

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 m ² 当たりの価格	87,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市大字牛島 3 1 6 番 1				地積 (m ²)	160 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60,200)			
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が建ち並ぶ住宅地域		南西5 m 市道	水道、ガス、下水	朝倉街道1.3 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 110 m、南 70 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模		165 m ² 程度、形状		長方形					
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	5 m市道		交通施設	朝倉街道駅 東方1.3 km 法令 対象基準地と同じ規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心にアパート等の共同住宅も混在する住宅地として今後も推移するものと予測。比較的高い地価上昇が継続したため地価の割安感が薄れており、今後地価は緩やかな上昇に留まるものと予測。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 87,000 円 / m ²									
	収益還元法		収益価格 / 円 / m ²									
	原価法		積算価格 / 円 / m ²									
	開発法		開発法による価格 / 円 / m ²									
(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、小郡市等の住宅地域一円である。需要者の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。大規模商業施設からの接近性に優り、需要は底堅く、1 6 5 m ² 程度の土地であれば 1 , 3 0 0 万円 ~ 1 , 6 0 0 万円程度、新築の戸建物件で 4 , 0 0 0 万円弱が中心の価格帯となるが、地価の割安感が薄れており、地価は小幅な上昇に留まっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	筑紫野市内に存し場所的同一性が強く、最寄駅も同一である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力の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成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
	標準地番号 -		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 +2.0		
	筑紫野(県) - 8								標準 交通 0.0	地域 交通 +5.0		
									標準 環境 0.0	地域 環境 +27.0		
	前年指定基準地の価格		[103.5]	100	100	[100.0]	86,900		標準 画地 +2.0	地域 行政 -3.0		
113,000 円 / m ²		100	[102.0]	[131.9]	100	標準 行政 0.0		その他 0.0				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 86,000 円 / m ²			価格変動形成要因の	〈 一般的要因 〉	需要は堅調で地価の上昇傾向は継続しているが、地価の上昇余地が小さくなっている地域が多く、地価の上昇率は縮小傾向が顕著である。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					〈 地域要因 〉	需要は堅調に推移しているが、地価の割安感も薄まっており周辺では値引き物件もみられ、地価の上昇率は縮小傾向が顕著である。					
	公示価格 円 / m ²						〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率											
	年間	+1.2 %	半年間					%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 1310	筑紫野市		建付地	()	長方形	北東 6 m 市道 南東 6.1 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	筑紫野 7 C - 818	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	西 6 m 市道 北 6 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	筑紫野 7 C - 822	筑紫野市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	西 4 m 市道		1 低専 (50,80)	
d	筑紫野 7 C - 1303	筑紫野市		更地	()	正方形	東 4 m 市道		1 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格 (円 / ㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 80,729	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	79,779	$\frac{100}{[93.1]}$	85,692	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,700
b	() 87,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,481	$\frac{100}{[100.9]}$	84,719		84,700
c	() 98,742	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	98,155	$\frac{100}{[106.8]}$	91,905		91,900
d	() 94,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	94,281	$\frac{100}{[110.1]}$	85,632		85,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 87,000 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	アパート等のみられるものの、戸建住宅を中心とした戸建住宅地域であり、取引目的も自己利用目的が中心で市場性に基づいて価格が形成される地域であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市大字牛島 3 1 6 番 1	2912000037453-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	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	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市大字山家 5 1 1 4 番 1 0				地積 (㎡)	333 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (60,200)		
	長方形 1.5 : 1	空地	一般住宅と農地等が混在する住宅地域		南東3.3 m 市道	下水	筑前山家450 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	ミニ開発による一般住宅が増えつつある。		街路 3 . 3 m市道	交通施設	筑前山家駅 北西方450 m		法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		旧来からの農家住宅や一般住宅が存するなか、ミニ開発等による住宅分譲も見られ、また、隣接する筑前町の活況等の影響もあり、地価は上昇傾向を徐々に強めている。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,400 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑紫野市及び筑前町の住宅地域のうち両市町の行政境に近接する住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者が中心である。筑紫野市の堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、用地コストが割安な郊外部においても住宅需要が徐々に強まっている。中心となる価格帯は、標準的画地規模の既存の住宅地で9 0 0 万円前後、敷地5 0 坪程度の新築戸建住宅で総額2 , 0 0 0 万円～2 , 5 0 0 万円程度と思路する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	準都市計画区域内の一般住宅のほか農地等も存する住宅地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より4 事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、周辺住宅地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,400 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一般的要因 〕	筑紫野市は福岡市のベッドタウンとして発展してきて、近時はマンション立地等が進行している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔 地域要因 〕	市の郊外部であるが、住宅の選好エリアが拡大しており、ミニ開発等による住宅分譲も見られる。				
	公示価格 円 / ㎡						〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +7.3 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野7C - 709	筑紫野市		更地	()	不整形	東5m市道		準都計 (60,100)	
b	筑紫野7C - 1006	筑紫野市		建付地	()	ほぼ台形	南4m市道		「調区」 (60,200)	
c	筑前7C - 301	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	南6m町道 東6m 準角地		(都)2低専 (60,80)	
d	筑前7C - 706	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北東7m町道 北西3m 角地		(都)2低専 (60,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,829	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	21,193	$\frac{100}{[72.1]}$	29,394	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,400
b	() 22,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,565	$\frac{100}{[91.8]}$	24,581		24,600
c	() 31,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	31,882	$\frac{100}{[110.9]}$	28,748		28,700
d	() 40,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	40,257	$\frac{100}{[129.7]}$	31,039		31,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -27.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -10.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	準都市計画区域内の一般住宅のほか農家住宅や農地等も存する住宅地域で、投資採算性を貫徹できる賃貸市場はなく、収益還元法の適用は困難。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市大字山家 5 1 1 4 番 1 0	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		

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 松崎 洋平

鑑定評価額	22,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	134,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6)路線価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		筑紫野市塔原東 4 丁目 5 8 9 番 2 5 「塔原東 4 - 1 0 - 3 」				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60,200)							
	ほぼ整形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		南西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	西鉄二日市1.1 km		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、			規模		165 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 特になし		街 6 m市道	交通	西鉄二日市駅 南西方 1.1 km		法令	2 中専						
	事項		路		施設			規制								
地域要因の将来予測		筑紫野市の住宅需要は堅調で、当該地域は市内中心部に比較的近く、今後も現状のまま推移していくものと予測され、地価水準は上昇傾向を維持すると予測する。														
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	ない									
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 135,000 円 / ㎡													
		収益還元法	収益価格 105,000 円 / ㎡													
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡													
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、筑紫野市及び隣接市に所在する住宅地域であり、需要者の中心は、福岡市や周辺市町に通勤する一次取得者である。市内中心部に比較的近く、住宅需要は堅調に推移している。なお、需要の主な価格帯については、概ね 1 2 万円 ~ 1 6 万円 / ㎡程度が中心と把握される。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算しており、実証性を有する価格である。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、建物の規模・用途等や賃料の設定において、想定要素を含むことから流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。以上より、本件では指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他				
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	+1.0		
	筑紫野(県) - 8								標準	交通	0.0	域	交通		+5.0	
			補	環境	0.0	要	環境		-15.0							
前年指定基準地の価格		[103.5]	100	100	[100.0]	134,000	正	画地		0.0	因	行政	-3.0			
113,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[87.4]	100		行政	0.0	その他	0.0						
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 130,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	筑紫野市は福岡市のベッドタウンとして人口は増加傾向にあり、建築費の高騰等の先行き不透明感はあるものの、住宅需要は堅調である。										
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					〔地域 要因〕	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、戸建住宅に対する需要は堅調であり、地価水準は堅調に推移している。									
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						〔個別 的要因〕	個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円 / ㎡															
	変動率	年間	+3.1 %					半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 108	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	西 6 m 市道 東 2 m 二方路		1 住居 (70,200)	
b	筑紫野 7 C - 701	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	南西 6 m 市道 北西 6 m 北東 6 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	筑紫野 7 C - 1008	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	西 6 m 市道 北 6 m 角地		2 中専 (70,200)	
d	筑紫野 7 C - 1302	筑紫野市		建付地	()	長方形	北東 6 m 市道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 106,283	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	104,199	$\frac{100}{[84.2]}$	123,752	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	124,000
b	() 122,607	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	119,036	$\frac{100}{[84.2]}$	141,373		141,000
c	() 128,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	126,734	$\frac{100}{[89.1]}$	142,238		142,000
d	() 119,758	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,506	$\frac{100}{[93.6]}$	134,088		134,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0		
			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	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 135,000 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,474,077	761,348	2,712,729	2,130,120	582,609	(0.9792) 570,491	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	17,287,606 円 (105,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		94.00		L S 2 F		188.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2 中専	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	10.8 m× 14.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	4 7 ㎡程度の 2 D K 4 戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	94.00	100.0	94.00	1,530	143,820	1.0	143,820		
2 ~ 2	住宅	94.00	100.0	94.00	1,540	144,760	1.0	144,760		
~										
~										
~										
計		188.00	100.0	188.00		288,580		288,580		
年額支払賃料				288,580 円 × 12ヶ月 = 3,462,960 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				権利金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,462,960 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 179,148 円						
以上計 + a+ - -				3,403,812 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 288,580 円 × 95.0 % × 0.2563 = 70,265 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,474,077 円 (21,055 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,573 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,540 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	146,400 円	36,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	179,148 円	3,582,960 ×	5.0 %
公租公課	土地 51,500 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	36,600,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 188.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,130,120 円 (12,910 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,474,077 円		
総費用	761,348 円		
純収益 -	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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	570,491 円 (3,458 円 / m ²)		

(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	17,287,606 円 (	105,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市塔原東4丁目589番25	2912000028264-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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 m ² 当たりの価格	57,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6)路線価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市大字阿志岐 2 4 8 9 番 4 9				地積 (㎡)	252 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域		西6 m 市道	水道、ガス、下水	紫3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 220 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模			250 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 6 m市道	交通 紫駅 北東方3 km	法令 対象基準地と同じ				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	1 低専に存する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。需要は堅調に推移しており、市内の中では割安感を残す戸建住宅地域のため、当面の間、地価の上昇傾向は継続するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 57,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は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、筑前町等の住宅地域一円である。需要者の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。駅徒歩圏外のやや利便性が劣る住宅地域であるが、需要は比較的堅調に推移しており 2 5 0 ㎡程度の土地であれば 1 , 4 0 0 万円前後、新築の戸建物件で 4 , 0 0 0 万円弱が中心の価格帯となるが、単価的にはやや割安感が残っている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		採用した取引事例の規範性に基づくウエイト付けを行って求められた比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、第一種低層住居専用地域内に存する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成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、価格変動要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 55,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	需要は堅調で地価の上昇傾向は継続しているが、地価の上昇余地が小さくなっている地域が多く、地価の上昇率は縮小傾向が顕著である。				
	〔地域要因〕				郊外に存し利便性がやや劣る住宅地域であるが、市内の戸建住宅地域の中では割安感を残しており、昨年並みに地価が上昇している。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 114	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	東4.6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	筑紫野 7 C - 115	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	西6.6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	筑紫野 7 C - 1005	筑紫野市		更地	()	長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80)	
d	太宰府 7 C - 1009	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北7.4 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 55,095	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,311	$\frac{100}{[97.0]}$	57,022	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	57,600
b	() 49,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	55,709	$\frac{100}{[100.0]}$	55,709		56,300
c	() 62,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,077	$\frac{100}{[112.0]}$	56,319		56,900
d	() 66,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	73,006	$\frac{100}{[123.6]}$	59,066		59,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		第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。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市大字阿志岐 2 4 8 9 番 4 9	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		

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	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍	
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市武蔵 4 丁目 1 5 8 番 3					地積 (㎡)	135 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60,200) 準防			
	ほぼ整形 1 : 1.2	空地	中小規模の一般住宅が多い住宅地域		北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	天拝山 1.1 km		(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 150 m		標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 12 m、規模		130 ㎡程度、形状		長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6 m市道		交通施設	天拝山駅 西方 1.1 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として熟成した地域である。大型商業施設が近隣に配置されていることから、住宅需要は堅調であり、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		93,600 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格		65,600 円 / ㎡							
	原価法		積算価格		/ 円 / ㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線及び J R 鹿児島本線沿線で、筑紫野市及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤する一次取得者が中心である。幹線道路背後に位置し、福岡方面及び久留米方面へ車両でのアクセスが良好である。近隣に大型商業施設が立地し生活利便性に優れ、土地需要は堅調である。土地は 4 0 坪で 1 , 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 , 0 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等が散見されるため収益還元法も適用したが、周辺賃貸需要や賃料水準から、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、地域特性が類似する取引事例に基づき査定しており、市場の実態を反映し、説得力を有する。従って、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号		-									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	筑紫野(県)		- 8							0.0	+3.0	
	前年指定基準地の価格		[103.5]	100	100	[100.0]	93,500		補正	0.0	+19.0	
	113,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[122.6]	100			行政	0.0	0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 90,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	筑紫野市は福岡市への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					地域要因	大型商業施設が近いため生活利便性に優れた住宅地域であり、近隣地域周辺では土地の面積を抑えたミニ開発が散見される。					
	公示価格 円 / ㎡						個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+4.0 %			半年間		%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 1004	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	北西 6 m 市道		1 住居 (60,200)	
b	筑紫野 7 C - 1303	筑紫野市		更地	()	正方形	東 4 m 市道		1 住居 (60,160)	
c	筑紫野 7 C - 818	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	西 6 m 市道 北 6 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	筑紫野 7 C - 711	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東 4 m 市道		2 中専 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 118,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,385	$\frac{100}{[98.0]}$	124,883	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	125,000
b	() 94,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	94,281	$\frac{100}{[100.9]}$	93,440		93,400
c	() 87,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,481	$\frac{100}{[91.8]}$	93,117		93,100
d	() 68,619	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	85,774	$\frac{100}{[91.1]}$	94,154		94,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0	画地 +2.0	行政 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 -20.0	行政 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 93,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,139,522	478,992	1,660,530	1,361,880	298,650	(0.9792) 292,438	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	8,861,758 円 (65,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		60.00		L S 2 F		120.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準住居 準防	70 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.5 m× 12.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 L D K 平均専有面積 6 0 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	60.00	100.0	60.00	1,447	86,820	1.0	86,820		
2 ~ 2	住宅	60.00	100.0	60.00	1,450	87,000	1.0	87,000		
~										
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		173,820		173,820		
年額支払賃料				173,820 円 × 12ヶ月 = 2,085,840 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため非計上						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,085,840 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 110,292 円						
以上計 + a+ - -				2,095,548 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				173,820 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,651 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 173,820 円 × 95.0 % × 0.2563 = 42,323 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,139,522 円 (15,848 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	93,600 円	23,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	110,292 円	2,205,840 ×	5.0 %
公租公課	土地 29,400 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	23,400,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 120.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,361,880 円 (10,088 円 / m ²)		
(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	
純収益 -		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 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		292,438 円 (2,166 円 / m ²)	
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市武蔵4丁目158番3	2912000000787-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 月 3 日	(6) 路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市紫 6 丁目 1 8 7 番 7 4 「紫 6 - 5 - 2」				地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80)			
	ほぼ整形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並 ぶ分譲住宅地域		北東5 m 市道	水道、 ガス、 下水	紫1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 18 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 5 m 市道	交通 紫駅 南東方1 km	法令 対象基準地と同じ					
	事項				路 施設			規制				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0					
	(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 126,000 円 / ㎡								
			収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
			原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
			開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市内において、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心であり、周辺市町からの流入も見られる。福岡市等への通勤利便性が良好ことから、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で 2 , 0 0 0 万円から 2 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 , 5 0 0 万円から 4 , 0 0 0 万円程度と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は 1 低専地域内の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実的ではないため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の住宅地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示価格 と 格し を た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	+1.0 +4.0 -12.0 0.0 0.0	
	筑紫野(県) - 8											
	前年指定基準地の価格 113,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [102.0]	100 [92.4]	[101.0] 100	125,000					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 123,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	筑紫野市は福岡市への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					〔 地 域 要 因 〕	丘陵地に位置するものの、街区が整備された環境の良い分譲住宅地域であり、取引価格は上昇している。					
	公示価格 円 / ㎡						〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 403	筑紫野市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南東2 m市道		2 住居 (60,160)	
b	筑紫野 7 C - 815	筑紫野市		建付地	()	台形	南東5.2 m市道 西4 m 角地		2 中専 (70,200)	
c	筑紫野 7 C - 819	筑紫野市		更地	()	ほぼ整 形	北3.6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	筑紫野 7 C - 1307	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長 方形	南東9.3 m市道		2 中専 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 107,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	115,390	$\frac{100}{[96.6]}$	119,451	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	121,000
b	() 135,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	135,648	$\frac{100}{[107.1]}$	126,655		128,000
c	() 138,505	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,505	$\frac{100}{[95.8]}$	144,577		146,000
d	() 144,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	142,622	$\frac{100}{[112.5]}$	126,775		128,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 126,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市紫 6 丁目 1 8 7 番 7 4	2912000070848-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 m ² 当たりの価格	143,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		筑紫野市湯町 2 丁目 2 6 5 番 3 「湯町 2 - 8 - 3」					地積 (㎡) ()		230		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況		主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60,200)			
	台形 1 : 1	住宅 W 2		中心市街地と湯町街には さまれた一般住宅地域		南9 m 市道		水道、 ガス、 下水		二日市600 m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 200 m、西 180 m、南 40 m、北 20 m					標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、		奥行 約 15 m、		規模		240 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 特に無し。		街 9 m市道		交通		二日市駅南方600 m		法令 対象基準地と同じ				
	事項				路		施設				規制				
地域要因の将来予測		一般住宅を中心にアパートも見られる地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向を維持すると予測する。													
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的要因		ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 143,000 円 / ㎡											
		収益還元法		収益価格 101,000 円 / ㎡											
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡											
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏は、筑紫野市内において、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心である。ＪＲ二日市駅の徒歩圏内の地域であるため、生活利便性、住環境も良好であり、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で 2 , 0 0 0 万円～ 3 , 0 0 0 万円、新築戸建住宅で 4 , 0 0 0 万円から 4 , 5 0 0 万円程度と考えられる。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		アパートも見られる住宅地域であるため、収益還元法を適用したが、周辺賃貸需要や賃料水準から、収益価格は低位に試算された。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の住宅地域の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +7.0 -22.0 0.0 0.0	
	筑紫野(県)		- 8												
	前年指定基準地の価格 113,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [102.0]	100 [81.0]	[100.0] 100	142,000								
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 140,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	筑紫野市は福岡市への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。								
(地域 要因)						ＪＲ二日市駅の西側に乗降口(西口)が新設されたことにより、駅接近性が向上した。									
(個別的 要因)						個別的要因に変動はない。									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 605	筑紫野市		貸家 建付地	()	不整形	南6.7 m市道		1 住居 (60,200)	
b	筑紫野 7 C - 821	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	東3.1 m市道		商業 (90,240)	
c	筑紫野 7 C - 825	筑紫野市		貸家 建付地	()	台形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	筑紫野 7 C - 408	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 123,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	130,918	$\frac{100}{[95.1]}$	137,664	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	138,000
b	() 144,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,982	$\frac{100}{[96.7]}$	149,930		150,000
c	() 146,549	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	152,139	$\frac{100}{[109.7]}$	138,686		139,000
d	() 155,414	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	159,000	$\frac{100}{[111.4]}$	142,729		143,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -1.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 143,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,299,458	908,964	3,390,494	2,607,360	783,134	(0.9792) 766,845	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	23,237,727 円 (101,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		115.00		L S 2 F		230.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2 中専	60 %	200 %	200 %	230 ㎡	16.0 m× 15.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 L D K 平均専有面積 5 7 . 5 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	115.00	100.0	115.00	1,570	180,550	2.0	361,100		
2 ~ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,600	184,000	2.0	368,000		
~										
~										
~										
計		230.00	100.0	230.00		364,550		729,100		
年額支払賃料				364,550 円 × 12ヶ月 = 4,374,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を計上する慣行がないため非計上。						
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,374,600 円 × 6.0 % + 192,000 円 × 6.0 % = 273,996 円						
以上計 + a+ - -				4,292,604 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				729,100 円 × 94.0 % × 1.00 % = 6,854 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,299,458 円 (18,693 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,603 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	179,200 円	44,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	182,664 円	4,566,600 ×	4.0 %
公租公課	土地 76,700 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	908,964 円 (3,952 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	44,800,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 230.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,607,360 円 (11,336 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	766,845 円 (3,334 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市湯町 2 丁目 2 6 5 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		

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 m ² 当たりの価格	117,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市針摺北 4 4 1 番 9 4 「針摺北 3 - 1 6 」				地積 (㎡)	279 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		東 6 m 市道	水道、ガス、下水	朝倉街道 400 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 90 m、南 100 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	朝倉街道駅 北方 400 m		法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測	住環境及び駅や諸施設（市役所、店舗等）への接近性に恵まれ、周辺では画地分割等による戸建分譲やマンション分譲等も見られるが、地価水準は上限に近づいており、地価の上昇傾向は徐々に鈍化すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 117,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市内の J R 鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線の住宅地域。需要者の中心は、福岡市や周辺市町に通勤する一次取得者等である。筑紫野市の住宅需要は堅調で、住環境や接近条件に比較的恵まれた当該地域の嗜好性は高く、周辺では画地分割による建売分譲等も見られる。中心となる価格帯は、敷地 6 0 坪程度の新築戸建住宅で総額 4 , 0 0 0 万円前後と料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	快適性が重視される第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より 5 事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、周辺住宅地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 113,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	筑紫野市は福岡市のベッドタウンとして発展してきて、近時はマンション立地等が進行している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 筑紫野 - 7 公示価格 115,000 円 / ㎡				〔地域要因〕	住環境や接近性等に恵まれ、住宅需要は堅調で、周辺では戸建分譲やマンション分譲等も活発だが、地価は上限水準に近づいている。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 +1.7 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 712	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道 東4 m 準角地		1 住居 (70,180)	
b	筑紫野 7 C - 818	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道 北6 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	筑紫野 7 C - 1303	筑紫野市		更地	()	正方形	東4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	筑紫野 7 C - 1306	筑紫野市		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道 南西6 m 二方路		1 低専 (50,80)	
e	筑紫野 7 K - 414	筑紫野市		建付地	()	不整形	南東9.6 m市道		2 中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 114,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	106,095	$\frac{100}{[72.0]}$	147,354	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	150,000
b	() 87,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,481	$\frac{100}{[80.1]}$	106,718		109,000
c	() 94,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	94,281	$\frac{100}{[86.6]}$	108,870		111,000
d	() 104,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	104,974	$\frac{100}{[91.2]}$	115,103		117,000
e	() 107,261	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	123,858	$\frac{100}{[97.9]}$	126,515	$\frac{[102.0]}{100}$	129,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 +10.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -21.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 117,000 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					既成住宅地域のため適用困難							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	快適性が重視される第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市針摺北4 4 1 番 9 4	2912000039570-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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) 路線価	[年1月]	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	路線価又は倍率	倍	
				倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市美しが丘南 2 丁目 9 番 1 2				地積 (㎡)	262 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	ほぼ整形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東 6 m 市道	水道、 ガス、 下水	原田 1.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 90 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	原田駅 南東方 1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	1 低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。需要は堅調であるが総額の観点から高額であり上昇余地もないため、今後地価は横這い程度で推移するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 103,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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、小郡市等の住宅地域一円である。需要者の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、2 6 0 ㎡程度の土地であれば 2 , 7 0 0 万円程度、新築の戸建物件で 5 , 0 0 0 万円強となり総額が高額なため地価の上昇余地がなくなっており、地価は横這い程度で推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	筑紫野市内に存し場所的同一性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力の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成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 訳	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 訳	0.0	地 街路 0.0
	筑紫野(県) - 8						0.0		域 交通 +8.0	
	前年指定基準地の価格 113,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [102.0]	100 [114.5]	[103.0] 100	103,000		0.0 +2.0 0.0 0.0	要 環境 +6.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 103,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	需要は堅調で地価の上昇傾向は継続しているが、地価の上昇余地が小さくなっている地域が多く、地価の上昇率は縮小傾向が顕著である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域 要因)	居住環境の良好な住宅地域で需要は堅調に推移しているが、地価は総額の観点から十分に高い水準にあり、横這い程度で推移している。				
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 104	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	北東15 m市道 南東8.5 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	筑紫野 7 C - 105	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	筑紫野 7 C - 107	筑紫野市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	筑紫野 7 C - 704	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 96,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	100,484	$\frac{100}{[98.6]}$	101,911	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	105,000
b	() 94,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	89,200	$\frac{100}{[92.0]}$	96,957		99,900
c	() 105,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,340	$\frac{100}{[105.1]}$	101,180		104,000
d	() 118,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,671	$\frac{100}{[117.8]}$	100,739		104,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.05	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		
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 103,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

筑紫野(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市美しが丘南 2 丁目 9 番 1 2	2912000064082-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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㎡当たりの価格	17,400 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3日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市大字山口 1 1 3 9 番 1				地積 (㎡)	675 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)		
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が 存する山手の住宅地域		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) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 20 m、		規模		600 ㎡程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記事項	特になし。		街 3 . 5 m市道 路		交通施設	天拝山駅 南西方4.5 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	農家住宅と一般住宅が混在する山間部の集落的住宅地域である。筑紫野市中心部から距離が有り、生活利便性に劣り高齢化が進展している。住宅需要に乏しく地価は弱含みにて推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 17,400 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、筑紫野市の住宅地域の中で農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域や比較的低価格帯の住宅地域である。主要な需要者は市内の居住者や地縁的選好性を有するものが主体である。土砂災害警戒区域に指定されているため、圏域外からの流入は殆ど見られず、需要は弱い状態が続いている。中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地は 8 0 0 万円～ 1 , 5 0 0 万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を主体とする山間部の住宅地域であり賃貸市場が成立していないため収益還元法は適用しない。一方、比準価格は市内の住宅地域の取引事例等から求められた価格であり市場性を反映した実証的価格である。本件では、不動産の需給動向を踏まえ、比準価格を標準とし、周辺の公的価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格 価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の 準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,500 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しつつあるが、筑紫野市の山間部の集落地域は、生活利便性に劣り、不動産市況は厳しい状況である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地域要因)	市街化調整区域内であるため開発が抑制され、山間部に位置し発展的要因に乏しく新規の住宅開発は皆無である。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 1006	筑紫野市		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		「調区」 (60,200)	
b	筑紫野 7 C - 608	筑紫野市		建付地	()	台形	南6.5 m市道		「調区」 (60,200)	
c	筑紫野 7 C - 816	筑紫野市		更地	()	台形	北東4.3 m市道 北2.8 m 角地		「調区」 (70,200)	
d	筑紫野 7 C - 118	筑紫野市		更地	()	不整形	南西6 m市道		「調区」 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 22,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,565	$\frac{100}{[127.2]}$	17,740	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,700
b	() 18,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,727	$\frac{100}{[138.2]}$	13,551		13,600
c	() 26,178	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,074	$\frac{100}{[146.1]}$	17,847		17,800
d	() 11,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	14,414	$\frac{100}{[81.5]}$	17,686		17,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +13.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +12.0	環境 +23.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 -26.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	アパート等の賃貸物件がほとんど無く、建物の建築が規制される市街化調整区域内であるため、収益還元法の適用は実現性・妥当性に欠けることから適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

筑紫野(県) - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市大字山口 1 1 3 9 番 1	2912000235892-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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 m ² 当たりの価格	57,500 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番	筑紫野市上古賀 1 丁目 2 8 3 番 1 外				地積 (㎡)	3,497		法令上の規制等	
	形状	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	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		西5 m 市道 背面道	水道、ガス、下水	二日市1.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 0 m		標準的使用		住宅地向き宅地見込地				
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 90 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 不整形							
	地域的特性	特記 特に無し		道 5 m市道		交通	二日市駅南西方1.1 km		法令	1 住居 (60,200)
		事項		路		施設		規制		
	地域要因の将来予測	住宅地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されていくものと推測する。筑紫野市内の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。								
(3) 最有効使用の判定	住宅地向き宅地見込地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 59,800 円 / ㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				
	控除法	控除後価格 54,100 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市町村における住宅地向き宅地見込地である。典型的な需要者は、不動産ディベロッパーや不動産会社等である。筑紫野市内では、その利便性から住宅地の需要が旺盛である中で、都心に近い宅地見込地は年々減少している。その稀少性から需要は旺盛で、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、その位置や、造成の難易、規模等により大きくことなることから把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域内の住宅地向き宅地見込地の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、控除後価格は宅地開発業者の投資採算性に着目した価格であるが、開発計画について適切に査定したものの、想定の要因を含む。以上から、実証的な比準価格を重視し、控除後価格を比較考量して、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を格標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準画地補正	地域交通環境要因	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政 その他	宅造 行政 その他	
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 成 要 因 の 変	(一般的 要 因) 筑紫野市内の住宅地は需要は旺盛であり、その影響を受け、宅地見込地の需要も旺盛である。					
	■前年基準地 □新規				(地 域 要 因) 住宅地に隣接する熟成度の高い宅地見込地地域であり、宅地化の影響も強いことから需要は旺盛である。					
	前年標準価格 54,200 円 / ㎡				(個別的 要 因) 個別的要因に変動はない。					
	変動率									
	年間 +6.1 %									

(1) 比準価格算定内訳									
NO	取引事例 番号	所在及び地番	取引 時点	現況 地目	地積 (㎡)	画地の 形状	接面道路の 状況	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	朝倉 7 K - 1214	朝倉市		田		ほぼ長方 形	北2.6 m市道 西2.4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)
b	小郡 7 C - 608	小郡市		畑		不整形	接面道路なし		1 住居
c	久留米 7 C - 1017	久留米市		田		ほぼ長方 形	接面道路なし		2 住居 (60,200)
d	大野城 7 C - 6	大野城市		田		ほぼ長方 形	南10.5 m市道 西4 m 角地		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	-								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補 正	推定価格 (円/㎡)	地域要因 の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,053	$\frac{100}{[53.1]}$	58,480	画地 0.0	58,500
b	() 38,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[48.5]}$	80,822	$\frac{100}{[128.8]}$	62,750	行政 0.0	62,800
c	() 42,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,300	$\frac{100}{[66.9]}$	63,229	その他 0.0	63,200
d	() 42,764	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,760	$\frac{100}{[80.3]}$	54,496		54,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -41.0	宅地造成 0.0	
						行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	画地 -51.5	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +37.0	宅地造成 -5.0	
						行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -31.0	宅地造成 0.0	
						行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.54	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -11.0	宅地造成 -5.0	
						行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	
						行政	その他		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 59,800 円/㎡〕			

(2)控除後価格算定内訳													
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）													
転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)		有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		公共公益施設負担金 (円/㎡)		投下資本収益 ($\frac{+}{-}$) $\times np$ (円/㎡) n: 10.5月 p: 1.1%		販売費及び一般管理費 (円/㎡)		差引額 (円/㎡) - (+) + (+)	
110,000		(81.0 %) 89,100		13,200		280		1,557		9,200		64,863	
投下資本収益等控除後の価格 n: 18.0月 p: 1.1% (円/㎡)				熟成度修正 r: 0.0% m: 0.0年 (円/㎡)				個別的要因の比較				控除後価格 (円/㎡)	
$\frac{1}{1+np}$: 0.8347 54,141				$\frac{1}{(1+r)^m}$: 1.0000 54,141				$\frac{[100.0]}{100}$				54,100	
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定													
取引事例比較法	NO	取引事例番号	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
	a	筑紫野7C - 1004	118,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,385	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	122,000		
	b	筑紫野7C - 111	108,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.7]}$	103,060	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	103,000		
	c	筑紫野7C - 827	105,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.2]}$	105,119	$\frac{[100.0]}{100}$	105,000		
NO		事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳				地域要因の比較の内訳					
a		正常	% / 月 +0.33	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 0.0				
b		正常	% / 月 +0.18	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				
c		正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0				
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
</													

4 不動産 I D

- 宅地見込地-4

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市上古賀 1 丁目 2 8 3 番 1	2912000036151-0000
2	筑紫野市上古賀 1 丁目 2 8 4 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		

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
鑑定評価額	18,800,000 円		1 m ² 当たりの価格	183,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	135,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		筑紫野市針摺中央 2 丁目 3 6 7 番 4 「針摺中央 2 - 1 7 - 7」				地積 (㎡)	103 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300)			
	台形 1:2	店舗兼住宅 W 2	低層の小売店舗が建ち並び 駅前商業地域		北 8 m 県道、 背面道	水道、 ガス、 下水	朝倉街道 100 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	周辺ではマンション立地が進んでいる。		街路 8 m 県道	交通施設	朝倉街道駅 東方 100 m		法令近商 (90,300) 規制			
	地域要因の将来予測	駅やバスセンター、諸施設（市役所、商業施設等）への接近性に恵まれ、周辺地域ではマンション立地も進んでおり、用地需要が強く、上昇幅の縮小はあるが、今暫くは地価の上昇傾向は続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 185,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 160,000 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑紫野市及び周辺市町の商業地域を中心に、接近性に恵まれたマンション立地可能な商住混在地域を含む。需要者の中心は、物販・飲食等の店舗を運営する法人あるいは個人のほか、接近性に恵まれているためマンション開発業者や収益物件目的の投資家等も考えられる。事業規模や取得目的等により取引水準はバラバラであり、中心となる価格帯を見出すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に生じた信頼性ある 4 事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。収益価格は収益性に着目した理論的価格で、賃料の遅行性や想定要素を含む点等は否めず、規範性は相対的に劣るが、市場の特性等の観点から考慮すべき価格と思考する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 補正 交通 画地 環境 行政 画地 その他 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0		
	筑紫野(県) 5 - 2								補正 交通 0.0	要因 交通 +10.0		
	前年指定基準地の価格 290,000 円 / ㎡		[110.3] 100	100 [100.0]	100 [180.8]	[103.0] 100	182,000		画地 0.0	要因 環境 +37.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 167,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈一般的要因〉	筑紫野市は福岡市のベッドタウンとして発展してきて、近時はマンション立地等が進行している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〈地域要因〉	背後住宅地の活況を背景に、朝倉街道駅周辺ではマンション立地も目立っており、用地需要は依然堅調である。					
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 112	筑紫野市		建付地	()	不整形	西12 m県道		商業 (90,500)	
b	筑紫野 7 C - 604	筑紫野市		更地	()	不整形	南9.8 m市道 南西4 m 西5.3 m 三方路		1住居 (70,200)	
c	筑紫野 7 K - 1014	筑紫野市		建付地	()	台形	北西12 m県道 北東8.4 m 角地		近商 (100,300)	
d	筑紫野 7 K - 1316	筑紫野市		更地	()	台形	北東18.8 m県道 南6.3 m 二方路		準住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 139,159	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	151,640	$\frac{100}{[91.4]}$	165,908	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	171,000
b	() 122,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	123,778	$\frac{100}{[70.8]}$	174,828		180,000
c	() 177,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	180,947	$\frac{100}{[95.9]}$	188,683		194,000
d	() 115,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	120,384	$\frac{100}{[65.4]}$	184,073		190,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +8.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -4.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -18.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -4.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 185,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,902,451	1,097,366	3,805,085	3,231,250	573,835	(0.9777) 561,038	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	16,501,118 円 (160,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層			延床面積 (㎡)			
店舗兼共同住宅		80.00		S 3 F			240.00			
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
近商 準防		100 %	300 %	300 %	103 ㎡	7.5 m× 13.5 m		前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		1 階店舗、2 ～ 3 階 3 6 ㎡程度の 1 L D K 4 戸を想定				有効率 86.7 % の理由		標準的		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	80.00	80.0	64.00	2,830	181,120	6.0	1,086,720		
							1.0	181,120		
2 ～ 3	住宅	80.00	90.0	72.00	1,660	119,520	1.0	119,520		
～										
～										
～										
計		240.00	86.7	208.00		420,160		1,086,720		
								420,160		
年額支払賃料				420,160 円 × 12ヶ月 = 5,041,920 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,041,920 円 × 5.0 % + 円 × % = 252,096 円						
以上計 + a+ - -				4,789,824 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,086,720 円 × 95.0 % × 1.00 % = 10,324 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 420,160 円 × 95.0 % × 0.2563 = 102,303 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 + + +				4,902,451 円 (47,597 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,905 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,830 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	258,500 円	51,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	252,096 円	5,041,920 ×	5.0 %
公租公課	土地 43,970 円	査定額	
	建物 439,400 円	51,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	51,700 円	51,700,000 ×	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 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	51,700,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,231,250 円 (31,371 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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する純収益 × α	561,038 円 (5,447 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

筑紫野(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市針摺中央 2 丁目 3 6 7 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		

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	52,800,000 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)路線価	[令和 7 年1月]	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	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市二日市中央 6 丁目 5 6 7 番 1 1 外 「二日市中央 6 - 3 - 2 2」				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防			
	長方形 1 : 1.5	店舗兼住宅 S 3	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域		南東 8.5 m 県道	水道、ガス、下水	西鉄二日市 150 m		(その他) (90,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 130 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	8 . 5 m 県道		交通施設	西鉄二日市駅 南西方 150 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		駅から近くの利便性に優る商業地域であり、今後マンション等の割合が高まるものと予測。投資物件に対する需要は堅調であり 1 種単価の割安感も存するため、当面の間、地価の上昇傾向が継続するものと予測。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 330,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 262,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は筑紫野市及び周辺市の商業地域及び商住混在地域一円である。需要者の中心は店舗兼共同住宅等の収益物件の開発を行う不動産業者等である。駅近くに位置する商業地域であり、利便性が高いため近年、マンション用地の需要が主体であり、投資物件としての適格性も有するため需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は規模等により異なり見出し難いが、1 種単価でみると割安感を残している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		マンション用地需要も競合する代替競争等の関係が強い商業地の事例を多数収集し得たため、比準価格については投資市場における市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、各項目の査定段階に多くの想定要素を含むため、説得力がやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、価格変動要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 290,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	マンション用地や事業用地の需要は堅調に推移しているが、建築費の高騰化等の影響から地価の上昇率は縮小傾向で推移している。					
	〔地域要因〕	駅近くの商業地域でありマンション用地需要も競合するため高い地価上昇率は継続しているが、地価の上昇率は縮小傾向で推移している。										
	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。										
	変動率	年間	+10.3 %	半年間		%						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	筑紫野7C - 112	筑紫野市				建付地	()	不整形	西12 m県道		商業 (90,500)
b	春日7K - 511	春日市				建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)
c	大野城7C - 508	大野城市				更地	()	長方形	北7.8 m市道 東2.8 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等
d	大野城7C - 1205	大野城市				貸家 建付地	()	不整形	南西13.7 m県道		準工 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 139,159	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	151,640	$\frac{100}{[47.0]}$	322,638	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100	323,000
b	() 359,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	407,506	$\frac{100}{[115.5]}$	352,819			353,000
c	() 461,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	471,968	$\frac{100}{[131.3]}$	359,458			359,000
d	() 254,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	329,775	$\frac{100}{[108.7]}$	303,381			303,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -52.0			
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 -3.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 +4.0 その他 +15.0	環境 +7.0			
c	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -4.0	交通・接近 +2.0 その他 +15.0	環境 +19.0			
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -10.0	交通・接近 -1.0 その他 +15.0	環境 +4.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 330,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,530,923	4,047,816	9,483,107	7,957,000	1,526,107	(0.9623) 1,468,573	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	43,193,324 円 (262,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		110.00		R C 5 F		550.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	500 %	500 %	165 ㎡	10.0 m× 16.0 m	前面道路：県道 8.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階～5 階：住宅（1 L D K 3 1 ㎡程度）1 2 戸を想定			有効率の理由	80.0 %	店舗兼共同住宅として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	110.00	60.0	66.00	3,500	231,000	6.0	1,386,000		
2 ~ 5	住宅	110.00	85.0	93.50	2,350	219,725	1.0	219,725	1.0	219,725
~										
~										
~										
計		550.00	80.0	440.00		1,109,900		2,264,900		878,900
年額支払賃料				1,109,900 円 × 12ヶ月 = 13,318,800 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 440.00 ㎡ × 12ヶ月 = 528,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				13,846,800 円 × 4.0 % + 円 × % = 553,872 円						
以上計 + a+ - -				13,292,928 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,264,900 円 × 96.0 % × 1.00 % = 21,743 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 878,900 円 × 96.0 % × 0.2563 = 216,252 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 + + +				13,530,923 円 (82,006 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,402 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	730,000 円	146,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,661,616 円	13,846,800 ×	12.0 %
公租公課	土地 123,200 円	査定額	
	建物 1,241,000 円	146,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	146,000 円	146,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	146,000 円	146,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,047,816 円 (24,532 円 / m ²) (経費率 29.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9623
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	146,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 550.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,957,000 円 (48,224 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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する純収益 × α	1,468,573 円 (8,900 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	43,193,324 円 (262,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

筑紫野(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市二日市中央 6 丁目 5 6 7 番 1 1	2912000033080-0000
2	筑紫野市二日市中央 6 丁目 5 6 7 番 1 2	2912000033081-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 松崎 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)路線価	[令和 7 年1月]	145,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市石崎1丁目208番1外「石崎1-1-17」				地積(㎡)	3,046	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工(60,200)			
	不整形2:1	店舗S1	沿道型店舗、公共施設等が建ち並ぶ路線商業地域		北東15m 県道、背面道	水道、ガス、下水	朝倉街道590m		(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 40m、南 250m、北 100m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 60m、奥行 約 50m、規模 3,000㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	15m 県道	交通施設	朝倉街道駅 北西方590m	法令準工(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測		交通量の多い郊外型店舗が立地する路線商業地域であり、商業地に対する堅調な需要を背景に地価の水準は上昇基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 192,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 169,000 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市を中心に隣接市町等の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域である。主な需要者は、物販、飲食店舗等を運営する法人及び個人事業主等が主体である。筑紫野市内には競争力の高い大型商業施設が複数立地し、競争環境は厳しいものの、周辺の商業地に対する需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移している。なお、需要の主な価格帯については、概ね17万円～20万円/㎡程度が中心と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算しており、実証性を有する価格である。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、建物の規模・用途等や賃料の設定において、想定要素を含むことから流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 171,000 円/㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	筑紫野市は福岡市のベッドタウンとして人口は増加傾向にあり、商業地に対する需要は堅調である。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔地域要因〕	筑紫野市内において飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、商業地に対する需要は堅調であり、地価は水準は上昇傾向にある。					
	公示価格 円/㎡					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+9.4%	半年間		%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 712	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道 東4 m 準角地		1 住居 (70,180)	
b	筑紫野 7 K - 1316	筑紫野市		更地	()	台形	北東18.8 m県道 南6.3 m 二方路		準住居 (60,200)	
c	筑紫野 7 C - 828	筑紫野市		貸家 建付地	()	不整形	北東6.8 m市道 北7 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	筑紫野 7 K - 1014	筑紫野市		建付地	()	台形	北西12 m県道 北東8.4 m 角地		近商 (100,300)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 114,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	106,095	$\frac{100}{[63.8]}$	166,293	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	166,000
b	() 115,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	120,384	$\frac{100}{[65.9]}$	182,677		183,000
c	() 234,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	235,703	$\frac{100}{[120.7]}$	195,280		195,000
d	() 177,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	180,947	$\frac{100}{[84.0]}$	215,413		215,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.29	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 -30.0		
			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 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 192,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	42,220,204	9,204,340	33,015,864	14,661,600	18,354,264	(0.9794) 17,976,166	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	513,604,743 円 (169,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況									
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)			
店舗		1,300.00		S 1 F		1,300.00			
公法上の規制等									
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等		
準工		70 %	200 %	200 %	3,046 ㎡	73.0 m× 40.0 m	前面道路： 県道 15.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		店舗として一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しを想定しているため		

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	1,300.00	100.0	1,300.00	2,830	3,679,000	8.0	29,432,000	
~									
~									
~									
~									
計		1,300.00	100.0	1,300.00		3,679,000		29,432,000	
年額支払賃料				3,679,000 円 × 12ヶ月 = 44,148,000 円					
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				44,148,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,207,400 円					
以上計 + a+ - -				41,940,600 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				29,432,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 279,604 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円					
総収益 + + +				42,220,204 円 (13,861 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,849 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,830 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,230,000 円	246,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,324,440 円	44,148,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 4,066,900 円	査定額	
	建物 2,091,000 円	246,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	246,000 円	246,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	246,000 円	246,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	9,204,340 円 (3,022 円 / m ²) (経費率 21.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	246,000,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² × 1,300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	14,661,600 円 (4,813 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	42,220,204 円		
総費用	9,204,340 円		
純収益 -	33,015,864 円		
建物等に帰属する純収益	14,661,600 円		
土地に帰属する純収益 -	18,354,264 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	17,976,166 円 (5,902 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
513,604,743 円 (	169,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

筑紫野(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑紫野市石崎 1 丁目 2 0 8 番 1	2912000006770-0000
2	筑紫野市石崎 1 丁目 2 0 8 番 4	2912000006773-0000
3	筑紫野市石崎 1 丁目 2 0 8 番 8	2912001246971-0000
4	筑紫野市石崎 1 丁目 2 4 9 番 1	2912000006892-0000
5	筑紫野市石崎 1 丁目 2 4 9 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		

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) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額	402,000,000 円	1㎡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 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		筑紫野市杉塚3丁目139番1「杉塚3-1-10」				地積 (㎡)	2,677 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60,200) 準防	
	不整形 1:2	店舗 S 2	県道沿いに自動車関連店舗等沿道型店舗が立地する路線商業地域		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)近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 0 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 50 m、		規模 2,000 m ² 程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特に無し		街路 19 m県道	交通施設	二日市駅 北西方1.9 km		法令規制	準住居 (70,200)
	地域要因の将来予測	接面街路は交通量の多い県道で、店舗の連たん性も高い路線商業地域である。立地条件が良いことからロードサイド店舗の需要は旺盛で、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路形状		+5.0 -1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 158,000 円 / m ²							
	収益還元法		収益価格 127,000 円 / m ²							
	原価法		積算価格 / 円 / m ²							
	開発法		開発法による価格 / 円 / m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は筑紫野市及び隣接市の路線商業地域である。需要者の中心は、自社店舗や事業所を必要とする法人のほか、上記需要者に賃貸する開発業者である。ロードサイド店舗等への需要は高く、今後も地価は上昇傾向にあると考える。土地曳の中心となる価格は、位置、規模等により大きく異なるため、把握が困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する類似性の高い取引事例を採用しており、市場価格を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は賃料水準は上昇傾向にあるものの、建築費の高騰により、やや低位に求められた。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 140,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	筑紫野市は、人工増加傾向にあり、取引需要は旺盛であるが、上昇率はやや落ち着きがみられる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	交通量の多い路線に面しており、店舗の連たん性も高いことから、需要は依然として旺盛である。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+7.1 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 7 C - 807	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東16 m 県道 北9.1 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	筑紫野 7 C - 604	筑紫野市		更地	()	不整形	南9.8 m 市道 南西4 m 西5.3 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	太宰府 7 C - 913	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北東14 m 県道 南西5.1 m 二方路		準住居 (80,200) 高度地区最高20m	
d	筑紫野 7 K - 1316	筑紫野市		更地	()	台形	北東18.8 m 県道 南6.3 m 二方路		準住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 115,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	113,232	$\frac{100}{[75.8]}$	149,383	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	155,000
b	() 122,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	123,778	$\frac{100}{[78.7]}$	157,278		164,000
c	() 146,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	146,514	$\frac{100}{[99.0]}$	147,994		154,000
d	() 115,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	120,384	$\frac{100}{[79.2]}$	152,000		158,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0		
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 158,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	32,619,888	7,286,100	25,333,788	13,171,600	12,162,188	(0.9794) 11,911,647	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	340,332,771 円 (127,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		1,200.00		S 1 F		1,200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準住居 準防	80 %	200 %	200 %	2,677 ㎡	36.0 m× 70.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸し店舗			有効率 の理由	100.0 % 一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	1,200.00	100.0	1,200.00	2,300	2,760,000	6.0	16,560,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,760,000		16,560,000		
年額支払賃料				2,760,000 円 × 12ヶ月 = 33,120,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しを想定しているため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				33,120,000 円 × 2.0 % + 円 × % = 662,400 円						
以上計 + a+ - -				32,457,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				16,560,000 円 × 98.0 % × 1.00 % = 162,288 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				32,619,888 円 (12,185 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,105,000 円	221,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	993,600 円	33,120,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 2,867,000 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
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 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	221,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	13,171,600 円 (4,920 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	32,619,888 円		
総費用	7,286,100 円		
純収益 -	25,333,788 円		
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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	11,911,647 円 (4,450 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.5 %		
	340,332,771 円 (	127,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

筑紫野(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		