	画地		0.0	73,500
d	()	100	[101.8]	100	100		00,402	_10			70,00	行政		0.0	70,000
	65	,721	[100.0]	100	[/]	[102.0]		65,592	_	6.9]		67,69	90 その		0.0	67,700
e	()	<u>100</u> []	100	100	[]			<u>10</u>]				[100 100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記								の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 _{-3.0}	_ 環境	0.0
		+0.33	 画地		 ¦行政		その		. – – –	 行政		i	 その他		- L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		_ 環境	0.0
		+0.33			 行政		その			 行政			へ その他			0.0
_		·			!		1		0.0					0.0	. T== +=	
C		% / 月 +0.33			 交通・接		環境			街路		i	交通・接	-1.0	' 圾 児 - - └	0.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
d		%/月	L	0.0	_ 交通・接 		環境		0.0	街路		i	交通・接	近 -5.0	環境 - └	0.0
		+0.30	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e	(% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		1	交通・接	近	環境	
					└		└ ├その	 /᠘		 行政			 その他		_ L	

(2)	積算価格算	空中山	≐ □														
(2)	付异间份系	早处的	引入														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	街地に存	すし、	再調達原促	i foj	把握が困	難であ	るため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	含の値	西格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正			杉正後	造	成工事費		標準	化補正	時点側		造	成工事費の補
	(円/	m²)				の値]/m²)		(円/m	ı̈́)					115	経正後の価格 (円/㎡)
			100)	100							10	00				
			L]	100							L]	10)U		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			月の補修		効宅地化率	ヹで		要因の比		内要因σ	月	調達原価
	(円/	m²)				1113	きの値 (円	叫作 引/㎡)	阿	くした価格 (円/m	ຳ)	較		比較			(円/㎡)
			100)						(%)	_10	00]		
			[]	100							[]	10	00		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²		•	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			%/月	事						%/月	費 用						% / 月
				費													
地址	域要因の比	· 較		街路	<u></u>	交通	重・持	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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.8 0.4) (0.9788) 1,883,991 2,375,691 491,700 1,590,300 293,691 3.4 % 287,465 収益価格 51,200 円/㎡) 8,454,853 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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-	-2 想定建	単物の物	大 況										小郡(県)	- 1		地-4	
		用	 途		建築同	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積		1)	m²)	
共同	住宅						75.00	L S	2 F	=					150.00		
公	法上の規	制等			l												
用途	地域等		基準建設	率等	指定容和	責率	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 m²	10.	.4 m× 1	6.0 m	前面道路: 特定道路ま			5.0 m m	
想	定建物の)概要	約38n	n๋の 1	L D K、	各階 2 月	<u> </u>		有効率 の理由	1(00.0 %	外階段	り 日のため				
(3)-	-3 総収記	 第算出内	7訳														
	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当	 当たり月額 料	月	翻支払賃	[米斗]	a保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)	
	1 11/11				(m²)	(%)	(m²)				(円)	o権利金等(月数	数) b権和	利金等	(円)	
		住宅			75.00	100.0	75.00)	1,310		QR	250	1.0	0	98	3,250	
1	~ 1	12.0			. 5.00		70.00		.,010				1.0			3,250	
2	~ 2	住宅			75.00	100.0	75.00)	1,330		99,	750	1.0			9,750 9,750	
1	~																
	~																
	~				150.00	100.0	150.00	1			198,	000			198	3,000	
	計				130.00	100.0	100.00	<u> </u>								3,000	
	額支払賃									000 F	円 × 12			2	2,376,00		
	共益費(管	-	の祭川田村	ьп			4 兰 弗 七 拉 7		/ m² ×	. u. ±1		12ケ月 、	=			0円	
			の算出根 車場使用料				共益費を授	えりる順· 3,000円/			「上しない 2 台x 12・			=	72,00	n III	
			半物 医用作 根拠、金額				敷金により打	,							72,00	0円	
	室等によ			, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,				376,000		7 H I T	5.0					0 13	
			A(%)+ (x 空	室率B((%))	+	72,000	円×		5.0	% =			122,40	00 円	
IJ	上計	+ a+												2	2,325,60	00 円	
保	就金等0	運用記	益(空室損失	失考慮很			198	,000 円 :	× 95	.0 %	×	1.0	00 % =		1,88	81 円	
			益及び償却					年数(,000 円:	× 95	年) .0 %		回り(C	1.00 %)		48,21		
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円:		%			% =	2.		0円	
	級益 		+ + D月額支払	賃料の	登 出根物	π.	()内は支		75,691 円		(14,398	円/m̄)			
NO	事例番		事例の実質賃料	実際 	事情补正		点修 標準化 補正		別格 地均 三 因のに	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料	
а	_		(,	<u>100</u>		<u>100</u>] [<u>) </u>	100 [_		対象基準月額実施	階の 質賃料 1,360 F	円/㎡	
b	<u> </u>		()	<u>100</u>		<u>100</u>] [)]		-]		月額支達(
С	_		(0 [100] [<u>) </u>	<u>100</u>	-]		基準階	2 F	В	

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	集	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		108,000	円	27,000,000 x 0.4 %		
維持管理費		122,400	円	2,448,000 x 5.0 %		
N.∓D. N.÷B	土地	18,300	円	査定額		
公租公課	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 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		491,700	円	(2,980 円/㎡) (糸	圣費 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	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	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	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		27,000,000 F	9		設計監理	
				175,000 円 / m ² x 150.00 m ² x 9	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0589		0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % +	0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,590,300 F 9,638 円/				
(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
					,883,991	円
建物等に帰属する純収益					,590,300	円
土地に帰属する純収益 -					293,691	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				287,465	
×				(1,742	円/㎡
(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 / m²

4 不動産ID 小郡(県) - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	小郡市小板井字仙寺牟田207番17	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		

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) - 2 宅地-1

				• •
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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T + D O 1 = # =	工光/正4 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

指か 定ら 小郡(県)	人 女	単化計画領の決力	-072EM	ツ女日														
## お状 数型の利用の規 周辺の土地の利用の状 摂面直接の状況 供給 主教な交通機能との 1 中等 (60.00 についます)	基		びに 小	郡市大保	字原口 1	234番(6 9 外							(-	法	令上の規	制等
長力形 世紀 東 150 m 所住宅地域 市道 対点 大保 大保 大保 大保 大保 大保 大保 大		形状		の利用の		辺の土地の	利用の状	接面	面道路(の状況	処理施	:l ‡			设との			
振帯的画地の形状等 間口 約 17 m、 奥行 約 17 m、 規模 300 m程度、形状 正方形 地域的特性 特記 旧和43年ごろに開発された 間 6m市道 交通 大保駅南西万360 m 法令 対象基準地と同じ 東頂 地域製図の将 表別 にた戸建住宅団地。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プ							が多い既				ガス、	大化	呆360) m		(*	の他)	
機構型回過の形分子 同日 対 7 m 条件 対象		範囲	東 150)m、西	120 m、	南 100	m、北	70 m	標準	準的使用	用 戸建	_ 住宅	地					
地域類図の特性 特記 較和4 3年ご3に開発された 第項 6 m m m m m i		標準的画地の形料	犬等	間口	約 17	'm、 奥行	亍 約	17 m	ı, ţ	見模	•	300	m²程	度、	形状 ፲	E方用	3	
東子渕 も見られる。駅接近性良好で、地価は上昇傾向。	地	地域的特性	自		ころに開	発された		市道				駅南	西方3	660 m		1	录 基準地。	と同じ
取引事例比較法 比準価格												者が	ĭ 2 [2	区画に分割	割して	建売分	分譲する	ケース
取引事例比較法 比単価格			戸建住3	宅地						(4)	の個別	準地 的要	ない	1				
協議選加法 現産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産産	. ,				比準価	格	7	1,200			Д							
開発法 開発法とる価格	0)	週 用		元法														
(6)市場の特性																		
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往環境も良好である。新築住宅価格は000万円を超え、売れ行きは鈍化している。宅地分譲は1200~1600万円。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価								-			- ₹11 11 →		_ \ Z #	4- -			· 0 \	VB +v
検証及び鑑定評価			当地域は	大保駅で	まで徒歩え、売れる	5 分以内と! 行きは鈍化	駅接近性1 している。	こ優る 宅地が	ほか、 分譲は 	区画整 1 2 0	然として 0 ~ 1 6	ており 5 0 0) 住班) 万F	環境も良好 日。	子である	。新	築住宅価	i格は3
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 関 現境 要 環境 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	· 検	証及び鑑定評価	み適用し	ノた。比 ^注	単価格は	丘隣地域に	最も近接	する事件	列を重	視して記	試算した	<u>ا</u> . ا	人上 。	より、市場				
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 が取(県) - 1 基の 事権	公規(示準	標準地番号	標準	-			因のと	上 要	因の	の規	準価格	内	準	交通		域	交通	
をた 円/㎡ 100 [] [] 100 その他 (9) 指定基準地番号 指か 定ら 基の 定的 表表の 事情的 不定的 表表の 事情的 不定的 基本検 地間 (月) 本 地間 (10) 大年 (10) 大原		公示価格			[]	100	100	[]					–		1		
指か 定ら 本の では、			円。	/ m²	100	[]	[]	10	0								ての他	
準検 地討 100 (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10) (指か 定ら		号	- 1		標準化補正	因のは	比 要	因の	の比	準価格	内	準	交通	0.0	域	交通	-2.0 +4.0 -2.0
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 象標の 基準検 である場合の検討 68,500 円/㎡ 基準検 である場合の検討 「他表標準地 標準地 標準地番号 心所 一般的 要 因 以ア及び物流関連の交通利便性が高まった。 大原小学校区の人口はR4/7~R7/7の3年間で+2.2% 大原小学校区の人口はR4/7~R7/7の3年間で+2.2% 一般的 要 因 以ア及び物流関連の交通利便性が高まった。 大原小学校区の人口はR4/7~R7/7の3年間で+2.2% である場合の検討 である場合の検討 地格 の等 一般的 力・大原小学校区の人口はR4/7~R7/7の3年間で+2.2% 個別的 要 因 個別的要因に変動はない。 の等	準検			_ [-				-		7	70,900		正	行政	0.0	1		0.0
基準検 である場合の検討 である場合の検討 形状 準価討 代表標準地 標準地番号 点 況 の等 公示価格 円/㎡ 因別的 要 因 個別的 要 因	(10) 対年	- 1 対象基準地 と 継続 新規 前年標準価格	の検討	68,50	-	価 変	一般的	<u> </u>	R 6 / 6 Jア及び	6 に福重 び物流関	重に小郡 関連の交	鳥栖通利	南ス	マートI(こが開連	⊥ 通した	。特に市	南部工
の等 公示価格 円/㎡ 因 (10別的) 値別的要因に変動はない。 要 因	基準机 準価記	- 2 基準地が共 食 である場合の検討 寸 代表標準地	,	表標準地	等と同一地 -	形状成況			大原小学	学校区の)人口は	R 4	/ 7	~ R 7 / `	7の3年	F間で	'+2.2	%
	の等		+3.9	% 半年		因	1 1		固別的弱	要因に変	の動はな	l I。						

小郡(県) - 2

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 (m²) の形状 状況 設の状況 小郡市 建付 南西5 m市道 1中専 а 小郡7C 台形 地 (70,200)南4 m 準角地 204 北西3.9 m市道 1中専 b 小郡7C 小郡市 建付 長方形 地 (60, 160)215 1 中専 小郡7CD 小郡市 台形 北5 m市道 c 建付 (60,200)地 206 1中専 小郡市 北西4.5 m市道 d 小郡7CD 建付 長方形 (60, 180)地 (207 e (取引価格 事情補 時点修 建付減 標準化 推定標準価 查定価格 N0 推定価格 地域要 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [101.8] 100 100 100 街路 0.0 а [100.0] [103.0] 72,739 [100.0] 71,892 [101.0] 71,180 71,200 交通・ 0.0 b 100 [101.5] 100 100 100 接近 66,654 [100.0] [100.0] [100.0] 67,654 [94.1] 71,896 71,900 環境 0.0 c 100 [101.8] 100 100 100 画地 0.0 67.242 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 68.452 [99.0] 69,143 69,100 行政 0.0 d 100 [103.0] 100 100 100 [100.0] [100.0] [100.0] [97.0] その他 0.0 69,579 100 71,666 73,882 73,900 100 100 100 e 100 [100.0] [] 100]] 100 NO ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 %/月衛路 а 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -1.0 +2.0 0.0 +0.30 画地 その他 その他 行政 行政 +3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月|街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -3.0 -3.0 0.0 +0.30 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0 +0.30 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -2.0 -1.0 0.0 +0.30 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 行政 行政 その他 才比準価格決定の理由 〔比準価格: 71,200 円 / ㎡)

													II. C.	(> -)		-	0-60
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない均	場合その理由	既	成市街地の	りため									
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場合	合の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及	及び地番	Ĭ								
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素地の個	世の補修正領 価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/n	n²)	標準1	化補正	時点個	多正	造修	证後(事費の補 D価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0]]			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		詩費用の補値 後の価格 (円/㎡)	ß	有効宅地化¾ 余した価格 (円/n		地域	要因の比	说 個別的 比較	的要因0	D Æ	調達原 (F	原価 日/㎡)
			100 []	100				(%)	10 [0]					
Ī	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算	価格			F	9 / m²		·		
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地地	或要因の比	較		街路	i	交通	通・接近	,	環境			行政			その他	ļ.	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			70
			17 (137 111)			
	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、投資技	¥算性に着目して取引さ	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	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 小郡(県) - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	小郡市大保字原口1234番69	2904005154711-0000
2	小郡市大保字立長1289番8	2904005154760-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
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		I

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 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	7日 (6)	[年1月]	円 / m²
	A 72 - 4 - 1 - 1 - 1	(-) (-) (-) (-)			路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2_	鑑定評価額の決定	三の理由の要旨												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 小郡市小郡	字中尾 6	89番76	5				地積 (m²)	(177	浸	き令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の3況	見 周辺 沢	型の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	足との	,	,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		美一般住宅か 字の住宅地域		北6 m 市道		水道、下水	西鉄小	郡950 m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 40 m	m、北	50 m	標準的	使用一戸建	住宅地					
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	12 m、	規模	'	180 ㎡和	建度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記特にない			街 6 m	市道	交	通 西鉄/	小郡駅	北西方950	法令	対	象基準地	と同じ
13%		事項			路		施	設			規制			
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、中 は認められず、							地利用	形態に影響	∦を及	ぎす	特段の変	動要因
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					((4)対象基準 の個別的 因		l I				
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	70	0,000 円	/ m²	ы						
'	の適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価				/ m²							
		開発法		による価格			/ m²							
(6)	市場の特性	同一需給圏は、/に居住する一次即 地価は上昇傾向I 総額1,100	収得者です こあったが	あるが、同- が、高額物作	-需給圏ダ 牛につい	外からの転 ては売行き	入も見 が鈍化	られる。福 している。	岡市周 市場の	辺や筑紫野 中心価格帯	市等σ. は、土)地位 :地位	5上昇が源 は50~6	皮及し、
` ´ネ	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、自居価格は試算できた場の実態を反映しましたの検討を踏る	なかった。 した説得力	比準価格I りの高い試算	は対象基準 算価格が行	隼地と類似 导られたも	する住 のと判	宅地に係る	取引事	列より試算	したも	507	ごあり、 オ	・動産市
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		0 0	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円 / m²	100	100	100	100	_		補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの	象基準地 比準価格 円/㎡)	標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +2.0 +2.0
基の 準検 地討	制牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	104.1]	100 [100.0]	100 [102.0]	100.0	_	69,400	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		の 円/㎡	価 変格 動		員 較的	多く、市	市北部の住!	 いで推移 宅団地を	。福岡市や 中心に住宅	的筑紫野 記地需要	更は雪	≧調である	o _o
基準準価地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号			形 成 況 要	世 垣 要 医	□	成に影響		特段の変	地域として 動要因はな		ってま	らり、当地	咳の価
の等 前か		+4.2 % 半年	円/㎡ 間	因 % の	要因	I	u y æ Ci l	こ夕到るな	v I _o					

小郡(県) - 3

宅地-2

NO	取引事	§)	 所在及び地	世番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		ī	画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
_	例番号]等			点	型		(m²)	<u></u> ග	形状	状況	· 記	の状況	_	制等
а	小郡7C	小	郡市				建付地	(ほり) 方:	ぎ長 形	南西6.7 北西3.9				1 中専 (70,200)
												角地				,
b	- 2 小郡7C	17 (h)	郡市				建伏			E-	方形	北西4.5	m 击道			 1 中専
D	H H	יני ט	רוול				建付地	() 182	לתכי	10E94.5				(60,180)
		07														
С	小郡 7 C		郡市				地地	()	方形	北西6 m系	ム道 			1 低専 (40,60)
	- 小冊7フC	5 (1)3	1 17 1				田地			E-	∸π⁄	東6 m市道	ś			 1 住居
d	小郡7C	. /]\4	郡市				更地	() 長,	方形	果0	₫			(60,200)
	- 2	02														
e								()						
NO	取引		事情補	時点修	建付減	標準化		定価格		域要		 		」的要因の	0	査定価格
	(円)	/ m ()	正	正 	価の補正	補正	(円/㎡)	囚の	比較	恰	(円/㎡)	比較			(円/㎡)
a	(70)),000	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		69,451	10	0 <u> </u>		68,15	街路 6 交通・		0.0	68,20
b	()	100	[103.0]	100	100		00,401	_10			00,10	シ 交通・ 接近	(0.0	00,20
	69	,579	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		71,666	_	9.9]		71,73		(0.0	71,70
C	(81	,267	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		82,649	10 [11	0.4]		74,86	3 画地	(0.0	74,90
d	()	_100	[102.1]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_10				一 行政		0.0	
e	72	1,135	100.0]	100	100	[100.0]		73,650	[11	1.6]		65,99	5 その他		0.0	66,00
e	(1		100		[]			[]				<u>[100.</u> 100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記			•			工地均	或要因]の比較の[为訳		'	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-2.0	環境	+4.
		+0.30	画地	+2.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	0.0	環境	+3.
		+0.30	画地	0.0	└ ╎行政	0.0	\ -	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-2.0	環境	+15.
		+0.33	画地	0.0	 行政	0.0	ーその	 他	0.0	行政		-2.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-3.0	環境	+15.
		+0.30	画地	0.0	├	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
e		% / 月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路		1 3	交通・接近	:	環境	
			 画地		¦行政		こと	 他		 行政		È	 その他		L	

											. ,	
(2)積算価格算定	内訳											
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	易合その理由 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	既	成市街地に	存し、	再調達原個	画の	把握が困難であ	るため。		
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原何	■法の適用が [□]	可能な場合	今の価格							
造成事例番号			-		所在及	び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	素りの信	也の補修正後 価格 (円/㎡)	É	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化補正	時点傾	逐正	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	10	0	
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		可効宅地化率 よした価格		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再調達原価
(円/㎡))				(円/m²)		(円/m	า๋)				(円/㎡)
	100]	100				(%)	<u>100</u> []		0	
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格		F	9 / m²		
内訳					·							
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較		街路		交迫	・接近		環境		行政		₹0.)他

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	Œ	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	(r-g)
法						()		()
			_					90
	以血泄性		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		近隣地域は、自用の別 いと判断されるため。	■建住宅を中心とする即	既成住宅地域であり、	アパート等の建設	を目	的と

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

4 不動産ID 小郡(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	小郡市小郡字中尾689番76	2904005091588-0000
2		250 100000 1000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) - 4 宅地-1

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	月 7日	(6)	[令和 7年1月]	50,000 円/㎡				
	A 70 - 7 - 0 0 0 0	/ = \ /#+5 = 1E*E	T-244 /TT-1-15		路線	路線価又は倍率	倍				
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別					
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価										
2. 健党部体験の決党の連中の悪い											

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 小郡市小郡	『字下町 1	3 3 1番	1 4 外				地積 (m²)	·	132	法令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	设との	(60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		莫一般住宅力 住宅地域	が多い既	東6 m 市道、 北側道		水道、下水	西鉄小	·郡850 m		(その他)	
(0)		± 00	00	± 40	مال		h 新	 i用 低層	 			(70,200)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	東 90 m、西 大等 間口	60 m、	m、 奥行	m、北 f 約	50 m	規模		130 ㎡		形状		
隣 地	地域的特性	特記・特にない	5	10 111 21		 n市道	交i				1 住居		
域		事項!			路 !		施記	₽			規制	(60,200)	
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、中に影響を及ぼす			上 主として		└	ー れる閑静			」 5。当 [;]	」 地域の土地利)	用形態
(3)	員有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準の個別に	準地 角 的要	地			+2.0
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価権	格	6	5,300 円	/ m²	因					
0)適用	収益還元法	収益価額		4	, , , , , ,	/ m²						
		原価法	積算価値			/ 円							
(0)	-18 o 4+14	開発法		による価格			/ m² z∌/÷;▽₩	+ポーサフ	3 ± Z	ナたっ電田	5 4 2 +	小那士なが国	÷π ± πτ
(6) [万場の特性	同一需給圏は、 に居住する一次 、住宅地の需給 戸建物件は3,	取得者です は堅調です	あるが、同 [.] ある。市場の	ー需給圏: の中心価:	外からの転 格帯は、土	入も一部	見られる	。近隣	地域は西釣	大小郡馬	Rから徒歩圏内	にあり
	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は対象: の高い試算価格 は自己利用目的 とし、収益価格	である。- の取引が ^ロ	−方、収益(中心である	価格は試	算の過程に 、その説得	おいて想 力は相対	定要素が	「多数介 1と判断	在すること される。し	に加えたがっ	し、近隣地域に	おいて
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		の規	基準地 建価格]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	小元伽隆		[]	100	100	[]	_		補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / ㎡	100	[]	[] 100				その他			
(9) 指か 定ら	小郡(県)	号 - 1	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		이 の比	基準地 準価格]/㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 +2.0 +11.0
基の 準検 地討	前牛指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	100	100 [100.0]	100	[102.0]	-	65,000	祖正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	62,80)() 円 / ㎡	価 変 よい格 動	一般的要。					 8。福岡市1		」 野市等からの転 要は堅調である	
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地 -	形状成況	1 1					る住宅地域 & の変動要図		^{找熟しており、} N。	当地域
地格 の等 前か	公示価格	+4.0 % 半年	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 [2]	图 個別的	的要因に	変動はな	l 1。				
					-								

小郡(県)

- 4

宅地-2

(1)	比準価格	算定内	引訳														
NO	取引導 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路の		要交通))状況	施	法令上の規 制等
а	小郡 7 0		郡市				建付地	(。 (ま) 方:	ぼ長 形	東18 m県南9 m	見道			(l 住居 70,200)
b	- 小郡 7 (10 [小	郡市				建付地			ほ	ぼ長	南4 m市	道			-	 l 中専
	_	12					地	()方						(60,160)
С	小郡70		郡市				建付地	(ほ) 方:	ぼ長 形	南6 m市	 道				「調区」 70,200)
	-	16															
d	小郡70	小	郡市				更地	(ほ) 方:	ぼ長 形	西5 m市	道				l 中専 60,200)
	- 3	307														_	
е	_							()							
NO	取引(円	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円 / ㎡)		域要 比較		性定標準((円/㎡)		 固別的 比較	 要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.7]	100	100		00.047				04.7	街路		0	.0	00.400
b	(9,524)	100.0]	100	100.0]	100		68,647	10	6.0] 0		64,7	61 安道 接道		0	0.0	66,100
	52	2,438	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		53,644	_	6.6]		61,9	45 環均	竟	0	.0	63,200
С	(59) 9,369	100 [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		59,963	10	<u>0</u> 1.2]		65,7	画 [±] 49	也	+2	.0	67,100
d	()	_100	[104.8]	100	_100		,	_10	00		,	一 行正			0.0	. ,
e	67	7,577 \	100.0]	100	100	100.0]		70,821	[11	1.8]		63,3	46 7 0	の他	0 [102 .	0.0	64,600
	(,	[]	100	[]				[]					100	ر <u>ن</u>	
NO		イ月率 変動率	り標準化	補正の内記	Я					工地:	域要因	の比較の	内訳				
а	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	妾近	-1.0	環境	+5.0
		+0.33	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・指	······ 接近	-4.0	環境	-5.0
		+0.33	画地	0.0	└	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・指	 接近	-2.0	環境	-5.0
		+0.33	画地	0.0	行政		その			行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・指	······ 接近		環境	+13.0
		+0.40	画地		 行政		- そ の			行政		i	 その他		0.0	L	
е		%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- I	交通・持	 妾近	-	環境	
			画地		 ¦行政		その	 他		 行政		 	その他			L	
	 比準価格	決定の	 理由		<u>I</u>		Í					İ	〔比準価	i格:		6	5,300 円 / ㎡)

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	-1 原位	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地にで	字し、	再調達原価	iの	把握が困	難でで	あるため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	์)	標準	化補正	時点何	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	L10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	Z補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	西格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		2	その他	!

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,153,472	451,980	1,701,492	1,484,280	217,212	(0.9788) 212,607	(3.8 0.4)
	収益価格	6,253,147	円 (4	7,400 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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-	-2 想定建	単物のも	大 況										小郡(県) ————	- 4		地-4
		用	 途		建築[面積	(m²)		構造・	階層		延床	 面積		1)	m²)
共同	住宅						70.00	LS	5 2 1	F					140.00	
公	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建廠	基本等	指定容積	養率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
1 住	居			70 %		200 %	200 %	ó	132 m²	10	.5 m× ′	13.0 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
想	定建物の	微要	面積35	5 ㎡の	1 L D K	、各階	2 戸		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段				
(3)-	-3 総収益	 禁算出内														
	階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	 当たり月額 [料	F]額支払賃	主米斗	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
					(m²)	(%)	(m²) (円)			(円)	b権利金等(月数	数) b権利	利金等	(円)
		住宅			70.00	100.0	70.0	0	1,310		Q1	,700	1.0	0	91	,700
1	~ 1	<u> </u>			. 0.00		70.0	-	1,010		01	,	1.0			,700
2	~ 2	住宅			70.00	100.0	70.0	0	1,330		93	, 100	1.0			3,100 3,100
1	~															
	~															
	~				140.00	100.0	140.0	0			184	800			184	1,800
	計				140.00	100.0	140.0									,800
	額支払賃									800 [円 × 12			2	2,217,60	
	共益費(管		の祭川田	ьп			4 * # * # *		/m² x	. u.±		12ケ月 、	=			0円
			の算出根抗 車場使用料				共益費を授		:付かない/: /台 x	この言	T上しない 台×12			=		0 円
			根拠、金額				敷金により			カ計 h						0円
	室等によ	-		,			-	,217,600		- HI	5.0					- 13
			A(%)+ (x 空	室率B((%))	+		円×			% =			110,88	30 円
IJ	上計	+ a+							<u></u>					2	2,106,72	20 円
			益(空室損気					1,800 円		.0 %			00 % =		1,75	56 円
			益及び償却]年数(1,800 円	× 95	年) .0 %			1.00 %)		44,99	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円		%	×		% =	T (2:		0 円
	W益 		+ +	信料の	YE THE	п	() #1++		153,472 円		(16,314	円/㎡)		
NO	-4 1 m = 事例番		D月額支払 事例σ	実際	事情	浦 時	()内は3 点修 標準作	と 建物	勿格 _ 地	域要	基準階		定実質賃料	基準地	基準階の	の賃料
			実質賃料 (円/	[}] ′ m²)	正	正	補正	差修正	E 因のI	比較	格差修正	⊨ (F	刊/㎡)			
а				`	<u>100</u>	<u>[</u>	<u>]</u> <u>100</u>		<u>100</u>	<u> </u>	100 [対象基準月額実施	階の 質賃料 1,360 F	 円/㎡
b	-		(<i>)</i>			<u>100</u>		<u>100</u>	<u> </u>	100 [_ _]		月額支		
С	-		(, ,			<u>100</u>		100	<u> </u>	100			基準階	2 F	В

				· · ·		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	E額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		100,800 F	"	25,200,000 x 0.4	%	
維持管理費		110,880 F	9	2,217,600 x 5.0	%	
Λ. Τ Ω Λ.≑π	土地	13,500 F	7	査定額		
公租公課	建物	176,400 F	9	25,200,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		25,200 F	9	25,200,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		25,200 F	7	25,200,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	"			
総費用						
~		451,980 F	"	(3,424 円/㎡)	(経費率 :	21.0 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	5	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ò	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	5	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 %	ò	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		25,200,000 円		475 000 TI (m ²) 440 00 m ²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0500		175,000 円 / m ² x 140.00 m ² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
		0.0589		0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % -	+ 0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,484,280 円 11,245 円/㎡				
(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				212,607	円
×				(1,611	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		6,253,147 円	3	(47,400	円 / m²

4 不動産ID 小郡(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	小郡市小郡字下町1331番14	2904005093993-0000
2	小郡市小郡字下町1331番15	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		l
בימוו		

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) - 5 宅地-1

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	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額 16,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 78,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T + D O 1 = # =	工光/正4 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 小郡	市美鈴が	「丘4丁	目5番9						地 (㎡		209	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	接	── 要な交通施 近の状況	設との	1 但 (40	t専 ,60)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			一般住宅だ 整然とした 。		南東6市道	m		水道、 ガス、 下水	三国	が丘1.6 km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 80 n	n、西	100 m、	南 70	m、北	130 m	標準	隼的使用	用 戸建	住宅均	<u>t</u>				
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	14	m、 奥行	亍 約	15 m	、	規模	'	210 m	。 程度、	形状(まぼ〕	正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 昭和 一	160~平 れた大規			一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	方位北	6 m	交通施設	km	が丘駅i	南西 方1.6	.6 法令 対象 規制 3 ものと予想する。			と同じ
	地域要因の将 来予測	1 11			。良好な作		維持さ	れてお			状を約	推持するも			る。地価	は上限
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅:							` ` ′	対象基準 の個別的 因		方位				+2.0
()	鑑定評価の手法)適用	取引事例は		比準価村		7	8,000	円/n	_							
U.	沙 迪用	収益還元済	-1	収益価権			/	円/n								
		原価法		積算価村			/	円/n								
(6) 市	万場の特性	は街区が	園は市内: 図画整然: 注宅の取り	北部の住 としてま 引が 2 5	3り、かつ 00~2	 需要の中/ 植栽のあ	る画地が	が多く、	 久留米; 住環 [;]	境良好で	である。	るサラリー 当団地でI 宅分譲が 4	は新築信	宅分)譲が終れ	つってお
村	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	た。比準信占め、住宅	5格は近[5地の地(隣地域に 価水準も	近接する	事例を重 。以上よ	現してi り、広 ^は	式算し <i>1</i> 或的地(た。まぇ 西バラ:	た、三国 ンスを路	が丘! はまえ、	アではなく、 駅圏の住宅: 市場の実! た。	エリアは	市内	人口の4	10%を
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 郭 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/ロ	n ² [00	100	100	[100]			祖正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		8	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 課 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +32.0 +12.0
基の 準検 地討	前年指定基準	■地の価格 ,000 円/।		03.5]	100	100	[102	<u> </u>	7	77,600	祖		+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		78,000		価 変 _{与、} 格 動			リア及て	が流り	連の交	通利便	スマートI 性が高まっ	た。			
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	:通地点(代表) 標準地		-	形状成況要	要图	ع ∫ ⊵	:大きく	(減少し	<i>」</i> た。な	お、同	4 / 7 ~ R 期間で、市				. 0 %
の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円 / ㎡ ———————————————————————————————————	因 % の	世		可別的多	を内に変	を動はな	ν I _ο					
,,	FIG.	, 3.0 /	1	•		1										

小郡(県) - 5 宅地-2

NO	取引事例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道 状況	路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	小都 7 C		郡市				建付 地	(不)	整形	南西6 m	 市道				「調区」 70,200)
b	- 2 小郡 7 C	08	 部市				Z ⇒ /→			14	地等	北西6 m	士.岩				 1 低専
D		16	₫b tla				建付 地	()	·心 立	기다더O III	山垣				40,60)
С	小郡 7 C H		郡市				建付地	((長	方形	北東17 南東17					1 低専 50,60)
	- 2	01										角地					
d	小郡 7 C H	D 小	郡市				建付地	()	方形	南6 m市 東6 m 角地	道				1 低専 50,60)
	- 2	02								_		ж					
е	-							()							
NO	取引(円	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		▲ 推定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	的要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(73) ,647	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		76,728	10	0 3.6]	ı	81,9]路	C	0.0	83,600
b	()	100.03	[100.0]	100.03	100		10,120	_10		•	01,0		Σ通・ 接近	C	0.0	00,000
	66	,030	[100.0]	100	[100.0]			77,682	_	8.0]	l	79,20	57 ₅	環境	C	0.0	80,900
С	77) ,844	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.9]		78,710	10 [10]	<u>0 </u>		76,49		画地	+2	2.0	78,000
d	()	100	[100.0]	_100	_100			_10	0				 		0.0	<u> </u>
e	83	,326	100.0]	100	100.0]	[104.0] 100		80,121	10	4.0]	1	77,0	39 ₹	その他		0.0	78,600
C		1		100	[]				[]	I				[102 .	נ <u>ט</u>	
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地	域要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+4.0	環境	-10.0
		+0.30	画地	 -2.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他	 3	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 _{0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-2.0	環境	0.0
		0.00	 画地		 行政		そ の			 行政		i	て の他		0.0	<u></u>	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路					-2.0	環境	0.0
		0.00			 ¦行政		その			行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路			交通・		+4.0	環境	
~		0.00					ス の			行政		0.0 0.0				L	0.0
6		% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		1			0.0	環境	
e		70 / 月	<u></u>		<u> </u>	 : फ्रा							交通・ 			· 烬児 - 	
			画地		¦行政		その	1也		行政			その他	3			

														3 4.	(>1~)			0.00
(2)	(積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原侃	法が	適用でき	ないは	場合その理由	E	既成	市街地のか	こめ									
(2))-2 造成	戊宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な場	易合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番	i								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価権	の補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費	m²)	標準	化補正	時点何	修正	道	延後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>_1</u>	00]	<u>[</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		ラ効宅地化 余した価格		地域 較	要因のと	比 個別的 比較	的要因(か 再	調達原	京価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/)	m²)						(F	円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>1</u>	00]					
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·		
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	公補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	3	交	通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)) 収益価格算定内訳												
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由									
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						()	()						
	収益価格		円 (円/m²)			70						
			17 (137 111)									
	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、投資技	¥算性に着目して取引さ	されないと判断し、収	益還元法を非適用と	した。						

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

4 不動産ID 小郡(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 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	7日 (6)	[年1月]	円 / m²
	A 72 - 4 - 1 - 1 - 1	(-) (-) (-)			路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	・ツ连田	の女日												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 小	郡市力記	式字龍頭 3	310番3	1					地 (㎡		206	法令上の	規制等
地	形状	敷地況	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	1住居 (60,200)	
	長方形 I:1.2	住宅 W 2			要一般住宅 <i>抗</i> 其住宅地域	が建ち並	南4.7	m		 水道、 下水	大保	700 m		(その他)	
(0)	***							1		_	/\ 	1.		(60,188)	
(2) 近	範囲		20 m、西			m、北 - **	80 m			用 戸建			TZ:15 1	=	
隣一	標準的画地の形料		間口		B m、 奥行	ラ 約 - #-	16 m		見模 ̄ <u> </u>	_		『程度、 	形状		–
地 域	地域的特性	符記 1 事項	持にない			街 4.	7 m市	道) 父迪 施設		沢 北	東方700 m	規制	対象基準均	也と同じ
	地域要因の将 来予測				後に中規 がれず、今行								上地利用	形態に影響る	を及ぼす
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地						(4)	対象基準 の個別的 因	集地 ; 的要	はい			
` '	定評価の手法 適用		例比較法			6	3,500	円/m	_	_					
0)	旭 用	収益還		収益価			/	円/m	_						
		原価法		積算価			/	円/m							
		開発法			による価格		/	円/m						1 77 - 77 - 18	
(6)市	場の特性	に居住夕通り	する一次 沿 <i>い</i> に各	取得者でる種店舗の	あるが、同	一需給圏 ぎ、生活	外からの 利便性が	の転入も が向上し	も見られ している	れる。近 ることか	「隣地」	或は大保駅 主宅地の需	Rから徒歩 諸給は引き	小郡市及び 5圏内にある 5続き堅調で	ほか、七
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	価格は場の実	試算でき 態を反映	なかった。 した説得	比準価格	は対象基 算価格が	準地と類 得られ <i>1</i>	類似する こものと	る住宅は	地に係る	取引	事例より試	は算したも	きが乏しいた らのであり、 を標準とし、	不動産市
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内省积化	並 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格			[]	100	100	[]			補口			因 行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[] 100)			"	- 1J以 その他		20716	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +3.0 +9.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	各	[104.1]	100	100	[100	0.0]			補口		0.0	因 行政 その他	0.0
地討	68	,000 円	/ m²	100	[100.0]	[112.3]] 100)	6	3,000	"	その他	0.0	20718	0.0
(10) 対年 象標(カー 削牛信牛1川恰			00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要。因								野市等からの 要は堅調であ	
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(f)標準地	弋表標準地	等と同一地 -	形 状 成況	世史								オンに近く利 動要因はない	
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+4.1	% 半年	- 円 / ㎡ E間	要 因 %の	(個別的 要 を	- 1	固別的要	要因に変	動はな	l 1 ₀				
	1		1.	-											

小郡(県) - 6 宅地-2

NO	取引事 例番号	<u>.</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o の	画地 形状	接面道 状況	路の	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	小郡7C		郡市				更地	() E	方形	北東6 m	——— 市道				1 低専 (40,60)
b	- 小郡7C	6 /l\i	郡市				建付			IEI	ぼ長	西3 m市	 首				 1 中専
		05	HI I-				建付 地	()	形		_				(60,160)
С	小郡7C H		郡市				建付 地	(台)	形	北5 m市	 道				1 中専 (60,200)
d	小郡7C		郡市				建付 地	(長:)	 方形	北東16 г	m市道				1 低専 (40,60)
e	- 20	09						()							
NO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	 標準化 補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		│ 惟定標準値 (円/㎡)		」 個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	67	, 548	100 [100.0]	[103.0] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [101.0]		68,886		0 <u> </u>		63,19		路 通・	0	0.0	63,200
b	()	100	[104.0]	_100	100			_10	0			持	近	0	0.0	•
c	(, 427)	100.0]	100	100.0]	100.0]		56,604	10	9.2] 0		63,45		境		0.0	63,500
	67	,242	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		68,452	[10	3.1]		64,5	16	ī地 ī政		0.0	64,500
d	(75	, 852	100 [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		77,217	10 [12	0 3.1]		62,72		の他		0.0	62,700
e	()	_100	[]	_100	100			10	0					[100.	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記	[<u>]</u> R	[]			[] 工地 [;]		の比較の	内訳		100		
_			街路		六温,拉	2F	· I豐+辛			 街路		I	六温.	拉汗		理培	
а		% / Д +0.33			交通・接 行政		環境 その					+2.0				· 烬児 	+8.0
h	正常	06 / 日	街路		 交通・接		1		0.0	行政 —— 街路		-2.0			0.0	押培	
D		+0.40			文題 19 行政		環境 その			 行政		-4.0 ; 0.0				本文/元 	-8.0
_	正常	06 / 日	街路		 交通・接		1		0.0	街路					0.0	押培	
_		% / Д +0.30			文通 · 按 行政		環境 			 行政		0.0 0.0			+1.0	·农児 └ └	+5.0
Ч	正常	% / 月			1リ以 交通・接		 		0.0	街路		+5.0			+4.0	一理培	
J		+0.30			文題 19 行政		^坂 児 そ の			凹 行政		+5.0 -2.0				~は*プし 	+15.0
e		% / 月			1リ以 交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・		0.0	環境	
C		,, , , <u>,</u>	151日 画地		¦交通・接 └└ ¦行政	. 	^坂 境 その			田田 行政			文価・ その他			· 水、水、元 	
			四元		1 J L X		1 5 0)	ie.		I J ITX		1	こり世	,			

												.J .H.	(> <)	`	•	ں قامی
(2)積算価格質	算定内	訳														
(2)-1 原何	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地に	 存し、	再調達原何	画の	把握が困難	まである	るため。				
(2)-2 造月	成宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格										
造成事例番	号			-		所在及	び地番									
素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	補正	時点個	修正	道修	証後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]			
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化薬 €した価格	図で	地域要 較	因の比	個別的 比較	個別的要因の 再記 比較		調達	京価
(円/	m²)					(円/m²)	"	(円/n	า๋)	TA		DOTA			(円 / m²)
		100 []	100				(%)	<u>100</u>]	<u>[</u>]			
熟成度修正		[]	/ 100	1		積算	価格		1	P] / m²		'		
内訳																
素 事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補	ĪĒ.				月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比	· · · · · · · · · ·		街路	3	交通	・接近		環境		ŕ			-	その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	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)
接法	(13)	()	()		()	()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			%
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		近隣地域は、自用の戸 いと判断されるため。	■建住宅を中心とする即	既成住宅地域であり、	アパート等の建設を	目的と

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

4 不動産ID 小郡(県) - 6 宅地-7

		不動帝エロ
N o	所在及び地番 小郡市力武字龍頭 3 1 0 番 3 1	不動産 I D 2904005160917-0000
2	小型に付けた。	2904003100917-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) - 7 宅地-1

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

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	7日 (6)	[年1月]	円 / m²
	A 72 - 4 - 1 - 1 - 1	(-) (-) (-)			路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに小	郡市福童	字内畑 6	11番5						地積 (㎡)	(404	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近の状況			「調区」 (70,200)
_	長方形 1.5:1	住宅 W 1			主宅のほかは存する住宅は		北4.5 市道	m		水道、 下水	端間440 m			(その他)
(2)	範囲	東 8	0 m、西	60 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	 住宅地			
近隣	標準的画地の形ង	犬等	間口	約 25	i m、 奥行	亍 約	16 m	規	模		400 ㎡程	建度、 :	形状	
地域	地域的特性		部市計画法 区域に指定		第11号 Nる。	街 4.	5 m市ì	道		· 端間 :	沢 北西方440 m			対象基準地と同じ
	 地域要因の将	事項	字 一船	住宅が追	2左する住3	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	<u> </u>	水市計画	施設	3 / 冬	筆11.	三尺付に指	規制	<u>'</u> れており、戸建住宅
	来予測				:ロップロ· :あるが、:									化色的分、7 建压电
(-/	最有効使用の判定	戸建住) (対象基準 対象基準 の個別的 因		, 1		
. ,	監定評価の手法 D適用		列比較法	比準価		3	0,800			_				
Ū.		収益還	元 法	収益価			/	円 / ㎡	-					
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格	<u> </u>	/	円/㎡ 円/㎡	_					
(6) ਜੋ	市場の特性	辺市町	こ地縁を ² 宅地域でる	有する個 <i>。</i> あるが、┡	人であり、	同一需給[近性は良タ	圏外から 好であり	の転入 、一定	.は少た .の戸廷	い。近 建住宅地	隣地域 需要が	は農家住宅 認められる	を主と	受者は、小郡市及び周 ごする市街化調整区域 件数が少なく、画地
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ため、l たもの	収益価格I であり、	は試算でる 不動産市 ^は	きなかった。	。比準価値 反映した	格は、小 説得力の	·郡市郊)高い試	外に存 算価格	アし対象 タが得ら	基準地れたもの	と類似する のと判断さ	取引事 れる。	人外の建築はできない 種例を収集し、試算し したがって、比準価
示準	***	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の		基価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	Ħ	/ m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
で (9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		因の	対象基 の比準 (円 /	を	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	3	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円	/ m²	100	[]	[]	100					その他		C 45/16
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	30,80	0 円 / ㎡	価 変	一般"要因		市の人口的多く、	口は概 、市北	ね横這い 部の住宅	ハで推移 宅団地を	。福岡市ヤ 中心に住宅	b筑紫野 記地需要	予市等からの転入も比 更は堅調である。
象標 基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地質	等と同一地	形 状成 況							見られる既 の変動要因		ミ地域であり、当地域 N。
地格 標準地番号 - 要 の等 公示価格 円/㎡ 因 前か 変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的要因		別的要同	因に変	動はない	, I _o				
HI /),	安劉平 中間	0.0	% 干牛	旧	% W									

小郡(県) - 7 宅地-2

NO	取引事 例番号	: j	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の	画地 形状	接面道 状況	道路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	小郡7C	/\3	郡市				建付			台	形	南5 m市	道				「調区」
	13 Apr C						建付地	()	,,,,						70,200)
	-	4															
b	小郡7C	小	郡市				建付 地	(長:	方形	西4 m市	道				「調区」 70,200)
		5															
c	小郡 7 K	_	郡市				建付				ぼ正	北6 m市	道				「調区」
							地	() 方:	抄					(50,80)
_	- 32																F +00 CT
d	小郡7C	小	郡市				建付 地	(() 形	ぼ整	西7.5 m	市迫				「調区」 70,200)
	- 20)1															
e								,									
								()							
NO.	取引促	版格	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	抽	域要		上 推定標準(т	個別的	的要因 <i>0</i>	,	
	(円/		正	IE	価の補正	補正	(円/㎡)	因の	比較		(円/㎡)		比較	, 13C 🖂 🧸		(円/㎡)
а	()	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		24 570	10	0.0]		21 E			C	0.0	24 60
b	(,000)	100.03	[100.0]	100.01	[95.0] 		31,579	_10			31,5		交通・ 妾近	C	0.0	31,600
_	29	,800	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		29,800	_	7.0]		30,7		環境		0.0	30,700
С	37	,784	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		39,031	10 [12	<u></u> 9.9]		30,0	47	画地 		0.0	30,000
d	(25	, 617	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		25,617	10	0 <u>0</u> 7.5]		29,2		テ政 その他		0.0	29,300
e	(,017	100.0		100.0	100.0		23,017	_10			29,2		C 0716	[100.	\vdash	29,300
NO	フ事性			100		[]			[図の比較の			100		
NO	の内容の	変動率	ソ保华化	補正の内記	· C					⊥ .≀⊌.	以女丘	JOYLL#X OA	ハロドル				
a	正常 9	% / 月	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	0.0
		0.00	画地	-5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	L ¦ て のfi	 也	0.0	L	
b	正常 9		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通	接近	-2.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	L ¦ そ のfi	也 也	0.0		
С			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	+30.0
	-	+0.30	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	行政		-1.0	 ¦ そ のfi	 也	0.0	L	
d	正常 9		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通	・接近	-1.0	環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	L ¦ そ のfi	 也	0.0	L	
e	g	%/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f	 也		L	

												()		
(2)積算価格算定	内訳													
(2)-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	すし、	再調達原何	面の打	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	■法の適用が可i	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	グ地番								
素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>10</u>	0]	<u>[</u>	1		
付帯費用標準化補正時点修正							有効宅地化率で 地域要因の 除した価格 較			個別的 比較	的要因の) A	調達原価	
(円/㎡)					(円/m²)	179	(円/n	า๋)	- TA		LOTA			(円/㎡)
	100 []	[] 100				(%)	10 []				
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	価格			P] / m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近	•	環境			行政		-	その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り				
直 接	(円)	(円)	(円)		(円)	12-7 110 17	(円)	(r-g)				
法						()	()				
	収益価格		円 (90				
	N. III II		ה ([] / III)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地の存する はできないため。	近隣地域は、市街化	調整区域内の旧集落でる	あり、戸建専用住宅以	外の建築を目的	りとする	開発				

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

4 不動産ID 小郡(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	小郡市福童字内畑611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		

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) - 8 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	今和 7年 7月 1日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地副且口	マ和 / 牛 / 月 日	(3) 川竹りが里共	正市111111111111111111111111111111111111	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 小郡	市大板井	+今略田	C 2 7 II											
. 1				тт	63/奮	6 3					地 (m²	I	194)	法令	≯上の規	制等
	形状	敷地の利用の 況			敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状況						主要な交通施設との 接近の状況			1 低専 (40,60)		
	方形 : 1.2	住宅 W 2		一般住宅が区画整ち並ぶ既成住宅地			北4 m 市道			水道、 ガス、 下水	大保1.1 km			(その他)		
` '	範囲	東 70 r	n、西	100 m、	南 130	m、北	190 m	標準	丰的使用	用 戸建	住宅均	<u>t</u>				
近 構	標準的画地の形	伏等	間口約	13.5	m、 奥征	亍 約	15 m	、規	模		200 m	i程度、	形状	長方形		
地域	地域的特性	特記「昭和一大型」	148年7 型住宅団は		発された		市道				駅南東方1.1 km 法令 規制			[基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測		野境												。イオ	
	対使用の判定	戸建住宅							` ´	対象基準 の個別的 因						0.0
(5)鑑定 の適	ミ評価の手法 5円	取引事例		比準価村		70,700 円/㎡			_							
の旭	l m	収益還元法	_	収益価格				円/m								
		原価法 開発法		積算価格	A こよる価格	,	/	円/m								
(6)市場	の特性 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	当地域はえた。	大保駅またきは鈍	で徒歩 1 化してi 	4分と遠 1る。宅地	いが、大/ 分譲は 1	京小学村 200 ⁻	交に近く - 160	〈、住 ³)0万l	環境も良 円。 	好でで	通勤するサ ^ー ある。新築 [・] エリアでは	住宅価格	当は3(000万	円を超
検証	E及び鑑定評価)決定の理由	用した。	比準価格	は近隣地	域に近接	する住宅[団地内(り更地の	D取引▮	事例を重	観して	て試算した。を上記のと	,以上よ	こり、す		
示準格	代表標準地 標準地番号	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 算 訳 化	交通		域	街路 交通 環境	
価と [「] 格し をた	公示価格	示価格 円 / ㎡		100	100	100	[100]			祖			1	行政 の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番小郡(県)		- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個比 要比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	+2.0 +8.0 -10.0
基の 準検 地討	前年指定基準 68	■地の価格 ,000 円/□	. <u>-</u>	04.1]	100	100	[100		7	70,700	補 正		0.0 0.0 0.0		行政 の他	+1.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	68,000 円/㎡ 価 変 接通地点(代表標準地等と同一地点) 形 状				地地		リア及び	物流関	連の交	通利便	スマートI 性が高まっ 7~R7/	た。			
年間的 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地 +4.0 %	元 〜 要 因 / 個別的 要因に変動はない。 要 因 /													

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道 状況	節の	主要交通 設の状況	随施	法令上の規 制等
a	小郡7C		郡市				更地	(長)	方形	東6 m市	道			1 住居 (60,200)
b	- 20 小郡7C		郡市				更地	(長)	方形	東6 m市	道			1 住居 (60,200)
	- 20)3														
С	小郡7C	小	郡市				建付地	(。) 方	ぼ正 形	北4.2 m	市道			1 住居 (60,168)
d	- 21 小郡7C		郡市				建伏				·····································	北5 m市	道			 1 中専
u	H - 20		רן וילום				建付 地	(לות	400 IIII)				(60,200)
e	20	,,,						()						
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		推定標準(i (円/㎡)		別的要因 較	の	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[102.1]	_100	_100			_10	0			街路		0.0	
b	72	, 135 \	100.0]	100	100	[100.0]		73,650	[10-	4.0] 0]	70,8	17 交通 接近		0.0	70,800
_	71	,410	[100.0]	100	[/]	[100.0]		72,910		4.0]]	70,1			0.0	70,100
C	67	,754	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		68,364	10 [9	0 <u> </u>	1	70,5	 画地 51		0.0	70,600
d	()	_100	[101.8]	_100	_100			_10	0			一 行政		0.0	·
e	(,242	100.0]	100	100.0]	[100.0]		68,452	10	8.2] 0]	63,2	64 その	他 [100	0.0 . 0]	63,300
	` 			100	[]	[]]]			100		
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要达]の比較の	内訳			
 а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 -2.0	_ 環境	0.0
		+0.30	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	 :	+3.0	 その他	0.0	_ L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 -2.0	環境	0.0
		+0.30	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政	 :	1	 その他	0.0	_ L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接			-5.0
		+0.30		0.0	¦行政		その			行政	 :	+2.0	その他	0.0	_ L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接	近 _{+3.0}	環境	0.0
	-	+0.30	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	行政	 !	+3.0	 その他	0.0	_ L	
e	Ç	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接	 近	環境	
					¦行政		ここ	 他		 行政	 '	 ! !	 その他		_ L	

(2)積算	算価格質	定内	訳															
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由								市街地の	ため									
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な	場合(の価格										
造成	海例番·	号			-			所在及	び地種	番								
素地	の取得		事情補	iE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)			工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点個	修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	(137	··· <i>)</i>	100 []	[] 100								10 [0]]		
付帯	費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	3	有効:		図で	地域:	要因の比	比 個別的	的要因(の 🏻	事調達原価
	(円/	m²)				1		(円/㎡)			CTM/ff (円/n	า๋)	¥X		LL#X			(円/m²)
			100 []	[] 100					(%)	10]	10			
熟成	度修正		[]	/ 100				積算	草価格	3				円 / m²		•	
内訳																		
素事地内	情の 容	月率	変動率	成	標準化補正				F.	率変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費							% / 月	費用						% / 月
地域要	因の比	較 ——		街路	3	3	交通	・接近 		環	境 ———			行政			その他	<u> </u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			70
			13 (137 111 /			
	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、投資技	採算性に着目して取引さ	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	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	((円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 小郡(県) - 8 宅地-7

T 113		ア 動立 D
N o	所在及び地番	不動産ID 2904005102765-0000
2	小郡市大板井字野田637番63	Z9U4UU3 1UZ/03-UUUU
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 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)	[令和 7年1月]	71,000 円/m²
	47	(-) (T - (T T		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

		の埋田の	X P											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 小郡	市小郡字	折口3	2 1番19	١					地和 (m²)	-	396	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との	近商 (80,200) 準防
-	台形 1.2:1	店舗 W 1		、沿道	部沿いに低い サービス旅 が高業地域	設等が	南東16 国道、 北東俱			 水道、 下水	西鉄小	\郡530 m		(その他)
(0)	77 EII	± 70		00	+ 00	-11.	00	1#E 2#E	A- /+ 0	n /m ==	r :			(100,200)
(2) 近	範囲		1、西	60 m、		m、北 = 45	30 m	1	的使用		店舗地		TIN JAL E	≡÷₩
隣	標準的画地の形状 地域的特性		間口 約	22	m、 奥行	ī 約 街 16	18 m				400 m²		形状	_マ カド 近商
地 域	1.67-36 13 14 4 1.1∓	特記 特に 事項	-A11			路	m国道	Į.	交通 施設		八名以為代	東方530 m	規制	(90,200)
	地域要因の将 来予測				された駅に も当面は現									とから、大型店舗の
(3) 5	最有効使用の判定	低層店舗	地							対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	地		+3.0
` ′	監定評価の手法	取引事例と	比較法	北準価 相	各		2,500	円/㎡						
0.	D適用	収益還元法	去 l	収益価権	各	7	5,300	円/m²						
		原価法		積算価			/	円/m²						
		開発法			こよる価格		/	円/m²						
(6)市	市場の特性	チェーンに近い国道が	5舗を展開 500号派	引する法 合いに位	t人、店舗f Z置し、店舗	サマンシ 舗用地及で	ョンの3 び賃貸 ^っ	建設を目 マンショ	論むる ン素は	下動産業 也の需要	着等か は引き	想定される 続き旺盛	る。近隊 である。	1る。需要者としては 準地域は西鉄小郡駅に 路線商業地に係る取 団難である。
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	産市場の調するため流	尾態を反明 流動的な性	央した説 生格を有	発力の高い	ハ試算価権 その説	格である 得力は	る。一方 钼対的に	、収益低いと	き価格に と判断さ	は試算σ される。	過程におい したがっ ⁷	ハて想定 て、比準	呈も適切であり、不動 E上の条件が多数介在 基価格を重視し、収益 ニ。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	1	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/r	n ² [1 00	100	100	[100]			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - -	. E	時点 修正	- 標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比当		内準	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / r	n ² [1 00	100	100	[100]			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格		87,000			一般的 要 因						テしている		│ 道500号沿いや西鉄 需要が認められる。
基準 準価 地格	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表:標準地	候牛地寺と	- 同一地,	形状况要		載) b 国) d	比較的自 の変動は	動車交 ないが	通量の 、七夕	多い路線通りを呼	線商業地域 中心に出店:	である。 需要は雪	土地利用状況に特段 坚調である。
地格 の等 前か	公示価格	+5.7 %	半年間	円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	1	固別的要	因に変	動はなり	, I _°			

(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 i 等		「住居表記	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地 接面状 状況	道路の 記	設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	小郡7C		市				建付地	()	ほぼう	正 南東1	2 m国道				5業 90,400)
b	小郡 7 C H		都市				更地	()	不整)	形 東18 南3 m 角地					l 住居 70,200)
С	- 21 筑紫野 7	C 筑紫	紫野市				更地	()	ほぼ〕 方形	E 北西11 北東4 角地	5 m県道 m				「調区」 70,200)
d	- 10 筑紫野 7 - 131	K 筑紫	紫野市				更地	()	台形)	北東18 南6.3 二方足					≛住居 60,200)
е	- 131	0						())						
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標達格(円/r		 個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(109,	, 244	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	-		112,958		5.5]	97	,799 ₃	透通・		.0	101,000
b c	(85,	,608	100 [100.0]	[102.5] 100 [104.4]	100 [/]	100 [98.9]		88,724	100 [99	0.0]	89	,620 _‡	接近 環境	0	.0	92,300
d	87,	,719	[100.0]	100 [106.5]	100			95,594	[104	.5]	91	, 478	可地 テ政	+3 0	.0	94,200
e	115,	,297	[100.0]	100	100			120,384	[133	3.4]	90	,243	その他	0 [103 .0	.0 0]	93,000
NO	ア事情の内容を	1月率		100 補正の内記		[]] [] 工地域	 要因の比較	の内訳		100		
_		6/月	(±= 0 /2		· * * * *	立、C	, T== 1 ±=			 封路		. * * * *	+立、二		. T== + ±	
а		+0.48			交通・排 行政		^{坂児} その			到吗 行政		₎ 交通・ -		+1.0 0.0	' 烬·兄 └	+5.0
b		6/月	街路	0.0	 交通・持	_{妾近 0.0}	環境		0.0	 街路		交通・		-1.0	環境	0.0
	4	+0.50	画地	-1.1	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	3	0.0		
С		6/月	街路		交通・持		環境		0.0	封路		交通・		-4.0	環境	+10.0
	-	+0.44	画地		¦行政 -		その		-7.0	行政	0.0	一その他	3	0.0		
d		6/月 HO.59			_ 交通・持 		環境			封路 		₎ 交通・ 		-3.0	環境 └	+25.0
			凹 地		¦行政		その		0.0	行政	0.0	その他		+10.0		
е	9	6/月	街路 画地		交通・持 ここここ 行政	妾近 	□環境 □			封路 行政		交通・ その他			· 環境 └	
	上準価格決				¦行政 '		ן לט	ir.		ΥπΓ		,そのit · · 〔比準				2,500 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に	存し、	再調達原何	面の打	把握が困	難でる	あるため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				•		所在及	び地番	Î							
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>	<u>)0 </u>	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		与効宅地化록 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	・接近		環境			行政		-	その他	

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)								
法	4,216,176	931,500	3,284,676	2,188,890	1,095,786	(0.9790) 1,072,774	(4.0 0.4)								
	収益価格	29,799,278	円 (75	5,300 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	閉発法を適用する場合(の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2 た	想定建物	勿の状	 t況											小伽(乐)			·명-4
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(r	ที่)
店舗							160	.00	S	1 F	=					160.00	
公法」	上の規制	制等															
用途地域	或等		基準建廠	英率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
近商				100 %		200 %		200 %		396 m²	22	.0 m×	10 0 m	前面道路:	国道	16	.0 m
準防				100 70		200 70		200 70		390 111	23	.U IIIX		特定道路ま	での距離	! :	m
想定建	建物の相	既要	ロードサ	ナイド猛	型店舗を	想定				有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-3 糸	総収益 算	算出内]訳														
		用途	2	床面	積	有効	有			たり月額	F]額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
階層					(m²)	率 (%)		(m²)	支払賃	料		,	(円)	 b権利金等(月数	数) b/左	 利金等	(円)
					(111)	(70)		(111)	(11)				(11)	の推列並 <i>寺(万家</i> 6.(2,208	
1 ~	1 7	店舗			160.00	100.0		160.00		2,300		368	,000	0.0		2,200	,000
~																	
~																	
~																	
					160.00	100.0		160.00				260	,000			2,208	,000
計					160.00	100.0		100.00				300	,000				
	支払賃料										000	円 × 12				4,416,00	
	費(管理		_ ~~	L.				/ -		m² x		mʻx	12ケ月	=			0円
			の算出根抗				一棵	貸しのた				台×12	ケ日ェ		=		0 円
		•	車場使用料 根拠、金額				勒仝	に上口坦		台× ているため	\ <u> </u>						0円
			相当額	IH <i>)</i>			苏亚		116,000		7017	5.0					013
			(%)+(x 空	室率B((%))	+	,		··· 円 ×			% =			220,80	00 円
以上訂	i† +	- a+														4,195,20	
保証金	金等の道	軍用益	(空室損失	夫考慮很				2,208,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		20,97	′6 円
権利金	金等の道	運用益	及び償却	額(空室	室損失考	慮後)		償却年	₣数(円 ×		年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その他	の収入Ⅰ	こ係る	 保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			—————————————————————————————————————			× ×		% =			0円
総収記			+ +							16,176 円		(10,647	円/㎡)		
(3)-4	1 ㎡当 <i>t</i>	とりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u> </u>	() 内は支払	丛賃料								
NO 事	4例番号	-	事例の実質賃料	4	事情社正	浦 時	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а					100			100	100) <u> </u>	100	_		対象基準月額実		۹/m²
b	-		()	100	_	1	_100	_100)	100	-		月額支		
С	-		()]] 10	0	[]	[] []	•]		基準階	1 F	В
-	-)	100 [10	0	[]	<u>100</u>] 100]	100]		<u> </u>		_

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			算 出	根拠		
修繕費		181,500 F	7	36,300	,000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		220,800	7	4,416	,000 ×	5.0 %	6	
	土地	202,500	7	 査定額				
公租公課	建物	254,100	7	36,300	,000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		36,300 [7	36,300	,000 ×	0.10 %	б	
建物等の取壊費用の積立金		36,300 [7	36,300	,000 ×	0.10 %	ó	
その他費用		0 F	7					
総費用		931,500 F	— "	(2,352	円/㎡) (経費率	22.1 %
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.0 %	ó	g:賃料の変動率				0.4
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用	月年数			50
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	ó	n b:仕上の経済的耐用	月年数			30
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	ó	n c:設備の経済的耐用	月年数			15
m:未収入期間		0.5 年	=	:未収入期間を考慮	した修正率	<u> </u>	С	.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出	根拠		
建物等の初期投資額		36,300,000 円		220,000 円 / n	า้ง	160.00 m²x	設計監理	里料率 3.00 %
元利逓増償還率		0.0603		躯体部分	0.0552 >	仕上部分	0.0877 ×	設備部
建物等に帰属する純収益 x	(2,188,890 円 5,528 円/m						
(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	
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	属する純収益			,			1,072,774	
	還元利回り	(r-g) 3.6 %	 o	(2,709	円/n
. ,		. 5, 5.5 /						

4 不動産ID 小郡(県) 5 - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	小郡市小郡字折口321番1	2904005089895-0000
2	小郡市小郡字折口322番3	2904005089900-0000
3	小郡市小郡字折口322番4	2904005089901-0000
4	小郡市小郡字折口322番7	2904005089904-0000
5	J HERE S HE J TO THE C T T ELL OF	250.05055500.000
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		<u> </u>
畑′5		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) 5-2 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	・ツ连田	ツ女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 小	、郡市小郡	7字若山 6	29番2	0 外					地積 (㎡)		971)	法令上の規制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	如	供給 理施 状況		な交通施 の状況	設との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	店舗 S 1			ピーや小売に 立ぶ路線商業	441114	北西8.7 市道	m	水道下2		大保1.	1 km		(その他)
(2)	 範囲	東 8	80 m、西	110 m、	南 150	m、北	80 m	標準的	り使用 1	低層に	与舗地			
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 28	s m、 奥行		35 m、	規模	Į	1,0	00 ㎡和	 呈度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性		片側 1 車約	泉の幹線道	路		7 m市道			大保駅	南西方	1.1 km		対象基準地と同じ
		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測				·パー(平原 後も現状を									定の商圏を確保でき
(3)最	それが 場合 対定 の判定	低層店			× 0 170 171				(4)対象 の個		地か			
` '	盤定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	80	D,000 円] / m²	因					
σ,	適用	収益還	元法	収益価	格	62	2,900 円] / m²						
		原価法		積算価	格		/ F] / m²						
		開発法			による価格	•] / m²						
(6)市	5場の特性	で出店	すること; エリアをi	が多い。/ 奇圏とし ⁻	小郡市内で	は平成1(業地域を肝	6 年に全面 形成してい	ī開通し Nる。E	た七夕	'通り	への出	店が多い	が、当コ	らために借地又は借家 ニリアも西鉄沿線の西 ごも商業地として優位
· 村	ば算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	棟貸しことも	を想定した 、収益価額	たが、建築 各が低位I	築費や利回	り次第で値 た要因でる	価格が左右 ある。以上	される	る。また	:、路	線型店	舗は想定	建物の消	動格は、低層店舗の一 肖化容積率が低くなる 記視し、収益価格も勘
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カーの	対象基準 の規準価 (円 / m	格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格			[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100	_				行政 その他		- そのile
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カーの	対象基準 の比準価 (円 / m	格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	-	1			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	4 214 + WE III		, 111	100	[]	[]				1.77		その他		7. / 41. \
(10) 対年 象標	のります。			0 円 / ㎡	価 変 格 動	要医						、マートI が高まっ		通した。特に市南部エ
基準準備	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	代表標準地	等と同一地	形 状 成況	地域要因								くでコストコ小郡倉庫 対功している。
地格の等	標準地番号 公示価格		. 0. 14.5	- 円/㎡	要 因	個別的要因		的要因	に変動に	はない	١.			
前か	変動率 年間	+8.5	6 % 半年	间	%									

(1)	比準価格算	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o}	画地 形状	接面道状况		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	小郡7C		郡市				建付 地	(ほl)方 i	ぎ正 形	南東12	m国道			商業 90,400)
b	小郡7C		都市				建付 地	(ほり 方が	ぎ長 形	東18 m県 南9 m 角地	見道			1住居 70,200)
c	小郡7CI H		郡市				建付 地	(不到)	整形	西19 mi	万道			1 住居 (60,200)
d	- 21 小郡7C H - 21	D 小春	郡市				更地	((不到	整形	東18 m県 南3 m 角地	具道			1 住居 70,200)
e								()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		性定標準((円/㎡)		引的要因(較	ס	査定価格 (円/㎡)
a b	(109,	, 244	100 [100.0]	[103.4]	100 [100.0]	100 [100.0]		112,958	+	0.6]		80,3	街路 40 交通 接近	•	0.0	80,300
ט	69,	,524	100 [100.0]	[101.7] 100	[100.0]	[103.0]		68,647		7.8]		70,1			0.0	70,200
С	(67,	, 280	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		77,372		0 3.3]		78,7	10 画地		0.0	78,700
d	(85	,608	100 [100.0]	[102.5] 100	100	100 [98.9]		88,724		0 1.3]		79,7	一 行政 16 そのf		0.0	79,700
e)	100	100	100	100		00,721	100			,.		[100]	-	70,700
VO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳		,	
a		%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	년 +9.0	· 環境	+15.0
	+	+0.48	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		+10.0	その他	0.0		
b		%/月 +0.33			_ 交通・接		環境		0.0	街路 		[交通・接i	^丘 -1.0	環境	-5.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政 ——			その他	0.0		
С		%/月 +0.50			交通・接		環境			街路 		i	交通・接i	^丘 +5.0	˙環境 └	-10.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0	1	
d		%/月 +0.50			交通・接		環境			街路 		i	交通・接i	^丘 +7.0	ੵ環境 - 	0.0
			凹地	-1.1	 		その		0.0	行政 ———		0.0	その他	0.0		
e	9	6/月	L		交通・接	近 	環境		-	街路 		 	交通・接i	正 	_環境 _ 	
			画地		¦行政		その	他		行政 ——		l	その他			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	I	既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能なり	場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	付帯費用 標準 (円/㎡)			2補正	時点修正		E後σ	費用の補修)価格 〔円 / ㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的 比較	的要因₫	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	容				率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率				
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路						3	交通・	接近		環境			行政			その他	Į.

(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 未収入期間修正 後の純収益 (円) 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.0 0.4) (0.9770) 7,293,888 1,516,200 5,777,688 2,249,548 3,528,140 3.6 % 2,197,808 収益価格 62,900 円/m²) 61,050,222 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	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	の理由										
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)						
開発	法による価格			円 (円/㎡)									

(3)-2	想定建	物の状	状況											小郡(県)	5 - 2	—— ———————————————————————————————————	也-4
		用	 途		建築同	面積	(m²)			講造・『	皆層		延床	面積		(n	n²)
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	指定容和	責率	基準容積率等	争地	 !積		間口			前面道路、	幅員等		
1 住居				60 %		200 %	200 9	%	g)71 m²	28	.4 mx 3	35.0 m	前面道路: 特定道路ま		_	.7 m m
想定	建物の)概要	 一棟貸し	 ,の店	╽────舗を想定				- 1	 有効率 理由	1(00.0 %	一棟貸	しのため1(•	
(3)-3	松川2	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	a ≐ R														
階層		用道		床面	積	 有効 率	有効面積		 1㎡当た「 払賃料)月額	F	割額支払賃	料。	a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
PHA					(m²)	(%)	(mi		円)			(円)	o権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗			300.00	100.0	300.0	00		2,100		630,	000	6.0	0	3,780	,000
1 ~	1																
~																	
~																	
~																	
~																	
計					300.00	100.0	300.0	00				630,	000			3,780	,000
	支払賃	 〒米斗								630.	000 F	円 × 12	 ケ月 =	:		7,560,00	0 円
		··· 理費)							円/㎡ >				12ケ月				0 円
b共主	益費(管	理費)	の算出根拠	U.			共益費は賃	料にお	含まれる								
その	他の収	入(駐	車場使用料	斗等)					円/台>	(台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒	れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金により	担保	されてい	るのて	計上	しない。					0 円
			相当額	-			7	7,560	,000円 >	<		4.0	%				
	-		(%)+(× 소	· 至 本 B ((%))	+		円 >	(% =			302,40	
以上				L +v == /	4.										-	7,257,60	
			益(空室損労 益及び償却		-	壱 後 \	•	0,000 印年数) 円 ×		.0 % 軍)	× 運用利		00 % = %)		36,28	8円
惟小」	立 寸 0.	建用面	以の値如	部(工	主俱大气	思後)	[貝Z	ҳҳ∸ӊӣ	X(円×		+) %	E用利 X	四リ(=			0 円
その作	也の収ノ	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	x		% =			0 円
総収			+ +	賃収の	n	(\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	5 † / 任	7,293,8 €¥∜	888 円		(7,512	円/㎡)			
· /	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 0 事例番号 事例の実際 事情補						()内は3 点修 標準・		፱科 建物格	†#h+:	或要	基準階	上 本	 定実質賃料	其淮州	.基準階σ)賃料
110	尹 1/1 田	7	実質賃料	1	正	" 正"	補正	差	生修正	因のは	比較	格差修正		た ス 員員行 引/㎡)	坐十/6	经十四0.	/ 吳 作 1
а			,		100		100	 1 I	100	100) <u> </u>	100 [- 1		対象基準月額実		9/m²
b			()	100	_ [] _100	_ -		100)) 1	_100	- 1		月額支		
С	-		()	100	1 10	1 100	J I	100	100		100	1		基準階	1 F	В
	- ()				[] 10] [[]	[]]				

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		276,500 ₽	9	55,300,000 × 0.5	%	
維持管理費		302,400 P	9	7,560,000 x 4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	439,600 P	9	查定額		
公租公課	建物	387,100 ₽	9	55,300,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		55,300 円	9	55,300,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		55,300 P	9	55,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		1,516,200 円	9	(1,561 円/㎡)	(経費率	20.8 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 %	1	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	,	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	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	等価格)	30 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	:	:未収入期間を考慮した修正率	C	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		55,300,000 円		- ?	設計監理	
				179,000 円 / m ² x 300.00 m 躯体部分 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0638			+ 0.0877 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,528,140 円 3,634 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益			<u>/ </u>			
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			\dagger		3,528,140	円
土地に帰属する純収益 -			\dagger		2,249,548	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		+		2,197,808	
×				(2,263	円/m²
(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 / m²

4 不動産ID 小郡(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	 所在及び地番	不動産ID
1	小郡市小郡字若山629番20	2904010033358-0000
2	小郡市小郡字若山630番97	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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 小郡(県) 9-1 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	今和 7年 7月 1日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地副且口	マ和 / 牛 / 月 日	(3) 川竹りが里共	正市111111111111111111111111111111111111	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	ì									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 小郡市山	隈字柳30	7番169	' ト				地積 (㎡)	30	,813)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用(況	D現 周〕 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	. 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	「調区」 (60,200)
	不整形 1:1.5	倉庫 S 2	中のコ	施設用地とし 上地が多いイ 1地域		北西10 m 市道、 四方路		水道	今隈800) m		(その他) 地区計画等 (70,200)
(2)		東 180 m、i	 坘 280 m、	南 100 i	m、北	400 m	潭進的 侵	 使用 流通	│ 業務施言	 ひ地		(12,22)
近	 標準的画地の形料	, ,			···、约··· 5 約	150 m	規模		000 ㎡程		形状も	
隣 - 地 域	地域的特性	特記・令和3年		が完了し	街 10	m市道		通一今隈	沢北西方	300 m		┆「調区」 ┆(60,200) ┆地区計画等
	W	事項			路		施				規制	
	地域要因の将 来予測	続々と物流施 に対応した施						高めてい	る。環均	竟配慮型、	ΖE	B認証、高度化物流
	最有効使用の判定	流通業務施設					`	4)対象基準 の個別的 因	集地 四: 的要 形:	方路 伏		+3.0 -3.0
l ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較				.,	/ m²	_				
".) 週 / ロ	収益還元法	収益価		4:		/ m²					
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格			/ m² / m²					
(6)市	万場の特性	同一需給圏は石数年経過し、	国岡県全域の 大規模物が とNOI利[の物流系工 充施設が多数 回りは4.	業地域。 数竣工済 ⁻ 5 %である	当地域は民 である。ま る。物流施	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□)施設は令 管需要の増	*和4年 加によ	こJ - RE Ĵ募集賃料	ハT I	n、工業団地が竣工し へ売却されており、開 レチテナントの施設で
) É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	建築費や利	回りの判断》 の取得競争を	欠第で価格が が激化してる	が左右され おり、市均	れるが、大き 易の実態を	規模物流 反映する	流施設適地 5比準価格	の場合! がより	は有力な価	格指標	双益還元法を適用した 悪となる。ただし、現 こある。以上より、比
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	象基準地 見準価格 日/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	一 クンカス1冊入巻		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円/m²	100	[]	[]	100	-			1」以 その他		() () () () () ()
(9) 指か 定ら		号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のと	東基準地 比準価格 日/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100	[]			補 正	画地		因 行政
华快 地討	I	円/m²	100	[]	[]	100	-			行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら が が が が が が が が が が が が が	42, 通地点(代表標準:	」 000 円/㎡ 地等と同一地	価 変 動 は 点)		₃ 丿 リア♪	及び物流	関連の交流	通利便性	が高まった	Ξ.	通した。特に市南部工 まistics福岡小
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	形状成況要	要因	引 郡、[コジシテ	ィ小郡が	竣工。 R	、	東竣工	ラェッとエピュ畑凹が 予定。
の等前か	公示価格	+14.3 % 半	円 / ㎡ 年間	因 例 の	要因	I	うとと	変動はなり	, I _o			

小郡(県) 9 - 1 宅地-2

(1)		_			- · · ·			,.,						. — : :	, <u>,</u>	N
00	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	[の	画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	うきは7		きは市				更地	((ほ) 方:7	ぎ長 形	北11.2 m	市道			準都計 (70,200)
		008								1-1	- *±+	±40	- \ - \-			C ÷⊠ G7
b	新宮70	956	屋郡新宮町				更地	() 形	ぎ整	南12 m町 西5 m 角地	担			「調区」 (70,200) 地区計画等
С	宇美 7 (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70	-	屋郡須恵町				底地	((ほ) う 方:	 ぎ長 形	北東4.4 北西2.5 角地				(都) (60,200)
	-	12										/13/6			_	
е	-							()						
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格円/㎡)		域要 比較		生定標準値 (円/㎡)	Ti i	個別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(8,444	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		48,444	10	0 <u>0</u> 1.8]		52,77	街		0.0	52,70
b	(0,444) 100	[105.0]	100	100.03		40,444	_10			32,77		通・ 近	0.0	32,70
	4	8,897	[100.0]	100	[/]	[103.0]		49,846	+	5.6]		47,20)3 環:	境 (0.0	47,20
C	6:	3,438	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		70,783	10 [12	0 <u> </u>		57,82	<u>9</u> 19		0.1	57,80
d	(100	[111.7]	_100	100		· ·	_10	00			行		0.0	·
e	(4,836	[100.0]	100	100	[102.0]		49,100	[10	2.0]		48,13	87 て (の他 (99 .	0.0	48,10
C	(1	100		[]			[]				100	<u>.9</u> _1	
10	ア事情の内容		宮 ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	接近 -10.0	環境	0.
		0.00	回地	0.0	¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / F	目 街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	 接近 +15.0	環境	-10.
		+1.00	回地		- - 行政		その			 行政		i	その他			
c	正常	% / F	目 街路		 │交通・接		環境			街路				接近 +20.0	環境	0.
		+1.49	9		- - 行政		その			 行政		i	 その他		. L	
d	正常	% / F	目 街路		交通・接		環境		0.0	街路				 _{妾近 +20.0}	環境	0.
		+1.67			¦行政		¦ ¦その			 行政		Ĺ	その他		L	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
e		% / F	目 街路	+2.0	文通・接		環境		0.0	街路		1	交通・技		環境	
-) 55 <u></u>		· - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	<u> </u>	 そ の			 行政			へ <u>。</u> その他	-	. L	
			m / E		 1 T T Y		00	كار		1 J LLX		1				

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/㎡)			2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成						月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率		
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路						交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3)収益価格算定内訳											
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法	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	支出の現価の総和	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発法による価格		円 (円/㎡)								

(3)	-2 想定建	物のよ	∤ ;₽											小郡(県)	9 - 1	Ŧ	5地-4
(3)	-2 & E	=193021	Т														
用途建築面積					(㎡) 構造・階層			표 =	延床	面積		(m²)				
倉庫兼事務所 13				3,500.	3,500.00 S 2 F						27	,000.00					
公法上の規制等							·										
用道	赴地域等		基準建業	英率等	指定容	積率	基準容	容積率等	地積		間	間し・奥行		前面道路、幅員等			
「調区」 70 % 地区計画等			200 %		200 %		30,813 m²		n² 13	138.0 m× 200.0 m		ı	前面道路: 市道 10.0 r 特定道路までの距離: r				
想定建物の概要 一棟貸しの倉庫 つき、空室損失り みの点を利回り			車兼事務 失は計上 りで考慮	所を想え しなか: した。	記。また った。こ	た、一棟 また、賃	貸しに 料強含	有効 の理由	率	100.0 %	一棟貸	(しのため1)	0 0 %				
(3)	-3 総収益	算出内		_ 12.						'			1				
	階層	用资	<u>余</u>	床面	ī積	有効 率	有效	功面積	1㎡ 支払賃	当たり月 料	額	月額支払1	賃料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	倉庫兼	東事務所	13,	,500.00	100.0	13	3,500.00		1,15	50	15,525	5,000	6.	0	93,150,000	
2	. ~ 2	倉庫兼	東事務所	13,	,500.00	100.0	13	3,500.00		1,1	50	15,525,000		6.	0	93,150,000	
	~																
	~																
	~															186,30	0 000
	計			27,	,000.00	100.0	27	7,000.00				31,050	0,000			100,00	0,000
年	額支払賃	料									0,00	0 円 × 1	2ケ月	=	37	72,600,0	000円
	共益費(管									/ m² ×		m²۶	く12ケ月	=			0 円
			の算出根 車場使用 ^線				共益費は賃料に含まれる 円/台× 台×12ケ						o 左 日±	月+ = 0円			
			根拠、金額				- 動全	敷金により担保されているので計上しない。						0円			
	室等によ			47.7			77.312							%			
			\(\%\) + (x 空	室率B((%))	+ 円×						% =	% = 0			0 円
L)	人上計	+ a+													37	72,600,0	000円
			益(空室損				186,300,000 円 × 100.0 % ×						1.00 % = 1,863,000 円				000円
稽 	重利金等 <i>0</i> .	連用品	益及び償却	」額(空≧	至損矢考	慮後)		償却的	≢数(円:	×	年)	連用材 % x	间回り(%) =			0 円
7	の他の収え	に係る	保証金等の)運用益	(空室損失	考慮後)			円:	×		% ×		% =			0 円
	益		+ +						374,4	63,000	၂	(12,153	円/㎡)		
Η̈́			D月額支払) 内は支持	1							>	- 7 1111
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	桶 時;	点修 1	標準化 補正	建物 差修证	7格 5 因(也域要 の比較	或要 基準階 比較 格差修正		記定実質賃料 円/㎡)	基 準 均	基準地基準階の賃料	
а						[100		1	100		_ - 		対象基準月額実	質賃料	Ⅲ / m²
b	-		()	_ 100	_ [1	_100	100		100	100	_		月額支	1,156 払賃料 1 150	円/m 円/㎡)
	-		()	[] 100	0	[]] [] []			+ >#= m.r.		
С	-		()	<u>100</u>	[<u>100</u> []	<u>100</u>		100		_		基準階	1 F	В

				, ,						
(3)-5 総費用算出内訳	_									
項目	美	額相当額		算 出 根 拠						
修繕費	善費			4,310,000,000 x 0.2 9	6					
維持管理費	維持管理費			372,600,000 x 2.0 9	6					
Λ. Τ Ω Λ.÷π	土地	8,705,400 円	9	查定額						
公租公課	建物	30,170,000 円	9	4,310,000,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000				
損害保険料		4,310,000 P	9	4,310,000,000 × 0.10 9	6					
建物等の取壊費用の積立金		4,310,000 P	9	4,310,000,000 × 0.10 9	6					
その他費用		0 F	9							
総費用										
~		63,567,400 P	9	(2,063 円/㎡) (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	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	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	:	: 未収入期間を考慮した修正率						
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額		算 出 根 拠						
建物等の初期投資額		4,310,000,000 円		455 000 TH / 2	設計監理					
一北下區灣溫克		0.0040		155,000 円 / ㎡× 27,000.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分				
元利逓増償還率		0.0612		0.0448 x 40 % + 0.0589 x 30 % +	0.0853 x	30 %				
建物等に帰属する純収益 ×	(263,772,000 円 8,560 円/㎡	•)							
(3)-8 土地に帰属する純収益										
総収益				3	74,463,000	円				
総費用					63,567,400	円				
純収益 -				3	10,895,600	円				
建物等に帰属する純収益				2	63,772,000	円				
土地に帰属する純収益 -			1		47,123,600	円				
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				45,111,422	円				
x				(1,464	円/㎡				
(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 / m²				

4 不動産ID 小郡(県) 9 - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	小郡市山隈字柳307番16	2904010087969-0000
2	小郡市山隈字柳308番1	2904005083364-0000
3	小郡市山隈字柳315番10	2904010087979-0000
4	小郡市山隈字柳315番14	2904010110909-0000
5	小郡市山隈字柳315番15	2904010110910-0000
6	小郡市上岩田字杉山808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		