

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	20,900,000 円		1㎡当たりの価格	92,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大野城市南ヶ丘6丁目29番「南ヶ丘6－17－3」				②地積 (㎡)	226 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)			
	長方形 1：1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域		南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	下大利3 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 190 m、北 80 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、 奥行 約 18 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位北、4.5 m 市道	交通施設	下大利駅南西方3 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が整然と建ち並ぶ高台の住宅団地で、概ね成熟した状況にあり、今後も現状を維持するものと予測する。需要は安定的で、地価は上昇傾向であるが上昇幅は縮小しており、今後については注視が必要である。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 92,400 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡									
	原価法		積算価格 / 円／㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市南部、春日市及び太宰府市の大野城市との行政界付近の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。近隣地域及び周辺の地域において、戸建住宅及び更地（古家付含む）等の不動産取引は堅調であり、幹線道路背後や平坦地の需要が特に選好的である。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で20百万円程度、新築戸建分譲においては45百万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ高台の住宅団地で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準地番号と格しをた	①□代表標準地 □標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地行政その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地行政その他			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 87,900 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 大野城市の不動産需給の動向は概ね堅調で、取引件数は前年より微増している。地価は上昇傾向であるが、上昇幅は縮小している。						
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 高台の住宅団地として良好な住環境を維持している。地域内に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的に推移している。						
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	年間	+5.1 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

大野城(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城 7 C - 506	大野城市		建付地	()	長方形	南東 6 m 市道		1 低専 (40,60)	
b	大野城 7 K - 612	大野城市		建付地	()	長方形	東 4.7 m 市道		1 低専 (40,60)	
c	大野城 7 C D H - 1	大野城市		建付地	()	長方形	南東 6.2 m 市道 北西 8.2 m 二方路		1 低専 (50,60)	
d	大野城 7 C - 213	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南西 4.5 m 市道		1 低専 (40,60)	
e	大野城 7 C - 204	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	西 6 m 市道		1 低専 (40,60)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 88,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,135	$\frac{100}{[99.9]}$	89,224	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	91,900
b	() 90,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	91,838	$\frac{100}{[103.0]}$	89,163		91,800
c	() 94,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	92,591	$\frac{100}{[104.0]}$	89,030		91,700
d	() 92,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,714	$\frac{100}{[105.9]}$	90,381		93,100
e	() 100,741	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,051	$\frac{100}{[109.9]}$	92,858	$\frac{[103.0]}{100}$	95,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 92,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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住宅団地内に存し、主として自己利用を前提とした住宅が建ち並ぶ地域である。よって、収益物件の想定は非現実的であるとして収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

大野城(県)

－ 1

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市南ヶ丘 6 丁目 2 9 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 克則
鑑定評価額	20,500,000 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)路線価	[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	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大野城市つつじヶ丘4丁目846番37「つつじヶ丘4-4-3」				②地積(㎡)	233	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専(40,60)				
	長方形1:1.2	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	北西6 m市道	水道、ガス、下水	下大利3.5 km		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路	基準方位北6m市道	交通	下大利駅南西方3.5 km	法令	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が整然と建ち並び丘陵地の郊外の大規模住宅団地。今後も現状の住環境を維持すると予測。人件費や建築資材の高騰、日銀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影響に要注視。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 88,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市の南部郊外に広がる高台の戸建住宅団地である。需要者の中心は、福岡都市圏に通勤する一次取得者が中心となる。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地であることから、地価の上昇幅は縮小傾向にあるが、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、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、対象地規模で2,000万円前後、新築の建売住宅で4,000～4,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大野城市の南部郊外に位置する戸建住宅団地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域であり、第1種低層住居専用地域の指定を受けており、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	大野城(県) - 1											
	前年指定基準地の価格		[105.1] 100	100 [103.0]	100 [101.9]	[100.0] 100	88,000					
	87,900 円/㎡											
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 84,000 円/㎡				③価格変動形成要因	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。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					大野城市郊外の閑静な大型住宅団地。堅調な住宅需要から、引き続き地価の上昇基調が続いているが、上昇幅の縮小傾向が見られる。						
						個別的要因に変動はない。						
	②変動率											
	年間	+4.8 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

大野城(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城7C DH - 1	大野城市		建付地	()	長方形	南東6.2 m市道 北西8.2 m 二方路		1 低専 (50,60)	
b	大野城7C DH - 2	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道 北東6 m 北東6 m 三方路		1 低専 (50,60)	
c	大野城7C DH - 3	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 西6 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	大野城7C DH - 5	大野城市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6.6 m市道 北西4.6 m 角地		1 低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 94,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	92,591	$\frac{100}{[105.0]}$	88,182	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	88,200
b	() 90,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	88,031	$\frac{100}{[100.0]}$	88,031		88,000
c	() 88,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	85,805	$\frac{100}{[97.0]}$	88,459		88,500
d	() 88,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	88,552	$\frac{100}{[100.0]}$	88,552		88,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 +0.43	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

大野城(県)

- 2

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市つつじヶ丘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		

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） ー 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)路線価	[令和 7 年1月]	190,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大野城市中央1丁目3 2 5 番5 「中央1－6－13」				②地積 (㎡)	243 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	大野城520 m		(その他) (60,180)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、		奥行 約 17 m、		規模		240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	4. 5 m市道		交通施設	大野城駅 南東方520 m 法令 対象基準地と同じ		
		⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の住宅地域であり、総額の観点からマンション適地以外は区画の細分化を伴いつつ推移すると予測する。利便性の高さから地価は堅調に推移するものと予測するが、建築費・金利の動向には留意を要する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 250,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 183,000 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、大野城市及び春日市の駅徒歩圏内の住宅地域一円である。主な需要者は福岡市中心部への通勤者など一次取得者が中心となるものと思料される。堅調な住宅需要を背景に、地価は上昇基調で推移してきたが、今後の金利の動向には注視を要する。なお、規模により異なるため中心となる価格帯は見出し難いが、対象標準地程度の規模であれば、土地のみで総額5 0 0 0万円を超えることから、細分化して総額を抑えた物件が選好される傾向にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた中規模住宅地等の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0		
	春日(県) － 9							交通 0.0	交通 -2.0		
		前年指定基準地の価格 227,000 円／㎡	[105.3] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[100.0] 100		244,000	環境 0.0	環境 -2.0	
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 228,000 円／㎡			③価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	大野城市は人口は増加傾向、取引件数は概ね横ばいで推移。沿線地域の居住嗜好性は高く、地価は上昇基調で推移。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	中規模一般住宅を中心とした、駅徒歩圏の住宅地域。利便性に優れるが、総額の観点から価格上昇余地は小さくなってきている。				
							〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +7.5 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城 7 C - 522	大野城市		更地	()	長方形	南西4 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m	
b	大野城 7 K - 514	大野城市		更地	()	長方形	南西4 m市道		1 住居 (60,160)	
c	大野城 7 C - 1207	大野城市		貸家 建付地	()	長方形	北西4.6 m市道		1 住居 (60,184)	
d	春日 7 C - 1001	春日市		更地	()	ほぼ正 方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 209,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	219,397	$\frac{100}{[85.5]}$	256,605	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	257,000
b	() 243,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	260,223	$\frac{100}{[110.0]}$	236,566		237,000
c	() 252,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	260,082	$\frac{100}{[103.0]}$	252,507		253,000
d	() 297,972	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	296,526	$\frac{100}{[114.2]}$	259,655		260,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 -2.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +0.35	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 250,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,746,828	942,300	3,804,528	2,351,750	1,452,778	(0.9795) 1,422,996	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	44,468,625 円 (183,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		105.00		L S 2 F		210.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	180 %	243 ㎡	14.0 m× 17.5 m	前面道路： 市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	各戸 5 3 ㎡程度の 2 D K、計 4 戸、屋外駐車場 4 台を想定			⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	105.00	100.0	105.00	1,750	183,750	1.0 1.0	183,750 183,750
2 ~ 2	住宅	105.00	100.0	105.00	1,850	194,250	1.0 1.0	194,250 194,250
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		378,000		378,000 378,000
⑨月額支払賃料				378,000 円 × 12ヶ月 = 4,536,000 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				7,500 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 360,000 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				4,536,000 円 × 5.0 % + 360,000 円 × 5.0 % = 244,800 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,651,200 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				378,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,591 円				
⑯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 %) 378,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 92,037 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,746,828 円 (19,534 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,891 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	163,600 円	40,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	244,800 円	4,896,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 124,900 円	査定額	
	建物 327,200 円	40,900,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	40,900 円	40,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,900 円	40,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円	特になし	
⑦総費用 ①～⑥	942,300 円 (3,878 円／㎡) (経費率 19.9 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.6 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	40,900,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 210.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,351,750 円 (9,678 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	4,746,828 円
②総費用	942,300 円
③純収益 ①－②	3,804,528 円
④建物等に帰属する純収益	2,351,750 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,452,778 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,422,996 円 (5,856 円／㎡)

(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／㎡)	

4 不動産 I D

大野城(県)

- 3

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市中央1丁目325番5	2912000137486-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6)路線価	[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	正常価格		路線価又は倍率	1.4 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					大野城市大城2丁目1 4 1 6 番 「大城2－3 2－6」					②地積 (㎡)	222 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40,60)				
	長方形 1：1.5	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並 ぶ丘陵地の区画整然とし た住宅地域		北6 m 市道		水道、 下水	白木原2.1 km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m					②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 6 m市道		交通 施設		白木原駅北東方2.1 km 法令 規制 対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした丘陵地の住宅地域。今後も現状の住環境を維持すると予測する。人件費や建築資材の高騰、日銀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							(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		117,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格		／ 円/㎡									
		原価法		積算価格		／ 円/㎡									
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は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つきがあるが、対象地規模であれば、2, 6 0 0 万円前後、新築戸建であれば、4, 5 0 0～5, 0 0 0 万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、大野城市に位置する住宅地域の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第1種低層住居専用地域の指定を受けており、戸建住宅を中心とした住宅地域でもあり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 108,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	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。									
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					{ 地域要因 } 郊外丘陵地に位置する住宅地域。大規模・中規模・小規模の宅地分譲が近隣に見られ、売行きも良く、堅調な住宅需要が続いている。									
						{ 個別的要因 } 個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間 +8.3 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

大野城(県)

－ 4

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城7C - 4	大野城市		建付地	()	不整形	南6.8 m市道		1低専 (40,60)	
b	大野城7C - 5	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1低専 (40,60)	
c	大野城7C - 12	大野城市		建付地	()	長方形	北10 m市道		1低専 (40,60)	
d	大野城7C DH - 6	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 南5.5 m 三方路		1低専 (60,100)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 71,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	107,304	$\frac{100}{[90.0]}$	119,227	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	119,000
b	() 112,654	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	118,839	$\frac{100}{[100.0]}$	118,839		119,000
c	() 111,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,264	$\frac{100}{[99.8]}$	114,493		114,000
d	() 112,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[109.2]}$	105,296	$\frac{100}{[90.0]}$	116,996		117,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 +9.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 117,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

大野城(県)

— 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市大城2丁目1416番	2912001256444-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡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)路線価	[令和7年1月]	150,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		大野城市山田1丁目506番35 「山田1－6－16」				②地積 (㎡)	152 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)				
	正方形 1：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い 既成住宅地域		南西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	桜並木760 m		(その他) 高度地区2種15m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 60 m、北 140 m			②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、		奥行 約 12 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	6m市道	交通施設	桜並木駅北東方760 m		法令規制	対象基準地と同じ		
		⑤地域要因の将来予測		福岡市博多区に近接する既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。徒歩圏内の新駅の開業に伴い利便性が向上し、住宅需要は高まっており、地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 199,000 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 163,000 円／㎡										
	原価法		積算価格 / 円／㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、大野城市中央部から北部の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。近隣地域は利便性の高い住宅地域で、需要は底堅く、周辺では、建売分譲等の取引が多くみられる。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で30百万円前後程度、新築戸建分譲においては50百万円強程度となっている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は利便性の高い住宅地域で、比準価格は現実に生じた取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益価格は土地価格と賃料の関係が不完全であることや建築費の高騰を背景にやや低位に試算された。従って、本件評価においては、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との均衡等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因 街路交通環境 画地行政 その他		
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境	0.0	地域要因 街路交通環境 行政その他	-3.0 -4.0 +29.0 0.0 0.0
	春日(県)		9						画地	0.0			
	前年指定基準地の価格 227,000 円／㎡		[105.3] 100	100 [102.0]	100 [120.1]	[100.0] 100	195,000		行政 その他	0.0 0.0			
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 178,000 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕大野城市の不動産需給の動向は概ね堅調で、取引件数は前年より微増している。地価は上昇傾向であるが、上昇幅は縮小している。								
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号				〔地域要因〕福岡市博多区に近い利便性の高い住宅地域で宅地需要は底堅い。新駅開業による住宅需要の高まりは継続中である。								
	公示価格 円／㎡				〔個別的要因〕個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+10.1 %		半年間	%							

3 試算価格算定内訳

大野城(県)

－ 5

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城 7 C - 1204	大野城市		更地	()	ほぼ整形	北西2.8 m市道		1 住居 (60,160)	
b	大野城 7 C - 523	大野城市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
c	大野城 7 C - 216	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	大野城 7 C - 515	大野城市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
e	大野城 7 K - 501	大野城市		建付地	()	不整形	北4.1 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 161,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,633	$\frac{100}{[88.3]}$	194,375	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	194,000
b	() 168,134	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,514	$\frac{100}{[94.1]}$	184,393		184,000
c	() 174,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	187,713	$\frac{100}{[94.1]}$	199,482		199,000
d	() 182,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,629	$\frac{100}{[95.0]}$	200,662		201,000
e	() 149,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	200,132	$\frac{100}{[95.1]}$	210,444	$\frac{[100.0]}{100}$	210,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -1.0		
b	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.84	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -1.0		
e	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 199,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,555,325	735,660	2,819,665	2,012,500	807,165	(0.9795) 790,618	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	24,706,813 円 (163,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		90.00		L S 2 F		180.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種15m	60 %	200 %	200 %	152 ㎡	12.6 m× 12.1 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	2 L D K の住宅（約 4 5 ㎡）を想定。			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (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
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,720	154,800	1.0	154,800
							1.0	154,800
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		305,100		305,100
								305,100
⑨月額支払賃料				305,100 円 × 12ヶ月 = 3,661,200 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b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				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫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				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				3,661,200 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 183,060 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,478,140 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				305,100 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,898 円				
⑯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 %) 305,100 円 × 95.0 % × 0.2563 = 74,287 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,758 円/㎡ 月額支払賃料 (1,720 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	183,060 円	3,661,200 ×	5.0 %	
③公租公課	土地 62,600 円	査定額		
	建物 280,000 円	35,000,000 ×	50.0 % ×	16.00 / 1000
④損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	735,660 円 (4,840 円／㎡) (経費率 20.7 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.6 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年	
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	35,000,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,012,500 円 (13,240 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	3,555,325 円			
②総費用	735,660 円			
③純収益 ①－②	2,819,665 円			
④建物等に帰属する純収益	2,012,500 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	807,165 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	790,618 円 (5,201 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
24,706,813 円 (		163,000 円／㎡)		

4 不動産 I D

大野城(県)

— 5

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市山田1丁目506番35	2912000120582-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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
鑑定評価額	20,500,000 円		1㎡当たりの価格	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)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[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	正常価格			1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大野城市大池1丁目15番2「大池1－15－2」				②地積 (㎡)	178 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (50,150)		
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	春日原2 km	(その他) 高度地区2種最高15m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m			②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	春日原駅北東方2 km	法令規制 2 中専 (50,150)	
	⑤地域要因の将来予測	熟成度の高い既成住宅地域で、今後も現状の住環境を維持と予測する。人件費や建築資材の高騰、日銀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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 115,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格 88,300 円／㎡							
	原価法	積算価格 / 円／㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市の鉄道駅徒歩圏外の住宅地域である。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。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地であることから、地価の上昇幅は縮小傾向にあるが、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、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つきがあるが、対象地規模であれば、2, 0 0 0 万円前後、新築戸建であれば、4, 0 0 0 ～ 4, 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引の実態を反映した実証的な価格であり、市場性に着目して試算したものである。収益価格は、収益性に着目した価格である。周辺には共同住宅等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が中心の地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視して価格形成される地域でもあり、また、試算過程において想定要素も多く、相対的に規範性が劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円／㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 108,000 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	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。			
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕	郊外既成住宅地域。近隣に小中大規模の宅地分譲も見られ、地価の上昇基調が続いているが、上昇幅の縮小傾向が見られる。			
	②変動率				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	年間 +6.5 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

大野城(県)

－ 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	大野城7C - 1105	大野城市		更地	()	不整形	南東6.7 m市道		2中専 (50,150) 高度地区2種15m		
b	大野城7C - 1106	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 南東4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種15m		
c	大野城7C - 509	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.2 m市道		2中専 (50,150) 高度地区		
d	大野城7C - 516	大野城市		建付地	()	長方形	南東4.1 m市道 南西4 m 準角地		1住居 (70,164) 高度地区2種15m		
e					()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 123,683		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	133,884	$\frac{100}{[116.6]}$	114,823	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	116,000
b	() 123,223		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	124,673	$\frac{100}{[108.2]}$	115,225		116,000
c	() 117,158		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,861	$\frac{100}{[104.0]}$	113,328		114,000
d	() 119,635		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	127,963	$\frac{100}{[111.3]}$	114,971		116,000
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +11.0			
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
c	正常	%/月 +0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0			
d	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +7.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 115,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,644,467	561,420	2,083,047	1,569,750	513,297	(0.9795) 502,774	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	15,711,688 円 (88,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		70.00		L S 2 F		140.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区2種最高15m	50 %	150 %	150 %	178 ㎡	12.4 m× 14.4 m	前面道路： 市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 D K 4 戸、平均専有面積 3 5 ㎡			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,460	102,200	2.0	204,400
							1.0	102,200
2 ～ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,500	105,000	2.0	210,000
							1.0	105,000
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		207,200		414,400
								207,200
⑨月額支払賃料				207,200 円 × 12ヶ月 = 2,486,400 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b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				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				2,486,400 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 136,320 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,590,080 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				414,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,937 円				
⑯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 %) 207,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 50,450 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,644,467 円 (14,857 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,535 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳					
項 目		実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費		109,200 円		27,300,000 × 0.4 %	
②維持管理費		136,320 円		2,726,400 × 5.0 %	
③公租公課	土地	42,900 円		査定額	
	建物	218,400 円		27,300,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000	
④損害保険料		27,300 円		27,300,000 × 0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金		27,300 円		27,300,000 × 0.10 %	
⑥その他費用		0 円			
⑦総費用 ①～⑥		561,420 円 (3,154 円／㎡) (経費率 21.2 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.6 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 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		査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額		27,300,000 円		設計監理料率 189,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率		0.0575		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②		1,569,750 円 (8,819 円／㎡)			

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	2,644,467 円
②総費用	561,420 円
③純収益 ①－②	2,083,047 円
④建物等に帰属する純収益	1,569,750 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	513,297 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	502,774 円 (2,825 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.2 %
15,711,688 円 (88,300 円／㎡)		

4 不動産 I D

大野城(県)

— 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市大池1丁目15番2	2912000137285-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	300,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					大野城市錦町4丁目7番31 「錦町4-3-30」					②地積 (㎡)		1,020 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			1 住居 (60,200)		
	長方形 1:2		共同住宅 RC 5		一般住宅、マンション、 事務所等が混在する地域		南東12.5 m 市道、 南西側道		水道、 ガス、 下水	春日原650 m			(その他) (70,200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 150 m、北 120 m					②標準の使用		中層共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 45 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記 市中心部に近接するマンション適地		街 12.5 m市道		交通 春日原駅南東方650 m	法令 1 住居							
	⑤地域要因の将来予測		鉄道駅徒歩圏内のマンション適地地域である。立地条件や居住環境を反映してマンション販売価格は上昇基調で需要も概ね堅調に推移、用地取得は鉄道路線を軸に郊外へと波及しており地価は上昇基調が予測される。												
(3)最有効使用の判定		中層共同住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		角地 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 395,000 円/㎡					(4)対象基準地の個別的要因						
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
		原価法		積算価格 / 円/㎡											
		開発法		開発法による価格 389,000 円/㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏は大野城市及び春日市の西鉄天神大牟田線とJR鹿児島本線を最寄駅とするエリアである。需要者の中心は、マンションデベロッパーであるが、様々な需要者を想定することができる。圏域のマンション販売動向は堅調に推移しており、選好性が高い鉄道駅圏内等では販売価格の上昇が鮮明になっている。福岡市内では採算性の高い用地仕入がやや困難な状況も看取され需要は郊外部へと波及、地価は容積率100%当り坪65万円前後を示している。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記のとおり2試算価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。また、開発法による価格は、標準地上に分譲マンションを建築販売することを想定したもので、典型的な需要者が考えるであろう投資採算性を重視した開発法による価格は十分に考慮すべきと判断した。このため両試算価格を関連付け、圏域のマンション需要動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		—	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準 街路 交通 交通 化 環境 環境 補 画地 行政 正 行政 行政 その他 行政				

3 試算価格算定内訳

大野城(県)

－ 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城 7 C - 1205	大野城市		貸家 建付 地	()	不整形	南西13.7 m県道		準工 (60,200)	
b	大野城 7 K - 1110	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南西14 m県道 南東25 m 二方路		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
c	大野城 7 C - 11	大野城市		貸家 建付 地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m	
d	大野城 7 C - 510	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南東5.2 m市道		準工 (60,200)	
e	春日 7 C - 8	春日市		建付 地	()	不整形	北西10 m県道 南東3.3 m 南西5 m 三方路		2 住居 (70,200) 高度地区1種20m	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 254,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	329,775	$\frac{100}{[81.3]}$	405,627	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	410,000
b	() 231,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	244,268	$\frac{100}{[74.9]}$	326,126		329,000
c	() 225,903	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	229,631	$\frac{100}{[63.8]}$	359,923		364,000
d	() 293,476	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	310,791	$\frac{100}{[67.7]}$	459,071		464,000
e	() 200,359	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	207,379	$\frac{100}{[57.0]}$	363,823	$\frac{[101.0]}{100}$	367,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.68	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -17.0		
b	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -28.0		
c	正常	%/月 +0.67	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -40.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 395,000 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						既成市街地で適切な資料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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない			開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため	
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
1,072,902,639	676,233,191	12	685,000	1,858.17	270,000	2,265.06
⑧開発法による価格		396,669,448 円 (389,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画									
土地									
①総面積	②公共用地（②a～②cの合計）			0.00㎡		③敷地有効面積(①－②)			
	②a道路		②b公園	②cその他					
1,020㎡	0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡		1,020.00㎡			
総面積に対する割合									
(100.0%)	(0.0%)		(0.0%)	(0.0%)		(100.0%)			
建物									
①建築面積	②延床面積		③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数 標準住戸 R C 5 F (24戸) 77㎡ 3 L D K			
574.35 ㎡	2,265.06㎡		1,869.57㎡	395.49㎡	1,858.17㎡				
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率				
(56.3%)	(222.1%)		(183.3%)	(38.8%)		(82.04%)			
公法上の規制									
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行	
1 住居		70 %		200 %		200 %		間口 奥行	前面道路：市道 特定道路までの距離： 12.5 m m
(4)-3 収支計画									
収入	①a販売単価		住宅	685,000 円／㎡		店舗等	円／㎡		
	①b販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
	②販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	685,000 円／㎡ ×		1,858.17 ㎡ =	1,272,846,450 円		
			店舗等	円／㎡ ×		㎡ =	0 円		
				合 計		1,272,846,450 円			
支出	③a建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）		設計監理料				
			270,000 円／㎡ ×		(1+ 3 %) =		278,100 円／㎡		
	③b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	④建築工事費（総額）				延床面積		建築工事費（総額）		
			278,100 円／㎡ ×		2,265.06 ㎡ =		629,913,186 円		
	⑤a開発負担金		0 円						
⑤b開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定							
⑥販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		1,272,846,450 円×		12 % =		152,741,574 円			
支出合計 ④+⑤+⑥			782,654,760 円						
(4)-4 投下資本収益率			12 %						
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月		開発負担金	0ヶ月		販売管理費(1期目)	6ヶ月		
建築工事(1期目)	6ヶ月		販売収入(1期目)	12ヶ月		販売管理費(2期目)	17ヶ月		
建築工事(2期目)	12ヶ月		販売収入(2期目)	18ヶ月		販売管理費(3期目)	21ヶ月		
建築工事(3期目)	18ヶ月		販売収入(3期目)	21ヶ月					
(4)-6 収支の複利現価									
項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率		④割引期間（月）	⑤複利現価（①×③）		
収入	販売総額(1期)	101,827,716 円	(8%)	×	0.8929	(12ヶ月)	= 90,921,968 円		
	販売総額(2期)	916,449,444 円	(72%)	×	0.8437	(18ヶ月)	= 773,208,396 円		
	販売総額(3期)	254,569,290 円	(20%)	×	0.8201	(21ヶ月)	= 208,772,275 円		
収入合計		—	—	—		—	1,072,902,639 円		
支出	建築工事費(1期)	62,991,319 円	(10%)	×	0.9449	(6ヶ月)	= 59,520,497 円		
	建築工事費(2期)	62,991,319 円	(10%)	×	0.8929	(12ヶ月)	= 56,244,949 円		
	建築工事費(3期)	503,930,549 円	(80%)	×	0.8437	(18ヶ月)	= 425,166,204 円		
	開発負担金	0 円	(0%)	×	1.0000	(0ヶ月)	= 0 円		
	販売管理費(1期)	61,096,630 円	(40%)	×	0.9449	(6ヶ月)	= 57,730,206 円		
	販売管理費(2期)	76,370,787 円	(50%)	×	0.8517	(17ヶ月)	= 65,044,999 円		
	販売管理費(3期)	15,274,157 円	(10%)	×	0.8201	(21ヶ月)	= 12,526,336 円		
支出合計		—	—	—		—	676,233,191 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		1,072,902,639 円		676,233,191 円		= 396,669,448 円			
						389,000 円／㎡			

4 不動産 I D

大野城(県) - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市錦町4丁目7番31	2912000110610-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
大野城（県） ー 8	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額	31,800,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.2 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大野城市下大利5丁目7 6 2 番 2 5 「下大利5－2－6」				②地積 (㎡)	252 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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閑静な既存住宅地域		東6 m 市道	水道、ガス、下水	水城660 m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性		特記事項		街路配置にやや劣る住宅地		街 東6m市道		交通施設	水城駅南西方660 m	法令規制	1 低専
	⑤地域要因の将来予測		鉄道駅徒歩圏内であるが、スプロールの開発の弊害等から街路配置の状態等にやや劣る。需要は概ね堅調であるが、その居住環境及び地価水準等から地域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。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 126,000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡									
	原価法		積算価格 / 円／㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線下大利駅とＪＲ鹿児島本線水城駅を最寄駅とする住宅地である。戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウスピルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。金利上昇の気配があるものの、依然として低い金利水準を背景に鉄道駅徒歩圏という立地条件とも相俟って需要は堅調に推移、比較的先駆して上昇したエリアで現在の地価は微増傾向であるが坪4 0～4 3 万円程度を示し、標準画地で3 千万円台が中心価格帯となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	数少ないアパート等の収益物件は、税金対策等といった土地本来の最有効使用の観点とは別個の動機等により建築されたものが多く、経済合理性に合致した賃料水準が形成されていないのが実情である。かかる中、収益性より快適性を旨とする地域特性にも鑑み、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を中心に、代表標準地との均衡性に留意のうえ、更に当市の住宅需要も勘酌して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 125,000 円／㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、金利上昇圧力もあり不透明感も看取。							
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 ー 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕 地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、地価は微増傾向で推移している。							
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動は無い。							
	年間	+0.8 %	半年間		%							

3 試算価格算定内訳

大野城(県)

- 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城7C - 522	大野城市		更地	()	長方形	南西4 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m	
b	大野城7C - 509	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.2 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区	
c	大野城7C - 501	大野城市		建付地	()	長方形	東2.6 m市道		1 低専 (50,100)	
d	大野城7C - 8	大野城市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	大野城7C - 201	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道		1 低専 (440,60)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 209,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	219,397	$\frac{100}{[94.0]}$	233,401	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	233,000
b	() 117,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,861	$\frac{100}{[90.2]}$	130,666		131,000
c	() 101,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,998	$\frac{100}{[84.8]}$	120,281		120,000
d	() 126,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	129,136	$\frac{100}{[105.1]}$	122,870		123,000
e	() 133,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	137,554	$\frac{100}{[105.1]}$	130,879	$\frac{[100.0]}{100}$	131,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -13.0	環境 +22.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -13.0	環境 +22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 126,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で適切な資料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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	最も有効使用の用途に鑑み、開発法を適用したため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

大野城(県)

－ 8

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市下大利5丁目7 6 2 番 2 5	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		

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/㎡
-------	--------------	----------	------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大野城市若草2丁目1768番29「若草2-19-10」				②地積 (㎡)	319 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)			
	長方形 1:1.5		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い分譲住宅地域		南東6 m 市道		水道、ガス、下水		下大利3.9 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 70 m								②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 15 m、		奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形						
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路 基準方位北、6 m 市道		交通施設		下大利駅南西方3.9 km		法令規制 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		南部郊外に位置する中規模住宅が建ち並ぶ成熟した閑静な住宅団地で、画地分割による分譲等も見られるが現状を維持するものと予測する。住宅需要は安定的で、地価も上昇しているが、需給動向には注視が必要である。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		86,100 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡											
	原価法		積算価格		／ 円/㎡											
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市南部、春日市及び太宰府市の大野城市との行政界付近の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。圏内の不動産取引は堅調で、市場の中心価格帯は、土地で25～30百万円前半程度、新築戸建分譲においては45百万円超程度であるが、分割後も最低敷地面積（165㎡）をクリアするような中規模画地は、分割して購入時の総額を抑えて売買されるケースが多くみられる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い既存住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	大野城 (県) - 1														0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-3.0 +1.0 +10.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 87,900 円/㎡		[105.1] 100		100 [103.0]		100 [107.8]		[103.0] 100		85,700					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討				③ 価格変動形成要因の		一般的要因								大野城市の不動産需給の動向は概ね堅調で、取引件数は前年より微増している。地価は上昇傾向であるが、上昇幅は縮小している。	
	■継続 □新規 前年標準価格 82,000 円/㎡						地域要因								成熟した閑静な住宅団地で、良好な住環境を維持しており、地域内に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的である。	
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討						個別的要因								個別的要因に変動はない。	
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡															
	②変動率		年間 +5.0 %	半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城7C - 202	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南7 m市道 西5 m 角地		1 低専 (50,60)	
b	大野城7C DH - 3	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 西6 m 角地		1 低専 (50,60)	
c	大野城7C - 203	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 低専 (40,60)	
d	大野城7C - 505	大野城市		更地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	大野城7C DH - 5	大野城市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6.6 m市道 北西4.6 m 角地		1 低専 (50,60)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 70,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,131	$\frac{100}{[83.7]}$	82,594	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	85,100
b	() 88,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	85,805	$\frac{100}{[102.0]}$	84,123		86,600
c	() 86,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,184	$\frac{100}{[108.0]}$	81,652		84,100
d	() 87,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	88,191	$\frac{100}{[102.9]}$	85,706		88,300
e	() 88,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	88,552	$\frac{100}{[107.1]}$	82,682	$\frac{[103.0]}{100}$	85,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.43	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -21.0		
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	%/月 +0.41	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 +0.43	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							〔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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	当該地域は持ち家主体の住宅団地内に存し、価格形成過程においては不動産の収益性よりも居住の快適性や類似不動産との比較が重視されるものである。よって、収益物件の想定は非現実的と判断し収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

大野城(県)

- 9

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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） 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	91,400,000 円	1㎡当たりの価格	410,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	310,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大野城市下大利1丁目331番16外「下大利1-9-31」				②地積(㎡)	223	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防			
	台形1.5:1	店舗兼共同住宅RC 5	中高層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域	南東8 m市道	水道、ガス、下水	下大利150 m		(その他)地区計画等(90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 10 m				②標準の使用	高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 13 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路	8 m市道	交通施設	下大利駅 西方150 m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	駅接近性に優れた商業地域で、今後は共同住宅の割合を高めながら推移するものと予測する。駅前立地の希少性は高く、地価は堅調に推移するものと予測するが、建築費・金利の動向には留意を要する。									
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 418,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 309,000 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡都市圏南部の駅接近性に優れた商業地域。主たる需要者は、店舗兼共同住宅等の投資用不動産を目的とする不動産業者・事業者等である。建築費高騰の影響も見られるが、安定した収益が見込めるマンション用地の需要は依然旺盛である。特に、駅接近性等に優れた土地については競争が過熱しており、利回りは低下、賃料及び地価は上昇傾向で推移している。なお、規模や地域により異なるため、取引の中心となる価格帯は見出し難い状況である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた駅接近性に優れた商業地の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺地価動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 370,000 円/㎡				③価格変動状況要因の	{ 一般的 } 要因 大野城市は人口は増加傾向、取引件数は概ね横ばいで推移。沿線地域のマンション用地需要は旺盛で需給は逼迫、地価は上昇基調で推移。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 大野城 5 - 1 公示価格 388,000 円/㎡					{ 地域 } 要因 下大利駅西口の商業地域。低層商業ビルも見られるが、利便性等を背景に高度利用化が進んでおり、マンション用地としての需要も堅調。					
	②変動率					{ 個別的 } 要因 個別的要因に変動はない。					
	年間	+10.8 %	半年間	+5.7 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城7C - 513	大野城市		更地	()	長方形	南東4.1 m市道 北西3 m 二方路		1 住居 (70,164) 高度地区2種15m	
b	大野城7C - 524	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	春日7K - 511	春日市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)	
d	春日7C - 1014	春日市		建付地	()	長方形	北西12 m道路		商業 (90,400)	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 250,545	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	260,125	$\frac{100}{[61.1]}$	425,736	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	426,000
b	() 273,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	281,725	$\frac{100}{[67.7]}$	416,137		416,000
c	() 359,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	407,506	$\frac{100}{[100.9]}$	403,871		404,000
d	() 475,882	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	504,435	$\frac{100}{[118.7]}$	424,966		425,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -7.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -28.0		
b	正常	%/月 +0.95	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -7.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	%/月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 -3.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 418,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	25,145,075	7,137,668	18,007,407	15,602,000	2,405,407	(0.9451) 2,273,350	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	68,889,394 円 (309,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層			④延床面積 (㎡)			
店舗兼共同住宅		93.80		R C 13 F			1,094.00			
⑤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		90 %	400 %	400 %	223 ㎡	19.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m			
⑥想定建物の概要		1 階：店舗、2 階～1 3 階：住宅（1 L D K 3 5 ㎡、2 4 戸）、駐車場 8 台を想定			⑦有効率 79.1 % の理由		共同住宅廊下部分、駐車場を含むため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	98.00	23.0	22.50	4,500	101,250	6.0	607,500		
2 ～ 5	住宅	83.00	84.6	70.20	2,200	154,440	1.0	154,440		
							1.0	154,440		
6 ～ 9	住宅	83.00	84.6	70.20	2,250	157,950	1.0	157,950		
							1.0	157,950		
10 ～ 13	住宅	83.00	84.6	70.20	2,300	161,460	1.0	161,460		
							1.0	161,460		
～										
計		1,094.00	79.1	864.90		1,996,650		2,502,900		
								1,895,400		
⑨年額支払賃料				1,996,650 円 × 12ヶ月 = 23,959,800 円						
⑩a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 864.90 ㎡× 12ヶ月 = 1,037,880 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 8 台× 12ヶ月+ = 960,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				24,997,680 円 × 5.0 % + 960,000 円 × 5.0 % = 1,297,884 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				24,659,796 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,502,900 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,778 円						
⑯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 %) 1,895,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 461,501 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				25,145,075 円 (112,758 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										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の月額実質賃料 2,249 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目		実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費		1,450,000 円	290,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費		2,595,768 円	25,957,680 ×	10.0 %
③公租公課	土地	191,900 円	査定額	
	建物	2,320,000 円	290,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料		290,000 円	290,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		290,000 円	290,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用		0 円		
⑦総費用 ①～⑥		7,137,668 円 (	32,007 円／㎡)	(経費率 28.4 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	290,000,000 円	設計監理料率 257,000 円／㎡× 1,094.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	15,602,000 円 (69,964 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	25,145,075 円
②総費用	7,137,668 円
③純収益 ①－②	18,007,407 円
④建物等に帰属する純収益	15,602,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,405,407 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,273,350 円 (10,194 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.3 %
	68,889,394 円 (	309,000 円／㎡)

4 不動産 I D

大野城(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市下大利 1 丁目 3 3 1 番 1 6	2912000126446-0000
2	大野城市下大利 1 丁目 3 3 4 番 8	2912000126467-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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
鑑定評価額	116,000,000 円		1㎡当たりの価格	435,000 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 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	320,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大野城市白木原1丁目233番22「白木原1－11－4」				②地積 (㎡)	266 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)					
	長方形 1：2		店舗兼共同住宅 RC 5		中層店舗兼共同住宅と低層店舗が混在する駅に近い商業地域		北西26 m 県道		水道、ガス、下水		白木原280 m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 15 m、北 15 m						②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 25 m、			規模 250 ㎡程度、			形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項			特記すべき事項はない。			街路 2 6 m県道		交通施設		白木原駅西方200 m	法令規制	商業地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測		近隣ではマンションが建設され、土地利用の高度化が進んでいる。立地の優位性から需要は底堅く、地価は強含みで、今後も当該傾向が持続すると予測する。															
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		445,000 円／㎡													
	収益還元法		収益価格		331,000 円／㎡													
	原価法		積算価格		／ 円／㎡													
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡													
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄及びＪＲの鉄道沿線を中心とする商業地域であり、大野城市のほか沿線の隣接市にも及ぶ。主たる需要者は、投資目的で賃貸マンション等を取得する不動産業者や個人投資家等が中心でデベロッパー等の需要も期待できる。利便性の高い駅周辺のマンションは、変わらず投資需要が堅調であり、利回りの低下から地価も上昇が継続している。地価は、容積率１００％当たり坪３５～３８万円程度を示している。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地においては、収益価格は特に重視すべきであるが、収益価格の算出過程で想定要素を含むほか、土地残余法に拠ったため信頼度に劣る面は否めない。また、用地取得は先行性が見受けられ、これが収益価格との乖離となったものと判断した。従って、本件では当該地域の特性を反映し説得性に優る比準価格を中心とし、収益価格を比較考量し、更には、昨今の不動産市場、経済情勢等に特に留意して、本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)		⑦内 訳		標準 街路 交通 0.0 化 交通 0.0 環境 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 交通 -5.0 域 交通 0.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)		⑦内 訳		標準 街路 交通 0.0 化 交通 0.0 環境 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 交通 -5.0 域 交通 0.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	大野城(県) 5 － 1				100		100		[100.0]		436,000							
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 380,000 円／㎡				③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕 低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、金利上昇圧力もあり不透明感も看取。											
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡						〔地域要因〕 利便性の高い商業地域であり、依然として割安感も認められ、高い取引事例も看取でき、地価は引き続き高い上昇率を示している。											
	②変動率 年間 +14.5 % 半年間 %						〔個別的要因〕 個別的要因に変動は無い。											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城 7 C - 508	大野城市		更地	()	長方形	北7.8 m市道 東2.8 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等	
b	春日 7 C - 1014	春日市		建付地	()	長方形	北西12 m道路		商業 (90,400)	
c	春日 7 C - 1004	春日市		建付地	()	ほぼ正方形	北西18.5 m市道 北東6 m 角地		商業 (100,400)	
d	春日 7 K - 511	春日市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 461,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	471,968	$\frac{100}{[109.3]}$	431,810	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	432,000
b	() 475,882	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	504,435	$\frac{100}{[97.0]}$	520,036		520,000
c	() 581,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	586,918	$\frac{100}{[136.9]}$	428,720		429,000
d	() 359,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	407,506	$\frac{100}{[98.3]}$	414,553		415,000
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +37.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 445,000 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						既成市街地で適切な資料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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	21,008,395	4,958,132	16,050,263	13,116,400	2,933,863	(0.9613) 2,820,323	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	88,135,094 円 (331,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		160.00		R C 7 F		1,000.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 準防	90 %	400 %	400 %	266 ㎡	12.0 m× 25.0 m	前面道路： 県道 26.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		地域の標準的使用の状況等から、1 階駐車場、2 階店舗・事務所、3～7 階は 1 D K 住戸・平均約 3 8 ㎡ (2 0 戸) を想定			⑦有効率 85.6 % の理由		構造用途から標準的と判断			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	駐車場	40.00								
2 ～ 2	店舗・事務所	160.00	60.0	96.00	2,570	246,720	6.0	1,480,320		
3 ～ 7	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,950	296,400	1.0 1.0	296,400 296,400		
～										
～										
計		1,000.00	85.6	856.00		1,728,720		2,962,320 1,482,000		
⑨月額支払賃料				1,728,720 円 × 12ヶ月 = 20,744,640 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 8 台× 12ヶ月+ = 960,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				20,744,640 円 × 5.0 % + 960,000 円 × 5.0 % = 1,085,232 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				20,619,408 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,962,320 円 × 95.0 % × 1.00 % = 28,142 円						
⑯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 %) 1,482,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 360,845 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				21,008,395 円 (78,979 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,993 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	1,210,000 円	242,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	1,085,232 円	21,704,640 ×	5.0 %	
③公租公課	土地 242,900 円	査定額		
	建物 1,936,000 円	242,000,000 ×	50.0 % ×	16.00 / 1000
④損害保険料	242,000 円	242,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	242,000 円	242,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	4,958,132 円 (18,640 円／㎡) (経費率 23.6 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.6 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	242,000,000 円	設計監理料率 235,000 円／㎡× 1,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0542	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	13,116,400 円 (49,310 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	21,008,395 円			
②総費用	4,958,132 円			
③純収益 ①－②	16,050,263 円			
④建物等に帰属する純収益	13,116,400 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,933,863 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,820,323 円 (10,603 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
88,135,094 円 (		331,000 円／㎡)		

4 不動産 I D

大野城(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	大野城市白木原1丁目233番22	2912000113671-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	180,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大野城市御笠川2丁目5番3外「御笠川2-5-2」				②地積 (㎡)	2,418 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)		
	ほぼ長方形 1.2 : 1		店舗 SRC 3		店舗、営業所等が建ち並び国道沿いの路線商業地域		北東45 m 国道		水道、下水		春日原1.7 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 300 m						②標準的使用		郊外型低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 45 m、		奥行 約 45 m、		規模 2,000 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 4 5 m国道		交通施設		春日原駅北東方1.7 km		法令規制 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		太宰府インターへ接続する交通量の多い国道沿いの路線商業地域。今後も同様の形態で継続と予測。地価は上昇幅縮小傾向も背後地の堅調な需要の影響もあり、依然上昇基調で推移。日銀による金融政策の動向に要注視。												
(3) 最有効使用の判定	郊外型低層店舗地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		232,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		165,000 円/㎡										
	原価法		積算価格		/ 円/㎡										
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市を中心として隣接する春日市の幹線及び準幹線の路線商業地域である。需要者の中心は県内外の店舗・営業所等を経営する法人等である。自動車交通量の多い路線商業地域であり、幹線背後の住宅地の増加や幹線背後の業務用地の需要の増加等もあり、郊外型沿道サービス店舗地の需要も堅調に推移している。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格であるが、収益価格算定の過程で想定要素を多く含むため、また、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があり、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -5.0 域 交通 +1.0 要 環境 +28.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	春日 (県) 5 - 3														
	前年指定基準地の価格 264,000 円/㎡		[107.6] 100		100 [100.0]		100 [122.8]		[100.0] 100		231,000				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 210,000 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 原材料費・人件費・光熱費等の上昇、日銀のマイナス金利政策解除後の金利動向に要注視。市内商業地の地価は引き続き上昇基調で推移。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 交通量の多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要の増加により、郊外型沿道サービス店舗地の需要も堅調に推移。									
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間 +10.0 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大野城 7 K - 1110	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南西14 m 県道 南東25 m 二方路		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
b	大野城 7 C - 703	大野城市		建付地	()	台形	南西18 m 市道		1 住居 (60,200)	
c	春日 7 K - 518	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北東15.4 m 県道 南西6.7 m 二方路		準工 (70,200) 高度地区20m	
d	春日 7 C - 302	春日市		更地	()	長方形	北西18.2 m 県道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 231,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	244,268	$\frac{100}{[105.5]}$	231,534	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	232,000
b	() 277,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	277,786	$\frac{100}{[120.4]}$	230,719		231,000
c	() 217,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	231,557	$\frac{100}{[99.9]}$	231,789		232,000
d	() 211,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	223,381	$\frac{100}{[96.9]}$	230,527		231,000
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.70	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		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +11.0	環境 +13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.63	街路 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		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 232,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	46,286,280	10,742,900	35,543,380	21,734,100	13,809,280	(0.9797) 13,528,952	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	397,910,353 円 (165,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		900.00		S 2 F		2,000.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	60 %	200 %	200 %	2,418 ㎡	56.4 m× 47.0 m	前面道路： 国道 45.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 一棟貸しの店舗を想定。				⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しであるため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	店舗	2,000.00	100.0	2,000.00	2,020	4,040,000	6.0	24,240,000		
~										
~										
~										
~										
計		2,000.00	100.0	2,000.00		4,040,000		24,240,000		
⑨年額支払賃料					4,040,000 円 × 12ヶ月 = 48,480,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b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					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))					48,480,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,424,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					46,056,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					24,240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 230,280 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					46,286,280 円 (19,142 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 2,030 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,020 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	1,845,000 円		369,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,454,400 円		48,480,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地	3,753,500 円	査定額	
	建物	2,952,000 円	369,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	369,000 円		369,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	369,000 円		369,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	10,742,900 円 (4,443 円／㎡) (経費率 23.2 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9797	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	369,000,000 円		設計監理料率 179,000 円／㎡× 2,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	21,734,100 円 (8,988 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	46,286,280 円			
②総費用	10,742,900 円			
③純収益 ①－②	35,543,380 円			
④建物等に帰属する純収益	21,734,100 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	13,809,280 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	13,528,952 円 (5,595 円／㎡)			
(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／㎡)		

4 不動産 I D

大野城(県) 5 - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		