令和 7年 7月 25日提出 筑紫野(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 旭鑑定補償
筑紫野(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄

鑑定評価額13,900,000 円1 ㎡当たりの価格87,000 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 22日	(6)路	[年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F \ /开+农 の 红手 #五	工学/正校	線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 筑紫	野市大字	≥牛島3	16番1						地 (㎡	積) (160	}	去令上の共	見制等
地	形状	敷地の和 況	川用の現	周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		中専 ,200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		一般住等が建	宅の中にア	アパート 三地域	南西5市道	m		水道、 ガス、 下水	朝倉	街道1.3 km	l	(र	その他)	
(2)	範囲	東 70 n	n、西	110 m、	南 70 i	m、北	100 m	標準	隼的使用	用 戸建	住宅均	也				
近	標準的画地の形	状等	間口 約	11	m、 奥行	 約	15 m	、	見模		165 n	i程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	なし			街 5 m	市道			km	封道駅	東方1.3		1	象基準地	と同じ
-		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測											多するもの 留まるもの			較的高い	地価上
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅	也						` `	対象基準 の個別的 因		ない				
, ,	監定評価の手法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	取引事例と	比較法	比準価村	各	8	7,000	円/n	n							
0,	適用	収益還元法	ţ.	収益価権	各		/	円/n	n							
		原価法		積算価	各		/	円/n	n							
		開発法			こよる価格		/	円/n								
(6)市	5場の特性	中心は福岡165㎡	市内へ	通勤する 地であれ	Sサラリー ⁻	マン等の ⁻ 0 0 万円	一次取律 ~ 1 , (导者でる 5 0 0 7	ある。 万円程原	大規模 度、新築	業施	郡市等の住 設からの接 建物件で 4	近性に優	り、	需要は原	(堅く、
植	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	性を反映す	「る説得」 「格が形」	力の高い 成される	1価格が求る	められた [:] るため、l	ものと見 収益還え	思料する 元法はi	る。一	方、戸廷	住宅:	集し得たた を中心とし って、比準	た住宅サ	域は	こ存し、テ	5場性に
(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	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準訳(≝ 交通		地域要	1-11-11	
価と 格し	公示価格		[]	100	100	[]			補			因	行政 その他	
恰しをた		円/r	n 1	100	[]	[]	100)				E 行政 その他			ての他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	等号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	<u>▼</u> 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +5.0 +27.0
基の 準検	前年指定基準	ҍ地の価格	[1	03.5]	100	100	[100	0.0]		000	補口		+2.0 0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0
地討	113	,000 円/r	n 1	100	[102.0]	[131.9]	100)	Č	36,900		その他	0.0		4 17 18	0.0
(10) 対年 象標	のり、別午信学1場恰		86,000		価 変 格 動	一般的 要 因	5 元	要は緊	Z調で地 っている	地価の上い地域が	昇傾向 多く、	は継続して 地価の上昇	いるが、	地倾向	画の上昇分 句が顕著で	÷地が小 ごある。
基準	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	もうけん (代表) けい 標準地	標準地等。	と同一地	形状成況	1 1						、地価の害)上昇率は縮				辺では
地格 の等 前か	公示価格		_	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)	- 1	別的要	要因に変	の動はない	۱.					
או הא,	夕 劉 学 牛	J ⊤1.∠ %0	1++10	J	70 07											

(1)	比準価格算												小 杂虫	. (>\(\ni\)	•	一一七七-2
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)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の 芸	E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	筑紫野 7 (紫野市				建付地	(長方	5形	北東6 mī 南東6.1 角地			(1 低専 60,80)
b	31(筑紫野 7 (紫野市				建付地	(ほほ 形	 Ĭ 整	西6 m市道 北6 m	Ě			1 住居 (70,200)
С	- 818 筑紫野 7 0	_	紫野市				貸家 建付 地	(ほほ) 形	 ई整	西4 m市泊	道			1 低専 50,80)
d	- 822 筑紫野 7(紫野市				更地	(正方	形	東4 m市河	道			1 住居 60,160)
е	- 1303	3						()						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切のは	域要 比較		性定標準価 (円/㎡)		的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	(80,	729	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	_		79,779	<u>100</u>	3.1]		85,69			0.0	85,700
b c	(87,	520)	100 [100.0] 100	[100.6] 100 [100.4]	100 [100.0]	100 [103.0] 100		85,481	100 [100	0.9]		84,71	接近 9 環境 画地	(0.0	84,700
d	98,)	[100.0] 	100 [101.4] 100	[100.0] 	[101.0] 		98,155	[106 			91,90 85.63	行政	(0.0	91,900 85,600
е	()	100 []	100	100	100		01,201	100	0]				[100 .	-	
NO	ア事情 イ の内容 変	'月率 逐動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地垣	艾要 达	の比較の「	为訳			
а		5/月 0.10	街路 画地		│ 交通・接 行政 		環境 その			街路 行政		+2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	└ □ □ □ □ □	-4.0
b		5/月 0.08	街路 画地		- 交通・接 		環境 - その			街路 行政		<u>`</u>	交通・接近 その他	+2.0	- □ 環境 - 	-3.0
С		5/月 0.08	街路 画地		├ ├交通・接 └ ├ 行政		環境 			街路 行政			交通・接近 その他	+3.0	· ·環境 ·	+8.0
d		5/月 0.10	街路 画地	0.0	│ │交通・接 │	近 0.0	- 環境 その		0.0	街路 行政		-1.0	交通・接近 その他		· 環境 - -	+8.0
е	96	5/月	街路 画地		 交通・接 - └ 行政		- - 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - -		:	 街路 行政		 	 交通・接近 その他		· · 環境 ·	
	・ 準価格決				1		<u> </u>					i	(淮価格			7 000 四 / m²

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **87,000** 円/㎡]

														-7071(2)	(> <)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(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	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	多正		正後の	費の補 価格 / ㎡)
			100 []	100							10 [0]]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	i効宅地化록 ≷した価格	をで	地域:	要因のは	北 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)					正1安·0 (グ間(音 (円/㎡)	לא	(円/n	n²)	¥X		LL#X			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u>L</u>]			
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	或要因の比	較		街路	<u> </u>	3	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	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	
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		るものの、戸建住宅を が形成される地域であ	を中心とした戸建住宅地 あるため。	地域であり、取引目的	も自己利用目的が中	心で市

(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/㎡)			

		(水) - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -
N 0	所在及び地番	不動産ID
2	筑紫野市大字牛島316番1	2912000037453-0000
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 筑紫野(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑紫野(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

 鑑定評価額
 9,790,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 29,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	ATI 7.7 AT AT A	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の第	岩百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 筑紫野	市大字	山家 5	114番	1 0					地和 (㎡)	-	333	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	で な交通施 で で が 記	設との	準都計 (60,200)
	長方形 1.5:1	空地		一般住する住	宅と農地等 宅地域	等が混在	南東3.3	3 m		下水	筑前山	」家450 m		(その他)
(2)	範囲	東 200 m	、西	100 m、	南 20	m、北	100 m	標準	的使用	用戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	15	m、 奥行	亍 約	20 m、	規札	塻	'	300 m²	程度、	形状+	長方形
地域	地域的特性	特記・ミニースつ	開発によ つある。	る一般位	主宅が増	街 3.	3 m市)	道	交通施設	m	山家駅	北西方450	法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	旧来からの沢等の影響							手によ	る住宅	分譲も	見られ、	また、「	隣接する筑前町の活
	最有効使用の判定	戸建住宅地							` ′	対象基準 の個別的 因		:11		
1 ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価格		2	9,400		4					
`	J.E/11	収益還元法		収益価格 ほ 第 価 #	-			円 / ㎡	4					
		原価法開発法		積算価格 調楽法に	i よる価格	,	/	円/㎡ 円/㎡						
(6)	市場の特性	同一需給圏を有する者	は筑紫野が中心で 宅需要が	野市及び である。 が徐々に	筑前町の 筑紫野市 強まって	住宅地域の の堅調な(いる。中/	かうち両 注宅需要 ひとなる	市町の はその 価格帯	選好は、村	エリアを 票準的画	拡大し 地規模	ており、月 の既存の値	用地コス	D中心は、地縁選好性 ストが割安な郊外部に で900万円前後、敷
】 [*]	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	成立してい	ないので	で収益還 採用し、	元法の適 比準の各	用は断念 手順は適 ^f	し、取引 切で市場	事例比 性を反	較法! 映し#	こよる比 5実証的	と準価格 ○価格と	の試算を行いえ、規範	テった。 節性は高	「るほどの賃貸市場は 比準価格は同一需給 い。よって、市場の り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		因の	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 / m	<u>[</u>	00	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要因 比輔	因の	の比	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / m	<u>[</u>	00	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準 準価	終続 新規 前年標準価格 ・2基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	<i>2</i> 通地点(代表標	27,400 「 標準地等と		成 況	地域	引 ヨ ボン 市	ン立地等 の郊外語	等が進 部であ	行して	いる。 住宅の〕			できて、近時はマンシ しており、ミニ開発等
地格 の等 前か	公示価格	+7.3 %		- 円/㎡ 9	要 因 %の	(個別的)	I	別的要認	因に変	動はなり	. 1.			

V0	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)	の形	画地 彡状	接面道 状況	道路の	主要? 設の∜	交通/ 大況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 7 (C 筑	紫野市				更地	(,	不整)	 譥形	東5 m市	道				集都計 (60,100)
<u>. </u>	- 70	-	⊦Km z →				7.45./			17.1-	<u>په</u> ۲.	±4+	,*				「調区」
b	筑紫野 7 - 100		条野巾				建付 地	(,	(ま) 形	I 🛱	南4 m市	旦				· 嗣区」 (60,200)
c	筑前7 C		 含郡筑前町				更地	(,	ほほり方形	 ቻ長 彡	南6 m町 東6 m	 道				(都)2低専 (60,80)
	- 30	14						`	,			準角地					
d	50 筑前7C		含郡筑前町				建付地	(,	まに 方形		北東7 m 北西3 m					(都)2低専
	- 70)6										角地					
е	_							())							
VO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		 住定標準 (円/㎡)		 固別的要 北較	更因σ.		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[102.9]	100	100		04 400	100			00.0	街道		0	.0	00.400
b	(,829)	[100.0] 	100	100	[72.0] _100		21,193	[72 100			29,3	94 交i 接i	通・ 近	0	0.0	29,400
c	22,	,342	100.0]	100	100.0]	100.0]		22,565	100			24,5	81 環境			0.0	24,600
	31,	,415	[100.0]	100	[/]	[101.0]		31,882	[110	0.9]		28,7				0.0	28,700
d	40,	, 217,	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]		40,257	100 [129			31,0		の他	0	.0	31,000
e	()	100	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100 [)					100 . 100	0]	
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	補正の内部					- :		 域要因	 の比較の	内訳				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・持	·····································	6.0	環境	-27.0
	+	+0.58	画地	-28.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	(0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・持	妾近 ₋ ⁄	1.0	環境	0.0
	+	+0.10	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-10.0	その他	(0.0		
С			街路	0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・持	妾近 <u>- /</u>	4.0	□ □ 環境 □	+10.0
	+	+0.50	画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その		0.0	 行政		0.0	その他	(0.0		
d			街路		_ 交通・接 		環境		0.0	街路		+6.0	交通・持	妾近 ₊₂	2.0	· 環境	+20.0
		0.00	画地	-0.1	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	(0.0		
e	9,	6/月	街路		ੵ ☆通・接	近 	環境		1	街路 		 	交通・持	接近		· 環境 · よ	
			画地		 ¦行政		その	他	1	行政		 	その他				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 29,400円/㎡]

												-7023(23 (21	.,	_	0.00
(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	適切]な造成事例	列が収集	集できな が	いっ	たため適用困難				
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	画法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	유			-		所在及7	び地番							
3	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	Ξ	修正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L100	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	ぎで	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	因の因	再調達原	原価
	(円/r	m²)				正按(の岡1音 (円/㎡)	PAT	のた画情 (円/n	n³)	¥X	LL#X		(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	1		
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	月 / ㎡			
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
地址	或要因の比輔	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		街路	7	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				
<u>_</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間(後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						())	()
								%
	以 <u>而</u> 而行		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	準都市計画区域内の なく、収益還元法の		主宅や農地等も存する住	注宅地域で、投資採算	性を貫徹できる	賃貸市	場は

(4)開発	きまによる価格算	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/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市大字山家5114番10	2912000059730-0000
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 筑紫野(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
筑紫野(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 柗嵜 洋平

鑑定評価額 22,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 134,000 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	17日((6)路	[年1月]	円 / m²	l
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		線価	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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑紫野市 ^は 「塔原東 4		·目589都 3」	香 25					地程 (㎡)	·	165	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面证	道路の状	5	供給 処理施 设状況		な交通施設 の状況	ひとの	,	, 200)	
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 LS 2	中規模住宅地	莫の一般住宅 也域	が多い	南西6 m市道	l	7	K道、 ガス、 F水	西鉄二	日市1.1 kr	1	(₹	の他)	
(2)	範囲	東 30 m、西	70 m、	南 501	m、北	20 m	標準的	的使用	低層	住宅地		•			
近隣	標準的画地の形料	1	約 11	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	Ę.	1	65 m³₹	程度、	形状	長方界	形	
地	地域的特性	特記 特になし			街 6 m	市道		交通	西鉄二 1.1 km	日市駅 1	南西方	法令	2 月	中専	
域		事項			路			施設	 			規制	1		
	地域要因の将 来予測	筑紫野市の住宅 され、地価水準					部に比	較的证	丘く、*	今後も	現状のまま	推移	して	ハくもの	と予測
(3) 聶	員有効使用の判定	低層住宅地) σ.	寸象基準 2個別的		(l				
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	13	5,000	円/㎡	因	<u> </u>						
σ.)適用	収益還元法	収益価額	格	10	5,000	円/m²								
		原価法	積算価	格		/	円/㎡								
		開発法		による価格			円/m ^²	<u> </u>							
(6)日	万場の特性	同一需給圏は、 得者である。市 2万円~16万	内中心部局	こ比較的近り	く、住宅語	需要は堅									
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は代替 場行動を反映し ことから流動的 格を重視し、収	、低位に記 となる面を	式算されたし と否定できる	収益価格I ず、やや記	こついて 説得力が	は、建 ^物 劣る。し	物の規 以上よ	模・用り、本	途等や 件では	賃料の設定	こにおし	17.	想定要素	を含む
(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		[の] (対象基 の規準 (円 /	価格	標 特 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/㎡	[] 100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 8	 時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		[の] (対象基 の比準 (円 /	価格	標 想 化	告 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +5.0 -15.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[103.5]	100 [100.0]	100 [87.4]	[100.	0]	134	.,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	130,0	00 円 / ㎡	価 変 ぬ 動	一般的要因		 紫野市は の高騰等	は福岡で	 市のべっ 行き不遠	 ッドタウ 透明感に	アンとして なあるものの	人口は均	↓ 曾加伯 8需要	傾向にあり 関は堅調で	
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地 -	形状成況	地 域要 因						地域で、戸頭 している。	建住宅に	こ対す	る需要は	は堅調で
地格 の等 前か	公示価格	+3.1 % 半年	- 円 / ㎡ =間	要 因 % の	(個別的)要 因		引的要因	目に変動	動はない	١.					

00	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	回 の刑	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交i 設の状況	重施 元	法令上の規 制等
а	筑紫野 7	C 筑紫	紫野市				建付地	()	ほぼ	ぎ長 ド	西6 m市 東2 m	道			1住居 (70,200)
	- 10)8										二方路				
b	筑紫野 7 - 70	C 筑ű	紫野市				建付地	()	ほ!i 形	ff整	南西6 m 北西6 m 北東6 m 三方路	市道			1住居 (70,200)
С	- 八 筑紫野 7	_	紫野市				更地	()	ほに 方形	ぎ長 ド	西6 m市: 北6 m	道			2 中専 (70,200)
	- 100	8										角地				
d	筑紫野7		紫野市				建付地	()	長7	方形	北東6 m	市道			1住居 (60,200)
e	- 130)2						())						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比			 性定標準値 (円 / ㎡)		固別的要因 比較	 の	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100		404.400				400 =	街道		0.0	104.000
b	()	[100.0] 100	100 [100.0]	100.0]	100		104,199	100)		123,75	· · · · · · · · · · · · · · · · ·	f	0.0	124,000
c	122)	[100.0] 	100 [102.6]	[100.0] 	100		119,036	[84 100)		141,37	73 環 [‡] 画 [‡]		0.0	141,000
d	128	,463	[100.0] 	100	100	[104.0] 		126,734	[89 			142,23			0.0	142,000
e	119	,758)	[100.0] 	100 []	[100.0] _100	[100.0] _100		125,506	[93 _100			134,08	38 7 0	の他 <u>[10</u> 0	0.0 [0.0]	134,000
				100	[]	[]			[]				10		
V0	ア事情の内容を	1月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	(=	工地均	或要 因	の比較の	内訳			
a	正常 9	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 野路		0.0	交通・持) 環境	-15.0
		0.00	 画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0)	
b	正常 9	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・持) 環境	-15.0
		0.00	 画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0)	
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・持	^{接近} -1.() 環境	-10.0
	-	+0.52	画地	+4.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0)	
d		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・持	穿近 +4.() 環境 - L	-10.0
	-	+0.44	 画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0)	
e	Q	%/月	街路		交通・接	近	環境		í			 	交通・持	接近	環境	
			h		└ ¦行政		その		· 				その他			

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 135,000 円/㎡]

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地内で	であり	、再調達原	原価の	 の把握か	「大大学」	であるため	0		
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	易合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正)価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	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/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	2補正	時点修正		E後σ	費用の補修)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	勺要因♂	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
Ş	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	R																
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	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	玄	∑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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	3,474,077	761,348	2,712,729	2,130,120	582,609	(0.9792) 570,491	(3.7 0.4)
	収益価格	17,287,606	円 (105	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建物	かけい かんぱん かんぱん かんぱん かんしょう かんしょ かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ														
ļ.	用 途		建築面	面積	(m²)			構造・『	皆層		延月	末面積		(m²)
共同住宅					94.00		L S	2 F						188.00	
公法上の規制	 J等														
用途地域等	基準建		指定容和	責率	基準容積率等	等」	也積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
2 中専		60 %		200 %	200	%		165 m²	10.	.8 mx	14.5 r	前面道路: n 特定道路:			3.0 m m
想定建物の概	我要 4 7 n	が程度の	2 D K 4	戸を想足	 E		σ	有効率)理由	1(00.0 %	外階層	役のため		-	
(3)-3 総収益算	 〕出内訳														
階層	用途	床面		 有効 率	有効面積		 1㎡当た 支払賃料	り月額	F	割額支払賃	賃料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
ra/e			(m²)	(%)	(m		(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
14	主宅		94.00	100.0	94.	00		1,530		1/10	,820				
1 ~ 1			∂ + .00	100.0	54.	00		1,000		143	,020	1.	0	143	3,820
2~2	宝宝		94.00	100.0	94.0	00		1,540		144	,760	1.1	0	144	1,760
~ ~															
~			188.00	100.0	188.	00				288	,580				
計 年額支払賃料	1							200	F00 [円× 12				3,462,96	3,580
a共益費(管理									360 [12ケ			3,402,90	0 円
b共益費(管理	•				共益費等を	別途			はない						013
その他の収入							000 円/台			2 台x 12			=	120,00	00 円
貸倒れ損失(乳	算出根拠、郐	金額)			権利金等に	より	担保され	れている	っため	計上し	ない				0 円
空室等による					;	3,46	2,960 円	×		5.0) %				
(+ a)x 空室	堅率 A (%) +	(x 空	!室率 B(%))	+	12	0,000円	×		5.0) % =	=		179,14	48 円
	a+													3,403,8	
保証金等の運	•			=/4\	1245 -	+0 /- 1	円×	4.4		X	10121	% =			0 円
権利金等の運	2円盆及び負	划額(全	至損失考別	恵俊)		却年 38,58	致(30 円 x	4 £ 95.	∓) .0 %	運用利 ×	回リ(1.00 %) 0.2563 =		70,26	65 円
その他の収入に	に係る保証金等	等の運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益	+ + +						3,474	,077 円		(21,055	円/㎡)		
(3)-4 1 m ² 当た	りの月額支	払賃料の	算出根拠		()内は		賃料								
NO 事例番号	実質賃	の実際 [料 / ㎡)	事情补正	甫 時, 正	点修 標準補正		建物格 差修正	当 地域 因のは	或要 比較	基準[格差修]	皆 i E i	查定実質賃料 (円/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
a -	(١	<u>100</u>		100]	<u>100</u>]	100	_		対象基準月額実	■階の 質賃料 1,573	円/㎡
b -	()			100	_	<u>100</u>]				月額支	払賃料 1,540	円/㎡)
С	()	<u>100</u>		100]	<u>100</u>]	100]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		146,400	円	36,600,000 × 0.4	%	
維持管理費		179,148	円	3,582,960 x 5.0	%	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	51,500	円	査定額		
公租公課	建物	311,100	円	36,600,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		36,600	円	36,600,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		36,600	円	36,600,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		761,348	円	(4,614 円/㎡)	(経費率 2	21.9 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	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 9	%	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 9	%	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 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9792
(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		36,600,000 F	}	100 000 TI 1 2 100 00 2	設計監理	
一北任協院等		0.0500		189,000 円 / ㎡x 188.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0582			0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,130,120 円 12,910 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>	,			
総収益					3,474,077	円
総費用					761,348	円
					2,712,729	円
建物等に帰属する純収益					2,130,120	円
土地に帰属する純収益 -					582,609	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				570,491	円
×				(3,458	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 9	%			
		17,287,606 F	"	(105,000	円/m²

T 113/		(X) 0 15/5 /
N o	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市塔原東4丁目589番25	2912000028264-0000
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 筑紫野(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 旭鑑定補償
筑紫野(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄
	•			·

鑑定評価額14,400,000 円1 ㎡当たりの価格57,000 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 22日	(6)	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	 (5)価格の種類		路線	路線価又は倍率	倍
,		(J) IM10 0 J 1 ± X 5	II-대 IM1다	価	<u>倍率種別</u>	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 i	鑑定評価額の決定	い连田	ル安日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 筑り	紫野市大	字阿志崎	支24891	番49					爿 (n	b積 ₁゚)	(252)	法令上の規制等
準 ⁻ 地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	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	掲		な な交通施 の状況	設との	1 低専 (50,80)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>拉</i> 主宅地域	が多い郊	西6 m 市道			水道、 ガス、 下水	紫3	紫3 km			(その他)
(2)	範囲	東 30) m、西	80 m.	南 220	m、北	90 m	標準	■的使月	用戸建	住宅	地			
近四					i m、 奥行	亍 約	20 m	ı、 規	模		250	m²程	度、	形状+	長方形
隣 - 地	地域的特性	特記特	になし			街基準		北	交通	紫駅	北東	₹方3	km	法令	対象基準地と同じ
域		事項				¦6m 路¦	市道		施設					規制	
	地域要因の将 来予測				三地域であ 建住宅地 ^は										推移しており、市内 測。
(3)聶	骨効使用の判定	戸建住写	宅地						` ′	対象基準の個別的	隼地 的要	方位	Ĭ		+1.0
` '	盤定評価の手法	取引事例	削比較法	比準価	格	5	7,000	円/m	2	因					
σ,	適用	収益還元		/	円/m	ì									
		積算価	格		/	円/m	ì								
		開発法		開発法	による価格	i .	/	円/m	2						
(6)市	5場の特性	中心は福要は比較	副一个的 一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	へ通勤す。 に推移し	るサラリー	マン等の ⁻ 0 ㎡程度(ー次取行 の土地 [・]	得者であ であれに	5る。 ば1,4	駅徒歩圏	外の	やや	利便性力	が劣るに	-円である。需要者の 主宅地域であるが、需 ‡で4,000万円弱
育	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	い価格か 市場性に	が求めら こ基づい	れたもの て価格が	と思料する	。一方、 地域であ	第一種で	低層住居 収益還	『専用 ^は 『元法』	也域内に は適用し	存す	る戸	建住宅で	を中心と	を反映する説得力の高 とした住宅地域に存し 基価格を標準とし、価
(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	È 要	別的 因の 検	の規		内	 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
をた		円	/ m²	100	[]	[]	10	0					行政 - の他		C 07 IB
(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	と 要	別的 因の 較	の比差		内	 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	地の価格		[]	100	100]				補 正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円	/ m²	100	[]	[]	10	0				-7	の他		
	対年ら 継続 新規 前年標準価格 55,000 円/㎡ 机					要 因	1 "	需要は堅	調で地ている	価の上 地域が	昇傾[多く、	句は約 地(継続して! 画の上昇:	いるが、 率は縮/	地価の上昇余地が小 小傾向が顕著である。
基準	- 2 基準 地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代:	表標準地	等と同一地	形 状 成 況	II									市内の戸建住宅地域 が上昇している。
地格 の等 煎か	標準地番号 公示価格 本動家 年間	13.6	04 14 4	- 円/㎡	要 因 の	個別的要因		固別的要	因に変	動はな	۱.				
前か	変動率 年間	+3.6	% 半年	· II]	% の										

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)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	道路の	主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	筑紫野 7	C 筑	 紫野市				建付 地	()	ほほう方形	重正 第正 《	東4.6 m	市道				1 低専 50,80)
		14															
b	筑紫野 7		紫野市				建付 地	()	方形	f正 彡	西6.6 m	市道				1 低専 50,80)
c	3	15 C 筑	 紫野市				更地			長方	形	西4 m市	 道				 1 低専
			3,23				~ 5	()		3712		~				50,80)
d	- 100 太宰府 7		 宰府市				建付			ほほ	手長	北7.4 m	市道				1 低専
_	- 100		- -713 112				建付 地	()	方形		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,					50,80)
e	- 100	J9															
	_							()								
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		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは			性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	为要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.4]	100	100		55 044	100			57 0	街		C	0.0	F7. 000
b	(,095	[100.0] 	100	[100.0] 	[102.0] _100		55,311	[97 100			57,0	<u></u> 交 接	通・ 近	C	0.0	57,600
	49	,744	[100.0]	100	[90.0]	-		55,709	[100			55,7			C	0.0	56,300
С	62	,391	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100 [100.0]		63,077	100 [112			56,3	19 画			.0	56,900
d	()	100	[104.5] 100	100	100		72 006				50.0	行	政の他		0.0	F0. 700
e	(, 369	[100.0] 	[]	[100.0] _100	[95.0] _100		73,006	100			59,0	00 2	שולט	[101.	-	59,700
			-	100	[]	[]			[]					100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7				-	工地填	艾要 因]の比較の	内訳				
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-3.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.30	画地	+2.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 		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			0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.30	画地	+1.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		-3.0	交通・	接近	+5.0	環境	+10.0
		+0.10	画地	0.0	 ¦行政		その			 		0.0	 その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路			交通・		+3.0	環境	+20.0
		+0.50	 画地		 ¦行政		- その			· 行政		i	その他		0.0	<u>_</u>	
e		% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	 封路		0.0	交通・			環境	
			 画地		 ¦行政		ところ			 行政		ا ا ل !	その他			L	
					1 13-7					J-A							

オ比準価格決定の理由 「比準価格: 57,000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	成市往	対地のた	め								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	今の価値	格									
ì	造成事例番·	号			-		F	所在及び	地番								
177	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正	素均の値	插格	修正後 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点値	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		・費用の その価格	の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域	要因の比	超別的 比較	内要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				1113	(円.	/ m²)	小水	のた画情 (円/n	n³)	¥X		LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
Í	热成度修正		[]	/ 100				積算值	插格			F	円 / ㎡			
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		街足	¥	交通	・接迫	近		環境			行政		-	その他]

(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)	(円)		(円)	(r-g)					
法						()	()					
	UP 37 / FT 1 6							%					
	収益価格		円 (円/m²)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
収益還元法が適用 できない場合その 理由 第1種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域に存し、取引目的も自己利用目的が中心で賃貸市場が未成熟で あり、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため。													

(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/㎡)				

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市大字阿志岐2489番49	2912000049369-0000
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 筑紫野(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額 12,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 93,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	引 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3	3日 (6	年1月]	円 / ㎡
 (2)実地調査日	令和 7年 6月 20 E		正常価格	B	路線価又は倍率	倍
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			11.11.11.11.11	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	この理由の要旨	Ì											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑紫野市	武蔵4丁目	158番3	3				地 (m²		135)	注	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	②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	要な交通施 近の状況	設との	準付 (60 準防	,200)	
	ほぼ整形 1:1.2	空地	中小規い住宅	見模の一般住 記地域	宅が多	北東6 m 市道		水道、ガス、下水	天拝に	Ц1.1 km		(₹	: の他)	
								N				(70	,200)	
(2) 近	範囲	東 50 m、			`	150 m	標準的值		住宅地					
隣	標準的画地の形料			m、 奥行	約	12 m、	規模		130 m		形状	_		
地	地域的特性	特記 特にない	l		街 6 m	市道	交	通 天拝に	山駅	西方1.1 km	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項			路		施	設			規制			
	地域要因の将 来予測	当該地域は低は は堅調であり、							近隣に	こ配置され ⁻	ている。	ز ځ :	から、住	宅需要
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地					((4)対象基 の個別 因	準地 が か 要	111				
` ′	監定評価の手法	取引事例比較流	比準価格	格	9:	3,600 F] / m²	Ы						
0	D適用	収益還元法	収益価額	格	6	5,600 F] / m²							
		原価法	積算価格	-] / m²							
		開発法		こよる価格] / m²	HK m2 -1- 72 -	*****		1.1-18			> - 1
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は 、福岡市等へ追 が良好である。 円程度、新築月	通勤する一次 近隣に大型	欠取得者が「 型商業施設 <i>」</i>	中心である が立地し <u>?</u>	る。幹線道 生活利便性	≦路背後Ⅰ セに優れ、	に位置し、 、土地需要	福岡7 寝は堅記	5面及び久≦ 周である。∃	8米方面	車へ直	画でのプ	アクセス
】 ` / 末	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	周辺にはアパー された。一方、 る。従って、な を上記のとお!	比準価格に 5件では、5	は、地域特性	生が類似る	する取引事	動に基:	づき杳定し	ており)、市場の第	€熊を反	wl	、説得だ	つを有す
(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b 較		の の:	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	100	1		祖正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 8	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のの	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +3.0 +19.0
基の 準検 地討		地の価格 .000 円/㎡	[103.5]	100	100	[100.0	1	93,500	補正	行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	, の検討)00 円 / ㎡	価 変	/ 一般的		 野市は福 戸建住宅	国岡市への ミ・アパー	 通勤利 トの建	その他 便性に優れ、 設が活発化	0.0 周辺が し、人口	 が増	いらの人口 曽加傾向。	コ流入も
象標 基準 準価 地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地 -	格 動 形 状 成 要	世 垣 要 因					利便性に優な たミニ開発が				近隣地
の等前が	公示価格	+4.0 % 半:	円 / ㎡ 年間	安 因 例 の	(個別的 要 因		的要因に	こ変動はな	l 1。					

10	取引事例番号	;	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画の形	地 状	接面道 状況	路の	主要交通 役の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 7		紫野市				更地	()	ほぼ) 方形	長	北西6 m7	方道			1 住居 (60,200)
	- 100		tkmz→				=				π/	東4 m市i	±			 1 住居
b	筑紫野 7 - 130		紫野市				更地	()	正方:	が	宋4 11171	■			(60,160)
c	筑紫野 7	_	 紫野市				建付			ほぼ	整	西6 m市道	<u> </u>			 1 住居
	- 81						地	()	形		北6 m 角地				(70,200)
d	3 筑紫野 7		紫野市				建付			不整	形	北東4 mī				 2 中専
	- 71						建付 地	())	,,,					(60,160)
e								())						
	-															
00	取引信(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		推定標準価 (円/㎡)	i 個別比車	削的要因 <i>σ.</i> 交)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.6]	100	100		400 005	100			404.00	街路		0.0	405.000
b	118	,132	100.0]	100	100	100.0]		122,385	100			124,88	3 交通 接近	. 0	0.0	125,000
	94	,839	[100.0]	100	[/]	[102.0]		94,281	[100			93,44		0	0.0	93,400
С	87	,520	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		85,481				93,11	7 画地	0	0.0	93,100
d	()	100	[100.0]	100	100		00,101	_100				一 行政		0.0	
e	68	,619	100.0]	100	100.0]	100		85,774	100			94,15	4 そのf	-	0.0	94,200
e	(1		100	[]				[]				[100 .	ַ נַ	
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の「	为訳		•	
a		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・接近	ī -2.0	環境	0.0
		+0.33	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常(%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-3.0	交通・接近	1 +3.0	環境	+1.0
		+0.10	画地		 行政		- - その			 行政		L	 その他	0.0	<u></u>	
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 釪路		-	 交通・接近		環境	-10.0
		+0.08			 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		-10.0
d	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	封路			で通・接近 で通・接近		□環境	
-	1111	0.00			<u> 大</u>		スペ その			3四 行政		Ĺ	え過 igg その他			-7.C
_)/ / P			1		1		0.0			1		0.0	imi++	
e		% / 月			交通・接	 :元	環境			封路 			交通・接近 	<u> </u>	·環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	他	1	行政			その他			

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
100 []	100						<u>10</u>]]		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Ex	Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成	法が適用できない場合その理由	Rich Rich	Extra Ex	Extra Ex	Rich Rich	Rich (

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	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	2,139,522	478,992	1,660,530	1,361,880	298,650	(0.9792) 292,438	(3.7 0.4)
	収益価格	8,861,758	円 (65	5,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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 想定建物	物の状	 況																
	用	途		建築面	面積	(m²)		構造	· 1	皆層		延	床面	積		(m²)
共同住宅						60.0)	L S		2 F							120.00	
公法上の規制	制等																	
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容積	責率	基準容積	責率等	地積			間口	・奥行			前面道路、	幅員等		
準住居 準防			70 %		200 %		200 %		135	m²	9.	.5 m×	12.0	m l	前面道路: 特定道路ま			6.0 m m
想定建物の村	概要	3 L D K	平均		 積60n	า๋			有効 の理由		10	00.0 %	外階	_			<u> </u>	
(3)-3 総収益算	<u></u> 質出肉																	
階層	用途		床面		 有効 率	有効	 面積	1㎡当 支払賃	ーーー 当たり月 料	額	月	額支払賃	重料	a货	保証金等(月数	效) a保	証金等	(円)
ra/e				(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円)	bŔ	產利金等(月数	b権	利金等	(円)
	住宅			60.00	100.0		60.00		1,4	147		ag	,820 -		1.0)	8	6,820
1 ~ 1	正七			00.00	100.0		50.00		1,4	771			,020		1.0	_		6,820
2 ~ 2	住宅			60.00	100.0		60.00		1,4	150		87	,000		1.0			7,000
~																		
~				120.00	100.0		120.00					173	,820	_				3,820
計	list																	3,820
年額支払賃料 								ш.	/ m² ×	73,8	320 F	円 x 12	グ月 12ケ	=			2,085,8	40円
b共益費(管理		の質出根拠				 	を授受			. \ <i>t</i> =	· め 非		127	7 -	•			0 13
その他の収ん						八皿吳		,000 円/		, ., _		2 台×12	クラング			=	120,0	00 円
貸倒れ損失(,									•	0 円
空室等による	る損失	相当額					2,0	085,840	円×			5.0) %					
(+ a)x 空3			x 空	室率B(%))	+	1	120,000	円×			5.0) % =	=			110,2	92 円
以上計 +	+ a+																2,095,5	48 円
保証金等の道								820 円 >	×		0 %				% =		1,6	51 円
権利金等の道	運用益	及び償却額	質(空室	坚損失考慮	≣後) 		償却 ⁵ 173,	₹数(820 円 >	×	4 年 95.	≢) 0 %	運用利 ×	回り(1.00 %) 2563 =		42,3	23 円
その他の収入し	に係る	保証金等の過	運用益(空室損失	考慮後)			円,			%				% =			0 円
総収益		+ +							39,522	円		(15,848	円/㎡)		
(3)-4 1 m ² 当7							内は支払	1		1.0								
NO 事例番号	5	事例の第 実質賃料 (円/r		事情補正	輔 時; 正 	点修 補	標準化 正	建物 差修正		地域の比		基準[格差修]			宝質賃料(㎡)	基準均	也基準階(の資料
a			\	<u>100</u>			100	<u>100</u>		100]	100 []			対象基準月額実	準階の 質賃料 1,482	円/㎡
b		()	<u>100</u>			100	100] [100]			月額支 (払賃料 1,450	
С		,	,	<u>100</u>			100	<u>100</u>		100		100 []			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		93,600	円	23,400,000 x 0.4 %		
維持管理費		110,292	円	2,205,840 x 5.0 %		
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	29,400	円	査定額		
公租公課	建物	198,900	円	23,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		23,400	円	23,400,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		23,400	円	23,400,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		478,992	円	(3,548 円/㎡) (経	費率 2	22.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	ទ 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	停価格)	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	0	.9792
(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		23,400,000 P	9	_ , ,	設計監理	
				189,000 円 / ㎡× 120.00 ㎡× (1 躯体部分 仕上部分	100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582		0.0430 x 40 % + 0.0595 x 40 % + 0	0.0859 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(1,361,880 円 10,088 円/r	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益				2,	139,522	円
総費用					478,992	円
				1,	660,530	円
建物等に帰属する純収益				1,	361,880	円
 土地に帰属する純収益 -					298,650	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				292,438	
×				(2,166	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%			
		8,861,758	円	(65,600	円/m²

		(水) 0 1020 7
N o	所在及び地番	不動産ID
1 2	筑紫野市武蔵4丁目158番3	2912000000787-0000
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 筑紫野(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額 25,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 126,000 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	7月 3日	(6)	[年1月]	円/m²
(2)実地調査日	令和 7年	6 B 20 B	(こ)価格の種類	工労価牧		W/J/	路線価又は倍率	倍
(2) 夫地酮且口	文和 / 中	6月 20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	この理由の要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑紫野市紫 「紫 6 - 5		87番74	1					坦 (m	清 (205	洼	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面证	道路の料		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状			`	,80)	
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 L S 2		美一般住宅か 集住宅地域	(建ち並	北東5 m	l	7	水道、 ガス、 下水	紫1	km			(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 701	m、北	50 m	標準的	的使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 11	m、 奥行	ī 約	18 m、	規模	莫		200 r	n²程度、	Ŧ	形状 長	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特にない			i .	方位北 道			紫駅	南東	克1 km			1	象基準地	と同じ
		事項			路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	中規模一般住宅の住宅需要は緊						きも地位	価は上	昇傾						。周辺
	最有効使用の判定	戸建住宅地							付象基準 の個別的 RI		方位					+1.0
` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法			120	6,000			-							
Ι ΄	り 適用	収益還元法	収益価				円 / ㎡ 									
		原価法	積算価				円/㎡									
(0)	+-18 @ 4+-14	開発法同一需給圏は、		による価格			円 / ㎡ 	수사 그 거나	1+ #r	14白汉	始 一	要すっ.	仕学#	1+ati 7	5 t 7 =	を 中半の
(6)	市場の特性	中心は、福岡市 性が良好なこと 度、新築戸建住	等へ通勤す から、土 [‡]	するサラリ・ 也需要は堅詞	ーマン世 ^特 調である。	帯が中心 需要の	であり、 中心と	、周辺 なる価]市町が 格帯は	\らの (土地	流入も	見られ	る。福	岡市	5等への)	通勤利便
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	近隣地域は1低ないため、収益を採用して試算 準地との検討を	還元法の道 を行っては	適用は断念し おり説得力を	した。ーフ を有する。	方、取引 従って	事例比! 、本件	較法の では、	適用に	あた	っては	、筑紫	野市内	の信	È宅地の耳	以引事例
(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		の	対象基 の規準 (円 /	価格	内	票街集交出			地域要	街路 交通 環境	
価と格し	, 公示価格 , ,	円 / m²	[]	100	100	<u>[</u>	1				E 行			因	行政 その他	
をた (9)	指定基準地番		 時点	標準化	地域要		105	対象基	t淮+坤	4	その 票 街		0.0	地	 街路	.4.0
(⁹) 指が 定ら		- 8	修正	補正	因の比較		の	別家屋 の比準 (円 /	価格	内	^{宗 田} 集 交 七 環	通	0.0 0.0 0.0	域要	交通環境	+1.0 +4.0 -12.0
基の 準検	││ 別年指疋基準 ┆ │	_	[103.5]	100	100	[101.	0]	125	5,000		甫 画 E 行		+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地訂	113	,000 円/㎡	100	[102.0]	[92.4]	100					その	他	0.0			
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因										いらの人口 曽加傾向。	1流入も
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地	点) 形状成況	地 均要 因		陵地に信 あり、耳					くなっぱい	た環境	で	引分譲信	主宅地域
地格の等	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡	要 因	 (個別的 要 因		引的要因	因に変	動はない	, I _o						
前カ	文動率 年間	+2.4 % 半年	=間	% の) 女 L	u ′										

NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形体	也 接	面道路(況	かき設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野7		紫野市				貸家 建付 地	()	ほぼも	長 南東	[2 m市道	Í			2 住居 60,160)
b	- 40 筑紫野 7		医野市				建付			台形	-	〔5.2 m計	前			2 中専
~	- 81		172111				建付 地	()		西4	m				70,200)
С	筑紫野 7	_	 紫野市				更地	()	ほぼ ほぼ 形	隆 北3	.6 m市道	<u> </u>			1 低専 50,80)
	- 81	0						,	,							
d	筑紫野 7		紫野市				建付地	()	ほぼ t 方形	長 南東	[9.3 m市	道			2 中専 60,200)
	- 130)7														
e								())						
NO	取引仰 (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 / m)	地域因のに		推定机格(円)		個別的 比較	的要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[107.0]	100	100		445 200	100		4.4	0 454	街路	0	.0	424 000
b	(,841	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		115,390	[96 100		111	9,451	交通・ 接近	0	0.0	121,000
c	135	, 246	100.0]	100	100.0]	[100.9]		135,648	[107 100		12	6,655	環境		.0	128,000
	138	,505	[100.0]	100.0	[/]			138,505	[95		14	4,577	画地 行政		.0	146,000
d	(144	, 303	100 [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		142,622			12	6,775	その他		0.0	128.000
e	()	100	100	_100	100			100			,		[101 .	-	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記					=		要因の比	 較の内i	 7			
a		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	-5	.0 交i	通・接近	+7.0	環境	-5.0
	-	+0.64	 画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	-	0.0	 	0	-	 D他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	0	.0 交i	通・接近	+2.0	環境	+5.0
	-	+0.17	画地	+0.9	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 テ政	0	.0 군(D他	0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	-4	.0 交i	通・接近	+5.0	環境	-5.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0 1	 行政	0	.0 군(D他	0.0	L	
d		%/月		0.0	 交通・摂	5近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	封路	+4	.0 交ì	通・接近	+3.0	環境	+5.0
	-	+0.20	 画地	+3.0	 ¦行政	0.0	¦その	他	0.0	 	0	.0 その	 D他	0.0	L	
e	Q	%/月	街路		交通・接	近	環境	:	í	封路		交ì	通・接近		環境	
			1		1		1		1			1			i .	

												カルス・エリ	(> -)			0-60
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番								
17	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点例	修正	造修	正後の	事費の補 D価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u></u>]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	植	i効宅地化率 にした価格	≅で	地域要因 <i>0</i> 較)比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	京価
	(円/r	'n)				工及(の画情 (円/㎡)	PAT	でに画情 (円/n	n²)	#X	LU#X			(F	g / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月≌	率変動 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較	較		街路	各	交通	・接近		環境		行政		4	その他	1	

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	 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 後の純収	間修正	還	元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12001017	(円)		(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用目的の戸建	全住宅が建ち並ぶ既成り	主宅地域であり、賃貸市	市場が未成熟なため適	用しない。			

(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/㎡)			

		不動主力
N o	所在及び地番	不動産ID
1 2	筑紫野市紫6丁目187番74	2912000070848-0000
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 筑紫野(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額 32,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 143,000 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 3日	(6)	[令和 7年1月]	115,000 円/㎡
(2) 南北河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 /正均	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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	所在及び地番並び 「住居表示」等		紫野市湯 計町 2 -			65番3	3							1	也積 n²)	(230	Ì	ち令上の対	見制等
準地	形状	敷地(の利用の	現況		土地の	利用の	D状	接面	可道路	の物		供給 処理施 設状況			な交通施 の状況	設との		中専 ,200)	
	台形 1:1	住宅 W 2		中 _/ さ	心市街 まれた	地と湯町 一般住宅	丁街に 記地域	ا د	南9 m 市道				水道、 ガス、 下水	_E	3市6	00 m		(7	その他)	
(2)	範囲	東 200	Dm、西	180	m、茸	= 40	m、:	比	20 m	標	準的	内使用	低層	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約	16 m	、奥往	亍 約	J	15 m	١,	規模	Ę		240	m²程	度、	形状	長方:	形	
地	地域的特性	特記	寺に無し。				街	9 m	市道			交通	二日市	市駅下	有方6	00 m	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項					路					施設	 				規制	1		
=	地域要因の将 来予測	一般住												動要	因に	はなく、	当面はヨ	見状	維持と予	測する
(3)晶	員有効使用の判定	低層住	宅地									(対象基準 対像制度 対個別的	隼地 内要	ない	١				
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			143	3,000	円/	m²	_ L	긔							
0)適用	収益還え	元法	収益	插格			101	,000	円/	m²									
		原価法			価格				/	円/										
		開発法				よる価格	-		/	円/										
(6) 7	万場の特性	中心は、	福岡市 竟も良好	等へ通 であり	勤する 、土地	サラリ	ーマン 堅調で	ノ世 ^長 である	帯が中 _/ る。需要	いであ 要の中	5る。 P心で	. JR となる	二日市	⋾駅σ)徒步	圏内の	地域であ	るな	である。 語 さめ、 生活 3 , 0 0 (舌利便性
\ \ /k	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	試算され	ιた。− りを有す	方、取 る。従	引事例 って、	比較法 本件で	の適月 は、F	用には り場の	あたっ ⁷ D実態を	ては、 を反明	筑り もし <i>1</i>	紫野市	「内の住	宅地	ὑ域0	D取引事	例を採用	まして	V益価格に に試算を行 として、す	テってお
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正		標準化 補正		地域要 間の比 え	. 要	別的 因の 較	(対象基 の規準 (円/	価格	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	小っても			[] '	100	10	0	[]					補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100]]	[]	100)						その他			تاره) د	
(9) 指か 定ら	筑紫野(県)	号	- 8	時点 修正		標準化補正		地域要 間の比 え	」 要	別的 因の 較	(対象基 の比準 (円 /	価格	内訳	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +7.0 -22.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_	[103.5 100		02.0]	10	0 1.0]	100			142	2,000		補 正 っ	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		140,00	-		価 変格 動	│└要	一般的		筑紫野 あり戸	市に	は福岡 E宅・	市への アパー	画勤 トの	利便 ⁽ 建設:	性に優れが活発化	、周辺ポ どし、人口	っ 可 了 の す で り が り が り	からの人[曽加傾向。	コ流入も
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地	等と同-	一地点) -	形 状 成 況	ᅥ					「駅のi こした。		乗降	□(i	西口)が	新設され	たさ	ことにより	0、駅接
地格 の等 前か	公示価格	+2.1	% 半年	- 円/㎡ 因			(個別的) 個別的要因に変動はない。 要 因													

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形状		道路の	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 7		紫野市				貸家 建付 地	()	不整刑)	剪6.7	 m市道				住居 60,200)
b	- 60 筑紫野 7		紫野市				建付地			ほぼs 、形	隆 東3.1	m市道				5業 90,240)
	- 82	04					16	())						90,240)
c	筑紫野 7	_	紫野市				貸家 建付 地	()	台形	南4 m市	5道				住居 60,160)
	- 82	25														
d	筑紫野7		紫野市				建付 地	()	ほぼ長 方形	長 南4 m計	道				中専 60,160)
	- 40)8														
_	_							())						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	 推定標準 格(円/㎡		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□)	査定価格 (円/㎡)
а	(123.	, 841	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		130,918			137,0			0	.0	138,000
b	()	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	_100		144,982	100)	149,	į	安近 妾近 環境		.0	150,000
c	()	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	_100		152,139)	138,0		^{表現} 画地		.0	139,000
d	()	100.03	[106.4]	100.03	100		102,100	_100		100,	1	亍政	0	.0	100,000
_	155	,414	[100.0]	100	[100.0]	-		159,000	[111		142,	729	その他		0.0	143,000
e	(1		100	<u>100</u> []	[]			[<u>, </u>				[100 .	נ_ט	
10	ア事情の内容			補正の内部			•			工地域要	要因の比較の	D内訳				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路	-3.0	交通	・接近	-1.0	環境	-1.0
	-	+0.30	画地	-2.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	一子の作	 也	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・指	· 6近 0.0	環境		0.0	封路	-7.0	交通	・接近	0.0	環境	-1.0
	+	+0.08	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	+5.0	一子の作	 也	0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	 封路	-5.0	交通	・接近	+4.0	環境	+11.0
	-	+0.17	 画地	-3.0	└	0.0	しての	 他	0.0	 行政	0.0	一子の作	 也	0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路	0.0	<u>├</u> ┌交通・持	· 0.0	環境		0.0	 封路	-5.0	交通	・接近	+2.0	環境	+15.0
	-	+0.64	 画地	+4.0	L ¦行政	0.0	\ -	 他	0.0	 行政	0.0	一子の作	 也	0.0	L	
e	9	%/月	街路		交通・指	接近	環境		í	 野路		交通	・接近		環境	
					L		. L					L			L	

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 143,000円/㎡〕

(2)	建管/無 物管	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/	m²)	標準化	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		
Ž	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	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	4,299,458	908,964	3,390,494	2,607,360	783,134	(0.9792) 766,845	(3.7 0.4)
	収益価格	23,237,727	円 (101	I,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	定内訳													
(4)-1 開発法の適用														
収入の現価の総和 支出の現価の総和 投下資本収益率 販売単価(住宅) 分譲可能床面積 建築工事費 延床面積														
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)								
開発法による価格 円 (円/㎡)														

(3)-2 想定發	建物の制	大況														<u>-4</u>
	用	途		建築同	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(r	n²)
共同住宅						115.	00	L S	2 1	F					230.00	
公法上の規	見制等															
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容積	債率	基準容	積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
2 中専			60 %		200 %		200 %		230 m²	16	.0 mx	15.0 m	前面道路: 特定道路:			.0 m
想定建物の	 D概要	3 L D K	平 t	匀専有面	ī積57	. 5 m²			有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	特定追路。	と C の配角	± •	m
(3)-3 総収益																
	用道		床面	i積	有効率	有效	加面積	1㎡当 支払賃	 áたり月額 ¥∜	F	月額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
階層				(m²)	(%)		(m²)	(円)	ተ ተ			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
	住宅			115.00	100.0		115.00		1,570		180	,550	2.	0	361	,100
1 ~ 1	住宅			115.00	100.0		115.00		1,600		184	,000	2.	0	368	,000
2 ~ 2																
~	~															
~																
~				230.00	100.0		230.00				364	,550			729	,100
計	E 1/1															
年額支払賃									364, ′m² ×	550	円 x 12	ピケ月 12ケ月			4,374,60	
a共益費(管		の算出根拠	Л.			北	歩を計ト		Ⅲ × 庁がないた	- か ま		120 F	ı –			0円
		車場使用料				/ ш э		,000 円/		2077	<u> </u>	 !ケ月+		=	192,00	00 円
		根拠、金額						,								0 円
空室等に。	よる損気						4,3	374,600	円×		6.0) %				
(+ a)x =			x 空	室率B((%))	+	•	192,000	円×		6.0) % =			273,99	6 円
以上計															4,292,60	
		金(空室損失		-	-E/4 \			100 円 ×		.0 %			00 % =		6,85	4 円
権利金寺(り 連用 🗈	益及び償却	額(全蓋	至損失考	慮後)		償却的	≠剱(円 ×		年) %	運用利 x	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	+	+ +						4,29	99,458 円		(18,693	円/㎡)		
``	3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						内は支持					1		ı		
NO 事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情 正	補 時	点修	標準化 輔正	建物 差修正		域要 比較	基準『 格差修』		証定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階€	D賃料
a			,	<u>100</u>			100	100] [<u> </u>	100	_		対象基準月額実	階の 質賃料 1,603 F	¶/m²
b			,	<u>100</u>			100 []	100		<u> </u>	<u>100</u>	_		月額支	払賃料 1,600 F	
c ()			_100	_		100	_100		<u> </u>	_100	_		基準階	2 F	В	
-	- ([] 10	U	[]	[] []	l l]				

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	三額相当額	算 出 根 拠						
修繕費		179,200	円	44,800,000 x 0.4 %					
維持管理費		182,664	円	4,566,600 x 4.0 %					
	土地	76,700	円	査定額					
公租公課	建物	380,800	円	44,800,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000			
損害保険料		44,800	円	44,800,000 × 0.10 %)				
建物等の取壊費用の積立金		44,800	円	44,800,000 x 0.10 %)				
その他費用		0	円						
総費用									
~		908,964	円	(3,952 円/㎡) (経費率	21.1 %)			
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %			
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	穿価格)	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	ទ 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	0.9792				
(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		44,800,000 F	9		設計監理				
				189,000 円 / ㎡x 230.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分			
元利逓増償還率		0.0582			0.0859 ×				
建物等に帰属する純収益 ×	(2,607,360 P 11,336 円/I							
(3)-8 土地に帰属する純収益		,							
総収益					4,299,458	円			
 総費用					908,964	円			
					3,390,494	円			
建物等に帰属する純収益					2,607,360	円			
 土地に帰属する純収益 -				783,134					
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				766,845				
×				(3,334	円/㎡			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%						
		23,237,727	円	(101,000	円 / m²			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市湯町2丁目265番3	2912000035998-0000
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 筑紫野(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑紫野(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

 鑑定評価額
 32,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 117,000 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 16日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	-,0,0,1	野市針摺 北 3 -	–	1番94						地積 (㎡)		279	法令上の規制等	
地	形状	形状 敷地の利用の 況			1の土地の	利用の状	接面道路の状況 供総 処理施 設状況					な交通施設 の状況	1 低専 (50,80)		
	正方形 1:1	住宅 W 2			一般住宅; 地域	が多い既	東6 m 市道			水道、 ガス、 下水	朝倉街道400 m			(その他)	
(2)	範囲	東 120 m	ı、西	90 m、	南 100	m、北	120 m	標準	■的使 P	用戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 「	間口 約	16	m、 奥征	行 約	16 m	、規	.模		260 ㎡和	建度、	形状 [
地域	地域的特性	特記 特記	すべき事	事項はない			市道		交通 朝倉街					対象基準地と同じ	
	地域要因の将 来予測													■建分譲やマンショ と予測される。	
	最有効使用の判定 	戸建住宅均								対象基準 の個別的 因		位		+2.0	
I \ / ·	監定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価村		11	,	円/m	<u> </u>	_					
"	ノ旭州	収益還元法			は										
					積算価格 / 円/㎡ 開発法による価格 / 円/㎡										
町に通勤する・			 は、筑り る一次 周辺でl	紫野市内 収得者等 は画地分	」のJR鹿 『である。 ♪割による	児島本線 筑紫野市(の住宅	需要は緊	 に牟田約 堅調で、	住環境	や接近	条件に比較	的恵ま	いは、福岡市や周辺市 ミれた当該地域の選好 医の新築戸建住宅で総	
】	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	成立してい	1ないの 事例を打	で収益還 採用し、	記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記記	用は断念 手順は適	し、取引 切で市均	引事例と 場性を反	比較法1 を映し <i>1</i>	こよる比 と実証的	;準価格の)価格と	の試算を行 ハえ、規範	rった。 性は高	るほどの賃貸市場は 比準価格は同一需給 い。よって、市場の り決定した。	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	rr [1	00	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら		号 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	/ m \	標 内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 円 / n	rr <u>[</u>	00	100	100	100]			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象準 準価	終新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	1 通地点(代表	13,000 漂準地等と		価 変 格 動 形 状	地域	氢	ョン立地 主環境や	等が進 接近性	等に恵	いる。 まれ、住	宅需要は堅	≧調で、	さって、近時はマンシ 周辺では戸建分譲や ご近づいている。	
地格の等が	標準地番号 分 公示価格	筑紫野 1	15,000		7 要 因	' _/ 個別的	5) (I	固別的要	因に変	動はない	, I _o				

(1))比準価格	算正内]訳 																
10	取引事 例番号		所在及び地番並びI 」等				所在及び地番並びに「住居表示」等		京 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面追状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野7	C 筑	紫野市				建付地	((ほぼ) 方邪	ぎ長 ド	南4.5 m 東4 m	市道			1住居 (70,180)			
	- 7	12										準角地							
b	筑紫野 7	C 筑	紫野市				建付地	(,	ほに 形	ぎ整	西6 m市 北6 m	道			1住居 (70,200)			
	- 8											角地							
С	筑紫野7		紫野市				更地	()) 正尹	5形	東4 m市	道 			1住居 (60,160)			
_	- 130		tkmz -				777.1					льто.				4 15 =			
d	筑紫野 7		終野巾				建付 地	()	Idla 形	ぎ台	北西6 m 南西6 m				1 低専 (50,80)			
e	- 130 筑紫野 7						建付			不東	 整形	南東9.6				 2 中専			
	- 4		רון וייבאל				地	())	ENZ	円水5.0				(60,200)			
NO	取引信		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 北較		 住定標準(i (円 / m²)]別的要因の :較	0	査定価格 (円/㎡)			
а	()	_100	[101.5]	_100	_100			_100)			街路	i (0.0				
	114	,980	[100.0]	100	[100.0]			106,095	[72			147,3	^~	(0.0	150,000			
b	87	,520	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		85,481	100 [80			106,7	接近 18 環境		0.0	109,00			
c	()	100	[101.4]	100	100		,	_100				画地		2.0				
	94	,839	[100.0]	100	[/]			94,281	[86			108,8	70 行政	I (0.0	111,00			
d	104	,056	<u>100</u> [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		104,974				115,1			0.0	117,00			
e	()	100	[109.7]	100	100		,	_ 100			,		[102.	-	,00			
						[95.0]		123,858			1			100		129,00			
NO	ア事情の内容			(補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の	内訳						
а	正常(% / 月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	近 -5.0	環境	-21.0			
		+0.29	画地	0.0	行政	0.0	その	他 +	10.0	 行政		0.0	その他	0.0	L				
b	正常(%/月	街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -11.0	環境	-10.0			
		+0.08	画地	+3.0	 行政		- そ の			 行政		0.0	 その他	0.0	<u>.</u>				
c	正常	% / 月	街路		 交通・打		環境			街路				近 -7.0	環境	.5.0			
		+0.10			- - - 行政		├ ├その			 行政		i	その他		L				
Ч	正常	% / 日	街路		_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _		1		0.0	街路				近 -2.0	一環培	· - ·			
u		+0.29			Ļ		環境 - └					i			 	-5.(
			凹地		¦行政 1		その		0.0	行政 		ı	その他		T. T. T.				
e		% / 月 +0.88	街路 		交通・技		環境			街路 		i		近 	□	.5.(
		-U.00	画地	-5.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政	_	0.0	その他	0.0	_				
オ	北準価格 法	快定の3	理由										〔比準価	洛:	11	7,000 円 / ㎡			

														カルス・エリ	(> <)	•	,	-0-6 0
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	旣	税	住宅地域の	ため	適用困難								
(2)	-2 造原		内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	合	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番									
,	素地の取得		事情補	証	時点修正		価柱	D補修正後 各 (円/㎡)	É	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点何	多正	道	[正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	L10]			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	衫補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/n		地域較較	要因の	比較比較	勺要因	の 拝	事調達/ ()	京価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00			
7	热成度修正		[]	/ 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	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	1	交	通	・接近		環境			行政			その他	3	

(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(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						
接法						()	()					
	収益価格		円 (円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		第一種低層住居専用 ^は 還元法の適用は困難。	地域内の戸建住宅地域で	こ、投資採算性を貫徹	できるほどの賃貸市	万場は成					

(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/㎡)			

T 113/		
No	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市針摺北441番94	2912000039570-0000
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 筑紫野(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
筑紫野(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄

 鑑定評価額
 27,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 103,000 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 22日	(6)路	[年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F \ /开+农 の 红手 #五	工学/正校	線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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

(5)鑑定評価の手法 の適用	2	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨													
##	基		びに 筑紫	野市美	しが丘南	12丁目91	番12							-	法令)上の規	制等
はは整形 住宅 一般性に等が推立並ぶ区 市道 が遠 が点 原田1.5 km 市道 ガス 下水 下水 下水 下水 下水 下水 下水 下		形状		利用の理		辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	D状況	処理施	接ì		設との			
標準的画地の形状等 関口 的 13 m、 奥行 的 20 m、 泉模 20 m 程模 20 m 程度 形状 長方形 技術 20 m 表検 20 m 表 2									m		ガス、	原田1	.5 km		(その)他)	
近域 標準的画地の形状等 間口 割 13 m. 奥行 約 20 m. 規模 260 m²程度、形状 長方形 技術 地域努因の将 1 任 東 「	(2)		東 100	 m、西	80 m.	南 90	m、北	100 m	標準	生的使.	」 用「戸建	」 と住宅サ	1				
地域要因の将 特記・特になし 事項 地域要因の将 1 任専に存する区画整然とした戸建住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測。需要は堅調ですが総額の観点から高額であり上昇余地もないため、今後地価は構造・程度で推移するものと予測。需要は堅調ですが総額の観点から高額であり上昇余地もないため、今後地価は構造・程度で推移するものと予測。の個別的 日本の地域であり、今後・現状のまま推移するものと予測。	近							20 m						形状!	長方形		
地域要因の将 来予測	地	地域的特性	特記 特	こなし			街 基準	方位 市道	北	交通	原田県	駅南	東方1.5 km	法令	対象	基準地と	≤同じ
「おいいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいっぱいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「おいっぱいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱいっぱいっぱい 「おいいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱい 「はいっぱいっぱい 「はいっぱい 「はいまいぱい 「はいまいぱい 「はいまいぱい 「はいまいぱい 「はい	坞		事項				路			施設	ζ			規制	 		
(5) 鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 103,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 原価法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給園は筑紫野市及び当市と隣接し代替競争等の関係が強い太宰府市、小都市等の住宅地域一円である。需要・中心は福岡市内へ適動するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境の良好な住宅地域でありが高額なため地上昇余地がなくなっており、地価は横遠い程度で推移している。 (7) 試算価格の調整																は堅調 [・]	である
(5) 略定評価の手法 の適用	. , .		戸建住宅	地						``	の個別		5位				+3.0
「保価法 積算価格	` '						10	3,000									
開発法 開発法による価格	U.) 週円		法													
(6)市場の特性 同一需給圏は筑紫野市及び当市と隣接し代替競争等の関係が強い太宰府市、小都市等の住宅地域一円である。需要中心は福岡市内へ通動するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境の良好な住宅地域であり需要は底堅いがとなり、総額が高額なため地/上昇余地がなくなっており、地価は横道い程度で推移している。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 高い価格が求められたものと思料する。一方、戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に差別であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格については市場性を反映する鉄網・高額なたの地/大定の理由 定評価額を上記の通り決定した。 (8) 代表標準地 標準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 欠募基準地 どの検討を踏まえ、定評価額を上記の通り決定した。 (8) イス表標準地 標準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 欠募基準地 で					12071 11												
中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境の良好な住宅地域であり需要は底堅いが260㎡程度の土地であれば2700万円程度、新築の戸建物件で5,000万円強となり総額が高額なため地上昇余地がなくなっており、地価は横遠い程度で推移している。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 高い価格が求められたものと思料する。一方、戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形の高回へ住が強い取引事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性を反映する説得、高い価格が求められたものと思料する。一方、戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形の設置で決議側用しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、定評価額を上記の通り決定した。 (8) 代表標準地 標準地 修正 時点 標準化 修正 因の比 要因の の規準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、定評価額を上記の通り決定した。 (8) 指定基準地番号	(0)	-18 - 4+ W		五 十~2							+ + + + + + + + + + + + + + + + + + + +	- /\#	7十年の45	>+⊬+ ±	m-z:+	· 7	亜老の
検証及び鑑定評価	(6) 1	1場の特性	中心は福 260 m	岡市内/ 程度の:	通勤する地である	るサラリー [:] れば2,7	マン等の· 00万円:	一次取行 程度、新	得者でる 新築の	ある。 戸建物	居住環境	の良好	アな住宅地は	或であじ	需要に	は底堅い	が、
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 環境 要 環境 日 日 日 日 日 日 日 日 日	ì É	食証及び鑑定評価	高い価格れる地域	が求めら であるカ	られたもの こめ、収記	のと思料す。 益還元法はi	い取引事 る。一方、 適用しな	列を多数 戸建(かった。	数収集 主宅を よっ	し得た 中心と て、比	ため、比 した住宅 準価格を	比準価格 3地域に を標準と	格については 存し、市場 し、指定基	ま市場性 場性に基 基準地と	iを反映	やする説 「価格が けを踏ま	得力の 形成さ え、鑑
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 正 行政 その他 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 簡素準化 修正 簡素	公規示準	価標準地番号 格	標準均	也 -			因のは	と 要	因の	の規	準価格	内準	交通		域 要	交通 環境	
1	格し	公示価格	四 /	<u></u>			100	[行政				
基の 準検	(9) 指か	指定基準地番			 時点	標準化	因のは	· 更 個 比 要	別的	の比	準価格	内準	街路 交通	0.0	域	交通	0.0 +8.0 +6.0
(10)	基の 準検	則牛指疋基準		_ [-			l ———	-		10	03,000	補	画地 行政	+2.0 0.0	因	行政	0.0
対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等				111	100	[102.0]	ļ ·				L/T ~ '				10.7		Lile 4 % . '
基準検 である場合の検討 形 状 機	対年	ら 総続 新規 前年標準価格					1 1		需要は さくなっ	Ĕ調で ^対 っている	他価の上る地域が、	昇傾向 多く、:	は継続してい 地価の上昇₹	ハるが、 率は縮小	地価の 小傾向か)上昇余 「顕著で	地が小 ある。
の等 公示価格 円/㎡ 因 個別的要因に変動はない。	基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	•	₹標準地等	いい 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	形 状 成況		"									
前か 変動率 年間 0.0% 半年間 % の ~ _		公示価格		% 半年					固別的勇	要因に変	変動はな	l 1 _°					

3 試算価格算定内訳 筑紫野(県) - 9 宅地-2

١0	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 ※状	接面道 状況	直路の	主要?	交通的	色	法令上の規 制等
_									(111)					nX 071/	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	_	
а	筑紫野7	C 筑:	紫野市				建付地	(ほに 方形	は長 ジ	北東15 南東8.5					1 低専 (60,80)
	- 10	04										角地					
)	筑紫野 7		紫野市				更地			E		南6 m市	道				1 低専
								() 方形 	3	西6 m				'	(60,80)
		05										角地					
С	筑紫野 7	C 筑	紫野市				建付 地	(長方 	5形	北6 m市	道				1住居 (60,200)
		07	1FK.m2 →				724 /-1			1	***	JV=5	+ '¥				
d	筑紫野7		察野巾				建付 地	((また) 形	整	北東5 m	巾担				1住居 (60,200)
 e	- 7	04															
	_							()							
NO	取引化	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付え			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		推定標準((円 / ㎡)		型別的要 比較	更因の)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100			_100	0			街足		0	.0	
<u></u>	96	, 254	[100.0]	100	[93.0			100,484	[98			101,9	^~		0	.0	105,000
b	94	, 077	100 [100.0]	[100.6] 100	100			89,200				96,9	接边 57 環境		0	.0	99,900
С	(105	,811	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0	100 [100.0]		106,340				101,1	画均	b	+3	.0	104,000
d	()	100.03	[100.0]	100.0	100.03		100,340	_100			101,1	行正	久	0	.0	104,000
_	118	,671	[100.0]	100	[100.0	_		118,671	_	7.8]		100,7	39 その			.0	104,000
e	()	<u>100</u> []	100	100	_ <u>100</u>] []			<u>100</u>]					103.0 100	ן ו	
NO	ア事情の内容			 補正の内記	7					工地填	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		+6.0	交通・接	近 (0.0	環境	-7.0
		0.00	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	(0.0		
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 (0.0	環境	-8.0
		+0.05	画地	 +6.1	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		¹		
c	正常	% / 月	街路		<u>-</u> 交通・		環境		0.0	街路			交通・接	·····································	1.0	環境	+1.(
		+0.05	画地		└ ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			交通・接			環境	+10.0
		0.00	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0 0.0		
e		% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		.0.0	交通・接			環境	
			 画地		, // / 行政		 			 行政		 	その他		!		
	比準価格法				1		1			^			〔比準価				3,000 円/㎡

														7071(2)	(>1<)	•	•	0.00
(2))積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原促	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	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	1 1	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	上1友()	O価格 (円/㎡)	Pa	*した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			(F	月 / ㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円						
法						()	()					
	収益価格		円 (円/m²)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第1種低層住居専用 あり、市場性に基づ	地域内に存する戸建住いて価格が形成される	主宅地域に存し、取引目 る地域であるため。	目的も自己利用目的が	中心で賃貸市場が未	成熟で					

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

T 113		不動帝Ⅰ□
N o	所在及び地番 筑紫野市美しが丘南2丁目9番12	不動産ID 2912000064082-0000
2	- 現象到中央 Oが 正用 と J 白 ヵ 田 1 と	2912000004002-0000
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 筑紫野(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 10	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額11,700,000 円1 m³当たりの価格17,400 円/m³

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 3日	(6)	[年1月]	円 / m²
(2) 京北河本口	ATI 7.7 0.1 00.1	/ F) / T + 2 O 1 = * 5	工典/压+42	· - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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

	鑑正評価額の決定		<u> </u>												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 筑り	紫野市大学	学山口 1	139番1						地 (㎡			675)	法令上の規制等
準 地	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の現	別況	型の土地の利	別用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近の状況			との	「調区」 (60,200)
	台形 1.2:1	住宅 W 2			注宅、一般住 6山手の住宅		が 南西3.5 m 市道			下水		天拝山4.5 km			(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 200	m、西	200 m、	南 50 r	n、北	50 m	標準	■的使用	月戸建	住宅地	<u>t</u>			
近隣	標準的画地の形ង	大等	間口約	30	m、 奥行	約	20 m	、規	模		600 m	程度	. я		まぼ整形
地域	地域的特性	特記、特になし。				街 3.5 m市道 交通 天拝山 km			山駅 南西方4.5 法令 法令 規制			対象基準地と同じ			
	地域要因の将 来予測				在する山間る。住宅課										与り、生活利便性に
	侵有効使用の判定	戸建住署	官地						` `	対象基準 の個別的 因		211			
. ,	監定評価の手法 D適用	取引事例	格	17,400 円/㎡											
V.) 超	収益還元 原価法	[法	収益価格		/ 円/㎡									
		積算価値	<u>哈</u> による価格		/	円/m									
(6)市	市場の特性	。主要な 圏域外か	需要者は いらの流入	市内の原は殆ど見	居住者や地約	暴的選好 需要は弱し	生を有る	するもσ	が主体	本である	。土砂	少災害	警戒区 地	或に指	帯の住宅地域である 定されているため、 り異なるが、土地は
`´梢	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	一方、比 は、不動	2準価格は	市内の信動向を踏	主宅地域の耳	以引事例	等かられ	ドめられ	た価料	各であり	市場性	生を反	え映した?	実証的	記元法は適用しない。 日価格である。本件で 、鑑定評価額を上記
示準		標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規約	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準 化	3 ; £	5路 泛通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² [100	100 []	100	100]			補正	ŕ	画地 亍政 D他		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	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準 化	3	が お路 で通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		, <u>-</u>	100	100	100	[100]			補正	ŕ	画地 亍政 D他		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		17,500		価 変 格 動	一般的		────────────────────────────────────	やかに 性に劣	 回復し い、不	 つつあ 動産市	るが、		市の山 況であ	 間部の集落地域は、 iる。
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代:標準地	衣信平地等	∠ 同一地 -	形状成況								が抑制さ無である。		川間部に位置し発展的
地格	公示価格			円/m²	要因	(個別的	5 \ (i	別的要	因に変	動はな	١,				

NO	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)		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
а	筑紫野 7	C 筑	 紫野市				建付地	(ほ(i) 形	 ぎ 台	南4 m市				「調区」 (60,200)
b	- 100 筑紫野 7						建付			台州	 形	南6.5 m	市道			「調区」
	- 60		-331				地	()						(60,200)
c	筑紫野 7		紫野市				更地	(台班	杉	北東4.3 北2.8 m				「調区」 (70,200)
	- 81	16										角地				
d	筑紫野7		紫野市				更地	((不整	整形	南西6 m	市道			「調区」 (60,200)
e	- 11	18						()						
NO	取引信 (円)		事情補正	時点修 正	建付流 価の補証			定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		推定標準((円/㎡)		 別的要因 <i>0</i> 跤)	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[101.0]	_100	100			_100)			街路	C	0.0	
b	22	,342	[100.0]	100 [100.4]	[100.0 100	100.0]		22,565	[127 100			17,7	40 交通 接近	•	0.0	17,700
_	18	,652	[100.0]	100.4	[100.0			18,727	[138			13,5		C	0.0	13,600
С	(26	, 178	100 [100.0]	[100.6] 100	100	100 [101.0]		26,074	100 [146			17,8	画地 47	C	0.0	17,800
d	()	_100	[100.5]	100	100		<u> </u>	_100				行政		0.0	
e	(, 474)	[100.0] 	100	100] [80.0] _ <u>100</u>] []		14,414	[81 			17,6	86 そ のf	也 ([100 . 100	0.0 0]	17,700
NO	ア事情の内容		ウ標準化	・・。 補正の内記		1 1						の比較の	内訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接迫	± +9.0	環境	+10.0
		+0.10	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接続	^년 +13.0	· · 環境 ·	+12.0
		+0.10	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	L	
c			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	^년 +12.0	環境	+23.0
		+0.08	画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	L	
d			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接近	^년 -1.0	環境	-26.0
		+0.08	画地	-20.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	L	
e	(% / 月	街路		交通・		環境		:	街路			交通・接近	f	環境	į
			画地		├		その	-		 行政		 - -	 その他		L	
 + I	」 比準価格決	 i:定のi			•		•						〔比準価格	· ·	1	7,400 円 / m

													()		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	支市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	큐			-		所在及	び地番							
3	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	E 時点	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>	00		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	で	地域要因(較	の比 個別 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正设	(円/㎡)	PAIN	(円/n	n³)	ŦX	LU#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	1	00		
Ź	热成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円/㎡			
内記	R														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	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
地均	感要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政	Į.	3	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													
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間(後の純収益	修正	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)						
法						()	()						
			円 (円/㎡)				70						
			11 (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		件がほとんど無く、愛に欠けることから適用	建物の建築が規制される 目しない。	5市街化調整区域内で	 あるため、収益	還元法	- - - の適						

(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/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市大字山口1139番1	2912000235892-0000
2	- 100000 (P.1.) 1 日日 - 1 - 2 - 日 - 1	_0.20020002 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		

筑紫野(県) 3 - 1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
筑紫野(県) 3 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額 201,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 57,500 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 11日	(6)路	[令和 7年1月]	円 / m²						
(0) 中山田本日	ATR 7 7 7 7 0 0 0	(=) /T-10 = (T-WT	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	倍						
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別							
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価											

2														
(1) 基	所在及び地番	筑紫野市	5上古賀 1 ⁻	丁目 2 8 3	番1外					地	積(㎡)	3,4	497	法令上の規制等
準地	形状	土地 <i>σ</i> 況	利用の現	周辺の土	-地の利	用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近の状況		との	1 住居 (60,200)
I	不整形 2:1	田		一般住宅地域に隣接する 熟成度の高い地域			市道		水道、 ガス、 下水	ガス、			(その他)	
(2) 近	範囲	東 0	m、西	30 m、南	50 m	n、北	0 m	標準	的使用	目住宅	地向き	宅地見込地		
隣地	標準的画地の形料	犬等	間口約	50 m、	奥行	約	90 m	規模	į	3,5	00 ㎡程	度、形	多状 ろ	不整形
域	地域的特性	 特記 特 事項	に無し	道 ¦ 5 m			市道		交通 施設	1	二日市駅南西方1.1 km 法令 規制			1 住居 (60,200)
-	地域要因の将 来予測		」 域に隣接した熟成度が高い宅地見込地地域であり、今後は宅地開発がな D住宅地価格の上昇を受け、地価は上昇傾向で推移すると予測する。								<u> </u>			
(3)뒄	景有効使用の判定 ニュー	住宅地向	うき宅地見	込地	也 (4)対象基準地 の個別的要									
1 ' '	監定評価の手法 D適用	取引事例	比較法	比準価格	. 🗂									
	控除法					5	4,100	円 / m²						
(6)市	万場の特性	パーや不 地は年々	動産会社等 減少してい	手である。気	気紫野市 第少性カ	市内で	ま、その は旺盛で	利便性 、地価	から(は上昇	主宅地の 昇傾向に	需要が ある。	圧盛である「	中で、	は、不動産ディベロッ 都心に近い宅地見込 5価格帯は、その位置
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	式算価格の調整 みび鑑定評価額 D決定の理由	な価格といて適切	: して説得ナ]に査定した]を有する。	一方、 思定的要	控除後	価格は宅	地開発	業者の	D投資採	算性に	着目した価権	格であ	計性を反映した実証的 5るが、開発計画につ 5番を比較考量して、
(8) 公と 示し		-	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別的 要因の 比較) 対) 個	格	準地の規 円 / ㎡	内	標準 画地化 補 行政		地 域 交通 要 環境 因 宅造
格を規準		円/㎡	100	100 [0]	[100]				その他		行政 その他
(9)	対象基準地の検	 è 討		1	/TT -T'	/ 一般的						旺盛であり、	、 そ の	──└──────────────────────────────────
対標 象準	前年基準地	新規			価動格状	要(因 丿 込	地の需要	要も旺	盛であ	5.			
室準地の前年 対象の検討	前年標準価格		54,200	円/m²	形成要因の の	-				る熟成原 需要は6			地域で	であり、宅地化の影響
_{E/}		変動率			变	(個別)	的 個	別的要	因に変	動はない	· 1 _°			
	年間	+6.1	%											
	1													

筑紫野(県) 3 - 1 宅地見込地-2 3 試算価格算定内訳

NO	取引	事例	所在及び地	 番		取引 時点	現 地	況 地積目	(m²)	画形	地の 状	接面道 状況	直路の	主要交通が 設の状況	色 法 ⁴ 制	令上の規 等
a	朝倉71	K 章	明倉市				田			ほぼ 形	長方	北2.6 m 西2.4 m 角地			(都 (70, <i>*</i>)1住居 (60)
b	小都 7 (小郡市				畑			不整	形	接面道路	各なし		1住	
c	- (久留米	608 7 C 2	 久留米市				田			ほぼ	長方	接面道路	各なし		2 住	
										形					(60,2	200)
d	大野城	7 C	大野城市				田			ほぼ 形	長方	南10.5 西4 m 角地	m市道		2 中 ¹ (60, 高度地I	
e	-	6														
NO	取引 (円	価格 / m²)	事情補正	時点	修正	標準化正	2補	推定価格(円/㎡)	地域の比	要因 :較		E標準価 円 / ㎡)	個別的 比較	対要因の		定価格 円 / ㎡)
а	(3	30,166) <u>100</u> [100.0]	[105 100			_	31,053				58,480	画地		.0	58,500
b	(3	88,168	100 [100.0]	[102 100		100 [48.5	5]	80,822	100 [128			62,750	11以 その他		.0	62,800
С	(2,300		100)	<u>100</u> [100.0	_)]	42,300	<u>100</u> [66	.9]		63,229	_			63,200
d 		2,764		100		100 [103.0	_)]	43,760	100 [80	.3]		54,496	_	[400.0		54,500
e			100	100		<u>100</u>]		100 []			<u></u>	[100.0 100	עַ	
NO	ア事情の内容	イ月3 変動3	図 ウ標準化補	止の内計	τ					土地	乳 安囚	の比較の	内訳			
а	正常	% / F +0.4	画抽	+2.0	行政		0.0	その他	0.0	交通 行政	・接近 	-10.0	環境 その他	-41.0 0.0	宅地造成	0.0
b	正常	% / F +0.3	imith	-51.5	- 		0.0	その他	0.0			-1.0		i	宅地造成 	-5.0
С	正常	% / 月	imith	0.0	- - ! 行政		0.0	その他	0.0	行政 交通		-3.0	その他 環境	-31.0	宅地造成	0.0
_		0.0	0 📟 🗷	0.0	'1 J μχ 		0.0) 1 1	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	% / F +0.5	画地	+3.0	 		0.0	その他	0.0	交通 行政	•接近 	[環境 その他	-11.0 0.0	宅地造成 	-5.0
e		% / F	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -			その他			・接近 	I	環境 			
					1			 		行政		 	その他			

											筑	紫野(児	杲) 3 - 1	2	宅地見込地-3
(2)	控防	徐後価格算	定内訳												
(2)	- 1転	換後・造	成後の更地	を想定	した価格が	いら求めた価	格(控除	余法を適用	した控	余後価格)					
更均	也を	後・造成 ^を 想定した ㎡)	価格 を乗	宅地化 じた個 円 / m	格	t工事費 (円/㎡)	負担金	公益施設 金 円/㎡)	(+	資本収益)×np(0.5月 p:		般管	費及び一 理費 円 / ㎡)		類(円/㎡) + +)
		110,0		81.0 89,1		13,200		280			1,557		9,200		64,863
			等控除後の値 1.1%()			龙度修正 .0% m: 0.	.0年(円] / m²)	個別	的要因の比	比較			控除後	後価格 (円/㎡)
_1	1 +np	: 0.83	47	54,1	$41 \frac{1}{(1+r)}$	™ : 1.0000)	54,141				1	[100.0] 100		54,100
(2)	- 2車	換後・造	成後の更地	を想定	した価格の	D判定									
取引	NO	取引事 番号	耳例 取引化 (円)	西格 / m)	事情補]	∃ 時点修』	E 建付 の補	減価 標 i正 正	準化補	地域要因 の比較	推定標格(円/	準価 'm')	個別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
事例比	а	筑紫野 7 - 1(, 132	100 [100.0]	[103.6] 100	100		00 00.0]	100 [100.0]	122,3	385	街路 交通 •接近 環境	0.0 0.0 0.0	122,000
較法	b	筑紫野 7		, 447	100 [100.0]	[101.4] 100	<u>100</u>		00 00.0]	100 [106.7]	103,0	060	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	103,000
	С	筑紫野 7		, 641	100 [100.0]	[100.7] 100	100		00 00.0]	100 [101.2]	105,	119		100.0]	105,000
	NO	事情の		標準	準化補正の	内訳	'		'	地域	要因の比	較の内記	· 訳	'	
	а	正常	動率 %/月	街路	0.0	交通・接近	0.0	· 環境	0.	0 街路	+2.0	· 交通	・接近 -2.	環境	0.0
			+0.33	画地	0.0	 行政	0.0	 その他	0.	0 行政	0.0	 そのft	也 0.	0	
	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	+10.0
			+0.18	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.	0 行政	0.0	その他	也 0.	0	
	С	正常	% / 月 +0.17	街路	0.0	交通・接近 	0.0	· 環境 	0.		-8.0	 	・接近 0. 	· · · 環境 0 · · · · · · · ·	+10.0
			10.17	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.	0 行政	0.0	- その他	也 0.		
		比準価格													00 円/㎡
内(域	D類 こあ	給圏 似地 る転	標準地番号 地番号	又は基	基準 公 標 m²)	示価格又は 準価格(円/	時点	修正 標正	標準化補 	地域要図 の比較		標準価子 ()			見準価格又は ■価格(円/㎡)
後(格)	ひ公え	造成 示価 標準 らの	筑紫野(県)	-	7	140,000	[102 100		100 00.0]	100 [131.3]	1	108,86	5 <u>[100.0</u>	01	109,000
検記	寸		地域要因の				街路 -	+3.0 ⅔	逐通・接続	丘 +2.0	環境 +2	25.0	行政 0.	-	
\vdash			の更地を想定											110,0	00 円/㎡
⊢` ′			「域の概況及	ひ想定				-=			Ι.	,, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	UL =	n ===	
		区域面積 既存公共,	用地面積			3,497 m m	宅地境	事の概要 閉部分及で 度のコンク				1 1 0 r	地の工事のホ ㎡程度の公園 に設置する。		死存道
* 東	開発	区域の範 0 m、西	囲(基準地を 0 m、i		として) 0m、北	0 m	を設置								
ı			地の利用状況				幅員6	事の概要				引込			83.0 m
		%、畑	%、森林	t	%、 そ の他			路からの1 0 m程度 ⁻		ツク部分	*	電気工業 引込3	事の概要 延長		83.0 m
* i * i * i	1 画 平均 造成 医存	画地数 地平均面 盛土高 後の公共 公共用地 後の減歩	咸步率 率			15 画地 190 ㎡ 0.3 m 19.0 % %	団地内	事の概要 1道路に排え かなげる。		込み、各	*-	その他			
l ^	~		•												

4 不動産ID - 宅地見込地-4

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市上古賀1丁目283番1	2912000036151-0000
2	筑紫野市上古賀1丁目284番2	2912000036154-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
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 筑紫野(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑紫野(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

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 16日		[令和 7年1月]	135,000 円/㎡
	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) /T+b o 15**	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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	の理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		紫野市鈴 計摺中央				7番4							也積 ㎡)	(103	<u>}</u>	去令上の お	見制等
地	形状	敷地	の利用の	現別況	周辺の	土地の	利用の	状	接面	 道路 <i>0</i>	D状況	供給 処理施 設状況	i i		· 公交通施設 D状況	足との	近裔 (80 準原	,300)	
-	台形 1:2	店舗兼(W 2	主宅		層の小見 駅前の配			県	 L8 m 具道、 背面道			水道、 ガス、 下水	朝倉	三 注 注 注	道100 m		`	その他)	
(0)	77 EII	± -	<u>. т</u>	. 400			-11-		20	T## 50	# 56 /+			· ^ + +	+	7.116	(10	0,300)	
(2) 近	● 範囲 標準的画地の形料		0m、西 間口		m、南 8 m、		m、北 テ 約		30 m 15 m、		集的使. 見模		'僧店 120		共同住宅 度、 :	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記	ョ辺では、 りでいる。	マンショ			街 8				交通	9 朝倉			更方100 m	法令	近i		
"		事項					路				施設	ζ				規制	1		
	地域要因の将 来予測]地域でに ほくものと				進んで
(3)晶	最有効使用の判定	低中層	店舗兼井	共同住宅	宅地						(4)	対象基 の個別 因		二方	5路				+3.0
` ′	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準	価格			185,	000	円/n	n²								
0	D適用	収益還:	元法	収益	価格			160,	000	円/n	n								
		原価法		積算	価格			/	/	円/n	n								
		開発法			法によ		-		/	円/n									
(6) ਜ	市場の特性	。需要是	者の中心	は、物 件目的	販・飲1の投資	食等の 家等も	店舗を	運営	する法	人ある	るいは	個人のは	まか、	接近	/ョン立地 i性に恵ま 水準はバ	れてし	いる た	こめマンう	ション開
ì Á	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	いえ、対性は相対	規範性は 対的に劣	高い。 るが、i	収益価値	格は収 持性等	益性にの観点	着目 から ⁵	した理 考慮す	論的(べき(価格で 価格と	、賃料の 思料する	D遅行 S。よ	i性や こって	動切で市場 ●想定要素 「、市場の ●上記の通	を含む	点等を置	等は否め? 沓まえ、b	ず、規範
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正		票準化		或要 ひ比	個別 要团 比輔	別的 圏の 交	の規	基準地 準価格 /㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と	10.75.1111.64			ſ] 10	00	100		ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	<u> </u>]	[]	100	_				正 そ	行政 Cの他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	_	- 2	時点 修正		票準化 甫正		或要の比		別的関の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +10.0 +37.0
基の 準検 地討	則年指疋基準			100		00.0]	100 [180		100	.0]	18	32,000		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+20.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 167,0				価 変格 動	要	────────────────────────────────────				画市のベ 進行して		タウ:	ンとして発		 こきっ	て、近時に	はマンシ
基準地格	・2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地	代表標準地 標準地				形成现	一一世	域 [、] 因 ⁄							含街道駅周 然堅調であ		なてこ	ソションゴ	拉地も目
地倍 の等 前か	公示価格				mf	安 因 の		別的、因		別的要	要因に変	を動はな	l 1 ₀						

3 試算価格算定内訳 筑紫野(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引 例番	事 F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	色路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 7	' C 筑	紫野市				建付地	(不整 ()	隆形	西12 咖	 ! 道				商業 (90,500)
	- 1	12															
b	筑紫野 7	7 C 筑 504	紫野市				更地	()	不整)	逐形	南9.8 m 南西4 m 西5.3 m 三方路					1住居 (70,200)
С	筑紫野 7		紫野市				建付地	(,	台形	<u></u>	北西12 北東8.4					近商 (100,300)
	- 10)14										角地					
d	筑紫野 7	7 K 筑	紫野市				更地	()	台形)	<u></u>	北東18.8 南6.3 m 二方路					準住居 (60,200)
e	- 13	316						(,)							
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	推 (定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較		住定標準((円/㎡)	西)	個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[105.7]	_100	_100			_100					路	C	0.0	
b	(9,159	100.0]	100	[100.0] _100	[97.0] _100		151,640	100			165,9	_ ^	通・ 近	C	0.0	171,000
_	122	2,706	[100.0]	100	[/]	[103.0]		123,778	[70			174,8		境		0.0	180,000
c	177	7,565	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		180,947				188,6	83	地政		3.0	194,000
d	115) 5,297	100 [100.0]	[106.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		120,384				184,0		の他		0.0	190,000
e)	100	100	100	100		.20,00.	100			,0		10	[103 .	- +	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地垣	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			0.0	交通・	接近	-6.0	環境	-10.0
		+0.71	画地	-3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+8.0	その他		0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・	接近	-10.0	環境	-18.0
		+0.30	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-4.0	その他		0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+2.0	交通・	接近	-1.0	環境	-5.0
		+0.70	画地	+5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d	正常	%/月		0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0			+2.0	交通・	接近	-11.0	環境	÷ -25.0
		+0.59	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-4.0	その他		0.0	L	
e		%/月	街路		交通・接	近	環境		í				交通・	接近		環境	
			画地		├		その	 他		 行政		· - -	その他			L	

(2)	積算価格算	拿定内	 訳														
(2)	-1 原促	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	 :め適	用困難							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	丁能な場	易合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
3	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	素の	価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	造成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点何	修正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	Z補正	時点修正		後の	費用の補修)価格 〔円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (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>]				
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	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
地均	域要因の比	較		街路	文 百	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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	4,902,451	1,097,366	3,805,085	3,231,250	573,835	(0.9777) 561,038	(3.8 0.4)
	収益価格	16,501,118	円 (160	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	きまによる価格算	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	大況												以 条封(宗 <i>)</i>		七地-4
	用	途		建築面	積	(m²)			構造	造・隋	皆層		延床	面積		(m²)
店舗兼共同	住宅					80.00		S		3 F					240	.00
公法上の	規制等															
用途地域等		基準建蔽率	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		10	00 %	;	300 %	300	%		103	3 m²	7.	.5 m× ′	13.5 m	前面道路: 特定道路ま		8.0 m m
想定建物	の概要	1 階店舗、 定	、 2 ·	~ 3階3(6 m²程度	更の1LDk	(4)	戸を想	有効の理師	 効率 由	8	86.7 %	標準的			
(3)-3 総収		<u>└</u> 勺訳														
階層	用油		床面		 有効 率	有効面積		1㎡当 支払賃料		月額	月	翻支払賃	重料 a	保証金等(月数	カ) a保証金	等 (円)
ra/e				(m²) ((%)	(r		(円)				((円) t	権利金等(月数	b権利金	等 (円)
	店舗			80.00	80.0	64.	.00		2,	830		181	, 120	6.0		,086,720
1 ~	1													1.0)	181,120
2 ~	3 住宅			80.00	90.0	72.	.00		1,	660		119	,520	1.0)	119,520
~																
~																
~																
				240.00	86.7	208.	00					420	, 160		1	,086,720
計				240.00	00.7	206.	.00									420,160
年額支払										420,1	160 F	円 × 12			5,04	1,920円
a共益費(共益費を別	ルタ		m²x	: 1-+ +>		mx	12ケ月	=		0 円
		の算出根拠 車場使用料等	等)			共血貝でか	リ巫 1		o [頁1] 台 x	19.4	. 6 1	台x 12	ケ日+		=	0 円
		根拠、金額)				敷金充当		13/				пи іг	7 / 3			0円
空室等に			,				5,0	41,920	円×			5.0	%			
(+ a)x	空室率	A(%)+ (x 空	室率B(「	%))	+			円×				% =		25	2,096 円
以上計															4,78	9,824 円
		益(空室損失			- 46			720 円 ×			0 %			0 % =	1	0,324 円
権利金等	の連用剤	益及び償却額	魚(空室	Z損失考慮	(後)			F数(160 円 x		4 左 95.	≢) 0 %	運用利 x		1.00 %) .2563 =	10	2,303 円
その他の川	又入に係る	る保証金等の運	I 用益	(空室損失考	ś慮後)			円×			%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +						4,90	2,451	円		(47,597	円/㎡)	
		カ月額支払賃				()内は						Т				
NO 事例	番号	事例の第 実質賃料 (円/n		事情補正	i 時 _只 正	点修 標準 補正	℄化	建物 差修正	格	地域 国の日	越要 比較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
a			\	<u>100</u> []		100		<u>100</u>] -	100 [100 []		対象基準階の 月額実質賃 2.9	
b			,	<u>100</u>		100				100 [<u>100</u>			月額支払賃	
C		()	100	. [] 100	_	100		100		_100	- - 1		基準階 1	F B
-		()	. 1			,		' '		1		1			

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		258,500	円	51,700,000 x 0.5	%	
維持管理費		252,096	円	5,041,920 x 5.0	%	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	43,970	円	査定額		
公租公課	建物	439,400	円	51,700,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		51,700	円	51,700,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		51,700	円	51,700,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,097,366	円	(10,654 円/㎡)	(経費率	22.4 %)
(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	ទ 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	停価格)	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		0.9777
(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		51,700,000 F	 J	200 200 TJ / 2	設計監	
— 71) F. IA IA IA IA		0.0005		209,000 円 / m ² x 240.00 m ² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0625			- 0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,231,250 p 31,371 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
総収益					4,902,451	円
総費用					1,097,366	円
					3,805,085	円
建物等に帰属する純収益					3,231,250	円
土地に帰属する純収益 -					573,835	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				561,038	円
×				(5,447	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4	%			
		16,501,118	円	(160,000	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市針摺中央2丁目367番4	2912000039286-0000
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		l
LHI A		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 筑紫野(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償	
筑紫野(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士納富	久雄
鑑定評価額		52,800,00	00 円 1㎡	当たりの価格	320,000 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 22日 (6) 路線線価又は倍率 240,000円/㎡ (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 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中の要旨	

			7 A D											1
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	-,-,	紫野市二日 日市中央		も - 22」	57番1	1 外				地和 (㎡)		165)	法令上の規制等
地	形状	敷地の 況	利用の現	別況	辺の土地の和	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		で 要な交通施記 近の状況	设との	商業 (80,500) 準防
	長方形 1:1.5	店舗兼住	 宅		5舗、事務所 ぶ駅に近い商		南東8県道	.5 m		水道、 ガス、 下水	西鉄二	三日市150 m		(その他) (90,500)
(2)	 範囲	東 80	m、西	130 m、	南 50 r	n、北	30 m	標準	■■□□□□ ■的使月	用 中層	」 店舗兼	共同住宅地	<u> </u>	
近	標準的画地の形状	大等	間口約	10	m、 奥行	· 約	16 m	、規	.模		160 m²	程度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	になし			街-8.	5 m県	道	交通施設	150 m		界 南西方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	駅から近			る商業地域 の割安感も	ーー」 ずであり、			」 ョン等	の割合			 予測。	└────────────────────────────────────
()	有効使用の判定		兼共同位							対象基準 の個別的 因		£61		
` '	に 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 う	取引事例収益還元		比準価 収益価			0,000 2,000	円/㎡ 円/㎡	<u> </u>	_				
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	2 I					
		開発法			による価格		/	円/㎡						
(6)市	「場の特性	件の開発 要が主体	を行う不 であり、	動産業 投資物的	皆等である。	駅近く 適格性も ²	に位置す 有する <i>1</i>	する商業 とめ需要	美地域で 見は堅記	であり、 凋に推移	利便性	が高いため	近年、	使共同住宅等の収益物 マンション用地の需 になる価格帯は規模等
\	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	市場にお切な想定	ける市場 を行った	性を反明ものの、	央した説得ス 各項目の 3	力の高い(査定段階)	価格がる に多くの	求められ の想定要	いた。 - E素をお	−方、収 含むため	は は は は 説得	法について 引力がやや針	は最有な。よ	準価格については投資 前効使用の建物等、適 こって、市場性を反映 ≧評価額を決定した。
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規		標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/		100	100	100 [[100]			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比差	/ m \	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /		100	100	100	[100]			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	の一別年標準価格		290,000		価 変	一般的要。因								8しているが、建築費 ご推移している。
基準準備	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地	表標準地等	と同一地 -	形状成況	I I								竞合するため高い地価 頁向で推移している。
地格 の等 前か	公示価格	+10.3	% 半年間	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	固別的要	因に変	動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 筑紫野(県) 5 - 2 宅地-2

(1))比準価格	算定区]訳													
NO	取引事 例番号	; <i>j</i>	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	ī地 沙状	接面道状況		主要交通が との状況	施	法令上の規 制等
а	筑紫野 7	C 筑	紫野市				建付地	(,	不整)	那	西12 m県	見道 一			奇業 90,500)
<u>_</u>		12	¬+				7# /-			=-	-π/	= =0	 ,*		3	 5業
b	春日 7 K		目市				地地	(長方	ιπο	南西6 ㎡	브			可 素 90,360)
С	大野城7	C 大!	野城市				更地	(,	長方)	i形	北7.8 m 東2.8 m 角地			(商業 100,400) 也区計画等
d	大野城 7	C 大!	野城市				貸家建付地	(不整)	那	南西13.7	m県道			善工 60,200)
e	- 120	05						(,)						
NO	取引(□ 西格 / 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 / ㎡)	地域のは	或要 比較		推定標準個 (円/㎡)		り り う う う う う う う う う う う う う う う う う う)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[105.7]	100	100			_100				街路		.0	
b	(,159)	[100.0] 	100 [109.9]	[100.0] 	[97.0] 		151,640	[47 100			322,6	38 交通・ 接近	0	.0	323,000
_	359	,673	100.0]	100	[100.0]	[97.0]		407,506	[115	_		352,8			.0	353,000
С	461	,221	[100.0]	[105.4] 100	[/]	[103.0]		471,968	[131			359,4			.0	359,000
d	(254	, 883,	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [90.0]	100 [90.0]		329,775	<u>100</u> [108			303,38	── 行政 81 その他		.0	303,000
e)	_100	100	_100	100		020,170	100	_		000,00	31 031	[100. (-	000,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		_				工地域	要因	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		+2.0	交通・接近	[‡] -4.0	環境	-52.0
		+0.71	画地	-3.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	t +4.0	環境	+7.0
		+0.90	画地	0.0		-3.0	\ -	他	0.0	 行政		-5.0	その他	+15.0	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・接近	+2.0	環境	+19.0
		+0.90	画地	+3.0	 行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		-4.0	その他	+15.0	L	
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	-1.0	環境	+4.0
		+0.68	画地	-10.0	└	0.0	しての	 他	0.0	 行政		-10.0	その他	+15.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		1	街路		 	交通・接近	İ	環境	
			画地		└		\ -	 他		 行政		L I I	その他		L	
ー オI	 七準価格決	快定の野	· 里由				•					ı	〔比準価格	:	330	0,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため						
(2)	-2 造原	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	び地番						
195	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の の価格		造	成工事費		標準化補正	時点修〕	Œ	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡) ————		(円/m	i)				(円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u>		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		豊用の補修 の価格	有	 i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因のb 較	比 個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)	**	POTA		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>		
泉	热成度修正		[]	/ 100			積算 ⁶	価格			円 / m²		
内記	R						·							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	ጆ変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各	交通	・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	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	13,530,923	4,047,816	9,483,107	7,957,000	1,526,107	(0.9623) 1,468,573	(3.8 0.4)
	収益価格	43,193,324	円 (262	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	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		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D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/㎡)			

その他の収入(駐車場使用料等) 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金等により 空室等による損失相当額 (+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%)) 以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) ぞの他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + +	RC RC RC RC 165 165 165 165 17月	CD 月額 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 b権利金等 3,500 231,000 6.0 1,386, 2,350 219,725 1.0 219, 1,109,900 2,264, 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 ※ 440.00 ㎡x 12ケ月 = 528,000 等を勘案して査定。
公法上の規制等 基準建蔽率等 指定容積率 基準容積率等 高業 第	地積	間口・奥行 前面道路、幅員等 前面道路:県道 8. 特定道路までの距離: 有効率 7. 16.0 m
用途地域等 基準建蔽率等 指定容積率 基準容積率等 商業	6 165 3 1 ㎡程 有効の理由	10.0 mx 16.0 m 前面道路: 県道 特定道路までの距離: 特定道路までの距離: 特定道路までの距離: 日
商業 準防 90 % 500 % 500 % 500 % 500 % 想定建物の概要 1階:店舗、2階~5階:住宅(1LDK3 度)12戸を想定 7 階:住宅(1LDK3 度)12戸を想定 7 階:住宅(1LDK3 度)12戸を想定 7 階:住宅(1LDK3 度)12戸を想定 7 間:佐宅(1LDK3 度)12戸を想定 7 間:佐宅(1LDK3 度)10.00 60.0 66.00 66	6 165 3 1 ㎡程 有効の理由	10.0 mx 16.0 m 前面道路: 県道 特定道路までの距離: 特定道路までの距離: 特定道路までの距離: 日
想定建物の概要	3 1 ㎡程 有効の理由	10.0 mx 16.0 m 特定道路までの距離:
想定建物の概要	の理由	有効率 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 1,109,900 円 x 12ケ月 = 528,000 572 528,000 572 528,000 573
階層 用途 床面積 有効 本 (㎡) (%) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡	支払賃料 (円) 0 3,5 0 2,3 0 1,10 100 円/㎡× 共益費水準等を長 円/台×	(円) b権利金等(月数) b権利金等 3,500 231,000 6.0 1,386, 2,350 219,725 1.0 219, 1.0 219, 1.0 219, 1.109,900 1.0 2,264, 878, 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 5x 440.00 ㎡x 12ケ月 = 528,000 手を勘案して査定。
階層 用途 床面積 有効 本 (㎡) (%) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡	支払賃料 (円) 0 3,5 0 2,3 0 1,10 100 円/㎡× 共益費水準等を長 円/台×	(円) b権利金等(月数) b権利金等 3,500 231,000 6.0 1,386, 2,350 219,725 1.0 219, 1.0 219, 1.0 219, 1.109,900 1.0 2,264, 878, 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 5x 440.00 ㎡x 12ケ月 = 528,000 手を勘案して査定。
(㎡) (%) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡) (円) 0 3,5 0 2,3 0 1,10 100 円/㎡× 共益費水準等を長	3,500 231,000 6.0 1,386, 2,350 219,725 1.0 219, 1,109,900 2,264, 878, 1,109,900 円× 12ケ月 = 13,318,800 6.0 1,386, 219,725 1.0 219, 1.0 219
1 ~ 1 2 ~ 5 住宅 110.00 85.0 93.50 ~ 550.00 80.0 440.00 非	0 2,3 0 1,10 100円/㎡× 共益費水準等を基	3,500 231,000 1.0 219, 2,350 219,725 1.0 219, 1,109,900 1.0 219, 1,109,900 円 x 12ヶ月 = 13,318,800 を勘案して査定。 528,000
2 ~ 5 住宅 110.00 85.0 93.50	0 1,10 100 円/㎡× 共益費水準等を長 円/台×	2,350 219,725 1.0 219, 1,109,900 2,264, 878, 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 *x 440.00 ㎡x 12ケ月 = 528,000 等を勘案して査定。
- 2	1,10 100 円/㎡ x 共益費水準等を 円/台 x	1,109,900 2,264, 878, 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 *x 440.00 ㎡x 12ケ月 = 528,000 等を勘案して査定。
計 年額支払賃料 a共益費(管理費) b共益費(管理費)の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 整室等による損失相当額 (+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%)) 以上計 +a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 +++	1,10 100 円/㎡ x 共益費水準等を 円/台 x	1,109,900 878, 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 3 12ヶ月 = 440.00 ㎡x 12ヶ月 = 528,000 5 5 5 5 5 5 5 6 7 6 7 7 1 1 2 1
計 年額支払賃料 a共益費(管理費) b共益費(管理費)の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 整室等による損失相当額 (+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%)) 以上計 +a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 +++	1,10 100 円/㎡ x 共益費水準等を 円/台 x	1,109,900 878, 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 3 12ヶ月 = 440.00 ㎡x 12ヶ月 = 528,000 5 5 5 5 5 5 5 6 7 6 7 7 1 1 2 1
計 年額支払賃料 a共益費(管理費) b共益費(管理費)の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 整室等による損失相当額 (+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%)) 以上計 +a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 +++	1,10 100 円/㎡ x 共益費水準等を 円/台 x	1,109,900 878, 1,109,900 円 x 12ケ月 = 13,318,800 3 12ヶ月 = 440.00 ㎡x 12ヶ月 = 528,000 5 5 5 5 5 5 5 6 7 6 7 7 1 1 2 1
計 年額支払賃料 a共益費(管理費) b共益費(管理費)の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 整室等による損失相当額 (+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%)) 以上計 +a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 +++	1,10 100 円/㎡ x 共益費水準等を 円/台 x	878, 1,109,900 円× 12ケ月 = 13,318,800 x 440.00 mx 12ケ月 = 528,000 等を勘案して査定。
a共益費(管理費) 周辺地域の共 b共益費(管理費)の算出根拠 周辺地域の共 その他の収入(駐車場使用料等) 敷金等により 管倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金等により 空室等による損失相当額(+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%)) 13.4 以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 保証金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却878 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 総収益 + + + +	100 円/㎡ x 共益費水準等を 円/台 x	x 440.00 m²x 12ケ月 = 528,000 等を勘案して査定。
b共益費(管理費)の算出根拠 周辺地域の共 その他の収入(駐車場使用料等) 敷金等により 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金等により 空室等による損失相当額(+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) 13.4 (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) + 以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却878 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + +	共益費水準等を 円/台 x	等を勘案して査定。
その他の収入(駐車場使用料等) 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金等により 空室等による損失相当額 (+a)x 空室率A(%)+(x空室率B(%)) 以上計 +a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 2,264 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却 878 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/台×	
貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金等により 空室等による損失相当額 (+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%)) 以上計 +a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 2,264 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却 878 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + +		·x 台x 12ケ月+ = 0
空室等による損失相当額 (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) + 以上計 +a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 2,264 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却 878 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 +++	リセなさんしいる	へ ロヘルング・
(+ a)× 空室率A(%) + (× 空室率B(%)) + 以上計 + a+ (保証金等の運用益(空室損失考慮後) (全の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (費却878 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + + +	,846,800 円 ×	
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 2,264 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却 878 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + +	円×	x % = 553,872
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却 878 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + +		13,292,928
878 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + +	, , , , ,	96.0 % x 1.00 % = 21,743
総収益 + + +	D年数(3,900 円 ×	4年) 運用利回り(1.00 %) 96.0 % × 0.2563 = 216,252
	円×	% x % = 0
and the state of t	13,530,923	,923 円 (82,006 円/㎡)
(3)-4 1 m³当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支 NO 事例番号 事例の実際 事情補 時点修 標準化		i 地域要 基準階 査定実質賃料 基準地基準階の
NO 事例留ち 事例の実際 事情備 時点修 標準化 正 描正 補正 (円/㎡)	2 差修正 因	因の比較 格差修正 (円/㎡)
a <u>100 [] 100 [</u>] [] [対象基準階の 月額実質賃料
b <u>100 [] 100 [</u>		
c <u>100 [] 100 </u>	_	1 [] [] 2,402 円 月額支払賃料 (2,350 円

					, ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	三額相当額		算!	出根拠		
修繕費		730,000 P	"	146,000,000 x	0.5	%	
維持管理費		1,661,616 P	9	13,846,800 x	12.0	%	
N.¥D. N.÷H	土地	123,200 P	7	査定額			
公租公課	建物	1,241,000 ₽	9	146,000,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		146,000 P	9	146,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		146,000 ₽	7	146,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 P	7				
総費用							
~		4,047,816 P	"	(24,532	円/㎡)	(経費率	29.9 %)
(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			60 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			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	5	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	三率	(0.9623
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 上	出 根 拠		
建物等の初期投資額		146,000,000 円		257 000 ⊞ / జీ	FF0 00 m²	設計監	
二利连梯/岸)温·罗		0.0545		257,000 円 / ㎡x 躯体部分	仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0545		0.0393 x 40 % + 0.0538	3 × 40 % -	+ 0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(7,957,000 円 48,224 円/㎡					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						13,530,923	円
総費用						4,047,816	円
無収益 -						9,483,107	円
建物等に帰属する純収益						7,957,000	円
土地に帰属する純収益 -						1,526,107	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益					1,468,573	円
×				(8,900	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	ò				
		43,193,324 円	}	(262,000	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市二日市中央6丁目567番11	2912000033080-0000
2	筑紫野市二日市中央6丁目567番12	2912000033081-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
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 筑紫野(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
筑紫野(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 柗嵜 洋平

| 鑑定評価額 570,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 187,000 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	145,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A11 7 T 0 D 05 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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	鑑定評価額の流	犬疋の埋世	の要員	1											
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		筑野市 石崎 1			08番	1 外					地 (mُ		3,046	法令上の規制等
地	形状	敷地 況	の利用の		周辺 <i>0</i> 兄	土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況		要な交通旅 近の状況	設との	準工 (60,200)
	不整形 2:1	店舗 S 1		й t	品道型店が建ち並	請、公共が必要である。 おいまい はいい はいい はいい はい はい はい はい はい はい はい はい はい	共施設等 商業地域	北東15 県道、 背面道			水道、 ガス、 下水	朝倉	街道590 m		(その他)
															(70,200)
(2) 近	範囲	1 1 1 1	40 m、i	-	0 m、 F		m、北 - **	100 m	1.0	善的使 原				T/.15	=/
隣 -	標準的画地の		間口		60 m	1、 奥往	ラ 約 	50 m		模			↑程度、 	形状	
地 域	地域的特性	特記 : 2	特になし	J			街 15	m県道		交通	m	訂道駅	北西方59		準工 (60,200)
							路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測	_~~±	の多い 推移す				る路線商	業地域	であり					を背景	に地価の水準は上昇
(3)最	も 有効使用の判定	低層店	舗地								対象基準 の個別的 因	集地 匀要	形状 二方路		-2.0 +2.0
` '	定評価の手法	取引事	例比較	法 比	準価格		19	2,000	円/m	1					
0)	適用	収益還	元法	収	益価格		16	9,000	円/m	1					
		原価法		積	算価格			/	円/m	ı ı					
		開発法				よる価格		/	円/m						
(6)市	「場の特性	食店舗 争環境	等を運	営する? いものの	ま人及で ひ、周辺	が個人事 2の商業	業主等が:	主体でる る需要I	ある。st は堅調で	筑紫野i であり、	市内には 地価水	競争	力の高い大 上昇傾向で	型商業的	は需要者は、物販、飲 施設が複数立地し、競 にいる。なお、需要の
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評値 の決定の理由	fi │場行動 │ことか	を反映 ら流動	し、低値 的となる	立に試算 る面を召	拿された S定でき	収益価格	こつい ⁷ 説得力 <i>7</i>	ては、貧	建物の規	規模・用	途等	や賃料の設	定におい	る。一方、投資家の市 Nて、想定要素を含む D、収益価格を比較考
(8) 公規(示準 ²		≛地 標 ³	隼地	時,修		標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	/ m 1	内当	≢ 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			Г	1	100	100	Г	1			Ř	甫 画地		因 行政
格し をた	2311414	円] / m²	100]		100	— <u> </u>				E 行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準均	也番号	-	時,修〕		標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	/ m)	内質	単 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基	基準地の価 円	各 / m²	[100		100	100	[100]			i I	E 行政		因 行政 その他
地討	- 1 対象基準					,	/ 一般的			-1+7 <u>=</u> F	1±~~	., 1 % #	その他	- 1 - 1-	
(10) 対年 象標(ら 継続 新 前年標準価格	規 各		000 円		価 変格 動					関でいた。			· V I I 91	僧加傾向にあり、商業
基準標準価額	- 2 季 年地 今 である場合の 対 代表標準地	が共通地点(f 食討 標準地	七表標準	地等と同	可一地点	形 状 成 況									商業地域であり、商業 昇傾向にある。
地格の等がか	標準地番号 公示価格		بر ا ۱۵۷		- / m²	要因	 (個別的 要 因		固別的要	圏に変	逐動はない	، ۱。			
前か	変動率 年	三間 +9.4	1 % 半	·午间	%	の									

3 試算価格算定内訳 筑紫野(県) 5 - 3 宅地-2

NO	取引	F F		番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	(m²)	Į Į	——— 画地 肜状	接面道	直路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	5 .	」等 ————			点			(m)	0);	154天	状況		設(の状況		制等
а	筑紫野 7	C筑	紫野市				建付地	()	方形	ぎ長 ド	南4.5 m 東4 m	市道				1 住居 (70,180)
	- 7	12										準角地					
b	筑紫野 7	′ K 筑紫	紫野市				更地	()	台刑	ß	北東18.8 南6.3 m					準住居 (60,200)
	- 13	16										二方路					
С	筑紫野 7	' C 筑紫	紫野市				貸家 建付 地	()	不整)	整形	北東6.8 北7 m	m市道				1住居 (70,200)
	- 8	28										角地					
d	筑紫野 7	′ K 筑』	紫野市				建付地	()	台刑	ß	北西12 北東8.4					近商 (100,300)
	- 10	14										角地					
e								())							
	-																
VO	取引(円	価格 / ㎡)	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/㎡)	地域因のは	或要 比較	· 持	住定標準((円/㎡	西)	個別的 比較	内要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[101.5]	100	100		400.005	100			400.0		路	C	0.0	400.000
b	(1,980	100.0]	100	100.0]	[110.0]		106,095	100			166,2	_ ^	通・近	С	0.0	166,000
	115	5,297	[100.0]	100	[/]	[102.0]		120,384	[65			182,6	77 環	境	С	0.0	183,000
С	234) 1,061	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [99.8]		235,703	100 [120			195,2	80	i地		0.0	195,000
d	()	100	[107.0]	100	100			100					政		0.0	
e		7,565)	[100.0] 	100	[100.0] _100	[105.0]		180,947	100			215,4	13 ~	·の他	0 [100 .	0.0 0]	215,000
	→±/±	4 D ===	[]	100		[]			[]					100		
V 0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ワ標準化	補正の内部	7				-	工地工	ッ 安达	の比較の	内訳				
a	正常	%/月		0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0			-6.0	交通・	接近	0.0	環境	-30.0
		+0.29	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他 +	10.0	 行政		-3.0	その他		0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・	接近	-3.0	環境	-30.0
		+0.59	画地	+2.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0			-4.0	交通・	接近	+8.0	環境	+20.0
		+0.18	画地	-0.2	 ¦行政	0.0	その	- – – – 他	0.0	 行政		-3.0	 その他		0.0	L	
d	正常	%/月	街路		¦ ¦交通・接	5近 0.0	環境		0.0			-1.0	交通・	接近	+3.0	環境	-20.0
		+0.70	 画地	+5.0	 ¦行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		+3.0	その他		0.0	L	
e		%/月	街路		交通・接	近	環境		í				交通・	接近		環境	 į
			画地		└ ¦行政		¦その	-		 行政			 その他		. – – – –	L	

(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	市街地内	であり	、再調達原	京価(の把握か	「困難で	であるため)。		
(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								
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	Ĭ	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準·	化補正	時点的	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		可効宅地化率 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	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	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	42,220,204	9,204,340	33,015,864	14,661,600	18,354,264	(0.9794) 17,976,166	(3.9 0.4)
	収益価格	513,604,743	円 (169	9,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発活	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/㎡)			

(3)-2 3	想定建		大況 大況											がかま」(ハ)		
		用	途		建築面	面積	(m²)		ħ	構造・降	階層		延床	面積		(m²)
店舗							1,300.00	9	5	1 F	=				1,300	0.00
公法	上の規	制等										'				
用途地均	域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率	等 地積	Ę		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
準工				70 %		200 %	200	%	3,0	046 m²	73	.0 m× 4	0.0 m	前面道路: 特定道路ま	県道 での距離:	15.0 m
想定	建物の	概要	店舗とし	ノてー	東賃しを	 想定				——— 有効率 理由	1	00.0 %	一棟貸	しを想定して		
(3)-3 #	松川7六	省	h ≐R													
(3)-3		用道		床面		 有効 率	有効面積		m³当た 仏賃料	り月額	F	翻支払賃	:#斗 a	保証金等(月数	故) a保証金	等 (円)
P百/管						* (%)	(m	- 1				(円) t	権利金等(月数	b権利金	等 (円)
1 ~	1	店舗		1,	,300.00	100.0	1,300.	00	·	2,830		3,679,	000	8.0) 29	9,432,000
	1															
~																
~																
~																
~															29	9,432,000
計				1,	,300.00	100.0	1,300.	00				3,679,	000			
年額	支払賃	料									000	円 × 12	ケ月 =		44,14	48,000円
	益費(管								円/㎡:				12ケ月	=		0 円
			の算出根拠				周辺地域の				€して		<u> </u>			
			車場使用料				本人 (一 L 12		円/台:		. ±1 1	台x 12	ア月+		=	0円
			根拠、金額	貝)			敷金により	担保さ 4,148,(ン計工	5.0	06			0円
			₹相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	+	4,140,0	· [1 00/ : 円			3.0	% =		2,20	07,400 円
以上記	計	+ a+													41,94	40,600 円
保証	金等の	運用記	益(空室損失	- 考慮征			29,43	32,000	円×	95	.0 %	×	1.0	0 % =	27	79,604 円
権利3	金等の	運用記	益及び償却	額(空3	室損失考慮	憲後)	償:	却年数(円×	í	年) %	運用利 ×	回り(%) =		0 円
その他	也の収入	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
総収記	益	+	+ +					4.	2,220,2	204 円		(13,861	円/㎡)	
(3)-4	1 ㎡当	たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	Ļ	()内は	支払賃制	4							
NO =	事例番·	号	事例の 実質賃料 (円/		事情補正	静 時; 正	点修 標準 補正		建物格 修正	地域因のは	或要 北較	基準階 格差修正	查 (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	隼階の賃料
а					100] 100		100	100		100	-		対象基準階の 月額実質質	計
	-		()	[] 100] (] []	[]	[]			849 円/㎡ €¥∜
b	-)	<u>100</u>		100	_	100	<u>100</u>]	<u>100</u>	-]		月額支払賃	፤≉¥ 830 円/㎡)
С					100] 100	_ _	100	100		100	-		基準階 1	F B
	-		()	[] 100] 0] []	[]	[]			

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額				算占	出根 拠		
修繕費		1,230,000 円	9		246,000	,000 x	0.5	%	
維持管理費		1,324,440 円	9		44,148	,000 x	3.0	%	
Λ.ΣΠ.Λ.÷Π	土地	4,066,900 F	9 3	查定額					
公租公課	建物	2,091,000 円	9		246,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		246,000 円	9		246,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		246,000 円	9		246,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		9,204,340 円	9 (3,022	円/㎡)	(経費率	21.8 %
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.9 %)	g : 賃料の3	变動率				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	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %)	n ♭ : 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	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年		: 未収入其	期間を考慮	した修正	率		0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	出根 拠		
建物等の初期投資額		246,000,000 円		101	,000 円/m	2	1 200 00 n	設計監 n ² x (100%+	理料率
元利逓増償還率		0.0596			,000 円 / II 体部分 40 % +		仕上部分		3.00 %) 設備部分 × 30 %
建物等に帰属する純収益		14,661,600 円							
×	(4,813 円/m²)						
(3)-8 土地に帰属する純収益									
総収益								42,220,20	4 円
総費用								9,204,34	0 円
純収益 -								33,015,86	4 円
建物等に帰属する純収益								14,661,60	0 円
土地に帰属する純収益 -								18,354,26	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							17,976,16	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %		(5,90	2 円/㎡
<u>(♥) ゚♥ ┸┸╚♥┦</u> Ϗ━ӀЩ℔	燃ル利出り			,				400.00	0 3
		513,604,743 円	j	(169,00	0 円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市石崎1丁目208番1	2912000006770-0000
2	筑紫野市石崎1丁目208番4	2912000006773-0000
3	筑紫野市石崎1丁目208番8	2912001246971-0000
4	筑紫野市石崎1丁目249番1	2912000006892-0000
5	筑紫野市石崎1丁目249番6	2912001246970-0000
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		

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

線

価

倍率種別

						筑紫野(県)	5 - 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	毎長補償鋰	淀		
筑紫野(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定	官士 姫野	5 哲次		
鑑定評価額		402,000,00	00 円 1 m² à	当たりの価格			150,000) 円/㎡
1 基本的事項								
(1)価格時点 令和	7年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	令和	7年 7月	11日 (6) 路 線	[令和 7年1月]		円 / m²
						路線価又は倍率		倍

正常価格

令和 7年 7月 2日 (5)価格の種類

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	î									
(1) 基 準	所在及び地番並び 「住居表示」等	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	i杉塚3丁目 - 1 - 1 0 」	_	l				地積 (㎡)	2,	677	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺 況	2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		な交通施設 の状況	足との	準住居 (60,200) 準防
	整形 : 2	店舗 S 2	舗等沿	いに自動車 道型店舗が ででである。 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、		北東19 m 県道、 三方路		水道、 ガス、 下水	二日市1	.9 km		(その他) (80,200)
(2)	範囲	東 50 m、i	 西 120 m、		n、北	200 m †	票準的使品	1 低層	店舗地			
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 40	m、 奥行		50 m、	規模)00 ㎡程	度、	形状 {	
隣	地域的特性	特記 特に無し	J		街 19	m県道	交通	i 二日市 km	駅 北藤	西方1.9	法令	達住居 (70,200)
19%		事項			路		施設	ŧ			規制	
	地域要因の将 来予測	接面街路は交 イド店舗の需								立地条件	が良い	ハことからロードサ
, ,	可効使用の判定	低層店舗地						対象基準 の個別的 因		5路 犬		+5.0 -1.0
(5)鑑気 の道	と評価の手法 Am	取引事例比較				3,000 円						
	⊒ <i>1</i> 11	収益還元法	収益価格		127	7,000 円						
		原価法 開発法	積算価格	各 こよる価格		/ 円/						
	易の特性	、上記需要者 。土地曳の中/	に賃貸する開 心となる価格	閉発業者である ・ は、位置、	ある。ロ- 規模等I	- ドサイド/ こより大き・	店舗等へ(く異なる)	の需要は ため、把 	高く、全握が困難	分後も地価 性である。	は上昇	が要とする法人のほか 評傾向にあると考える
検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	一方、収益価額	格は賃料水準	ҍは上昇傾向	句にあるっ	ものの、建築	築費の高/	騰により	、 やや (私位に求め	られた	ミ証的な価格である。 こ。よって、信頼性の 己のとおり決定した。
示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	<u>[]</u>			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	·	地域要 因の比 較	更 個別的	の比		内準訳化	ある 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共		000 円 / ㎡ 地等と同一地	価 変 格 動	一般的 要 因	∃ ↓ はやt	落ち着き	きがみられ	າວ.			H盛であるが、上昇率
基準検 準価討 地格	である場合の検討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	成 況 要	世 垣 要 医	₃丿 要は係	ががある。 対象として 対要因に変	で旺盛では	ある 。	、占舗の連	 !こか!!	生も高いことから、需
の等 前か	空動率 年間	+7.1 % 半	円/㎡ :年間	因 % の	要因		J女四に5	くまがら かん	'0			

3 試算価格算定内訳 筑紫野(県) 5 - 4 宅地-2

NO	取引事	₽ F	折在及び地	 !番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		画	地	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	를 .	,等			点	型		(m²)	の形	状	状況		設(の状況		制等
а	筑紫野 7	C筑线	紫野市				建付地	()	不整形		北東16 i 北9.1 m	県道				1住居 (70,200)
	- 8	07										角地					
b	筑紫野 7	' C 筑道 04	紫野市				更地	()	不整开		南9.8 m 南西4 m 西5.3 m 三方路	市道				1住居 (70,200)
С	太宰府 7	-	幸府市				建付地	()	ほぼ l 方形		北東14 ₁ 南西5.1					準住居 (80,200) 高度地区最高20m
	- 9	13										二方路					
d	筑紫野 7	' K 筑紫	紫野市				更地	()	台形		北東18.8 南6.3 m	m県道				準住居 (60,200)
	- 13	16										二方路					
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	推(上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推 格 (定標準個円/㎡)	T i	個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		440,000	100			440.00		路	C	0.0	455,000
b	(5,383	[100.0] 	[103.9]	[100.0] _100	[101.9] 		113,232	[75 100			149,38	_ ^	通・ 近	C	0.0	155,000
c	122	2,706	100.0]	100	100	100		123,778	100			157,2		境		0.0	164,000
	146	3,370	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		146,514	[99			147,99	94	i地 ·政		1.0).0	154,000
d	115) 5,297	100 [100.0]	[106.5] 100	100	100 [102.0]		120,384				152,00		の他		0.0	158,000
e)	100	100	100	100		•				,			[104 .	0]	,
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7				=	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	封路		0.0	交通・	接近	+1.0	環境	-25.0
		0.00	画地	+1.9	 ¦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	 封路		-11.0	交通・	接近	+4.0	環境	-15.0
		+0.30	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 		0.0	その他		0.0	L	
С	正常	% / 月		0.0	 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	 封路		-2.0	交通・	接近	+1.0	環境	0.0
		+0.42	 画地	+2.0	L ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	-20.0
		+0.59	画地	+2.0	 	0.0	その	他	0.0	 		0.0	その他		0.0		
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	封路		 	交通・	接近		· · 環境 ·	į
			画地		 ¦行政		その	他	1	 		L 	その他				

(2)	積算価格算	章定内	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なため										
(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								
素地の取得価格 (円/㎡)		事情補	青補正 時点修正			素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造	造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点値	時点修正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	10]		
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	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		3	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	32,619,888	7,286,100	25,333,788	13,171,600	12,162,188	(0.9794) 11,911,647	(3.9 0.4)
	収益価格	340,332,771	円 (12	7,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算定内訳										
(4)-1 開発法の適用	する しない 開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)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)				
開発法による価格		円 (円/㎡)							

(3)-2 想定發	建物の状	大況									以系 到(宗 <i>)</i>	5 - 4 -	51E-4
用 途 建築面積					(m²)		構造・	階層		延床面積			(m²)
店舗					1,200.00	S	1	F				1,200.0)
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	コ・奥行		前面道路、	幅員等	
準住居 準防		80	%	200 %	200 %		2,677 m²		36.0 m× 70.0 m		前面道路: 特定道路ま		19.0 m m
想定建物の)概要	一棟貸し店	 舗				有効率の理由	<u> </u>	00.0 %	一棟貸し	しのため		
(3)-3 総収益	· 笛虫点												
	用道		 面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 野	Ę F	月額支払賃	詳 a	保証金等(月数	文) a保証金等	(円)
階層			(m²)	(%)	(m²)		፤ ተተ		(円) b	 権利金等(月数	b権利金等	(円)
	店舗		1,200.00				2,300		2,760,		6.0	16,50	60,000
1 ~ 1													
~													
~													
~										<u></u>			
計			1,200.00	100.0	1,200.0	D			2,760,	000		16,50	60,000
年額支払賃	└──── 둘米斗						2,760	,000	円 x 12	 ケ月 =		33,120,	000円
a共益費(管	管理費)					円	l/m² ×		m²x	12ケ月	=		0 円
		の算出根拠			一棟貸しを想			計上し	しない。				
	•	車場使用料等)				/台 x		台×12			=	0円
		根拠、金額)			敷金等により			のでi					0 円
空室等に。 (+ a)x 3		₹相当額 A(%)+(×	空室率 B	(%))	+	,120,000	円 x		2.0	% =		662	400 円
以上計	+ a+						17 ^			70 –		32,457,	
)運用記	益(空室損失考	憲後)		16,560	,000 円	× 98	3.0 %	×	1.0	0 % =		288 円
権利金等の)運用註	益及び償却額(空室損失者	憲後)	償却	l年数(年)	運用利	回り(%) =		о Ш
その他の収え	\ に係る	保証金等の運用	益(空室損失	夫考慮後)		<u> </u>			×		% =		0円
総収益		+ +		7 5 115 117 7			619,888 円		(12,185	円/㎡)	- 13
(3)-4 1 m² \(\)	またりの)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/㎡)	正	補時	点修 標準化 補正	差修〕 差修〕	物格 地 正 因の	域要 比較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a		,		<u>[</u>	<u>100</u>) 10	001	100	- 1		対象基準階の 月額実質賃料	円/㎡
b -		(100] 100				100	-		月額支払賃料	
С			100	[<u>100</u>	100) 10	00]	100	ī		基準階 1 F	В
		1.	/	1	1	1			1	1			

				. ,					
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額	算 出 根 拠						
修繕費		1,105,000	円	221,000,000 x 0.5 0	%				
維持管理費		993,600	円	33,120,000 × 3.0 °	%				
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	2,867,000	円	査定額					
公租公課	建物	1,878,500	円	221,000,000 × 50.0 %	17.00	/ 1000			
損害保険料		221,000	円	221,000,000 x 0.10 0	%				
建物等の取壊費用の積立金		221,000	円	221,000,000 × 0.10	%				
その他費用		0	円						
総費用									
~		7,286,100	円	(2,722 円/㎡) (経費率	22.3 %)			
(3)-6 基本利率等									
r :基本利率		3.9	%	g : 賃料の変動率		0.4 %			
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	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	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	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	¥	: 未収入期間を考慮した修正率 0					
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<u>'</u>				
項目	查	定額		算 出 根 拠					
建物等の初期投資額		221,000,000 F	3	470 000 FI / 2	設計監				
一小下出際電力		0.0500		179,000 円 / ㎡x 1,200.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分			
元利逓増償還率		0.0596			0.0871 ×				
建物等に帰属する純収益 ×	(13,171,600 円 4,920 円/r							
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	<u> </u>							
総収益					32,619,888	円			
総費用				7,286,100	円				
			25,333,788						
建物等に帰属する純収益					13,171,600	円			
土地に帰属する純収益 -					12,162,188				
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益			11,911,647					
×				(4,450	円/㎡			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 ⁹	%						
		340,332,771	7	(127,000	円/m²			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑紫野市杉塚3丁目139番1	2912000003780-0000
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		
43		
45		
46		
47		
48		
48		
50		
備考		