(1)価格時点

(3)鑑定評価の条件

大野城(県)

円 / m²

1.2 倍

(6) [令和 7年1月] 路 線 路線価又は倍率

倍率種別

価

					八封城(末)	'	י פייטיי
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定	株式会社		
大野城(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	綾部 圭太		
鑑定評価額		20,900,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		92,40	0 円/㎡
1 基本的事項						•	

令和 7年 7月 9日

正常価格

(4)鑑定評価日

(2)実地調査日 令和 7年 6月 25日 (5)価格の種類

令和 7年 7月 1日

更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の埋田の勢	そ 百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		抗南ヶ」 丘6-1		329番						地積 (㎡)	·	226	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況		周辺(況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施証 の状況	分との	1 低専 (40,60)
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		中規模- 静な住 ⁵		が多い閑	南東4.	5 m	- 1	水道、 ガス、 下水	下大利	3 km		(その他)
(2)	範囲	東 80 m.	、西 1	00 m、	南 190	m、北	80 m	標準	的使用	用戸建	住宅地			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間	口 約	13 r	n、 奥í	亍 約	18 m	、規	模		230 m³₹	呈度、	形状	
地域	地域的特性	特記・特になる。	はい			街 基準 5 m	方位北 市道	、4.	交通施設	1	小駅南西	方3 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	戸建住宅が				 住宅団地:			└── した状	況にあ			· E維持 [·]	└──── するものと予測する 必要である。
	有効使用の判定	戸建住宅地							` ´	対象基準 の個別的 因		位		+3.0
` ′	に 注定評価の手法 で 適用	取引事例比		上準価格		9:		円/㎡		_				
0,	/旭州	収益還元法	-	又益価格	<u>'</u>		/	円/㎡						
		原価法	-	真算価格	よる価格	•	/	円/㎡ 円/㎡						
(6)市	1場の特性	岡都市圏に	 は、大野 通勤する 等の不動	が城市南 サラリ か産取引	部、春日 ーマン等 は堅調で	市及び太野 の一次取行 あり、幹約	导者層で 泉道路で	 D大野城 である。 背後や平	── 市との 近隣 ^は 近地の	也域及ひ の需要か	周辺の 特に選	地域におい 好的である	Nて、戸 。 市場	で、需要者の中心は福
· ´検	は算価格の調整・ 証及び鑑定評価 質の決定の理由	正な補修正	を施して 得目的の	 アパー	れており ト等を想	、地域性を定すること	を反映し とは現り	」た説得 €的では	対のa tないが	ある価格 こめその	である 適用を	。収益還元 断念した。	法は地	-現実の取引事例に適 地域内の利用現況に鑑 こ、本件評価において
(8) 公規f 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		詩点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	/ m \	標内 準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[10	00 [100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		詩点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	/ m \	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	<u>[</u>	00 [100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準 準価)	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 対 代表標準地	8 通地点(代表標	7,900 円 準地等と		価格 形成 別	地域	国人 [っている。 高台の住	。地価 宅団地	iは上昇(gとしてi	頃向であ 良好な信	5るが、上昇	早幅は紅	件数は前年より微増 おしている。 1る。地域内に特段の 1る。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+5.1 %		- ∃⁄m² 9⁄	要 因 6 の	個別的要因		国別的要	因に変	動はない	, I _o			

OV	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道路 状況	各の言	主要交通が その状況	ŧ l	法令上の規 制等
а	大野城 7	C 大!	野城市				建付地	(長方:	形	南東6 m市	道			低専 40,60)
b	- 50		17 t -11 - 1-				7#./→			E+	πи	東4.7 m市	2		1	 低専
J	大野城7		Γl 1 3 /γ13/Σ1 Γ1				建付 地	(長方 ;)	π>	来4.7 mp				10,60)
С	大野城 7 D H	_	野城市				建付地	(長方:	形	南東6.2 m 北西8.2 m 二方路				低専 50,60)
		1					/ I				+-					<i>u</i> +
d	大野城 7 - 21		抒城市				建付 地	(ほぼ! 形	整	南西4.5 ㎡	巾追			低専 40,60)
e	大野城7	C 大野	野城市				建付地	(ほぼ 形	整	西6 m市道				低専 40,60)
NO	- 20 取引仰 (円 /	西格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	或要 北較		 住定標準価 (円 / ㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[103.7]	_100	_100			_100)			街路	0	.0	
b	88	,533	100.0]	100	100.0]	[103.0]		89,135	100	_		89,224	交通・ 接近	0	.0	91,900
ט	90	,420	[100.0]	[103.6] 100	[100.0]			91,838	[103			89,163		0	.0	91,800
c	(, 663	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [105.1]		92,591	100 [104			89,030	画地	+3	.0	91,700
d	()	100.03	[103.4]	100.03	100		32,331	_100			03,030	行政	0	.0	91,700
	92	,567	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		95,714	[105			90,381	その他		.0	93,100
e	100	,741 ,741	100 [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		102,051	100 [109			92,858		[103.0 100	וו	95,600
NO.	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я		•			工地域	要因	の比較の内	訳		'	
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	逐通・接近	-3.0	環境	0.0
	-	+0.41	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 : の他	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 3	逐通・接近	+3.0	環境	0.0
	-	+0.40	画地	+2.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 : の他	0.0		
С	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	逐通・接近	+1.0	環境	0.0
	-	+0.40	 画地	 +5.1	├───	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	 : の他	0.0		
d	正常 9	%/月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			 街路			逐通・接近		環境	+7.0
	-	+0.43	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		0.0		0.0		
- 1		% / 月	建元股		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路		+3.0			環境	+10.0
e	正常 9	/v / / / / / / / / / / / / / / / / / /	חתובו	().()	_~~	0.0	1		0.0	12) PH		+3.0		-3.0	-24.70	T10.0

												ノくエ」つみ	(> ~)			-6-6-0
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原個	iiのi	把握が困難であ	るため。				
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
al va	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点値	多正	造修	正後σ	耳費の補 ○価格]/ ㎡)
	100										<u>100</u> []	L10]			
1	付帯費用		標準化	(補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 した価格	ヹ で	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	価
	(円/㎡)					正按(の風情 (円/㎡)	Par	でに (円/m	າ)	#X	LU#X			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10				
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格		1	円 / ㎡				
内	沢						·									
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成						月平	率変動率	付帯	標準化補正				月率変	受動率	
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地	地域要因の比較 街路						・接近	1	環境		行政		7	一の他		

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)							
法						()		()							
	収益価格	円 (円/㎡)													
収益価格が試算 できなかった場 合その理由															
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は大規模な 益物件の想定は非現	:住宅団地内に存し、3 !実的であるとして収益	主として自己利用を前提 益還元法は適用しなかっ	是とした住宅が建ち並/ った。	ぶ地域である。よ	こって	5、収							

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大野城市南ヶ丘6丁目29番	2912000155206-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42 43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7 年 7 月 25 日提出 大野城(県) - 2 宅地-1

					7 1-2 11 (711)	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社		
大野城(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西	5 克則	
鑑定評価額		20,500,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		88,000 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 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
	<u> </u>	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要百														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		城市つつ じヶ丘		4丁目8	46番3	7				1	弛積 ㎡)	(233	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	持		な 通施語 ン状況	9との	1低 (40,	.専 ,60)	
-	長方形 1:1.2	住宅 LS 2					北西6市道	m		水道、 ガス、 下水	下力	大利3	.5 km		-	の他) 計画等	
(2)	範囲	東 100 m	ì、西	50 m、	南 100	m、北	100 m	標準	 準的使用	用 □ □	住宅	地					
近隣	標準的画地の形物	大等 「「「「」	間口 約	14	m、 奥征	亍 約	18 m	、規	模	'	250	m²程	度、	形状	長方界	彤	
地域	地域的特性	特記 特記	すべき	耳項はな	ι 1 ₀	街 基準 6 n 路	■方位北 n市道		交通施設		钊駅 尾	有西方	3.5 km	法令規制	1	录基準地 。	と同じ
	地域要因の将 来予測	中規模一般では、															
	最有効使用の判定	戸建住宅均	_							対象基準 の個別的 因		方位	Ī				0.0
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例は		比準価村		8	8,000	円/m									
·) (E/1)	収益還元法 原価法	-	収益価村 積算価村			/	円/m									
		開発法			^音 こよる価格	ζ.	/	円/m	_								
(6)	万場の特性	同一需給圏 取得者が中 ス金利解隊 2,000	心となる後も低い	る。鉄道 金利政策	氲駅から徒 を継続中	歩圏外の であり、	住宅地で 堅調な信	であるこ E宅需要	ことか 要が続し	ら、地位 ハ <mark>ている</mark>	iの上 。需	昇幅	は縮小低	向にあ	るか	、日銀の	マイナ
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格に した実証的 指定を受け との検討を	な価格けており、	である。 、賃貸市	一方、当 5場が未成	該近隣地熟なため	域は、F 、収益遺	建住? 显元法	記を中/	ひとした	住宅	地域	であり、	第1種	低層	住居専用	地域の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>]	100	100	[100]				補 正 <i>そ</i>	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域野田の開発を	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 0.0 +4.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,900 円/n	. 1-	05.1]	100	100	[100		8	38,000		補 正 そ	画地 行政 の他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が は が は の ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	通地点(代表	84,000		価 変格 動 状	地地	国 」 を 或) 太	:継続中 :野城市	であり)、大野:	城市中 大型(中心部	部郊外問才 団地。 堅詞	つず住宅 周な住宅	需要	後も低金融は堅調に	推移。
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成 况 要 因		勺			動が続い 動はな		らが 、	上昇幅の	り縮小値	原のか	「見られる	0
前か	変動率 年間	+4.8 %	半年間		% の	`安 [긔 ′										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	大野城 7 (D H	2 大野	野城市				建付地	(,	長方	那	南東6.2 北西8.2				1 低専 (50,60)
	-	1										二方路				
b	大野城 7 · D H -	C 大野 2					建付地	(,	ほぼ 形	台	南東6 mi 北東6 m 北東6 m 三方路	市道			1 低専 (50,60)
С	大野城 7 · D H	_	 抒城市				建付地	(,	ほぼ 形	É台	南6 m市i 西6 m	道			1 低専 (50,60)
		3										角地				
d	大野城 7 · D H	C 大野 5	野城市				建付 地	()	(ほぼ (方形		北東6.6 北西4.6 角地				1 低専 (50,60)
е		5						(,)						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m)	地域	或要 北較		 住定標準値 (円 / ㎡)		固別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.8]	100	100			_100				街路		0.0	
b	94, (663	[100.0] 	100	[100.0] _100	[105.1] _100		92,591	100			88,18	32 交i 接i		0.0	88,200
_	90,	308	[100.0]	100	[100.0]	[107.1]		88,031	[100			88,03			0.0	88,000
С	88,	559	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]			85,805				88,45	画 ⁵ 59 行道		0.0	88,500
d	(88.	209	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		88,552	100 [100			88,55			0.0	88,600
е	()	100		_100	_100		00,002	100)				[100	<u>.o</u>]	
NO	ア事情 1	1日変		100 補正の内記		[]] [] [要因	 の比較の	力訳	100		
	の内容変	変動率) is — io	IBTT 021.3E					-		v× 🗀	100 2042 001	TJHA			
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· 0.0	環境	+5.0
	+	-0.40	画地	+5.1	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· 0.0	環境	0.0
	+	-0.40	 画地	+7.1	 行政	0.0	ーその	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
С	正常 9	6/月	街路	0.0	¦ ☆通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· 0.0	_ 環境	-3.0
	+	-0.40	 画地	+6.1	L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· 0.0	_ 環境	0.0
	+	-0.43	 画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	- L	
e	9/	6/月	街路		 交通・接	 近	環境		í	街路		- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通・持	接近	環境	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 88,000円/㎡]

												J(11) 7%	(> <)		•	ن قامات
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原個	iiのi	把握が困難であ	るため。				
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
-	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点値	多正	造修	正後0	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
	100										<u>100</u> []	L10	1			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有股份	効宅地化率 :した価格	<u> で</u>	地域要因のb 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原	原価
	(円/㎡)					正復(の間(音) (円/㎡)	P J	(円/m	ı̈́)	₩X	LLTX			(]/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10				
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格			円 / ㎡		•		
内記	沢						·									
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成						月翌	室動 率	付帯	標準化補正				月率级	变動率	
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地地	地域要因の比較 街路						・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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格			T (2)				90
	-1XIIII III II		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		.層住居専用地域に存す 市場が未成熟であるだ	する戸建住宅が建ち並ぶ こめ。	ぶ区画整然とした住宅	地域であり、自	1己利用	目目的

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

		(2), 2
Νο	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市つつじケ丘4丁目846番37	2912001149305-0000
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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大野城(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
大野城(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額 59,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 245,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	190,000 円/㎡
(2) 中北河木口	A11 7 7 0 1 07 1	/ C) / (E+4) (C) (E+4)	工类体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	, ,	城市中央 21 - 6		3 2 5 番 5	5					地和 (㎡)		243	清	去令上の	規制等
地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	1の土地の利	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との		主居 ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		ト、マ	一般住宅、 ンション等 宅地域		南東4.5 市道	m	:	 水道、 ガス、 下水	大野坂	成520 m		`	その他) ,180)	
(2)	 範囲	東 150 n	n、西	50 m、	売 100 i	m、北	100 m	抽油	 的使用	1 作屬	 住宅地	1		(00)	, 100)	
近	 標準的画地の形料	1	間口に	•		」)、10 5 約	17 m、	規模			240 m²		形状!	三方:	Ⅲ ź	
隣一	地域的特性	特記 特に		, 17		街 4.			~ 交通			1±72、 有東方520 m		_		 也と同じ
地 域		事項				路-			施設		<i></i>	371473	規制	1		
	地域要因の将 来予測											 分化を伴り の動向に				予測する
(3)揖	員有効使用の判定	低層住宅	地						` (対象基準 の個別的		113				
, ,	監定評価の手法	取引事例比	比較法	比準価村	各	25	0,000	円 / ㎡	_	因						
σ.)適用	収益還元済	去	収益価権	各	18	3,000	円/㎡								
		原価法		積算価村	各		/	円/㎡								
		開発法			こよる価格		•	円/㎡								
(6) ਜ	万場の特性	次取得者が動向には対	が中心と主視を要	なるもの する。な)と思料され (お、規模)	れる。堅語 により異れ	周な住宅 なるため	需要を中心と	背景になる個	こ、地価 5格帯は	は上昇	要者は福岡 基調で推移 ル難いが、対 別件が選好で	多してき 対象標準	きた <i>た</i> 基地科	が、今後 ^{呈度の規}	の金利の
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	された比差	₱価格は とを勘案	、実証的 すると、	で説得力を 収益価格の	を有する。 の説得力、	一方、 信頼性	収益価 は相対	格はや	bや低位 bや劣る	iに試算 。以上	¹ 規模住宅 ⁵ Iされたが、 より、本作 Iり決定した	想定が ‡では、	双引导 化汽车	事例に基で査定値 準価格を	づき試算 [に多寡が 重視し、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の		/ m " \	標 内 準 訳 化	交通		地域要	交通	
価と 格し	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[1	100	100	[1			補正	画地		因	行政 その他	
をた		円 / ၊	m 1	100	[]	[]						その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番 春日(県)			時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / ㎡)	標内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 -2.0
基の準検	前午均完其淮	地の価格	[1	05.3]	100	100	[100.	0]	0.4		補正	画地	+2.0 0.0	因	行政その他	0.0
地討		,000 円/1	n 1	100	[102.0]	[96.0]	100		244	4,000	_	その他	0.0		2 37 10	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	2	228,000		価 変 . 格 動	要 因						取引件数はたと昇基調で		Ĭ117	で推移。	沿線地域
基準準価地格	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等。	と同一地: -	点) 形 状 成 要	要 团						駅徒歩圏(余地は小さ				に優れる
□ ^{地恰} の等 前か	公示価格	- 円/㎡ 		要 因 % の	(個別的)要 因	的				, I _°						
	~#~ ~10		TIB	•												

(4)	以并 / 本 / 5													到4%(示	-)		一一一
(1)	比準価格	算定内	I訳														
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	Į の J	画地 形状	接面道状況	直路の	主要:	交通放大況	他	法令上の規 制等
а	大野城7	C 大组	野城市				更地	(長7	 5形	南西4 m	市道			(2 中専 50,150) 高度地区2種15m
b	大野城7		野城市				更地	(長7	5形	南西4 m	市道				1 住居 (60,160)
	- 5	14															
С	大野城7	C 大野	野城市				貸家 建付地	(長7	方形	北西4.6	m市道				1 住居 60,184)
	- 12									ļ			-1-14				
d	春日 7 C - 10		3市				更地	(ほ 方デ	ぎ正 杉	南東6 m 南西6 m 角地				(1 住居 70,200) 高度地区1種最高20m
е								()							
NO	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		└ 定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		固別的要 北較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(209	,765	100 [100.0]	[102.5] 100	100	100 [98.0]		219,397	<u>100</u>	0 5.5]		256,6	街i 05 交i	 路 通・		.0	257,000
b	(243) ,427	100 [100.0]	[106.9] 100	100	100 [100.0]		260,223		0.0]		236,5	接i 66 環i			.0	237,000
C	(252	,017	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		260,082		3.0]		252,5	07 行i			.0	253,000
d e		,972	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [103.0]		296,526	100 [114	4.2]		259,6	55 ~ (の他 「-	0 100 .0	.0	260,000
е	(1		100	[]				[]					100.0	ויי	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						工地均	或要因	の比較の	内訳				
а		%/月 +0.50			 ▽交通・接 □		環境		0.0	街路		i	交通・持	妾近 <u>- </u>	4.0	環境	-10.0
		10.50	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	(0.0		
b		% / 月 +0.63			[│] 交通・接 └ └		環境		0.0	街路		i	交通・持	妾近 	1.0	環境	+10.0
		+0.63	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	妾近 	0.0	環境	+3.0
		+0.63	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他 	0.0	行政	_	0.0	その他	(0.0	_	
d		% / 月		0.0	_ └交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	妾近 _	1.0	環境	+12.0
		+0.35	画地	+3.0	 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	(0.0		
е		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		 	交通・持	妾近		環境	
			画地		 - 行政 -		その	他		行政		ا ــ ــ ــ ــ ا ا ا	その他		!		
→ L	・ 進価格	サウム	# ch										ſŀŁ淮侃	5. 大攵 ·		05	n 000 ⊞ / m² ì

才比準価格決定の理由 [比準価格: **250,000** 円/㎡]

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で拝	再調達	原価の把握	が「	困難であるため。			
(2)	-2 造店	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
35	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修ī		造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)				(円/㎡)
			100)	100						<u>100</u>			
L.			L	1							L J			
f	寸帯費用		標準化	公補正	時点修正	付帯質 正後の	費用の補修 N価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/m²)	Pol	(円/m	i)	ŦX	LU#X		(円/㎡)
			100)	100				(%)	100		ו	
			L	J	100						l J	100		
蔂	热成度修正		[]	/ 100			積算值	価格		F.] / m²		
内記	Я													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地均	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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,746,828	942,300	3,804,528	2,351,750	1,452,778	(0.9795) 1,422,996	(3.6 0.4)
	収益価格	44,468,625	円 (183	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	発法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	終法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の)現価の総和]	投下資本収益率	販売	5単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想定	建物の制	大況											大野城(県) ———	- 3	——————————————————————————————————————	地-4
	用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	n²)
共同住宅						105	5.00	L S	2 F	=					210.00	
公法上の	規制等															
用途地域等		基準建廠	支率等	指定容和	責 率	基準	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
4 42 12					000.0/		400.0/		2 40 2			47.5	前面道路:		4	.5 m
1 住居			60 %		200 %		180 %		243 m	14	.0 mx	17.5 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定建物	の概要	各戸53 を想定	3 ㎡程/	隻の 2 D	K、計4	4戸、	屋外駐車	場4台	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	使用のため			
(3)-3 総収	益算出内	 为訳														
階層	用道	金	床面	ī積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	áたり月額 料	F	月額支払賃	5料	a保証金等(月数	效) a保記	正金等	(円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	b権	利金等	(円)
	住宅			105.00	100.0		105.00		1,750		183	,750	1.0)	183	3,750
1 ~	1 4			100.00	100.0		100.00		1,730		100	,,,,,,	1.0	ו	183	3,750
	住宅			105.00	100.0		105.00		1,850		194	, 250	1.0			,250
2 ~	2												1.0	0	194	,250
~																
~																
~																
															378	3,000
計				210.00	100.0		210.00				378	,000				3,000
年額支払	 .賃料							l	378,	000	円 × 12	 :ケ月 =	:		1,536,00	
a共益費((管理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b共益費((管理費)	の算出根拠	処			共益	遺を別途	授受する	る慣行がな	よいな	きめ計上	しない。				
その他の	収入(駐	車場使用料	斗等)				7	,500 円/	台 ×		4 台x 12	ケ月+		=	360,00	00 円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額	預)			敷金			れているた	こめ言						0円
空室等に		失相当額 A(%)+(、 穴	安玄 B ((%))			536,000			5.0					_
·		. , , -	× ±	至平口((90))	+	- 3	360,000	円×		5.0) % =			244,80	
以上計		· 益(空室損失	+ + + = = = =	& \			270	000 III	. 05	0.06		4 (00 % =		1,651,20	
		ュ(ヱ至損 z 益及び償却			庸後)		3/0, 償却 ^会	000 円 × E数(.0 % 年))× 運用利		1.00 %)		3,38	91 円
								× 円 000	95	.0 %	在 元 71	0	.2563 =		92,03	87 円
	又入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +						-	46,828 円		(19,534	円/mí)		
(3)-4 1 m)内は支持		-15-		++ >+- =				N	- /T 1111
NO 事例	畨号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情礼 正	補 時; 正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	7格 地境 因の[或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	り賃料
а				100			100	100			100	_		対象基準月額実施	質賃料	
-		()	[] 100	J	[]	[] []	l l]		□☆≂→	1,891 F	∄/mf
b			١	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>] 100]	<u>100</u>]		月額支	払賃料 1,850 F	円/㎡)
С		(100	_ [100	100			100	_		基準階	2 F	В
-		()	l] 100	J	[]	[] []	L]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		163,600	田	40,900,000 × 0.4	%	
維持管理費		244,800	円	4,896,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Φ	土地	124,900	円	查定額		
公租公課	建物	327,200	円	40,900,000 × 50.0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		40,900	円	40,900,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		40,900	円	40,900,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円	特になし		
総費用						
~		942,300	円	(3,878 円/㎡)	(経費率	19.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		40,900,000 F	9		設計監理	
			_	189,000 円 / ㎡x 210.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0575			0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,351,750 F 9,678 円/I	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,070 1371	,			
					4,746,828	円
総費用					942,300	円
純収益 -					3,804,528	
建物等に帰属する純収益					2,351,750	
土地に帰属する純収益 -					1,452,778	
未収入期間を考慮した土地に帰	 寓する純収益				1,422,996	
x				(5,856	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2	%			
		44,468,625	円	(183,000	円/m²

T 1139		(水) U 1025 7
N o	所在及び地番	不動産ID
1 2	大野城市中央1丁目325番5	2912000137486-0000
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		

っケ州価細本)

別記様式第6			おいます。	₹₩	/	平地侧洞)	重)	令和 7 大野城(県)	
基準地番号	1	提出先	所属分科会名	業都	名	飛翔鑑定株式名	会社		
大野城(県) - 4		福岡県	福岡第5	氏	名	不動産鑑定士	大西	i 克則	
鑑定評価額			26,000,00	00 円	1 m²	 当たりの価格			117,000 円/㎡
1 基本的事項	·								
(1)価格時点	令和 7年	7月 1日	日 (4)鑑定評価日		令和	7年 7月 8日	∃ (6)路	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年	6月 27日	(5)価格の種類		正常信	 西格	線 価	路線価又は倍率 倍率種別	1.4 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) 所在及び地番並 基 「住居表示」等		予城市大城 2 城 2 - 3 2 -	丁目1416番 ・6」				地 (m	積 222 ·) ()	法令上の規制等

# 世				**~=													
## が	(1) 基						番								(法令上の規制等
日本の	地	形状		の利用の		辺の土地の	利用の	の状	接面	道路の	状況	処理施	į			分との	
振 標準的画地の形状等 間口 約 13 m、 奏行 約 17 m、 規模 220 m指度、 形状 長方形地域 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			ぶ丘	凌地の区画		-					白君	大原2	.1 km		(その他)
地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 基本が正常 第本が正常 基本が正常 第本が正常 第本が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正が正	(2)	範囲	東 7	0 m、西	50 m	、南 70	m、:	北	50 m	標準	的使用	用戸建	住宅	地			
地域 地域要因の将 特記・特記すべき事項はない。	近咪	標準的画地の形料	犬等	間口	約 13	3 m、 奥	行 約	5	17 m	、規	模		220	m²程	度、	形状	
来予測 による政策金利の動向や住宅ローン金利の動向等による住宅需要への今後の影響に注視する必要がある。 3)最有効使用の判定 戸建住宅地	地域	地域的特性		寺記すべき	事項はな	ll I。						1	京駅は	比東ス	52.1 km		
17 100 円 m 100 円 m																	
取引事例比較法 比準価格												の個別	準地 的要	方位	Ì		0.0
開発法 開発法による価格								117									
同一需給圏は大野城市に位置する住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。									/		_						
日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても、堅調な住宅需要が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらきがあるが、対象地規模であれば、2,600万円前後、新築戸建であれば、4,500-5,000万円程度である。 (7)試算価格の調整・検証及び確定評価額の決定の理由							-										
検証及び鑑定評価	(6)市	場の特性	日銀の続いて	マイナス: いる。需	金利解除? 要の中心。	後も低金利 となる価格	政策を 帯は、	を継続 取引	売中では 規模は	5り、鉄 こよりば	道駅だらつき	から徒歩 きがある	遷夕	トの住	È宅地にお	いても	5、堅調な住宅需要が
標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 環境 要 環境 である場合の検討 機準地番号 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	検	証及び鑑定評価	格である	る。一方、 賃貸市場:	当該近 が未成熟	隣地域は、 なため、収	第 1 和 公益還	種低層 元法に	曾住居專	9用地域	の指え	定を受け	けてま	らり、	戸建住宅	を中心	いとした住宅地域でも
Yama		標準地番号	標準	≛地 -			E	回の比	要	因の	の規	準価格	内	準	交通		域 交通
指か 定ら 基の 準検 地討 「100	価と 格し をた	公示価格	円	/ m²		100	10		100					正	行政		1
(10) - 1対象基準地の検討 (対年ら (対年ら (対年)) 一般的 (対年) 人口、世帯数共に微増傾向。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、大野城市中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。 を継続中であり、大野城市中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。 を継続中であり、大野城市中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。 を継続中であり、大野城市中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。 を継続中であり、大野城市中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。 がたる場合の検討 (代表標準地 標準地番号	(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-		標準化補正	E	国の比	二 要	因の	の比差	準価格	内	準	交通 環境		域 交通
接続 新規 前年標準価格 108,000 円/㎡ 本	基の 準検 地討	前年指定基準		· , -			10 [100]				正	行政		
型格	象標(基準相 基準相 準価語	総続 新規 前年標準価格 ・2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代			格 動 形 状 成 沉	5 선물	更 因 域	l)を i) 刻	:継続中 3外丘陵:	であり 地に位	〕、大野 ☑置する	城市 住宅 ⁵	中心。 地域。	部郊外問* 。大規模	つず住宅 ・中規模	宗要は堅調に推移。 葉・小規模の宅地分譲
ガル 文却干 丁回 「U.U /U 丁丁回	地格 の等 前か	公示価格	±8 3	% 坐年		因	1 1			別的要	因に変	動はな	l I。				

NO	取引事			と番並びに	「住居表示		類型	地積	2	画	i地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	· .	;等			点	型		(m²)	の形	状	状況		設の状況		制等
а	大野城7	C 大野					建付地	()	不整	形	南6.8 mī	市道			I 低専 40,60)
b	- 大野城 7	4 C 大野	 野城市				建付 地	()	ほぼ) 方形	長	東6 m市i	道			I 低専 40,60)
С	- 大野城 7	5 C 大野	 野城市				建付地	()	長方)	ī形	北10 m市	ī道			I 低専 40,60)
d	大野城 7 D H		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				建付 地	()	ほぼ) 方形		東6 m市i 北6 m 南5.5 m 三方路	首			I 低専 60,100)
е	-	6						())						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		国別的要因の 比較	0	査定価格 (円/㎡)
а	(71	, 197	100 [100.0]	[105.5] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [70.0]		107,304				119,22	— ~¨	∄・	0.0	119,000
b	112	,654	100 [100.0]	[107.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [102.0]		118,839				118,83	接近 39 環境	I	0.0	119,000
С	(111	,368	100 [100.0]	[102.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		114,264				114,49	画 ^均 行正		0.0	114,000
d	(112	, 508	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [109.2]		105,296				116,99			0.0	117,000
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>]				[100 . 100	<u>o</u>]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5				=	工地域	要因	の比較の	内訳			
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 0.0	環境	-10.0
		+0.69	画地	-30.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	^{送近} 0.0	環境	0.0
	,	+0.69	画地	+2.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	5近 0.0	環境	-4.0
		+0.43	 画地	0.0	¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d		% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 0.0	環境	-10.0
		+0.54	画地	+9.2	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	(% / 月	街路		交通・接	近 	環境			街路 			交通・接	近 	· 環境 - -	
	1		画地		¦行政		その		- r-	 行政			その他			

												ノヘエ」つかり	(> <)	_		ں جاری
(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	市街地で	あり再	調達原価の	D把打	握が困難である	ため。				
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得((円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	》 正	造修	正後σ	■費の補 ○価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有除	効宅地化率 :した価格	≝で	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	価
	(円/	m²)				III IX	(円/㎡)	1 199	(円/m	า๋)	+x	1648			(P] / m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>]			
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格		P] / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	室動 率	付帯	標準化補正				月率级	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地址	域要因の比!	較		街路	<u> </u>	交通	・接近	'	環境		行政		7	一の他		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		層住居専用地域に存す 市場が未成熟であるが	する戸建住宅が建ち並ぶ こめ。	 	地域であり、自己利	用目的

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

T 11'5/		▼野菜ID
N o	所在及び地番	不動産ID 2912001256444-0000
2	大野城市大城2丁目1416番	2912001256444-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大野城(県) - 5 宅地-1

					` '
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社	
大野城(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 를	圭太
鑑定評価額		29.800.00	00 円 1 m² \	当たりの価格	196.000 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 9日	(6)	[令和 7年1月]	150,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7.7 0.0 0.5 0.	/ F \ /#+b \ \ 15 \ \ 7	工类体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	濫定評価額の決定	ツ连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			山田1丁目 6-16	506番3	3 5					州 (m	è積 ⅰ)	(152	菬	き令上の規	見制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現 別 況	辺の土地のラ	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施設 分状況	设との	1년 (60	E居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			規模の一般信 成住宅地域	注宅が多	南西6市道	m		水道、 ガス、 下水	桜並	木70	60 m		-	: の他) 夏地区2種	15m
(2)	範囲	東 4	0 m、西	70 m	南 60	m、北	140 m	標準	的使用	刊 戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 13	B m、 奥行	 約	12 m	n、規	模		150 r	n²程.	度、	形状 [E方?	形	
隣 地	地域的特性	特記:特	寺にない			街 6 m	市道		交通	桜並	木駅北	東方	760 m	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項				路			施設					規制	 		
	地域要因の将 来予測				5既成住宅 ^は 注宅需要は高										圏内	の新駅の	開業に
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地						` ′	対象基 の個別 因	準地 的要	ない	١				
` '	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	19	9,000	円/㎡									
Ø,	適用	収益還	元法	収益価	格	16	3,000	円/㎡	<u>'</u>								
		原価法		積算価			/	円/㎡	_								
		開発法			による価格		/	円/m ²									
(6)市	5場の特性	一次取行 る。市	得者層で	ある。近 価格帯は、	中央部からた 隣地域は利何 規模により	更性の高し	ハ住宅	地域で、	需要Ⅰ	は底堅く	、周	辺で	゛は、建売	- 分譲等	の耳	収引が多く	くみられ
`´fø	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	域性を見	反映した 低位に試	説得力のる 算された。	住宅地域で、 ある価格でる 、従って、 定評価額を	ある。収記 本件評価I	益価格! こおい	は土地個 ては、比	「格と」	賃料の 陽	係が	不完	全である	らことや	建築	発費の高朋	鶯を背景
(8) 公規(示準 ²	代表標準地 西標準地番号 各	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	上 要	別的 医因の に較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	·····································	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			1.	補	画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]		0			1	E -	行政・			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 春日(県)	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 医因の に較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	漂 隼 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -4.0 +29.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	当	[105.3]	100	100	[100	0.0]				補工	画地	+2.0	因	行政	0.0
準検 地討	227	,000 円	/ m²	100	[102.0]	[120.1]	10	0	19	5,000		E 	行政 - の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標(カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			00 円 / ㎡	価 変格動	要因	1 5						既ね堅調で るが、上昇			対は前年よ っている。	り微増
基準標準価額	・2番字地が共 である場合の検討 代表標準地		表標準地	等と同一地	形 状 成況	地類要因							↑住宅地は 迷続中でる		也需要	要は底堅し	1。新駅
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 亦動変 年間	110 1	% 半年	- 円/㎡	要 因 %の	(個別的)		固別的要	因に変	動はな	l I。						
нı Л,	変動率 年間	±10.1	70 +-	FI BI	/U U)												

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	i路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大野城7	C 大	野城市				更地	(,	ほほ 形	 f 整	北西2.8	m市道			1住居 (60,160)
_	- 12		m=1 P=				/ I			-						445
b	大野城7	C 大! 23	野城市				建付 地	()	長方)	5形	南東4 mī	市道			1住居 (60,160)
c	大野城7		野城市				建付地	(,	ほほ 形	整	南西4 mī	市道			1住居 (60,160)
		16								<u> </u>						
d	大野城7	C 大! 15	野城市				建付 地	()	長方	形	北西6 mī	市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
e	大野城7	K 大	野城市				建付地	(,	- 不整)	 隆形	北4.1 mī	市道			2 中専 (50,150) 高度地区2種15m
NO	取引	01 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較		 		固別的要因。 比較	o l	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[106.3]	100	100			100)			街路	 路	0.0	
	161	,461	[100.0]	100	[/]	[100.0]		171,633	88]	_		194,37	75 交i	通・	0.0	194,000
b	168) 3,134	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		173,514				184,39	接i 33 環 _期	Π	0.0	184,000
c	()	100	[107.6] 100	100	100		407 740	100			400.40	画均		0.0	400.000
d	(,454	100.0]	[104.6]	100.0]	100.0]		187,713	100			199,48	行]	敃	0.0	199,000
	182	2,246	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		190,629	[95	5.0]		200,66	52 7 0		0.0	201,000
e	149) ,352	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [80.0]		200,132	100 [95			210,44	14	[100 100		210,000
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記	-											
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-8.0	交通・指	·····································	環境	 ¹ -1.0
		+0.63		0.0	└	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0			-3.0	交通・指	 妾近 -3.0	環境	0.0
		+0.63	画地	0.0	├		¦~ე		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
c	正常	% / 月	街路		╎ ┆交通・接		環境		0.0	 哲路		-3.0	交通・指	 妾近 0.0	環境	÷ -3.0
		+0.84	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		- L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境					- 1	交通・指		- 環境	` -1.0
		+0.65	 画地		 ¦行政		その			 行政			その他		_ i	
e	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0			1	交通・指		_	<u> </u>
		+0.60			 ¦行政		¦ ¦その			 行政			その他	0.0	_ L	
_	 	カウの	ш .		1		1					1	〔比準価			99,000 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 既成市街地であり、再舗達原価の押場が困難であるため											
(2)-1 原価注が適田できない場合その理中 ロボーン・フェース エヤン・フェース フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地であり、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 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)										
<u>100</u> [] 100 <u>100</u> [] 100											
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 正後の価格 有効宅地化率で 除した価格 地域要因の比 較 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	再調達原価 (円/㎡)										
$\begin{array}{ c c c c c c c c c c c c c c c c c c c$											
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円/ m ²											
内訳											
素 事情の 内容 月率変動率	月率変動率										
% / 月 事 費	% / 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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,555,325	735,660	2,819,665	2,012,500	807,165	(0.9795) 790,618	(3.6 0.4)
	収益価格	24,706,813	円 (163	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

想定建物の概要 2 L D K の住宅 (約 4 5 ㎡)を想定。 有効率 の理由 100.0 % 外階段のため の理由 (3)-3 総収益算出内訳	(3)-2 想定3	建物の岩	大況											八封'娰(宗)			
		用	途		建築面	面積		(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(r	m²)
日本日本	共同住宅						90	0.00	L S	2 F	:					180.00	
住居 日本	公法上の規	規制等															
通信機区2種15c 50 % 20 % 20 % 152 m 12.6 m 12.1 m 特定選請求での距離: m 特定選請求での距離: m 初期で	用途地域等		基準建蔽率	三等 打	指定容和	責率	基準	容積率等	地積 間口・奥行				前面道路、幅員等				
接足域物の概要	1住居 高度地区2種	15m	6	60 %		200 %		200 %	6 152 m² 12.6 m× 1			12.1 m				.0 m m	
開途 床画精 有効 有効 有効 有効 支払資料 支払資料 大同住宅 月線支払賃料 大同住宅 月線 大同住宅 月線 月線 月線 月線 月線 月線 月線 月	想定建物(D概要	2 L D K 0	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	(約4	5 m²) ₹	·想定	• 0			1	00.0 %	外階段				
開題 用途 床面積 有効 有効 有效面積 支払資料 大田性を守月数 3保証金等 (円 5人間料 大田性を 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 154,800 1.0	(3)-3 総収額		 京訳														
(㎡) (%) (㎡) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (権利金等 (円) 150,300											F	割額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
1 ~ 1 共同住宅 90.00 100.0 90.00 1,670 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 150,300 1.0 154,8	PE/E				(m²)	(%)		(m^2)					(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1 - 1		井戸4	主空		90 00	100.0		an nn		1 670		150	300	1.0)	150	,300
2 - 2 共同住宅 90.00 100.0 90.00 1.720 154.800 1.0 155.10 1.0 154.80	1 ~ 1	六四1	15		50.00	100.0		30.00		1,070		150	, 500	1.0)		
- 180.00 100.0 180.00 305,100 305,100 305,100 305,100 日 25,100 日	2 ~ 2	2~2 共同住宅			90.00	100.0	90.00		1,720		154,800		,800				
## 180.00 100.0 180.00 100.0 180.00 305,100 円 × 12ヶ月 = 3,661,200 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 資倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金にて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 3,661,200 円 × 5.0 %	~																
## 180.00 100.0 180.00 180.00 305,100 305,100 日本 12ヶ月 = 3,661,200 円 本共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b 共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b 共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b 共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	~																
## 180.00 100.0 180.00 180.00 305,100 305,100 日本 12ヶ月 = 3,661,200 円 本共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b 共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b 共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b 共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	~																
### ### ### ### ### ### #############	÷⊥			1	80.00	100.0		180.00				305	,100				
四月㎡×		 香火込								305	100	—————————————————————————————————————	ケ日	=	<u> </u>		
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ため、計上しない 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) 敷金にて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 B(%) + (x 空室率 B(%)) + (B (A) × (B (A) × (B) × (B (A) × (B) ×									円/		100					7,001,20	
貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金にて担保されているため計上しない 0円で空室等による損失相当額			の算出根拠				共益										
空室等による損失相当額 (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+b)× (x)	その他のし	以入(駐	車場使用料等	等)											=		0 円
(+ a) x 空室率A(%) + (x 空室率B(%)) + 円x 5.0 % = 183,060 円 以上計 + a+ 3,478,140 円 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 305,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,898 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 %) 0.2563 = 74,287 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 x % x % = 0 円 総収益 + + + 3,555,325 円 (23,390 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 () 内は支払賃料 NO 事例番号 実賃賃料 (円/㎡) 事例の実際 実賃賃料 正 正 据補正 差修正	貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)				敷金	にて担保	されてい	1るため計	†上 l	しない					0 円
以上計 + a+ - 3,478,140円 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 305,100円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,898円 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 305,100円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,898円 をの他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x 95.0 % x 0.2563 = 74,287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 x 95.0 % x 9 = 0円 総収益 + + + 3,555,325円 (23,390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 取り 事例番号 事例の実際 実賃賃料 正 時点修 標準化 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準階の賃料 (円/㎡) 対象基準階の 月額実賃賃料	空室等に	よる損失	卡相当額					3,6	61,200	円×		5.0) %				
保証金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 305,100円× 95.0%× 1.00% = 2,898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(305,100円× 95.0%× 1.00% = 74,287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 + + +	·			× 空至	 5 表 B ((%))	+			円×		5.0) % =				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却年数(305,100円 x 95.0 % x 0.2563 = 74,287円					`										;		
305,100 円 x 95.0 % x 0.2563 = 74,287 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)			•		•	虔悠)										2,89	98 円
総収益 + + + + 3,555,325 円 (23,390 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 正 時点修 福産化 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準階の賃料 a	1年心正行	ル连用値	ュメ い 良い合	(工工)	识人气	思仅)					.0 %	送用型 X		. ,		74,28	87 円
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠		入に係る	保証金等の運	用益(至	空室損失	考慮後)			円×	:	%	×					0 円
NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 時点修 描正 標準化 補正 建物格 差修正 地域要									-	55,325 円		(23,390	円/㎡)		
a 100 (円/㎡) 100 (円/㎡) 100 (円/㎡) 100 (円/㎡) 100 (円/㎡) 100 (円/㎡) 対象基準階の月額実質賃料 (円/㎡) b 100 (円/㎡) 対象基準階の月額実質賃料 (円/㎡) 月額支払賃料 (円/㎡) c 100 (円/㎡) 100 (円/㎡) <td< td=""><td>``</td><td colspan="6">· ·</td><td></td><td>1</td><td>1+67</td><td>+=</td><td>± »+ =</td><td>Hr. -</td><td></td><td>₩</td><td>+ *</td><td>n.任心</td></td<>	``	· ·							1	1+67	+=	± »+ =	Hr. -		₩	+ *	n.任心
- 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1,758 円/㎡ b 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1,720 円/㎡ c 100	NO 事例名	苦	実質賃料	Ī			点修								基準地	基準階()	り真料
b 100 [] 100 [a												_		対象基準月額実	質賃料	円/㎡
	b		(]						_			払賃料	
	c			_ [_		基準階	2 F	В		

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		140,000	円	35,000,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		183,060	円	3,661,200 × 5.0 9	6	
() TD () + M	土地	62,600	円	査定額		
公租公課	建物	280,000	円	35,000,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		35,000	円	35,000,000 x 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		35,000	円	35,000,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		735,660	円	(4,840 円/㎡) (経費率	20.7 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		35,000,000 円	3	400 000 TI (= 2	設計監理	
元利逓増償還率		0.0575		189,000 円 / ㎡x 180.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
			_	0.0423 x 40 % + 0.0589 x 40 % +	0.0852 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(2,012,500 円 13,240 円/r	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,555,325	円
総費用					735,660	円
純収益 -					2,819,665	円
建物等に帰属する純収益					2,012,500	円
土地に帰属する純収益 -					807,165	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				790,618	円
×				(5,201	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 G	%			
		24,706,813	円	(163,000	円/m²

		▼新辛工D
N o	所在及び地番 大野城市山田1丁目506番35	不動産 I D 2912000120582-0000
2	○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	Z31Z0001Z020Z-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書 (令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 - 6 宅地-1 大野城(県)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

20,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 115,000 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 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地網本口	<u></u>	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	NVJV.	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大野城市プ 「大池1-								地積 (㎡)		178	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の丬	犬況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	2 中専 (50,150)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		莫一般住宅が 2地域	ぎい既	西4 m 市道			水道、 下水				(その他) 高度地区2種最高15m
(2)	———————— 範囲	東 30 m、西	150 m、	南 30 r	n、北	30 m	標準的	的使用	用低層	 住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 12	約 12 m、 奥行 約			規模	莫		170 m³₹	呈度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべる	き事項はな	事項はない。		方位北市道		交通施設	春日原 	原駅北東	方2 km	法令規制	2 中専 (50,150)
	地域要因の将 来予測	熟成度の高い既 策金利の動向や											高騰、日銀による政 る。
(3)聶	最有効使用の判定	低層住宅地							対象基 ² の個別的 因	集地 方 内要	位		+1.0
, , ,	監定評価の手法 NASE	取引事例比較法 比準価格				- ,	円/㎡	↓ '					
0.	適用	収益還元法	収益価		88		円/㎡	-					
		原価法	積算価				円/m²	1					
L		開発法		による価格			円/㎡		=++	. > /-		÷n . \3	Z#+2 \\ \mu \(\alpha \)
(6)市	5場の特性	ある。鉄道駅か	ら徒歩圏タ 続中であり	外の住宅地で り、堅調な値	であるこ <i>。</i> 主宅需要 <i>が</i>	とから、 が続いて	地価の いる。	上昇帕 需要の	晶は縮小 の中心と	(傾向に :なる価	あるが、日 格帯は、取	銀のマ 引規模	種類する一次取得者で アイナス金利解除後も 関によりばらつきがあ 可円程度である。
育	は算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	に着目した価格	である。原 性を重視し	周辺には共同 して価格形成	司住宅等(成される [‡]	ひ収益物 也域でも	I件も見 あり、	られる また、	るが、自 試算過	I用目的 対程にお	の取引が中 いて想定要	心の地 素も多	収益価格は、収益性 地域であり、収益性よ ろく、相対的に規範性 り決定した。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の規	/ m \	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	- <u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要因 比輔	因の	の比		標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	地の価格	100	100	100	_ <u>[</u>	1			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年 標準	の ・ 2 基準地が共	価 変格 動	一般的要因	人を	継続中で	であり	、大野均	成市中心)部郊外問社	びず住宅	川解除後も低金利政策 記需要は堅調に推移。 観も見られ、地価の上		
基準 準価 地格 第		標準地	- 円/㎡	形状成況要	I I	算 算		売いて	いるが、	上昇帕	の縮小傾向		
の等 前か		+6.5 % 半年	因 % の	要因									

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形式		接面道 状況	路の	主要交 設の状	逐通施 況	法令上の規 制等
a	大野城 7		野城市				更地	(,	不整形)	形 南	東6.7	m市道			2 中専 (50,150) 高度地区2種15m
b	大野城7	C 大野	 抒城市				建付地	(,	ほぼá 形	南	東6 mī 東4 m 地	市道			1 住居 (70,200) 高度地区2種15m
c	大野城7	C 大野	 抒城市				建付地	(```	ほぼ [う 方形	長 北	東4.2	m市道			2 中専 (50,150) 高度地区
d	- 50 大野城 7 - 51	C 大野	野城市				建付地	(長方形	南	東4.1 西4 m 角地	m市道			1 住居 (70,164) 高度地区2種15m
e	-							())						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		〖標準個]/㎡)		固別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
a	(123	, 683	100 [100.0]	[105.0]	100	-		133,884		6.6]		114,82	— ^^	通・	0.0	116,000
b c	123	, 223	100 [100.0]	[103.2] 100 [100.6]	100 [100.0]	100 [102.0]		124,673	100 [108	3.2]		115,22		竟	0.0	116,000
d	(117	, 158 [′]	[100.0]	100	[100.0]			117,861	[104	1.0]		113,32	三 28 一 行道		+1.0	114,000
e	(,635	[100.0] 100 1 100	100	[100.0] 	[102.0] 		127,963	[111 			114,97	<u>'1</u> その		0.0 01.0] 00	116,000
NO	ア事情の内容			補正の内部		L J				工地域到	要因のは	 比較のI	 力訳	<u>'</u>	00	
a		%/月 +0.50			_ 交通・接 		環境			 街路 		Ĺ	交通・持	·····································	.0 ¦環坑	
 b		% / 月	四地		¦行政 ¦ 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路			その他 <u></u> 交通・持		.0 .0 ^{¦ 環灶}	 竟 +3.0
		+0.40	画地		 ¦行政		その			 行政		L	 その他		.0	+3.0
c		%/月			; 交通・接 		環境		0.0	 街路 		0.0	交通・持	·····································	.0 環境	
		+0.07	囲地		¦行政 -		その		0.0	行政		- 1	その他		.0	
d		%/月 +0.83			· 交通・接 		環境 その			街路 行政		Ĺ	交通・持 その他		.0 ¦環 ^t .0	竟
e	o o	% / 月		+2.0	文通・接		環境		0.0	街路			交通・持		.0	 竞
			 画地		 ¦行政		その	 他		 行政		L 	 その他		L	

(2)積算価格算	定内訳													
(2)-1 原価:	法が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地であ	り再	調達原価の)把拍	屋が困難	である	るため。			
(2)-2 造成	宅地内等に存	し原何	西法の適用が可信	能な場合の	の価格									
造成事例番号	=		-		所在及び	が地番								
素地の取得値 (円/m		匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)			標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	[] 100						<u>10</u>]	L10]		
付帯費用 (円/m	標準化	衫補正	時点修正	正後の	付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)		有効宅地化率 除した価格 (円/㎡		地域 較	要因の	比 個別的 比較			語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)]		00		
熟成度修正]]	/ 100			積算価格			円 / m²					
内訳														
素 事情の が 内容	月率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	Ž	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直															
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(0.9795)	(r-g) (3.6 0.4)								
	2,644,467	561,420	2,083,047	1,569,750	513,297	502,774	3.2 %								
	収益価格	15,711,688	円 (88	3,300 円/m²)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

共同																	
共同		用	途		建築ī	面積	(n	n²)		構造・	階層		延床	面積		(n	n²)
]住宅						70.00		L S	2 F	=					140.00	
公	法上の規	制等			•								•				
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積	率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
2 中専 高度地	享 地区2種最高15	m		50 %		150 %	1	50 %		178 m²	12	.4 m×	14.4 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	!定建物σ)概要	1 D K 4	1戸、 [∑]	平均専有	面積 3 5	5 m²			有効率 の理由	1	00.0 %	外階段的	吏用のため			
(3)-	-3 総収益																
` '	階層	用道	<u>È</u>	床面	ī積	有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	月額支払賃	5料 a	保証金等(月数	效) a保詰	正金等	(円
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月数	b権和	司金等	(円
		共同包	宇		70.00	100.0		70.00		1,460		102	,200	2.0)	204	,400
1	~ 1	\< 1-1 [:	Τ.Ο			100.0				1,700		102	, 200	1.0)		,200
		共同信	主宅		70.00	100.0	-	70.00		1,500		105	,000	2.0			,000
2	~ 2		_							,			-	1.0)	105	,000
	~																
	~																
	~																
																414	,400
	計	`			140.00	100.0	14	40.00				207	,200				,200
年	額支払賃	料								207,	200	円 × 12	ケ月 =		2	2,486,40	0 円
a	共益費(管	理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	処			共益費を	を別途	授受する	5慣行はな	よし1 <i>た</i>	きめ、計.	上しない	1			
			車場使用料					5	,000 円/	台 x		4 台x 12	ケ月+		=	240,00	0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	湏)			敷金等に			戻されて お	うり言						0 円
	室等によ		た相当額 A(%)+(,穴	完本D/	(06.)		,	186,400	_		5.0					_
				× ±	三年口((90))	+		240,000	円×		5.0	% =			136,32	
	上計			+ 本 虚 %	% \			44.4	400 III	0.5	0.0/		4.0	0.0/ -	2	2,590,08	
			益(空室損ダ 益及び償却			唐後)		貸却年	400 円 x =数/		.0 % 年))× 運用利		1.00 %)		3,93	/ H
118	≣√] ΣΤΣ <u>42.</u> Δ°	/Œ/III	一次の資料	пя (— =	上沢八つ	忠文)			200 円 ×		.0 %) X	0	.2563 =		50,45	0円
そ	の他の収 <i>)</i>	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	似益	+	+ +						2,64	14,467 円		(14,857	円/㎡)		
(3)-			D月額支払						丛賃料				.				
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情	辅 時; 正 	点修 構工 補工	票準化 E	建物 差修正	格 地場のは	或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料	基準地	基準階₵)賃料
а					<u>100</u>		-	00]	100		<u>) </u>	100			対象基準月額実施	階の 質賃料 1,535 P	——— ¶/㎡
b			()	100			00 1	100)	100	_		月額支		
С	-		()	100	_ L] 1	00]	100			_100			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		109,200	円	27,300,000 ×	0.4 %	
維持管理費		136,320	円	2,726,400 x	5.0 %	
0.10 O+B	土地	42,900	円	查定額		
公租公課	建物	218,400	円	27,300,000 × 50.0	% × 16.00	/ 1000
損害保険料		27,300	円	27,300,000 × 0	10 %	
建物等の取壊費用の積立金		27,300	円	27,300,000 × 0	10 %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		561,420	円	(3,154 円/㎡)	(経費率	21.2 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	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 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		27,300,000 円		189,000 円 / ㎡x 140.0	設計監 0 m²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0575		躯体部分 仕上部		3.00 %) 設備部分 × 20 %
建物等に帰属する純収益		1,569,750 円		0.0420 A 40 70 1 0.0000 A 40	70 1 0.0002	20 /
×	(8,819 円/m	1)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,644,467	7 円
総費用					561,420) 円
純収益 -					2,083,047	7 円
建物等に帰属する純収益					1,569,750) 円
土地に帰属する純収益 -					513,297	7 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				502,774	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-a) 2.2 0	6	(2,825	5 円/㎡
(3)-3 工ゼの八次面1川位	越兀利凹リ				66.5	
		15,711,688 円		(88,300) 円 / m²

· · · · · ·		一一一
N o	所在及び地番	不動産ID
1	大野城市大池1丁目15番2	2912000137285-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
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		
48		
50		
備考		
伸写		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大野城(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
大野城(県) - 7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額 400,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 392,000 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 1	1日 (6)	[令和 7年1月]	300,000 円/㎡
(2) 南北海本口	ATR 7 7 0 0 04 0	/ F) / T + D O 1 = * T	T 24 /T 14		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)1回格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 i	鑑定評価額の決定	この埋田の	2000年													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	, , , , ,	城市錦町 4-3		7番31						地利 (m²)		1,020	ž	5令上の5	見制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通が 近の状況	色設との		主居 ,200)	
	長方形 1:2	共同住宅 RC 5			宅、マンミ等が混在す		南東12 市道、 南西側		:	 水道、 ガス、 下水	春日原	₹650 m		Ì	その他)	
							1.3 — 1/.3							(70	,200)	
(2) 近	範囲	東 30 m		80 m、		,	120 m		的使用	-	共同住					
隣 -	標準的画地の形料		別口 約		m、 奥行		45 m			1,0	000 m²	程度、	形状	_		
地 域	地域的特性	特記 市中 ン適 事項		接する	マンショ	街 12	. 5 m	市道	交通 施設	春日原 	京駅南京	東方650 m	法令規制		主居	
-																
	地域要因の将 来予測	鉄道駅徒が需要も概ね														・基調で
(3)聶	侵有効使用の判定 	中層共同信	主宅地						(対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	自地				+1.0
. ,	監定評価の手法	取引事例比	対法	比準価村	各	39	5,000	円/m²	_	즤						
0.)適用	収益還元法	i	収益価権	各		/	円/㎡	_							
		原価法		積算価	各		/	円/㎡								
		開発法			こよる価格		9,000	円/m²								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 、マンショ しており、 やや困難な	ンデベI 選好性:	ロッパー が高い鉛	- であるが、 ! 道駅圏内	、様々な 等では販	需要者を 売価格の	E想定す D上昇が	ること 鮮明に	こができ こなって	る。匿 いる。	国域のマン 福岡市内	ンョン則 では採算	反売重 算性の	加向は堅証 D高い用 ^t	周に推移
) 梢	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	上記のとお による価格 資採算性を ョン需要動	は、標準 重視し7	隼地上に た開発法	分譲マン	ションを? 格は十分I	建築販引 こ考慮す	iするこ rべきと	とを想	限定した	:もので	、典型的	な需要者	うがす	含えるで は	あろう投
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の規準 (円/	き価格	内 準 訳 化	交通		地域要		
価と			<u> </u>		400	100	-	,			補			因	行政	
格し をた	公示価格	円/m	$\vec{1} \qquad \frac{1}{1}$	00	100	[]	- L 100	1			正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	号		時点	標準化	地域要	更個	別的	対象基		標	街路	0.0	地	街路	-6.0
指か 定ら	春日(県)	-	_	修正	補正	関の比較	比	因の 較	の比準 (円/	/ m²)	内 準訳 化		0.0	域 要	交通 環境	0.0 -34.0
基の	前年指定基準	地の価格	[1	05.3]	100	100	[101	.0]			補		+2.0	因	行政	-2.0
準検 地討		,000 円/m	. I `	00	[102.0]	[60.8]	- I -		389	9,000	Œ	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	36	63,000		価 変 よい格 動	要因		い金利 要は堅	水準等 調に推	を背景! 移して!	こ、福 ハるが、	岡都市圏の 金利上昇	の成長性と 界圧力もま	ともありる	目俟って、 下透明感も	不動産 毛看取。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表标 標準地	標準地等で	と同一地	^{煎)} 形 状 成 況							ンション則 昇基調であ				
地格の等がか	公示価格	10.0.0		- 円/㎡	要 因 の	(個別的)要 因	5 (2)	別的要	因に変	動は無い	, I _°					
前か	変動率 年間	+8.0 %	半年間		% の	1										

١0	取引事			也番並びに	「住居表示		類型	地積			地	接面道	1路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	를	」等			点	型		(m²)	の刑	彡状	状況		設の	D状況		制等
а	大野城7		野城市				貸家 建付地	(,	不整)	隆形	南西13.7	m県道				準工 (60,200)
b	- 12 大野城 7		野城市				更地			ほほ	デ 東タ	南西14	m但诺				1 住居
~	- 11		EJ 799113				χ-6	(,) 影"	×1E	南東25					. [27] (60,200) 高度地区2種15m
С	大野城7		野城市				貸家 建付 地	(,	ほほ) 方形		南東6 m 南西6 m					1 住居 (70,200) 高度地区2種15m
		11										角地					
d	大野城7	C 大! 10	野城市				更地	((ほほ) 方形	f長 彡	南東5.2	m市道				準工 (60,200)
e	春日 7 C	_	日市				建付地	(,	不整)	整形	北西10 南東3.3 南西5 m 三方路	m				2 住居 (70,200) 高度地区1種20m
10	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	対要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(254) . 883	100 [100.0]	[104.8] 100		100 [90.0]		329,775				405,6	37 会		0	.0	410,000
b	()	100	[107.7]	100	_100		020,770	_100)		400,0	<u>21</u> 交; 接;	通・ 近	0	0.0	410,000
c	231	,340	100.0]	100	100	100		244,268	100			326,1				0.0	329,000
	225	,903	[100.0]	100	[100.0]			229,631	[63			359,9	四: 23 行i			.0	364,000
d	(293) 3,476	100 [100.0]	[105.9] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		310,791				459,0		の他		0.0	464,000
e	()	_100	[103.4]	_100	_100			_100)					[101.	\vdash	
NO				100 補正の内部		[99.9]		207,379				363,8 の比較の			100		367,000
	の内容			ILETT ON LIE	•						~×=	100 1042 00	TJUK				
a			街路	0.0	交通・指	疑近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	接近	-3.0	環境	-17.0
		+0.68	画地	-10.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	疑近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	接近	+3.0	環境	-28.0
		+0.70	画地	+2.0	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・指		環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	接近	-5.0	環境	-30.0
		+0.67	画地	+3.0	 ¦行政		 そ の			 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		環境			街路			交通・技			環境	-25.0
		+0.65	画地				として			 行政		i	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路		- 1	交通・技			環境	-40.0
		+0.38			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	 	-40.0
			<u> </u>	-0.1	1	0.0	<u> </u>		0.0			0.0					5,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でi	適切な	資料の把握	屋が[困難であ	るため	め			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準位	化補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	その他	

(3)収益価格算定内訳						
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	- ☑元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						()	()
	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			が、賃貸取引は殆ど見る 賃貸条件を想定すること			市場は

(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 分譲マンショ	ン事業による投資採	算性で価格形成され	れているため
収入の現価の総和	支出の現価の総利	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(1	円) (%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
1,072,902,639	676,233,1	191 12	685,000	1,858.17	270,000	2,265.06
開発法による価格	396,669,	448円(389,000円/㎡)			

. ,,	 発計画												
土地	-												
	.∧ 1±	公共潰地(a	~ C	の合計)				0.00 m²					
in a	総面積	a 道路			b 公園		c そ(の他		敷地	也有効菌	面積(-)	
	1,020 m²	0.	. 00 m²			0.00 m²		0.00 m²			1,0	20.00 m²	
総面積に対	対する割合												
	(100.0%)	(0.	0%)		((0.0%)	(0.0%)			(100	0.0%)	
建物													
建	建築面積	延床面積		容積	率算入局	未面積	容積率不算	入床面積	5	分譲可能床	面積	建物構造·戸数	女 •標準住
	574.35 m²	2,265	. 06 m²		1,86	9.57 m²		395 . 49 m²		1,858	3.17 m²	R C 5	F
敷地有効配	面積に対する割	合							延床面	積に対する	有効率		
	(56.3%)	(222.	1%)		(183	3.3%)	(38.8%)		(82.	04%)	77㎡ 3 L	DK
公法上の規	規制												
用途	达地域等	基準建蔽率等	-	指	定容積率	枢	基準容積	率等	間口	・奥行		前面道路、幅員	等
									間口	m	前面道	路:市道	12.5
1 住居		7	0 %		2	200 %		200 %	奥行		特定道	路までの距離:	
									711		13.42.42		
(4)-3 収3	支計画												
収入		a 販売単価			住宅			,000円/					円 / m
		b販売単価の算	章定根:	処			類似地域に所存				検討し		_
		販売総額	43 =-		則	反売単価 		分譲可能				販売総	
			住宅			685,000) 円 / m² ×		1,858			1,272,84	
			店舗	詩			円/㎡ x					1,272,84	0円
支出					建築工	事単価 ((単価)	= □	 監理料			1,272,04	0,450
ΧШ		a 建築工事費 ((単価)								070 40	0 [[] (===2
		b建築工事費(単	価)の管	5定規划)円/m ^² x 西笠を糸老とし		<u> </u>	%) –		276,10	0 円 / m
		D进术工事具(干)	IЩ∫V⊅ ≠	+AE1(X)AE	大只IVX主1	がたまり	貝付でぎらしい		床面積	E .		建築工事費	(総額)
		建築工事費(約	総額)			279 100	円/㎡ ×	. –		-			3,186 円
		a 開発負担金				270,100] / III X		2,203	7.00 III —		029,91	<u>3,100円</u> 0円
		b開発負担金の	算定根		開発指導	算要綱より	リ査定						013
						売総額		販売管	理費と	 比率		販売管理	 費
		販売管理費				1.272.8	46,450 円×			12 % =		152.74	1,574 円
支出合計	+ +						-, 13			· · ·			4,760 円
(4)-4 投7	 下資本収益率	-			12	2 %							
` '	ド資本収益率 収益率の算定根	 3 机					入金利率・開発	华利潤家・	合 降色	担全室を老	虚し,て		
		(IAC			ᇒᄺᆍᅔ		/ \JL 1"J — 1#JJ	いい/円干 (wc5	,,, <u></u> U C		
(4)-5 開手	発スケジュール												
	5 0		#0 PP		7F C		/ = +2n+ = /:	C #1100		**C		/#+bn+ = /. ~	↑ #⊓₽□
	頁目	価格時点からの		問來会·	項目		価格時点から		邮 声4	項目	я н у	価格時点から	
準備期間		価格時点からの	ケ月	開発負	担金	3)	価格時点から	0ケ月		管理費(1其		価格時点から	6ケ月
準備期間 建築工事([1期目]	価格時点からの 6 6	ケ月 ケ月	販売収.	担金 入(1期日		価格時点から	0ケ月 12ケ月	販売管	管理費(1期 管理費(2期	月目)	価格時点から	6ケ月 17ケ月
準備期間 建築工事(建築工事((1期目)	価格時点からの 6 6 12	ケ月	販売収.	担金	∄)	価格時点から	0ケ月	販売管	管理費(1其	月目)	価格時点から	6ケ月 17ケ月
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((1期目) (2期目) (3期目)	価格時点からの 6 6 12	ケ月 ケ月 ケ月	販売収.	担金 入(1期目 入(2期目	∄)	価格時点かり	0ケ月 12ケ月 18ケ月	販売管	管理費(1期 管理費(2期	月目)	価格時点から	6ケ月 17ケ月
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価	価格時点からの 6 6 12	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月	販売収.	担金 入(1期 入(2期 入(3期	i iii) iii)		0ケ月 12ケ月 18ケ月 21ケ月	販売管	管理費(1期 管理費(2期 管理費(3期	月目) 月目)		6ケ月 17ケ月 21ケ月
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3	(1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価 項目	価格時点からの 6 6 12 18	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月	販売収. 販売収. 販売収.	担金 入(1期E 入(2期E 入(3期E	3) 3) 3) 3) 3) 3) 3) 3) 3) 3) 3) 3) 3) 3	価格時点かり 複利現 ×	0ヶ月 12ヶ月 18ヶ月 21ヶ月	販売管	管理費(1期 管理費(2期 管理費(3期 問期間(月	月目) 月目)	複利現価 (6ヶ月 17ヶ月 21ヶ月
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価	価格時点からの 6 6 12 18 期) 1	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額	販売収.	担金 入(1期目 入(2期目 入(3期目 販売	i iii) iii)	複利現	0ヶ月 12ヶ月 18ヶ月 21ヶ月	販売管	管理費(1期 管理費(2期 管理費(3期	月目) 月目)	複利現価(90,9.	6ケ月 17ケ月 21ケ月 ×)
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3	(1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11	価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 1	ケ月 ケ月 ケ月 金額 01,82	販売収. 販売収. 販売収.	担金 入(1期目 入(2期目 入(3期目 販売 引(3) 3) 3 8総額比 8%)	複利現 ×	0ヶ月 12ヶ月 18ヶ月 21ヶ月 21ヶ月 他率 0.8929 0.8437	販売管	管理費(1 管理費(2 管理費(3 管理費(3 活期間(月 12 ケ月)	月目) 月目)	複利現価 (90,9 773,2	6ケ月 17ケ月 21ケ月 ×) 21,968 月
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3 収入	(1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11 販売総額(21) 販売総額(31)	価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 金額 101,82 916,44 254,56	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円	担金 入(1期目 入(2期目 入(3期目 下 助売 引(三) 三) 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三	複利現 × ×	0ヶ月 12ヶ月 18ヶ月 21ヶ月 21ヶ月 0.8929 0.8437 0.8201	販売管	管理費(1 其 管理費(2 其 管理費(3 其 引期間(月 12 ケ月) 18 ケ月) -	月目)	複利現価 (90,93 773,2 208,7 1,072,9	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F ×) 21,968 F 08,396 F 72,275 F 02,639 F
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3 収入	(1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11 販売総額(21) 販売総額(31) 建築工事費(価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 1 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 金額 01,82 016,44 254,56 - 62,99	販売収 販売収 販売収 7,716円 9,444円 9,290円	担金 入(1期度 入(2期度 入(3期度) 販売 引(3) (三) 三) 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三	複利現 × ×	0ヶ月 12ヶ月 18ヶ月 21ヶ月 21ヶ月 8価率 0.8929 0.8437 0.8201 - 0.9449	販売管	管理費(1期 管理費(2期 管理費(3期 引期間(月 12ケ月) 18ケ月) 21ケ月) - 6ケ月)	月目)	複利現価(90,9 773,2 208,7 1,072,9 59,5	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F ×) 21,968 F 08,396 F 72,275 F 02,639 F 20,497 F
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3 収入	1 期目) (2 期目) (3 期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11 販売総額(21) 販売総額(31) 建築工事費(建築工事費(価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 1 期) 2 1 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 011,82 916,44 254,56 - 62,99 62,99	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円 1,319 円 1,319 円	担金 入(1期日 入(2期日 入(3期日 助売 引(1) 引(1) 引(1)	目) 目) 「 5総額比 8%) 72%) 20%) - 10%)	複利現 × × × ×	0ヶ月 12ヶ月 18ヶ月 21ヶ月 21ヶ月 - 0.8929 0.8437 0.8201 - 0.9449 0.8929	販売電販売電	管理費(1其 管理費(2其 管理費(3其 引期間(月 12ケ月) 18ケ月) - 6ケ月) 12ケ月)	月目)	複利現価 (90,9, 773,2,2 208,7 1,072,9 59,5,5 56,2	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F ×) 21,968 08,396 72,275 02,639 20,497 44,949
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3 収入	1 期目) (2 期目) (3 期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11 販売総額(21) 販売総額(31) 建築工事費(建築工事費(建築工事費(価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 1 期) 2 1 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 011,82 916,44 254,56 - 62,99 62,99	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円 1,319 円 1,319 円 0,549 円	担金 入(1期日 入(2期日 入(3期日 助売 引(引(引(引(引(引(引) (引) (引) (引) (5総額比 8%) 72%) 20%) - 10%) 10%) 80%)	複利現 × × × × ×	0ヶ月 12ヶ月 18ヶ月 21ヶ月 21ヶ月 - 0.8929 0.8437 0.8201 - 0.9449 0.8929 0.8437	販売電販売電	管理費(1其 管理費(2其 管理費(3其 引期間(月 12ケ月) 18ケ月) 21ケ月) - 6ケ月) 12ケ月) 18ケ月)	月目) 月目)) : = : = : =	複利現価(90,9 773,2 208,7 1,072,9 59,5 56,2 425,1	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F ×) 21,968 08,396 72,275 02,639 20,497 44,949 66,204
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3 収入	1 期目) (2 期目) (3 期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11 販売総額(21) 販売総額(31) 建築工事費(建築工事費(建築工事費(開発負担金	価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 期) 2 1 期) 2 2 期) 3 期) 5	ケ月 ケ月 ケ月 金額 101,82 916,44 254,56 - 62,99 62,99	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円 1,319 円 1,319 円 0,549 円	担金 入(1期日 入(2期日 入(3期日 助売 引(1) 引(1) 引(1) 引(1) 引(1) 引(1) 引(1) 引(1)	三 5総額比 8%) 72%) 20%) - 10%) 10%) 80%)	複利現 × × × × × ×	0ヶ月 12ヶ月 18ヶ月 21ヶ月 21ヶ月 - 0.8929 0.8437 0.8201 - 0.9449 0.8929 0.8437 1.0000	販売電販売電	管理費(1其 管理費(2其 管理費(3其 引期間(月 12ケ月) 18ケ月) - 6ケ月) 12ケ月) 12ケ月) 10 ケ月)	月目) 月目)) ・ = ・ = ・ = ・ =	複利現価(90,9 773,2 208,7 1,072,9 59,5 56,2 425,1	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F ×) 21,968 08,396 72,275 02,639 20,497 44,949 66,204
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3 収入	1 期目) (2 期目) (3 期目) 支の複利現価 項目 販売総額(1) 販売総額(2) 販売総額(3) 建築工事費(建築工事費(建築工事費(開発負担金 販売管理費(価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 期) 2 1 期) 2 1 期) 5	ケ月 ケ月 ケ月 金額 01,82 916,44 254,56 - 62,99 603,93	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円 1,319 円 0,549 円 0 円 6,630 円	担金 入(1期目 入(2期目 入(3期目 助売 引(引(引(引(引(引(引(引(引(引(引(引(引(目) 目) 	複利玥 × × × × × × ×	0 ケ月 12 ケ月 18 ケ月 21 ケ月 21 ケ月 21 ケ月 0 .8929 0 .8437 0 .8201 - 0 .9449 0 .8929 0 .8437 1 .0000 0 .9449	販売電販売電	管理費(1 其 管理費(2 其 管理費(3 其 引期間(月) 12 ケ月) 21 ケ月) - 6 ケ月) 12 ケ月) 15 ケ月) 0 ケ月) 6 ケ月)	月目) 月目)) = = = = = = = = = = = = = = = = = =	複利現価 (90,9, 773,2, 208,7 1,072,9 59,5, 56,2, 425,1(57,7)	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F ×) 21,968 08,396 72,275 02,639 20,497 444,949 66,204 0 30,206
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3 収入	(1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価項目 販売総額(21) 販売総額(31) 建築工事費(建築工事費(建発工事費(開発管理費(販売管理費(価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 期) 2 1 期) 2 1 期) 2 1 期) 5 1 期) 5	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 01,82 54,56 - 62,99 62,99 003,93 61,09 76,37	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円 1,319 円 0,549 円 0 円 6,630 円 0,787 円	担金 入(1期目 入(2期目 入(3期目) 版元 引(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	目) 目) 	複利現 × × × × × × × ×	0 ケ月 12 ケ月 18 ケ月 21 ケ月 21 ケ月 0 .8929 0 .8437 0 .8201 - 0 .9449 0 .8929 0 .8437 1 .0000 0 .9449 0 .8517	販売電販売電	管理費(1 其 管理費(2 其 管理費(3 其 別期間(月) 12 ケ月) 18 ケ月) - 6 ケ月) 12 ケ月) 18 ケ月) 17 ケ月)	月目) 月目))	複利現価(90,9 773,2 208,7 1,072,9 59,5 56,2 425,1 57,7 65,0	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F 21 ケ F 21 ケ F 21 ,968 08,396 72,275 02,639 20,497 44,949 66,204 0 130,206 44,999 144,
準備期間 建築工事(建築工事((4)-6 収3 収入 収入合計 支出	1 期目) (2 期目) (3 期目) 支の複利現価 項目 販売総額(1) 販売総額(2) 販売総額(3) 建築工事費(建築工事費(建築工事費(開発負担金 販売管理費(価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 期) 2 1 期) 2 1 期) 2 1 期) 5 1 期) 5	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 01,82 54,56 - 62,99 62,99 003,93 61,09 76,37	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円 1,319 円 0,549 円 0 円 6,630 円	担金 入(1期目 入(2期目 入(3期目) 版元 引(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	目) 目) 	複利玥 × × × × × × ×	0 ケ月 12 ケ月 18 ケ月 21 ケ月 21 ケ月 0 .8929 0 .8437 0 .8201 - 0 .9449 0 .8929 0 .8437 1 .0000 0 .9449 0 .8517	販売電販売電	管理費(1 其 管理費(2 其 管理費(3 其 引期間(月) 12 ケ月) 21 ケ月) - 6 ケ月) 12 ケ月) 15 ケ月) 0 ケ月) 6 ケ月)	月目) 月目))	複利現価(90,9 773,2 208,7 1,072,9 59,5 56,2 425,1 57,7 65,0	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F 21 ケ F 21 ケ F 21 ,968 108,396 172,275 102,639 120,497 144,949 1666,204 1666
準備期間 建築工事(建築工事(建築工事((4)-6 収3	(1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価項目 販売総額(21) 販売総額(31) 建築工事費(建築工事費(建発工事費(開発管理費(販売管理費(価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 期) 2 1 期) 2 1 期) 2 1 期) 5 1 期) 5	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円 1,319 円 0,549 円 0,549 円 0,787 円 4,157 円	担金 入(1期目 入(2期目 入(3期目) 販売 引(3) (3) (3) (3) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4	目) 目) 	複利現 × × × × × × × × ×	0 ケ月 12 ケ月 18 ケ月 21 ケ月 21 ケ月 8価率 0.8929 0.8437 0.8201 - 0.9449 0.8929 0.8437 1.0000 0.9449 0.8517 0.8201	販売館 割 ((((((((((((((((((管理費(1 其 管理費(2 其 管理費(3 其 別期間(月) 12 ケ月) 18 ケ月) - 6 ケ月) 12 ケ月) 18 ケ月) 17 ケ月)	月目) 月目))	複利現価(90,9: 773,2: 208,7 1,072,9: 59,5: 56,2: 425,1: 57,7: 65,0: 12,5: 676,2:	6 ケ F 17 ケ F 21 ケ F ×) 21,968 08,396 72,275 02,639 20,497 44,949 66,204 0 66,204 44,949 26,336 33,191
準備期間 建築工事(建築工事((4)-6 収 (4)-6 収 入 合計 合計	(1期目) (2期目) (3期目) 支の複利現価項目 販売総額(21) 販売総額(31) 建築工事費(建築工事費(建発工事費(開発管理費(販売管理費(価格時点からの 6 6 12 18 期) 1 期) 2 期) 2 1 期) 2 1 期) 2 1 期) 5 1 期) 2 1 期) 3 期) 5	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	販売収 販売収 7,716 円 9,444 円 9,290 円 1,319 円 0,549 円 0 円 6,630 円 0,787 円	担金 入(1期目 入(2期目 入(3期目) 販売 引(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	目) 目) 	複利現 × × × × × × × × × ×	0 ケ月 12 ケ月 18 ケ月 21 ケ月 21 ケ月 0 .8929 0 .8437 0 .8201 - 0 .9449 0 .8929 0 .8437 1 .0000 0 .9449 0 .8517	販売電 割引 ((((((((((((((((((管理費(1 其 管理費(2 其 管理費(3 其 別期間(月) 12 ケ月) 18 ケ月) - 6 ケ月) 12 ケ月) 18 ケ月) 17 ケ月)	月目) 月目))	複利現価(90,9. 773,2 208,7 1,072,9 59,5 56,2 425,1 57,7 65,0 12,5 676,2 開発法による	*) 21,968 F 08,396 F 72,275 F 02,639 F 20,497 F 44,949 F 66,204 F 44,999 F 26,336 F 33,191 F

T 11'5/		(水) / 100 /
N o	所在及び地番	不動産ID 2912000110610-0000
2	大野城市錦町4丁目7番31	2912000110610-0000
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		

別記	様式第6		盤	定評(西書(令和	7	年地	地価	調査)	令和 大野城(県		7月 25 · 8	5 日提出 宅地-1
基準地番号			提出先	所属	属分科会名	業	者名 株式会社みずほ不動産鑑定所								
大里	予城(県) - 8	福岡県	福岡	福岡第5			不動	産鑑足	定士	井上	真輔				
鑑定	三評価額				31,800,	000 円	1 m²	当たりの	の価格				1	26,000	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	 B	令和	7年	7月	1日	(6)	[令和 7年1月]		円 / m²
1,3			—————————————————————————————————————				工学 /				ivys	路線価又は倍率			1.2 倍
(2	(2)実地調査日 令和 7年		年 6月 24	24日 (5)価格の種類			正常们	川介			価	倍率種別			
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評値	西											
2	鑑定評価額の決	定の理由	の要旨												
(1) 基	基 「住居表示」等 「下		野城市下大 F大利 5 - 2		目762番2	2 5					地 (㎡		注 法	令上の持	規制等
地	H(T+H(1)+ H(7)		の利用の現	周辺の土地の利用の状況			接面	面道路の状況 供給 処理施 設状況			接近の状況			·専 100)	
	長方形 住宅 1:1.2 W 1					 東6 m 市道				水城6	660 m	(र	の他)		

坐	压冶农小丁号	'	7(1)3								(111)	1	'		
準地	形状	敷地の	の利用の	現別況	辺の土地の	の利用の状						主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,100)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1			中規模一般住宅が多い開 静な既成住宅地域 東6 m 市道		ガ	水道、 水城660 m ガス、 下水				(その他)			
(2)	範囲	東 30	m、西	70 m、	南 6	0 m、北	80 m 標準		的使用	戸建住	主宅地				
近隣地域	標準的画地の形料	標準的画地の形状等間			m、奥	行約	17 m.	規模	Ę.	2	40 m³₹	程度、	形状 長方形		
	地域的特性	特記(街路配		ごにやや劣る住宅は		街 東	m市道			水城駅	南西方	7660 m		1 低専	
~	地域要因の将							 『等から						 要は概ね堅調である	
(3)指	来予測 最有効使用の判定	戸建住3		境及び地	間競争にやや劣後し、地価上昇率は他の地域に比しやや低い。 (4)対象基準地 の個別的要							とではい。			
(5)1	 艦定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	——— 格	12	6,000	円/㎡	茵						
	の適用	収益還え		収益価	格		/	円/㎡							
		原価法		積算価	格		/	円/m²							
		開発法		開発法	格	/	円/m²								
(6)	市場の特性	人が中心低い金利	いで、ハ 河水準を	ウスビル? 背景に鉄i	ダーや転引 道駅徒歩圏	も目的の不 圏という立	動産業者 地条件と	fの需要= :も相俟 :	も期待で って需要	できる。 要は堅語	金利 調に推	上昇の気配 移、比較的	ごがある 対集駆し	建住宅取得目的の個 ものの、依然として て上昇したエリアで となっている。	
Ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	たものだとする!	が多く、 地域特性	経済合理性にも鑑み、	生に合致し 収益還え	ンた賃料水 元法は適用	準が形成 しなかっ	されてい た。従	ハない(って、i	のが実 市場の	青であ 実態を	る。かかる	中、収 2準価格	機等により建築され 益性より快適性を旨 を中心に、代表標準	
(8) 公規示準	格	標準	-	時点 修正	標準化補正	ど 地域 因のI 較		因の	対象基準の規準(の規準((円/ロ	価格	尺化	準 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	、 公示価格 ,	円。	/ m²	100	100	[[100	1			補 画地 正 行政 その他			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら		指定基準地番号			標準代補正	グ 地域 因のし 較		因の	対象基準の比準(の円/i	価格	標準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	削牛指疋基準 		i / m²	100	100	- \rightarrow \frac{100}{[[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 送続 新規 前年標準価格	の検討	125,00)() 円/㎡ 等と同一地	占、格 動	助	国 二需	要は堅調	間に推移	ましてい	るが、	金利上昇圧	E力もあ	 - も相俟って、不動産 り不透明感も看取。	
対年	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号		125,00	等と同一地 -	.点) 格	要 は 大兄 と と と と と と と と と と と と と と と と と と	対 地対 お	要は堅調 域要因に 堅調、地	間に推移 こ大きな 也価は微	多してい な変動要 対増傾向	るが、 因は無 で推移	金利上昇圧	E力もあ		
対年 象標 基準価	- 1 対象基準地 総統 無不標準 地 が存標 準 地 である場合の 検 である標準 地が検対 で代表標準 世 で表標準 世 で表標準 番号 公示価格	の検討 通地点(代 標準地	125,00	等と同一地 - 円/㎡	A 引 形 次 成 元	变 │	国	要は堅調 域要因に	間に推移 こ大きな 也価は微	多してい な変動要 対増傾向	るが、 因は無 で推移	金利上昇圧 ほいなか、前	E力もあ	り不透明感も看取。	

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状况	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	大野城 7		野城市				更地	()	長方形	南西4 m	市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m
b	- 52		野城市				建付地	()	ほぼ長	北東4.2	m市道		2 中専 (50,150) 高度地区
c	- 50		野城市				建付地	()	長方形	東2.6 m	市道		1 低専 (50,100)
d	- 50 大野城 7		 野城市				建付			長方形	北東6 m	市道		1 低専
u	- -	8	:J*4/ 3 ,1 3				建付 地	()	לונלאו	70X0 III			(40,60)
e	大野城 7	-	野城市				建付地	()	ほぼ整 形	西6 m市	道 道		1 低専 (440,60)
NO	- 20 取引値 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地地因の比		 推定標準値 各(円/㎡)		別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
a	(209	, 765	100 [100.0]	[102.5] 100	100	100 [98.0]		219,397	<u>100</u>		233,40	街路 交通	•	233,000
b	(117) ,158	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	-		117,861		.2]	130,66	接近 環境		404 000
c d	(101	,188)	100 [100.0]	[100.8] 100 [102.8]	100 [100.0]	100 [100.0]		101,998	100 [84	.8]	120,28	画地 31 行政		120,000
e	126	,875 [′]	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		129,136	[105	.1]	122,8	70 その	他 0.0 [100.0]	
NO.		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[100.0]		137,554			130,85 因の比較の		100	131,000
a		% / 月		-2.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	-6.0	交通・接	近 -2.0	 環境 0.(
		+0.50			 行政 		その		0.0	 テ政	1	その他	0.0	
b		% / 月 +0.07			交通・接 行政		環境 その			封路 行政	[交通・接 その他	近 -3.0 년 0.0	^{睘境} -5.0
c	正常(% / 月			交通・接		環境		0.0	52K 封路			近 -2.0 日	 ^{震境} -8.0
		+0.07	 画地 	0.0	 行政		その			 行政	i	 その他	i	
d		% / 月 +0.40			 交通・接 (元)		- 環境 - - 			封路	i		近 -13.0	^{買境} +22.0
		% / 月	凹地		¦行政 ¦ 交通・接		 		0.0	行政 封路	1	その他 	0.0 近 _{-13.0} ^月	景境 +22.0
e	ш.										41 ()	JX	I < II ~	T. L. 1

											/(x) 7%(///	,	O	- L-6 0
(2)	積算価格算定	内訳												
(2))-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地で通	適切な資	資料の把握	屋が[困難であるため				
(2))-2 造成宅	地内等に存	し原信	Ti法の適用が可能	能な場合の	の価格								
ì	造成事例番号			-		所在及び	ゾ地番							
1	素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準化補正	時点修正	ió fi	§正後σ	■費の補 ○価格 ∃/㎡)
]	100						<u>100</u> []	100			
1	付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	≅で	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	因の	手調達原	種
	(円/㎡))			正1友(の間で (円/㎡)	小	のたimite (円/n	n³)	¥X	LL#X		(F] / m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
7	熟成度修正]]	/ 100			積算值	插格		Р	g / ㎡			
内記	沢													
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率级	芝動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					%/月
地	域要因の比較		街路	·	交通	・接近		環境		行政		その他	<u>t</u>	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	1場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格			III (::-2)			%
	-1X.III. [III.]		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	最有効使用の用途に	鑑み、開発法を適用	したため。			

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大野城市下大利5丁目762番25	2912000128584-0000
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		I

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大野城(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
大野城(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額 27,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 86,100 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京地河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工学/正+42	路 線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

郷定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大野城市 「若草 2 -		】1768 0」	昏29					地 (mi	積 (319	ì	きつ とうしゅう	規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(40	t.専 ,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		関ロ	多い分	南東6 市道	m		水道、 ガス、 下水	下大	利3.9 km		(?	: の他)	
(2)	範囲	東 80 m、西	100 m、	南 80 i	m、北	70 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	20 m、	規	模		300 n	☆程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特にない			街」基準	方位北、	6 m	交通	下大利	钊駅南	西方3.9 km		-	象基準地	と同じ
		事項			路			施設	1			規制	1		
	地域要因の将 来予測	南部郊外に位置を維持するもの													
	最有効使用の判定	戸建住宅地						_ ` (対象基準 の個別的 因		方位				+3.0
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法			8	6,100									
'	の適用	収益還元法	収益価				円/㎡	-							
		原価法	積算価				円/㎡	_							
(0)	+ 18 ~ 4+ M	開発法同一需給圏は、		による価格	± 72.7%+9		円/㎡		へくニエカ 田	1/+:5	の仕字地域	り谷田っ	~ =	= 本の	カルリナラ
(6)	市場の特性	同	するサラ 円前半程	ノーマン等(度、新築戸3	カー次取行 建分譲にす	得者層で おいては	ある。 345百	圈内 <i>0</i> 万円起	O不動産 2程度で	取引	は堅調で、ī が、分割後 [:]	市場の中 も最低勇	7心位 女地正	断格帯は、	土地で
` ´ネ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は中規 修正を施して求 益獲得目的のア 準価格を採用し	められてる パート等を	おり、地域f を想定する。	生を反映 ことは現	した説得 実的では	力のあ ないた	る価格 めその	Aである D適用を	。収	益還元法は ^は した。従っ ^つ	也域内 <i>0</i> て、本作)利用 ‡評价	引現況に 動におい∵	鑑み、収 ては、比
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 咬	の規準	/ m ~ \	内質	並 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円 / m²	[]	100	100	[100	1			i I			因	行政 その他	
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 - 1	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		別的 因の 咬	対象基 の比準 (円)	き価格 / ㎡~	内質	票 街路 車 交通	0.0	地域	街路 交通	-3.0 +1.0
基の		<u> </u>								礼礼		0.0 +3.0	要因	環境 行政	+10.0 0.0
準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,900 円/㎡	100	[103.0]	100 [107.8]	100	.0]	8	5,700	Ī	E 行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的要因	うした	野城市 ている。	の不動 。地価	産需給(は上昇(の動向傾向で]は概ね堅調 であるが、上	で、取引 昇幅は約	件数 休数	対は前年。 している。	より微増
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地	等と同一地	A 動 形 状 成 況	地域要因						良好な住環 需要は安定			こおり、 [±]	地域内に
地格の等	標準地番号		- 円 / ㎡	要 因	 (個別的 要 因		別的要	因に変	動はない	, I _o					
前か	変動率 年間	+5.0 % 半年	F間	% の	`安区	ሻ ′									

(1)	比準価格算	拿定内]訳													
NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	世番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)		——— 画地 形状	接面道	路の 説	主要交通施 との状況	E	法令上の規 制等
a	大野城70		野城市				建付地	(ほに 形	ぎ整	南7 m市道西5 m	<u></u>			低専 50,60)
_	- 202	_	771-2-				777.1						<u> </u>			n =
b	大野城 7 (D H	3 大雪	野城市				建付 地	() 形	ぎ台	南6 m市道西6 m				低専 50,60)
С	大野城 7 (2 大!	野城市				建付地	(ほに) 形	ぎ整	東4 m市道	道			低専 40,60)
	- 200		771-2-				-				-π /	±=° →				n =
d	大野城70		野城市				更地	(長7 	5形	南東6 m計				低専 40,60)
e	大野城70	2 大!	野城市				建付				ĔŒ.	北東6.6				低専
	D H - !	5					地	() 方刑	ß	北西4.6 角地	m		(!	50,60)
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域の	域要 北較		住定標準価 (円/㎡)	個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[101.3]	_100	_100			_100				街路	0.	0	
_	70,	291	[100.0]	100	[100.0]	_		69,131	[83			82,59		0.	0	85,10
b	88,	559 559	<u>100</u> [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [106.1]		85,805		2.0]		84,12	接近 3 環境	0.		86,60
c	()	100	[102.1]	100	100		,	_100				画地	+3.		
	86,	370	[100.0]	100	[100.0]	-		88,184	[108	3.0]		81,65		0.		84,10
d	07) 596	<u>100</u> [100.0]	[103.7] 100	100	100 [103.0]		88,191	100	<u>) </u>		85,70				88,30
e	(590 1	100.0	[103.4]	100	100		00,191	100			00,70	ליים ליים	[103.0]	\vdash	00,30
•	88,	209				[103.0]		88,552				82,68	2	100.0	_	85,20
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内記	5					工地均	或要因	の比較の内	勺訳		·	
а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+6.0	環境	-21.0
	+	0.43	画地	+3.0	└	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常 %	5/月	街路		<u> </u> 交通・打		- 環境			街路		1	 交通・接近	-1.0	環境	+3.0
	+	0.40	画地		 行政		その		-	 行政		i.	 その他	0.0		
С	正常 %	5/月	街路		<u> </u> 交通・打		- 環境			街路			 交通・接近		環境	+6.0
	+	0.42	画地		 ¦行政		その			 行政		L	 その他	0.0		
d	正常 %	5/月	街路		<u> </u> 交通・打		- 環境			街路		- !	交通・接近		環境	+5.0
	+	0.41	画地		 行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0		
e	正常 %	5/月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路		1	交通・接近		環境	+3.0
	+	0.43	画地	+3.0	¦行政		その		-	 行政		0.0	 その他	0.0		
_	└──── 比準価格決	定のI			-		•						 〔比準価格	:	86	,100 円 / ㎡

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	(市街地で	あり、ネ	再調達原何	面の打	把握が困難	である	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	画法の適用が可	『能な場合	の価格									
ì	き成事例番号	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得(i		事情補	ÌŒ	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	証	時点傾	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ぎで	地域要因 較	の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正接,	(円/㎡)		のたimite (円 / n	n³)	#X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10			
Ē	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F.] / m²			
内記	R						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正	=				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地均	感要因の比較	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	・接近		環境		行	政		-	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.	1)	(r-g)
法						()		()
			m /	m / ² \				90
	NIII III II		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			ン、価格形成過程におり よって、収益物件の想				

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

		(/// 0 10/67
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大野城市若草2丁目1768番29	2912000164468-0000
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		

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出

												八到'规(宗)	5 - 1	七地门
基準地番号	+		提出兒	ŧ	所属分科会名		皆名	株式	会社?	予澤総 台	含鑑定	所		
大野城(県) 5 - 1			福岡県	福	国岡第5	氏	名	不動	産鑑定	主	桑原	哲治		
AEL		$\overline{}$. 2.		- (= 15					— 2
鑑定評価額					91,400,00	00 円	1 m ±	当たり	の価格				410,000) 円/㎡
1 基本的事項														
(1)価格時点	今和	7年	7月	1日	(4)鑑定評価日		今和	7年	7月	10 ⊟	(6) 路	[令和 7年1月]	310,000) 円/m²
,	, ,,,				,,=====		, ,,,,				路線	路線価又は倍率		倍
(2) 実地調査日	今和	7年	6月	27 FI	(5)価格の種類		正常価格				/正	/+		

正常価格

価

倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

令和 7年 6月 27日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	この埋田の第	昔											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- 1 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		利1丁E 9 - 3 1	3 3 1 程 」	番16外					地積 (㎡)	1	223	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用	用の現	周辺(の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	分との	商業 (80,400) 準防
	台形 1.5:1	店舗兼共同住	 註宅		の店舗兼共駅に近い商		南東8 市道	n		水道、 ガス、 下水	下大利	150 m		(その他) 地区計画等 (90,400)
(2)		東 40 m、	西	60 m、	南 30	m、北	10 m	標進	 的使用	日高層	店舗兼:	共同住宅地	b.	(66, 166)
近	 標準的画地の形料	,	 口 約	18 r		· 約	13 m				230 m²₹			
隣 - 地	地域的特性	特記・特にな				街 8 m	市道		交通	_		方150 m		対象基準地と同じ
域		事項				路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測	駅接近性に は高く、地												駅前立地の希少性
(3)	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい もん おいま おいま かいま しょう かい	高層店舗兼	共同住	宅地					` (対象基準 の個別的 因		l I		
. ,	監定評価の手法 (注: ア	取引事例比	較法 l	北準価格		41	8,000	円/㎡	ן '					
0.	適用	収益還元法	l	収益価格		30	9,000	円/㎡						
		原価法		責算価格			/	円/㎡	_					
		開発法			よる価格		<u> </u>	円/㎡			+/11		1 / L	
(6)市	5場の特性	的とする不 要は依然旺	動産業者 盛である	き・事業 [:] る。特に、	者等であ 、駅接近 [,]	る。建築 性等に優	貴高騰の れた土地	影響も	見られては就	ιるが、 竞争が過	安定し 熱して	た収益が見 おり、利回	込める]りは([等の投資用不動産を目 るマンション用地の需 私下、賃料及び地価は り難い状況である。
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	づき試算され	れた比≛ じること	≢価格は、 とを勘案 [∙]	、実証的 すると、「	で説得力を 収益価格の	を有する の説得力	。一方 、信頼	i、収記 i性はホ	益価格は 目対的に	やや低 やや劣	位に試算さ る。以上よ	れたか い、本	5業地の取引事例に基 が、想定次第で査定値 5件では、比準価格を
(8) 公規 ⁽ 示準 ⁽		標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		削的 因の 交	の規準	/ m ~ \	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格		1	1	100	100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / ㎡ —————	10] 00		[]						その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番 	号 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	要 個別 比 要因 比 比輔	別的 因の 交	の比当	/ m²)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	i地の価格 円 / ㎡	[00 [100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年		の検討	0,000		価 変	一般的		 野城市 マンシ	は人口 ョン用	は増加値 地需要に	' 頁向、 耶		既ね横に 包、地位	│ ばいで推移。沿線地域 両は上昇基調で推移。
象標(基準: 準価:	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標標準地			格 動形 状成 況	1 1								れるが、利便性等を背 としての需要も堅調。
地格 の等	標準地番号		5 8,000 F	円 / ㎡	¹ 要 _ 因	個別的		別的要	因に変	動はない	l _o			
前か	変動率 年間	+10.8 %	十中间	+5./ %	5 の									

3 試算価格算定内訳 大野城(県) 5 - 1 宅地-2

													、王」、小以	-		
)比準価格	格算定内	o訳														
取引導例番号	事		と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道状況	直路の			施	法令上の規 制等
大野城7	7 C 大	野城市				更地	(,	長方) [1 住居 70,164) §度地区2種15m
- 5	513									-	二方路					
大野城 7	7 C 大!	野城市				更地	(,	ほぼう形		北東7.6	m市道				1 住居 60,200)
						747 / 1			=-	T/ -						
春日 / k 	(春	日市				建 竹 地	(,	長万 	形「	到四6 M	巾坦				商業 90,360)
						747 / 1			=-	T/	U-T-10	\ **				÷ 2114
		日市				建 竹 地	()	長万	形	化四12	M旦路				商業 90,400)
- 10)14															
_							())							
		事情補正	時点修 正											対要因の		査定価格 (円/㎡)
()	100	[105.9]	100	100									0	.0	
(0,545			_			260,125		-		425,7	_ ^		0	0.0	426,000
273	3,785	[100.0]	100				281,725				416,1			0	0.0	416,000
() 673	100	[109.9]	100	100		407 F06				402.0		地	0	0.0	404,000
(9,073	100.03	[106.0]	100.03	100		407,500	_			403,6		政	0	0.0	404,000
	5,882	[100.0]	100	-	-		504,435	_	_		424,9	66 7	の他		-	425,000
()														0]	
	イ月率 変動率	ウ標準化								要因の	 D比較の	内訳				
正常	%/月	街路	0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-6.0	環境	-28.0
	+0.65	画地	+2.0	 行政				0.0	 行政		-7.0	その他		0.0	L	
正常	%/月	街路	0.0	- 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	-3.0	環境	-25.0
	+0.95	画地	0.0	└		. L		0.0	 行政		-7.0	その他		0.0	L	
正常	%/月	街路		!		1			街路						環境	+3.0
	+0.90	画地		. L		. L			 行政		i			0.0	L	
正常	%/月	街路		1		1			街路						環境	+20.0
	+1.00		0.0	└		. L			 行政		i			0.0	L	
	%/月	街路		 交通・接		1		1	街路		 				環境	
				L		. L		 			l				L	
		画地		行政		その	他	1	行政		į	その他				
	取例	取引事号	大野城7 C 大野城市	取引事	Table	取引事	取引事	取引	取引	下できる	NS 事	野引 所在及び地番並びに「住居表示 取引 類型 地積 (mi) の形状 状況 大野城7 C 大野城市 更地 (NR	下の子	取引	取引事 所在及び地雷並びに「住居表示 取引時 類 地標 (m²) の形状 採品 談の状況 主要交通機 設の状況 大野城7 C 大野城市 更地 (

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地で拝	調達	原価の把握	星が [困難であ	5るた	 め。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	易合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因(D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
Ē	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格		•		円/m²		•	
内記	iR																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	各	交	₹通 ·	・接近		環境			行政			その他	

(3)	3) 収益価格算定内訳													
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	25,145,075	7,137,668	18,007,407	15,602,000	2,405,407	(0.9451) 2,273,350	(3.7 0.4)							
	収益価格	68,889,394	円 (309	9,000 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)-2 想定	建物の制	犬 況															
	用	途		建築面	積	(m²)		構证	造・階	皆層		延床直	面積		(m²)
店舗兼共同	住宅					93.80		R C		13	F				1	,094.00	
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 地区計画等 準防		9	90 %		400 %	400) %		223	3 m²	19.	.0 m×	13.0 m	前面道路: 特定道路ま	直路: 市道 8 直路までの距離:		3.0 m m
想定建物	の概要	1階:店舗、24戸)	ii 、 2)、駅	2 階~ 1 : 注車場 8 台	───────────────────────────────────	E宅(1 L	DΚ	3 5 m²	有変の理	 効率 由	7	79.1 %	共同住3	宅廊下部分、			め。
(3)-3 総収	益算出区	<u> </u>															
階層	用道		床面		有効 率	有効面和	責	1㎡当 支払賃料		月額	月	額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	女) a保	証金等	(円)
THAM				(m²) ((%)	(m²)	(円)				((円) b	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
1 ~	店舗			98.00	23.0	22	2.50		4,	,500		101	, 250	6.0)	607	7,500
	住宅			92.00	84.6	70	0.20		2	200		15/	440	1.0)	154	1,440
2 ~ !	5 12-5			83.00	04.0	70	7.20		۷,	,200		154	,440	1.0)	154	1,440
	住宅			83.00	84.6	70	.20		2.	,250		157	,950	1.0			7,950
6 ~ 9	9												<u> </u>	1.0			7,950
10 ~ 13	住宅			83.00	84.6	70	.20		2,	,300		161	, 460	1.0			1,460
10 ~ 13	3													1.0	'	10	1,460
~													ļ				
																2,502	2,900
計			1,	094.00	79.1	864	.90					1,996	,650			1,89	5,400
年額支払	賃料	•							1,	996,6	650 F	円× 12	ケ月 =		2	3,959,8	00円
a共益費(管理費)							100 円/	m² x		864	1.90 m²x	12ケ月	=		1,037,8	80 円
		の算出根拠				周辺地域の				勘案							
		車場使用料等				#L ^ ^ _ I-		,000 円/				8 台× 12			=	960,0	
		根拠、金額)				敷金等に		担保され 997,680		しるた	: の計	F上しない 5.0					0 円
空室等に (+ a)x	よる預 <i>5</i> 空室率 /	₹相当額 4(%)+(x 空	室率B(「	%))	+	-	960,000					% =			1,297,8	84 円
以上計	+ a+							,,,,,,,,	13 **							4,659,7	
	の運用記	益(空室損失者	考慮後	(美)		2,5	502,9	900 円 ×		95.	0 %	×	1.0	0 % =		23,7	78 円
権利金等	の運用記	益及び償却額	(空室	室損失考慮	[後)			■ 手数(400 円 ×		4 年 95.	≢) 0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		461,50	01 円
その他の切	八に係る	保証金等の運	開益(空室損失考	ś慮後)			円×			%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +						25,14	15,07	5 円		(112,758	円/㎡)		
(3)-4 1 m ²	当たりの	D月額支払賃	料の	算出根拠		<u> </u>		人賃料									
NO 事例	番号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情補正	正	点修 標準 補正	準化	建物 差修正	格	地域 因の比	域要 比較	基準[] 格差修]	皆 查? E (F	定実質賃料]/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
а] 100)]	100				100 [_ _ 1		対象基準 月額実	質賃料	□ / m²
b		()	_100] _100		_100		100		_100	_		月額支 (2,249 払賃料 2,200	
-		()	[]	100] (]	[]	[]]]				
С		()	[]	100	100]	100		<u>100</u>]	<u>100</u>	1		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,450,000	円	290,000,000 × 0.5 9	6	
維持管理費		2,595,768	円	25,957,680 × 10.0 9	6	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	191,900	円	査定額		
公租公課	建物	2,320,000	円	290,000,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		290,000	円	290,000,000 x 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		290,000	円	290,000,000 x 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		7,137,668	円	(32,007 円/㎡) (経費率 2	28.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益					-	
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		290,000,000 円	l	2	設計監理	
				257,000 円 / m ² x 1,094.00 m ² x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0538			0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(15,602,000 円 69,964 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	`		,			
総収益				;	25,145,075	円
総費用					7,137,668	円
					18,007,407	
建物等に帰属する純収益					15,602,000	
土地に帰属する純収益 -					2,405,407	
	属する純収益				2,273,350	円
×				(10,194	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	6			
		68,889,394 P	9	(309,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大野城市下大利1丁目331番16	2912000126446-0000
2	大野城市下大利1丁目334番8	2912000126467-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大野城(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
大野城(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

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)	[令和 7年1月]	320,000 円/㎡
(2) 中北田木口	A11 7 T 0 D 04 D	/ F) / T + 2 O 1 T + 2 T	工尚/年46	L 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	2000年													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			源1丁 11-4	目2331	香22					地 (m	清 (266)	Ä	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況			,400)	
	長方形 1:2	店舗兼共同	 住宅		舗兼共同信 が混在する 地域		北西26 県道	m		水道、 ガス、 下水	白木	:原280 m		`	その他) ,400)	
(2)		東 50 m	、西	20 m、	南 15	m、北	15 m	標準	■的使用	 中層	店舗	兼共同住3	 宅地		. ,	
近	 標準的画地の形	1	· 引口 約	•	-		25 m		模			m²程度、	<u></u> 形状 ·	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	Tars= 1		耳頂はなり		街 2 6	m県道		交通			方200 m	法令	商		
1-3%		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	近隣ではてみで、今後						とが進.	んでい	る。立	地の	優位性か	ら需要は	底堅	く、地価	は強含
(3) 聶	有効使用の判定	中層店舗兼	兼共同住	宅地					` ′	対象基準 の個別的 因		ない				
, ,	に 注記 注記	取引事例比	較法	比準価格	<u></u>	44	5,000	円/m	l l							
O,	適用	収益還元法	-	収益価格		33	1,000	円/m	Ì							
		原価法		積算価格			/	円/m	_							
		開発法			よる価格		/	円/m		-	m7 1-1	-	70 Art - 724 1			
(6) ₫	ī場の特性	同一需給圏 需要者は、 きる。利便 いる。地価	投資目 性の高し	的で賃貸 ハ駅周辺	マンショ?	ン等を取得する。	得する? 変わらす	「動産業 「投資票	養者や信 需要が	固人投資 堅調であ	電家等 5り、	が中心で	デベロック	β−3	手の需要も	期待で
村	は算価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	商業地におったため信 判断した。 は、昨今の	頼度に	劣る面は 本件で	否めない。 な当該地域	。また、/ 域の特性 ^を	用地取得 を反映し	引は先行 J説得性	f性が! tに優る	見受けら る比準値	れ、 i格を	これが収え中心とし、	益価格との 収益価材	り乖譲	催となった	ものと
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		<u>[</u>	1	100	100	1	1			Ř	甫 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた		円/m			[]	[]	'					その他		1		
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大野城(県)	号 5 -	'	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	世 個比 要比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-5.0 0.0 -1.0
基の 準検	前年指定基準		. I `	10.8]	100	100	[100		43	36,000	Ř	甫 画地 E 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	- 1 対象基準地	<u> </u>			[]	<u> </u>	<u> </u>		1_L/:#= ^*/	****	ı_ <u>-</u>	その他	0.0	 	0/4 -	アチャ
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	38	30,000		価 変 格 動	要因		い金利要は堅	水準等	移しては	に、値	副岡都市圏 が、金利上	の放長性の 昇圧力もる	ともかっ	目接って、 下透明感も	不 <u></u> 動産 看取。
基準	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討		宗华地寺(二同一地兒	形状成況	1 1)、依然と き続き高				高い取
地格 の等 前か	公示価格	+14.5 %		- 円/㎡ 因			国 「個別的 」 個別的要因に変動は無い。 要 因									
יט עט.	又到午 十囘	, ⊤i 1 .J %		'	/0 0	1										

(1)	比準価格	各算定内	引訳														
NO	取引	事	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	面地 彡状	接面道状況	路の	主 設 <i>0</i>	要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
а	大野城 7	7 C 大! 508	野城市				更地	()	長方	形	北7.8 m 東2.8 m 角地	市道			(商業 (100,400) 地区計画等
b	春日70)14	日市				建付地	()	長方)	形	北西12 г	m道路				商業 (90,400)
c	春日70	2 春	日市				建付 地	()	ほほ 方形		北西18.5 m 北東6 m	m市道				商業 (100,400)
d	春日 7 H	004 〈 春 511	日市				建付 地	()	長方	5形	南西6 m ²	市道				商業 (90,360)
e)						())							
NO				建付減 価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)		地域因のは	或要 比較	複要 推定 較 格(円			個別的 比較	为要因σ)	査定価格 (円/㎡)	
а	(46) 1,221	<u>100</u> [100.0]	[105.4] 100	100	100 [103.0]		471,968				431,8	_ ^	通・		0.0	432,000
b	47) 5,882	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		504,435		'.0]		520,00	接36 環			0.0	520,000
c d	58	1,381 1,381	100 [100.0]	[106.0] 100 [109.9]	100 [100.0]	100 [105.0]		586,918	100 [136	5.9]		428,72	型 20 行			0.0	429,000
e		9,673)	[100.0] 100 [100]	100	[100.0] 100 []	[97.0] _100		407,506	[98 100	3.3]		414,55	53 ~	の他	0 [100 .6	0.0 0]	415,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記							 艾要因	の比較の	 内訳				
а	正常	%/月 +0.90			交通・接 		環境 環境 その					i	交通・ その他		0.0	□ □ 環境 □	+15.0
b	正常	%/月	街路		 交通・接		環境		0.0	野路		!	交通・		0.0	環境	0.0
		+1.00			行政		その		0.0	 行政			その他		0.0	·	
С	正常	%/月 +1.00			┆ 交通・接 		環境 その			封路 行政			交通・ その他		+2.0	□環境 □ □	+37.0
d	正常	%/月	街路		 交通・接		環境		0.0			!	交通・		+2.0	環境	+8.0
		+0.90	画地	0.0	 ¦行政 !	-3.0	\ そ の	 他 	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0		
e		% / 月			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	近 	- 環境 - 			封路			交通・	接近 		· 環境 - -	
_	七準価格:		画地		¦行政 <u>'</u>		¦その	1U		行政 ———		i	その他 〔比準fi				5,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	適切な	資料の把握	屋が[困難である	ため				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	:号			-		所在及	び地番								
III.	素地の取得		事情補	証	時点修正	の価権	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	逍	成工事費 (円/m	ı,	標準化剤	甫正	時点修	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	(円/	m <i>)</i>	100 []	<u>[]</u>						100 []	<u></u>]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	 公補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域要区較	因の比	個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)]	<u>L</u>]		
į	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F] / m²			
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補工	E				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	.較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行	政		3	その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	21,008,395	4,958,132	16,050,263	13,116,400	2,933,863	(0.9613) 2,820,323	(3.6 0.4)
	収益価格	88,135,094	円 (33	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の状	大況										大野城(県) ———	5 - 2		地-4
	用	途		建築ī	面積	(m²)		構造・	階層		延床	 面積		(n	n²)
店舗兼共同信	主宅					160.00	R C	7 F	=				1,(00.00	
公法上の規	見制等														
用途地域等		基準建滿	返率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防			90 %		400 %	400 9	6	266 m²	12.	.0 m× 2	25.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物の	D概要		事務所、	3 ~ 7		ら、1階駐車 D K 住戸・平		有効率 の理由	8	35.6 %	構造用	金から標準的	りと判断		
(3)-3 総収益	 5算出内		<u> </u>	<u> </u>											
階層	用道		床面	積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	ー 当たり月額 料	月	額支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²) (円)			(円) t	権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
1 ~ 1	駐車均	易		40.00											
2 ~ 2	店舗	・事務所		160.00	60.0	96.0	0	2,570		246	,720	6.0	0	1,480	,320
3 ~ 7	3 ~ 7 共同住宅			160.00	95.0	152.0	0	1,950		296	,400	1.0	-		,400 ,400
~															
~															
			1,	,000.00	85.6	856.0	0			1,728,	,720			2,962	
計 	두 보기							4 700	720 [Π., 10	<u> </u>		20	1,482	
年額支払賃 a共益費(管							ш,	1,728, /m² x	720 F	円 x 12	クロ = 12ケ月		20	,744,64	0円
b共益費(管		の算出根					1 37	111 ×		1117	12773				011
その他のリ						,	0,000 円/	/台 x		8 台×12	ケ月+		=	960,00	0 円
貸倒れ損免	き(算出	根拠、金	額)			敷金等によ	り担保さ	れており言	†上し	ない。					0 円
空室等に。						20	,744,640	円×		5.0	%				
(+ a)x Ξ	至率 <i>F</i>	4 (%) + (× 空	室率 B((%))	+	960,000	円×		5.0	% =			,085,23	
以上計		·	4. ** *= /	4.									20	,619,40	
保証金等の 権利金等の					唐悠 \		2,320 円 >		.0 % 年)	× 運用利		1.00 %)		28,14	2円
							『年数(2,000 円っ 一	× 95	.0′%	x	回り(0	.2563 = _		360,84	
その他の収ん			D運用益	(空室損失	考慮後)		円 >		%			% =	TT (2)		0円
総収益 (3)-4 1 m² 当		+ + 	(賃料の	1	Л.	<u> </u> ()内は3	Z1,U E払賃料	08,395 円		(78,979	[]/III)		
NO 事例番		1	D実際 斗	事情社正		点修 標準作		別格 地地 因のは	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階σ)賃料
a				100] <u>100</u>	100) 1	100	- 1		対象基準降 月額実質	賃料	∏ / m-²
b	- () o		100	_] _100)	_100	-		月額支払	1,993 P 公賃料 1,950 P		
С -		()	100] 10] 100	100] []	100]		基準階	3 F	В
_		()	[] 10] [] []]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	〕	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,210,000	円	242,000,000 x 0.5 %)	
維持管理費		1,085,232	円	21,704,640 × 5.0 %)	
\10\^ - #	土地	242,900	円	查定額		
公租公課	建物	1,936,000	円	242,000,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		242,000	円	242,000,000 × 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		242,000	円	242,000,000 × 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用 ~		4,958,132	円	(18,640 円/㎡)()	経費率 2	23.6 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	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)	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	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9613
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		242,000,000 ["	235,000 円 / ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0542		躯体部分 仕上部分	0.0852 ×	3.00 %) 設備部分 20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(13,116,400 _[49,310 円/	-	0.0000 x 10 % 1	0.0002 X	
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				2	1,008,395	円
総費用					4,958,132	円
純収益 -				1	6,050,263	円
建物等に帰属する純収益				1	3,116,400	円
土地に帰属する純収益 -					2,933,863	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,820,323	円
X (a) a 1 th o 177 4/T-47	\m		0/	(10,603	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		88,135,094	円	(331,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大野城市白木原1丁目233番22	2912000113671-0000
2	V CONTRACTOR LA DE LA COLLEGIA DEL COLLEGIA DEL COLLEGIA DE LA COL	_01200011007110000
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		
44		
45		
46		
48		
49		
50		
備考		
畑ち		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大野城(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) 5 - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額 559,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 231,000 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 8	3日 (6)	[令和 7年1月]	180,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ / T+D @ 15**	T 24 /T 14	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決っ	この埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			知2丁 5 - 2」	目 5 番 3 タ	ነ ት					地 (㎡		,418)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	主接	要な交通施設 近の状況	设との		200)	
	ほぼ長方形 1.2:1	店舗 SRC3		店舗、 ぶ国道 域	営業所等 <i>た</i> 沿いの路線	が建ち並 泉商業地	北東45 国道	m		水道、下水	春日	原1.7 km		(र	の他)	
(2)	範囲	東 150 m	n、西	50 m、	南 100	m、北	300 m	標準	集的使/	 郊外	型低層	雪店舗地				
近	標準的画地の形	状等	間口 約	1 45	m、 奥行	方 約	45 m	、	見模	2,	000 n	f程度、	形状(まぼ₹	長方形	
隣 地 域	地域的特性		すべき	事項はな!	, 1,	街 45	m国道		交通		京駅北	東方1.7 km		1	泉基準地	と同じ
	ルけ亜口の肉	事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測											司様の形態で 限による金融				
(3)最	それ	郊外型低原	雪店舗 ^地	<u>b</u>						対象基準 の個別的 因		ない				
, , -	経定評価の手法 (済円	取引事例比		比準価権			2,000	円/m	_							
0,	適用	収益還元法	-	収益価権		16	5,000	円/m	_							
		原価法		積算価村			/	円/m	_							
	-10 - 44-14	開発法			よる価格		/ = 	円/m			7 // ch	******	, 65.7	F = #	. 	3 1 1 1 1
(6) 1	5場の特性	店舗・営業 後の業務用	新等を 地の需	経営する 要の増加	法人等で]等もあり、	ある。自 、郊外型	動車交通 沿道サ-	重量の∄ - ビスに	多い路線 店舗地(線商業地 の需要も	 	業地域である あり、幹線背 に推移してい いだせないれ	指後の信 Nる。商	主宅地	の増加や	p幹線背
植	、算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	が高い。収業地は業種	双益価格 軽業態に	は、収益 より床面	性に着目 i積や賃料	した価格 [:] 水準に差	であるた 異があり	が、収記 O 、収記	益価格! 益価格!	算定の過 はやや規	過程で? 見範性!	取引事例を中 想定要素を多 に劣る。従っ 鑑定評価額を	ろく含む って、市	こため 5場性	、また、 を反映し	路線商 た実証
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	≝ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 100	100	100	<u>[</u>]			祖			因	行政 その他	
を (9) 指か 定ら	指定基準地都			時点修正	· 標準化 補正	地域 因のb 較	更個	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内海积	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地域要		-5.0 +1.0 +28.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≛地の価格 1,000 円/n	. 1-	07.6]	100	100	[100		23	31,000	補口	甫 画地	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(10,000	円/m ^t	価 変 格 動	一般的要。因						の上昇、日銀 選地の地価I	眼のマイ			
基準 準価	# 集検 である場合の検討 ポープ である場合の検討 ボース である場合の検討 ボース である場合の検討 ボース である場合の検討 ボース である場合の である場合の である					い郊外型路線商業地域。幹線背後住宅地及び業務用地の需より、郊外型沿道サービス店舗地の需要も堅調に推移。										
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		要 円/㎡ 因		因	因の関係を表現では、関係の対象を表現では、			l I.							
			1		1	1										

3	試昇伽	合异 正	加武										<u> </u>	、野城((果)	5 - 3	毛地-2
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事例番号	3	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 形状	接面追状況	直路の	主: 設 <i>0</i>	要交通)	施	法令上の規 制等
a	大野城 7		野城市				更地	(ほほ 形	<u></u> ぎ整	南西14 南東25 二方路				(1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
b	大野城 7		野城市				建付地	(台开)	ß	南西18	m市道				1 住居 (60,200)
		03															
С	春日 7 k		日市				地地	(ほほ 方邪		北東15.4 南西6.7 二方路				(隼工 (70,200) 高度地区20m
d	- 5 春日70	18 春	 日市				更地			長方	 5形	北西18.2	m県道				 1 住居
		02	- - 1-					()	3712						(60,200) 高度地区最高20m
е	_							()							
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較	格	 住定標準((円/㎡)	西)	 個別的 比較	対要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(231) ,340	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	244,268		<u>100</u>	0 5.5]	231,534			路通・		0.0	232,000
b	(277) 7,786	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		277,786	<u>100</u>			230,7	接	近境		0.0	231,000
С	(217) 7,616	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [99.9]		231,557				231,78	89	地	C	0.0	232,000
d	(211) ,736	100 [100.0]	[105.5] 100	100	100 [100.0]		223,381	100	0 6.9]		230,5	ー 行 27 そ	政の他		0.0	231,000
е)	100	100	100	100			100			200,0			[100 .	-	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		ļ. J						の比較の	内訳		100		
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・	接近.	⊦ 11.0	環境	0.0
		+0.70	画地	+2.0		0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近.	⊦ 11.0	· 環境	+13.0
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月		0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	 接近 	+2.0	環境	+2.0
		+0.63	画地		¦行政 -		その	他	0.0	· 行政		0.0	その他		0.0		
d	正常	% / 月 ±0.55	L		交通・接		· 環境 		0.0	街路 		i	交通・		-1.0	· 環境 	+2.0
		+0.55	曲地		¦行政 -		∤その		0.0	行政		ı	その他		0.0	1	
е		% / 月	ļ		交通・接	近 	環境			街路 			交通・			· 環境 	
			画地		¦行政		その	他	:	行政		 	その他				
オŀ	北準価格	夬定のヨ	里由										〔比準值	西格:		23	2,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由							既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合(の価格									
ĭ	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番								
ilas	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修正		造成工事費の補 修正後の価格		
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ຳ)				(円/㎡)		
			100)	100						100		1			
			l l	J	100						[]	100				
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯費	費用の補修 の価格		 i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価		
	(円/	m²)					(円/㎡)	l bol	(円/m	ı̈́)	+*	LO+X		(円/㎡)		
			100)					(%)	100		1			
			[]	100						[]	100				
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算(価格		P] / m²	1			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率		
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月		
				費												
地均	域要因の比	· .較		街路	· 各	交通	・接近		環境	1	行政	-	その			
				_												

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	46,286,280	10,742,900	35,543,380	21,734,100	13,809,280	(0.9797) 13,528,952	(3.8 0.4)
	収益価格	397,910,353	円 (165	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想	定建物の	 状況											大野城(県)	3 - 3		地-4
	用	途		建築面	面積	(m²))	;	構造・阝	階層		延床	面積		(n	n²)
店舗						900.00		S	2 F	•				2,	000.00	
公法上	の規制等															
用途地域	等	基準建蔽率	率等	指定容积	責率	基準容積率	等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準工		(60 %		200 %	200	%	2,	418 m²	56	.4 m× 4	47.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建	物の概要	一棟貸し	の店舗	舗を想定	0				有効率 理由	1(00.0 %	一棟貸	むしであるため	か 。		
(3)-3 総	収益算出	 内訳														
階層	用		床面		 有効 率	有効面和	責	1㎡当た 支払賃料	り月額	F		賃料	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利	司金等	(円)
1 ~	店舗		2,	,000.00	100.0	2,000	.00		2,020		4,040	,000	6.0	0	24,240	,000
<u> </u>																
~																
~																
~															24,240	.000
計	11.65.00		2,	,000.00	100.0	2,000	.00				4,040					
年額支		<u> </u>				4,040,000 円 x 12ケ月 = 48,480,000 円 円/㎡ x ㎡ x 12ケ月 = 0 円										
	書(管理費 書(管理費))の算出根拠				サ 共 巻 書 を 9	訓徐			こし、1 た						0 13
		t車場使用料	等)			共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない円/台 x台x12ケ月+=0 円									0 円	
貸倒れ	 損失(算出	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				48,480,000 円 × 5.0										
(+ a):	x 空室率	A(%)+(× 空	室率B(%))	+		円	×			% =		2	2,424,00	0 円
以上計		+												46	6,056,00	
		益(空室損失			= /// \			000 円 ×		.0 %			.00 % =		230,28	10円
惟利玉	寺の連用	益及び償却額	其(全3	至損失考慮	恵俊)	1章	如上	∓数(円 ×		年) %	運用利 ×	凹リ(%) =			0 円
その他の	D収入に係る	る保証金等の過	I 用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益		- 5 + + +	- Jul -	** . I . I . I . I . I				46,286,	280 円		(19,142	円/㎡)		
· ,		の月額支払賃						公賃料 7表 ### ##	116.1	+ ==	± 3#= 71	-k -	· 中京任业	甘淮山	甘油がた	、任业
NO 事任	例番号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情報	正	点修 標準 補正	隼化	建物格 差修正	因のは	或要 比較	基準院格差修正		至実質賃料 円/㎡)	基 华地	基準階の	ノ貝科
а				<u>100</u>	_ <u>L</u>	<u>] 100</u>)	100) <u> </u>	100	- 1		対象基準月額実施		0/m²
b		()	_100] _100		_100	100		_100	_		 月額支: (
С	-	()	[] 10]	[]]]]		基準階	1 F	В
	-	()	100 [10	0 100]	[]	<u>100</u>]	100 []		**************************************		5

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	ミ額相当額		算	自出根拠		
修繕費	修繕費		7	369,000,000	× 0.5	%	
維持管理費		1,454,400 P	9	48,480,000	× 3.0	%	
Λ.ΣΠ.Λ. Σ Π	土地	3,753,500 P	9	查定額			
公租公課	建物	2,952,000 ₽	9	369,000,000	× 50.0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		369,000 ₽	9	369,000,000	× 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		369,000 P	9	369,000,000	× 0.10	%	
その他費用		0 P	9				
総費用							
~		10,742,900 P	9	(4,4	43 円/㎡)	(経費率	23.2 %
(3)-6 基本利率等						_	
r:基本利率		3.8 %	5	g:賃料の変動率			0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	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	E	:未収入期間を考慮した修	· 逐正率	(0.9797
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		369,000,000 円		470 000 FI (· · ²	0.000.002	設計監	
二利连梯偿温安		0.0500		179,000 円 / ㎡x 躯体部分	2,000.00 ㎡ 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0589		0.0419 × 40 % + 0.05		0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(21,734,100 円 8,988 円/㎡					
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,000 1,7 111	,				
						46,286,280	円
総費用						10,742,900	円
						35,543,380	円
建物等に帰属する純収益						21,734,100	円
土地に帰属する純収益 -						13,809,280	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					13,528,952	
×				(5,595	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %)				
		397,910,353 円	}	(165,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大野城市御笠川2丁目5番3	2912000136474-0000
2	大野城市御笠川2丁目5番4	2912000136475-0000
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		