別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　　－ 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
行橋(県)　－ 1	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　早坂　剛雄

鑑定評価額	8,840,000 円	１㎡当たりの価格	39,300 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	行橋市西宮市４丁目１５９番２０「西宮市４－１１－２」			②地積(㎡)	225 ( )	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	(都)(70,200)（その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6 m 市道	水道、下水	行橋800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　200ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 ｍ、奥行　約　14 ｍ、規模　225 ㎡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	6m市道	交通施設	行橋駅　南西方800 m	法令規制	(都)(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。生活利便性等が比較的優ることから、住宅地としての需要は底堅く、地価についても若干の上昇傾向で推移するものと思料する。					

(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　40,300　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　27,800　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、行橋市内に存する住宅地域一円である。主たる需要者は市内に勤務する一次取得者が中心である。比較的中心部に近いことから交通利便性や生活利便性が高く、需要は底堅く推移しており、地価についても強含みで推移している。地価水準については、土地のみで７５０～９５０万円前後が中心で、新築の一戸建では２，０００～３，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、交通利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要因 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 行橋(県) － 6	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
	前年指定基準地の価格 28,900 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[74.0]	[100.0]/100	39,100		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -4.0 交通 -6.0 要因 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 39,200 円／㎡ 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／㎡ ②変動率 年間 +0.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	人口は減少傾向にあるが、取引件数は若干減少しているものの取引価格は上昇傾向にあり、住宅需要も底堅く推移している。
			(地域要因)	駅に近く生活利便性が比較的良好であるため、需要は安定的であり、地価についても上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10216	行橋市		更地	( )	不整形	南5 m私道		(都) (70,200)
b	行橋８Ｃ - 10902	行橋市		建付地	( )	長方形	北東4.5 m市道		(都) (70,200)
c	行橋８Ｃ - 10501	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		(都) 商業 (90,300)
d	行橋８Ｃ - 10506	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道 北6 m 角地		(都) ２中専 (70,200)
e	行橋８Ｃ - 10507	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南6 m道路		(都) (70,200)

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	( ) 35,807	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	37,842	100 / [98.0]	38,614	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	38,600
b	( ) 33,291	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	33,457	100 / [85.6]	39,085		39,100
c	( ) 37,779	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	45,068	100 / [108.9]	41,385		41,400
d	( ) 42,418	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	41,594	100 / [100.0]	41,594		41,600
e	( ) 39,443	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,837	100 / [95.8]	41,584		41,600

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 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	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			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.10	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			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**40,300** 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	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)
	3,285,477	694,837	2,590,640	2,373,670	216,970	(0.9788) 212,370	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	6,246,176 円　（　27,800 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	108.00	ＬＳ　2 Ｆ	216.00

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
(都)	70 %	200 %	200 %	225 ㎡	16.5 m× 13.5 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	平均専有面積約５４㎡の２ＬＤＫ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	居宅	108.00	100.0	108.00	1,260	136,080	1.0 1.0	136,080 136,080
2 ～ 2	居宅	108.00	100.0	108.00	1,260	136,080	1.0 1.0	136,080 136,080
～								
～								
～								
計		216.00	100.0	216.00		272,160		272,160 272,160

⑨年額支払賃料	272,160 円 × 12ケ月 ＝	3,265,920 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	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)	5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	120,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されるので計上しない。	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（%））	3,265,920 円 × 5.0 % ＋ 120,000 円 × 5.0 % ＝	169,296 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,216,624 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	272,160 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,586 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 %) 272,160 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	66,267 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	3,285,477 円 (14,602 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	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,288 円/㎡ 月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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	161,200 円	40,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	135,437 円	3,385,920 × 4.0 %
③公租公課	土地 15,400 円	査定額
	建物 302,200 円	40,300,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	40,300 円	40,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,300 円	40,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	694,837 円 (3,088 円／㎡)	(経費率 21.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	40,300,000 円	181,000 円／㎡× 216.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,373,670 円 (10,550 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,285,477 円
②総費用	694,837 円
③純収益 ①－②	2,590,640 円
④建物等に帰属する純収益	2,373,670 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	216,970 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	212,370 円 (944 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

6,246,176 円　(27,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市西宮市４丁目１５９番２０	2909000359223-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　　－ 2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県)　－ 2	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　西澤　義男

鑑定評価額	4,770,000 円	１㎡当たりの価格	33,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	27,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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	行橋市大橋２丁目２９９９番２「大橋２－７－３０」			②地積(㎡)	141 ( )	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	(都)　１住居 (60,200)　（その他）　(60,160)
	長方形 1：3	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東4 m 市道	水道、下水	行橋1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　70ｍ、南　120ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　21 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４m市道　／　交通施設：行橋駅北東方1 km　／　法令規制：(都)　１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	都心部に近い既成住宅地域である。大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測される。利便性は高いが、街路幅員が狭く市場性に劣るため、地価は横ばい傾向で推移している。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　33,800　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、行橋市内の住宅地域一円であるが、特に行橋市の市街地外縁に存する利便性の高い住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は行橋市に地縁や勤務地を有する個人を想定する。当該地域は、街路幅員が狭く市場性に劣るが、市街地に近く利便性が高いため、地価は横ばいで一定の水準で推移する。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額８００万円～１５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準とし、不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 行橋(県)　－ 6	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 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +1.0／交通 -4.0／環境 -12.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 28,900 円／㎡	[100.0]／100	100／[100.0]	100／[85.3]	[100.0]／100	33,900			

(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　33,800 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、各種政策の効果に期待、反面、物価高や中東情勢の影響、金利水準の変動に注意。
			地域要因：地域内に特段の変動要因はない。中心市街に近く利便性は高いが、街路幅員が狭く市場性に劣るため、地価は横ばい傾向で推移する。
			個別的要因：個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10901	行橋市		建付地	( )	長方形	北東4 m市道		（都）１住居 (60,160)
b	行橋８Ｃ - 10514	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		（都）１住居 (60,160)
c	行橋８Ｃ - 10208	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道 北西5 m 角地		（都） (80,200)
d	行橋８Ｃ - 10210	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東4.5 m市道		（都）２低専 (50,100)
e	行橋８Ｃ - 10213	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.5 m市道		（都）１中専 (60,180)

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	( ) 33,456	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	33,456	100 / [88.2]	37,932	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	37,900
b	( ) 23,164	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	27,306	100 / [88.2]	30,959		31,000
c	( ) 27,372	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [90.0]	100 / [103.0]	29,675	100 / [87.6]	33,876		33,900
d	( ) 24,244	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	28,522	100 / [84.6]	33,714		33,700
e	( ) 29,101	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	30,374	100 / [92.7]	32,766		32,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**33,800** 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なため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	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	低層の一般住宅が中心の地域で、前面道路の幅員も狭く賃貸住宅の計画が困難なため、収益還元法の適用は断念した。

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市大橋２丁目２９９９番２	2909000250974-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
行橋(県)　－ 3	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　大川　弘太郎

鑑定評価額	4,100,000 円	１㎡当たりの価格	17,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	行橋市大字道場寺字徳永畦１００３番１２		②地積（㎡）	237 ( )	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
	長方形 1.2：1	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	南東4.5 m 市道	水道	新田原400 m

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４．５m市道　／　交通施設：新田原駅西方400 m　／　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、土地需要を喚起する変動要因は認められず、今後も現状程度で推移するものと考察される。地価は需要減退等により依然としてマイナス基調で推移している。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　17,300　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、行橋市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移してきた中、住宅ローン金利の上昇、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。近隣地域は、最寄駅徒歩圏域の既成住宅地域であるが、行橋市郊外に位置し、相対的に選好性が弱い地域である。取引の中心は、中古物件（建替え需要を含む）であり、リフォーム費用は資材高により上昇基調。需要者は地縁を有する市内居住者が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした実証的な価格である。近隣地域は、自用目的（戸建住宅）の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等を勘案の上、住宅地の需給動向を反映する比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：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 標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：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　17,400 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　-0.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。行橋市の人口は微減傾向。 地域要因：近隣地域は、築上町との行政境付近に形成された住宅地域。自衛隊築城基地の航空機騒音等の影響により住宅地需要に弱さが見られる。 個別的要因：個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10516	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南西4.9 m市道		(都) (70,200)
b	行橋８Ｃ - 10502	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南4.6 m市道		(都) (70,200)
c	行橋８Ｃ - 10910	行橋市		建付地	( )	袋地等	南西5.5 m市道		(都) (70,200)
d	行橋８Ｃ - 20152	行橋市		建付地	( )	長方形	東6 m道路		(都) (70,200)
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	( ) 15,125	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	15,125	100 / [86.5]	17,486	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	17,500
b	( ) 20,653	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	20,653	100 / [117.0]	17,652		17,700
c	( ) 11,551	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	14,439	100 / [84.4]	17,108		17,100
d	( ) 16,129	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,048	100 / [93.8]	17,109		17,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -5.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.05	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			街路 +2.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**17,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	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	近隣地域は、戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため収益還元法の適用は断念した。

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市大字道場寺字徳永畦１００３番１２	2909000282056-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋(県)　－ 4	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　江本　庸時

鑑定評価額	12,000,000 円	１㎡当たりの価格	30,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	行橋市南大橋２丁目１１８４番４「南大橋２－２－２５」	②地積（㎡）	396 ( )	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	(都) １住居 (60,200) （その他）
台形 1.5：1	住宅 W 1	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南東6 m 市道	水道	行橋1.8 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東 150ｍ、西 150ｍ、南 100ｍ、北 100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約 22 m、 奥行 約 16 m、 規模 350 ㎡程度、 形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	行橋駅東方1.8 km	法令規制	(都) １住居 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。行橋駅への徒歩可能圏に存し需給は比較的安定しており、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。							

(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	30,900 円／㎡
	収益還元法	収益価格	20,400 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、行橋市内の住宅地域である。主な需要者は、一般個人等で一部周辺市町からの流入も認められる。近隣地域周辺は最寄駅からはやや遠いが学校や市役所等に近く生活利便性が比較的良好で、相応の需要があり、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建で２，５００万円～３，０００万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で１，０００万円台半ばである。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域である。自己使用目的の取引が中心で収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にあるため、収益価格は低位に試算された。本件においては、行橋市内の類似地域に存する取引事例と比較検討して試算した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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		
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 行橋(県) － 6	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		
前年指定基準地の価格 28,900 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.9]	[100.0] / 100	30,100	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 30,300 円／㎡

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／㎡

②変動率 年間 0.0 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：行橋市では各所で継続的に宅地開発が見られるが、建築費の高騰による販売価格の上昇もあり、市況はやや鈍化傾向にある。

地域要因：土地利用状況等に大きな変化はないが生活利便性が比較的良好な既成住宅地域で、地価は安定的に推移している。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10117	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m私道		（都）(70,200)
b	行橋８Ｃ - 10514	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		（都）１住居(60,160)
c	行橋８Ｃ - 10213	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.5 m市道		（都）１中専(60,180)
d	行橋８Ｃ - 20150	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.8 m市道		（都）２中専(60,200)
e	行橋８Ｃ - 10901	行橋市		建付地	( )	長方形	北東4 m市道		（都）１住居(60,160)

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	( ) 27,766	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	27,849	100 / [92.7]	30,042	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	30,000
b	( ) 23,164	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	28,955	100 / [97.8]	29,606		29,600
c	( ) 29,101	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [90.0]	100 / [96.0]	33,749	100 / [105.0]	32,142		32,100
d	( ) 29,994	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	30,294	100 / [98.0]	30,912		30,900
e	( ) 33,456	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	33,456	100 / [104.0]	32,169		32,200

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 +0.08	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			街路 -4.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +5.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	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			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**30,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため原価法の適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	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)
	5,680,573	1,165,164	4,515,409	4,234,910	280,499	(0.9788) 274,552	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	8,075,059 円　(　20,400 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	180.00	ＬＳ　2 Ｆ	360.00

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
(都)　１住居	60 %	200 %	200 %	396 ㎡	21.5 m× 16.0 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	タイプは１ＬＤＫ・平均専有面積４５㎡	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 ～ 2	居宅	180.00	100.0	180.00	1,340	241,200	1.0 1.0	241,200 241,200
～								
～								
～								
～								
計		360.00	100.0	360.00		482,400		482,400 482,400

⑨年額支払賃料	482,400 円 × 12ケ月 ＝	5,788,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	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)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	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（%））	5,788,800 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	231,552 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,557,248 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	482,400 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	4,631 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 %) 482,400 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	118,694 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	5,680,573 円　(14,345 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	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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	287,600 円	71,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	173,664 円	5,788,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 20,900 円	査定額
	建物 539,200 円	71,900,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	71,900 円	71,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	71,900 円	71,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,165,164 円 (2,942 円／㎡)	(経費率 20.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	71,900,000 円	194,000 円／㎡× 360.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,234,910 円 (10,694 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,680,573 円
②総費用	1,165,164 円
③純収益　①－②	4,515,409 円
④建物等に帰属する純収益	4,234,910 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	280,499 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	274,552 円 (693 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

8,075,059 円　(20,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市南大橋２丁目１１８４番４	2909000361665-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋(県)　－ 5	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　江本　庸時

鑑定評価額	5,870,000 円	１㎡当たりの価格	26,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	行橋市大字中津熊字六ツ折３４７番１９	②地積（㎡）	225 （　　）	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	(都) (70,200) （その他）
長方形 1.5：1	住宅 W 2	中規模一般住宅の多い既成住宅地域	南4.5 m 市道	水道	行橋1.3 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地

③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、　奥行　約　12.5 m、　規模　225 ㎡程度、　形状 長方形

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．５m市道	交通施設	行橋駅西方1.3 km	法令規制	(都) (70,200)

⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。周辺では新規宅地開発が活発であり需給は堅調で、地価は今後もやや上昇傾向に推移していくものと予測される。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,100 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、行橋市内の住宅地域である。主な需要者は、一部周辺市町からの流入も認められる。近隣地域周辺は行橋駅徒歩圏域にあり、周辺では新規の宅地開発が継続的に行われている。また、相対的な割安感もあり、地価はやや上昇傾向に推移している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建で２，５００万円～３，０００万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で５００万円台後半である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では面大画地上に既存の賃貸用共同住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする既成住宅地域で画地規模的にも新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、行橋市内の類似地域に存する取引事例と比較検討して試算した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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		地域要因	
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 行橋(県) － 6	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			地域要因	
前年指定基準地の価格 28,900 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [112.9]	[100.0] / 100	25,600	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	-1.0
							環境	0.0	環境	+14.0
							画地	0.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　25,800 円／㎡

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／㎡

②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：行橋市では各所で継続的に宅地開発が見られるが、建築費の高騰による販売価格の上昇もあり、市況はやや鈍化傾向にある。

地域要因：駅西口徒歩圏の既成住宅地域で、周辺エリアでは新規の宅地開発が活発である。これを受け、地価はやや上昇傾向に推移している。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10515	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m私道		(都) (70,200)
b	行橋８Ｃ - 11208	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		(都) (70,200)
c	行橋８Ｃ - 10208	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道 北西5 m 角地		(都) (80,200)
d	行橋８Ｃ - 10903	行橋市		建付地	( )	長方形	南4.5 m市道		(都) (70,200)
e	行橋８Ｃ - 10502	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南4.6 m市道		(都) (70,200)

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	( ) 19,122	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	20,229	100 [77.5]	26,102	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	26,100
b	( ) 22,472	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,629	100 [89.0]	25,426		25,400
c	( ) 27,372	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	29,675	100 [112.3]	26,425		26,400
d	( ) 26,696	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,883	100 [103.0]	26,100		26,100
e	( ) 20,653	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	20,653	100 [76.5]	26,997		27,000

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 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	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			街路 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**26,100** 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	既成市街地のため原価法の適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	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	周辺には面大画地上に既存の共同住宅も見られるが、近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で画地規模も大きくないため、最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市大字中津熊字六ツ折３４７番１９	2909000330463-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
行橋(県)　－ 6	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　上銘　隆佑

鑑定評価額	4,770,000 円	１㎡当たりの価格	28,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １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	行橋市行事７丁目２６３番１６ 「行事７－３４－１０」			②地積(㎡)	165 ( )	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	(都) １中専 (60,200) (その他) (60,188)
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い既成住宅地域	北4.7 m 市道	水道、下水	行橋1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 80ｍ、南 50ｍ、北 50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：４．７m市道 / 交通施設：行橋駅北西方1.4 km / 法令規制：(都) １中専 (60,188)		
	⑤地域要因の将来予測	主に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。周辺では新規宅地開発が散見され需給は安定しており、地価は今後も堅調に推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,900 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	同一需給圏は行橋市内の住宅地域であり、主たる市場参加者は地縁を有する一次取得者層や周辺市町からの転入者等と思料される。ＪＲ行橋駅の徒歩圏内に存し、地価水準は緩やかな上昇傾向にある。同一需給圏内では新規の宅地開発も散見される状況にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で２，０００万円から３，０００万円程度、標準的な規模の土地で５００万円前後の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用の一般住宅を中心として居住の快適性と利便性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は近隣地域において戸建住宅の賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	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：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 28,900 円／㎡ 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／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。 (地域要因) 圏域内で住宅需要が堅調な行事地区の既成住宅地域である。周辺では新規の宅地開発が散見されるが、地価は概ね横ばい傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に特段の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10213	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.5 m市道		（都）１中専 (60,180)
b	行橋８Ｃ - 11208	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		（都） (70,200)
c	行橋８Ｃ - 10208	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道 北西5 m 角地		（都） (80,200)
d	行橋８Ｃ - 10203	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道		（都） (70,200)
e	行橋８Ｃ - 10210	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東4.5 m市道		（都）２低専 (50,100)

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	( ) 29,101	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [90.0]	100 / [96.0]	33,749	100 / [113.3]	29,787	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	29,800
b	( ) 22,472	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	22,629	100 / [84.8]	26,685		26,700
c	( ) 27,372	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [90.0]	100 / [103.0]	29,734	100 / [103.0]	28,868		28,900
d	( ) 25,274	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.1]	27,283	100 / [100.0]	27,283		27,300
e	( ) 24,244	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	28,522	100 / [101.0]	28,240		28,200

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 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	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			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -6.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**28,900** 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	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	近隣地域は自用の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、投資採算性の観点から収益還元法の適用を断念した。

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市行事７丁目２６３番１６	2909000258857-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県)　－ 7	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	7,280,000 円	１㎡当たりの価格	14,700 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	行橋市大字今井字文久３２１４番６		②地積(㎡)	495 ( )	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
	長方形 1：2	住宅 ＬＳ １	一般住宅、農家住宅等が点在する郊外の住宅地域	北西7 m 市道	水道	行橋4.3 km

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　33 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：苅田港へのアクセス道路整備が進行中	街路：７m市道	交通施設：行橋駅北東方4.3 km
		法令規制：(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、現状維持のまま推移していくものと予測する。周辺道路の整備もあり、郊外であるものの地価は横ばい傾向で推移。		

(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	14,700 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、行橋市内の住宅地域一円であるが、特に行橋市の郊外の農家住宅を含む地域と価格牽連性が強い。需要者は、当該地域の出身者が中心であり、かなり地縁的な選好性は強い。当該地域は、一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域で、取引は活発ではないが、周辺街路の整備計画も進み、一定の土地取引は認められ、地価は横ばいにて推移している。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額１０００万円～２０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅や農家住宅等が点在する行橋市郊外の住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準とし、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	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：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、各種政策の効果に期待、反面、物価高や中東情勢の影響、金利水準の変動に注意。
	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：地域内に特段の変動要因はないが、苅田港アクセス道路の整備も進行しており、郊外であるものの地価は横ばい傾向で推移している。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10513	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m未舗装私道		(都) (70,200)
b	行橋８Ｃ - 20551	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.4 m市道		(都) (70,200)
c	行橋８Ｃ - 10910	行橋市		建付地	( )	袋地等	南西5.5 m市道		(都) (70,200)
d	行橋８Ｃ - 20152	行橋市		建付地	( )	長方形	東6 m道路		(都) (70,200)
e	行橋８Ｃ - 10515	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m私道		(都) (70,200)

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	( ) 14,856	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,856	100 / [105.0]	14,149	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	14,100
b	( ) 13,058	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	13,462	100 / [95.7]	14,067		14,100
c	( ) 11,551	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	14,439	100 / [100.9]	14,310		14,300
d	( ) 16,129	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,016	100 / [98.8]	16,211		16,200
e	( ) 19,122	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	20,229	100 / [134.9]	14,996		15,000

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 0.00	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +5.0 / 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 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**14,700** 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なため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	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	農地等も存する住宅地域で、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。また、賃貸の需要も少ないため、本件では収益還元法の適用は断念した。

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市大字今井字文久３２１４番６	2909001118674-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　　－ 8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
行橋(県)　－ 8	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　大川　弘太郎

鑑定評価額	5,210,000 円	１㎡当たりの価格	13,600 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	行橋市大字下稗田字日焼８１２番１外			②地積（㎡）	383 ( )	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	(都) (70,200) （その他）
	長方形 2：1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が見られる郊外の住宅地域	北13 m 県道	水道	行橋5.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　27 m、奥行　約　15 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１３m県道　／　交通施設：行橋駅南西方5.4 km　／　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅等が見られる集落的様相を呈した既成住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められない。地価は需要減退等を反映してマイナス基調にあり、今後も同様に推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　13,600　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、行橋市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移してきた中、住宅ローン金利の上昇、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。近隣地域は、行橋市郊外に位置し、旧態依然とした住宅地域であり、長閑な住環境を維持しているが相対的に選好性が弱く、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。需要者は地縁を有する市内居住者が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、一般住宅のほか農家住宅も見られる地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等を勘案の上、市場価格からアプローチした比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	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：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　13,700 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。行橋市の人口は微減傾向。 地域要因：行橋市郊外に位置し、周辺に農地が見られ、土地需要を喚起する変動要因は認められず、今後も現状程度で推移するものと考察される。 個別的要因：個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10516	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南西4.9 m市道		(都) (70,200)
b	行橋８Ｃ - 10510	行橋市		更地	( )	不整形	南東3 m市道		(都) (70,200)
c	行橋８Ｃ - 10103	行橋市		更地	( )	不整形	南東4 m市道		(都) (70,200)
d	行橋８Ｃ - 10111	行橋市		更地	( )	長方形	北西8 m市道		(都) (70,200)
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	( ) 15,125	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	15,125	100 / [112.7]	13,421	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	13,400
b	( ) 15,098	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	15,893	100 / [122.3]	12,995		13,000
c	( ) 15,152	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	16,768	100 / [115.5]	14,518		14,500
d	( ) 11,583	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,583	100 / [83.3]	13,905		13,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +10.0 / 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 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -9.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**13,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	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	近隣地域は、行橋市郊外に位置し、戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため収益還元法の適用は断念した。

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市大字下稗田字日焼８１２番１	2909000320899-0000
2	行橋市大字前田字日焼８１３番１	2909000315947-0000
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

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
行橋(県)　－ 9	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　上銘　隆佑

鑑定評価額	5,940,000 円	１㎡当たりの価格	33,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	行橋市南大橋４丁目１０００番１８ 「南大橋４－２－８２」			②地積（㎡）	179 ( )	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	（都） １住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西6 m 市道	水道	行橋1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：6m市道　交通施設：行橋駅南東方1.4 km　法令規制：（都） １住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	主に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。周辺では新規宅地開発が散見され需給は安定しており、地価は今後も堅調に推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　33,200　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	同一需給圏は行橋市内の住宅地域であり、主たる市場参加者は地縁を有する一次取得者層や周辺市町からの転入者等と思料される。ＪＲ行橋駅の徒歩圏内の徒歩圏外であるが、自家用車の利用が一般的であることから需要は堅調である。同一需給圏内では新規の宅地開発も散見される状況にあり、取引の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で２，０００万円から３，０００万円程度、標準的な規模の土地で５００万円から７００万円前後の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用の一般住宅を中心として居住の快適性と利便性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は近隣地域において戸建住宅の賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 行橋(県) － 6	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 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0　地域要因：街路 -1.0／交通 0.0／環境 -12.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　28,900 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [87.1]	[100.0] / 100	33,200		

(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　33,200 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。 地域要因：生活利便性は良好な地域であり、同一需給圏内で新規の宅地開発が散見される。地価は概ね横ばいで推移している。 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 10501	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		(都) 商業 (90,300)
b	行橋８Ｃ - 10503	行橋市		建付地	( )	不整形	東6 m市道		(都) １住居 (60,200)
c	行橋８Ｃ - 10208	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道 北西5 m 角地		(都) (80,200)
d	行橋８Ｃ - 20552	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東12 m県道		(都) ２住居 (60,200)
e	行橋８Ｃ - 10213	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.5 m市道		(都) １中専 (60,180)

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	( ) 37,779	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	45,068	100 / [126.3]	35,683	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	35,700
b	( ) 27,301	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	28,968	100 / [92.4]	31,351		31,400
c	( ) 27,372	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [90.0]	100 / [103.0]	29,734	100 / [90.0]	33,038		33,000
d	( ) 28,052	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	31,543	100 / [98.8]	31,926		31,900
e	( ) 29,101	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [90.0]	100 / [96.0]	33,749	100 / [101.9]	33,120	[100.0] / 100	33,100

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 +0.15	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +18.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**33,200** 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	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	近隣地域は自用の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、投資採算性の観点から収益還元法の適用を断念した。						

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市南大橋４丁目１０００番１８	2909000363677-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
行橋(県)　５－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　大川　弘太郎

鑑定評価額	9,740,000 円	１㎡当たりの価格	59,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	47,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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				倍率種別	

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	行橋市中央３丁目５１４番５「中央３－５－３」	②地積（㎡）	165（　　）	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	（都）　商業 (80,400) 準防 （その他） (90,330)
長方形 1：1.5	店舗 Ｓ　3	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	東5.5 m 市道	水道、下水	行橋300 m	

(2)近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．５m市道	交通施設	行橋駅南東方300 m	法令規制	（都）　商業 (90,330) 準防
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、ＪＲ行橋駅東口に位置し、夜間営業の飲食店等が建ち並ぶ歓楽街。地価は、コロナ禍後の回復需要により上昇基調で推移してきた中、やや高止まり感があり、今後、上昇幅は縮小していくものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	43,900 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、行橋市及び周辺市町に形成された商業地域。近隣地域は、ソシアルビル、飲食店、ホテル等が建ち並ぶ歓楽街であり、利用状況は安定しており、地元客を中心に夜間の客足は回復傾向にある。泉エリアには、ショッピングモール「コスタ行橋」、「スパイシーモール行橋」、「ドン・キホーテ」等が進出し、市内の幹線道路沿線にはスーパー等各商業施設が出店しており、商業地域の分散化・郊外化が進行している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例と比較検討した価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介在し、規範性はやや劣るものと思料される。従って、本件においては、地域経済等価格形成要因の動向等を勘案の上、市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた

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：街路、交通、環境、行政、その他
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討

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：街路、交通、環境、行政、その他
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　58,200 円／㎡

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／㎡

②変動率　年間　+1.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。行橋市の人口は微減傾向。

地域要因：ＪＲ行橋駅東口は、国道２０１号へ通じる県道行橋停車場線の拡幅事業により賃貸マンション建設等土地利用が変動しつつある。

個別的要因：個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 11213	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m市道		(都) 商業 (90,360)
b	行橋８Ｃ - 10501	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		(都) 商業 (90,300)
c	行橋８Ｃ - 20252	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	西15 m県道		(都) 商業 (90,400)
d	行橋８Ｃ - 20251	行橋市		貸家建付地	( )	不整形	南東7 m市道		(都) 近商 (90,200)
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	( ) 49,673	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	49,872	100 / [74.6]	66,853	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	66,900
b	( ) 37,779	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	44,846	100 / [75.3]	59,556		59,600
c	( ) 60,986	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	61,901	100 / [100.4]	61,654		61,700
d	( ) 41,863	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.0]	46,004	100 / [77.4]	59,437		59,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -23.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -20.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	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			街路 +7.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -3.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -15.0 / 行政 -7.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　60,200 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	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)
	7,060,536	1,561,949	5,498,587	5,227,360	271,227	(0.9608) 260,595	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	7,238,750 円　（　43,900 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	120.00	S　3 F	360.00

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
(都) 商業 準防	90 %	400 %	330 %	165 ㎡	11.0 m× 15.0 m	前面道路： 市道 5.5 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１～３Ｆ：フロア貸し	⑦有効率の理由	78.3 %	標準的

(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	店舗	120.00	75.0	90.00	2,600	234,000	4.0 2.0	936,000 468,000
2 ～ 2	店舗	120.00	80.0	96.00	2,030	194,880	4.0 2.0	779,520 389,760
3 ～ 3	店舗	120.00	80.0	96.00	1,700	163,200	4.0 2.0	652,800 326,400
～								
～								
計		360.00	78.3	282.00		592,080		2,368,320 1,184,160

⑨年額支払賃料	592,080 円 × 12ケ月 ＝	7,104,960 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	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)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	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（%））	7,104,960 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	355,248 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,749,712 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,368,320 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	22,499 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 %) 1,184,160 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	288,325 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	7,060,536 円 (42,791 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	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,720 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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	441,500 円	88,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	213,149 円	7,104,960 × 3.0 %
③公租公課	土地 68,500 円	査定額
	建物 662,200 円	88,300,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	88,300 円	88,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	88,300 円	88,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,561,949 円 (9,466 円／㎡)	(経費率 22.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(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	88,300,000 円	238,000 円／㎡× 360.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,227,360 円 (31,681 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,060,536 円
②総費用	1,561,949 円
③純収益 ①－②	5,498,587 円
④建物等に帰属する純収益	5,227,360 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	271,227 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	260,595 円 (1,579 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

7,238,750 円 (43,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市中央３丁目５１４番５	2909000355417-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
行橋(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
行橋(県)　５－２	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　早坂　剛雄

鑑定評価額	29,100,000 円	１㎡当たりの価格	87,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	69,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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				倍率種別	

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	行橋市西宮市１丁目７１２番１１外 「西宮市１－９－１３」	②地積（㎡）	334 (　　)	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	（都）　近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
長方形 1：1.5	歯科医院 W 2	店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	西16 m 国道	水道、 下水	行橋500 m	

(2)近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　180ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	低層店舗地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、　奥行　約　22 m、　規模　330 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	土地区画整理が実施された地域	街路	１６m国道	交通施設	行橋駅　北西方500 m	法令規制	（都）　近商 (90,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	低層店舗や事務所が建ち並ぶ幹線沿いに存する商業地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持するもの予測する。地価水準については比較的高い商業繁華性から上昇傾向で推移するものと思料する。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	89,500 円／㎡
収益還元法	収益価格	61,000 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、行橋市及び隣接市町の路線商業地域を中心として、駅近くの商業地域を含む範囲である。主たる需要者は、幹線沿いに出店する地場の法人や個人が中心であるが、規模を有する土地についてはマンション開発業者による需要も認められる。交通量が多く、駅に近く繁華性も高いことから需要は強含みで推移している。地価水準については、土地のみで２，５００～３，５００万円程度が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市内中心部に近い幹線沿いの商業地域であるが、一般住宅や共同住宅等も散見される。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた

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：街路、交通、環境、行政、その他
公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討

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：街路、交通、環境、行政、その他
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　86,000 円／㎡

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／㎡

②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	人口は減少傾向にあるものの、商況は全体的に回復傾向にあり、取引価格も上昇傾向で推移している。
地域要因	駅近くに存する商業地域で、店舗のみならずマンション需要も認められ、地価についても上昇傾向で推移している。
個別的要因	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(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	行橋８Ｃ - 20252	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	西15 m県道		（都）商業 (90,400)
b	行橋８Ｃ - 20253	行橋市		建付地	( )	不整形	北12 m県道 南東3.8 m 二方路		（都）近商 (100,200)
c	行橋８Ｃ - 20553	行橋市		更地	( )	不整形	北12 m県道 南6 m 二方路		（都）商業 (100,400)
d	苅田８Ｃ - 10901	京都郡苅田町		貸家建付地	( )	長方形	東20 m国道 北6 m 角地		近商 (100,200)
e	苅田８Ｃ - 11305	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道		１住居 (60,200)

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	( ) 60,986	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	61,901	100 / [67.9]	91,165	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	91,200
b	( ) 63,546	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	64,895	100 / [72.8]	89,141		89,100
c	( ) 126,799	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [134.5]	95,877	100 / [102.0]	93,997		94,000
d	( ) 61,051	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	59,569	100 / [70.7]	84,256		84,300
e	( ) 65,092	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	65,092	100 / [76.7]	84,866		84,900

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 +0.15	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			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.9 / 行政 0.0 / その他 +20.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.05	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			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	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			街路 -5.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　89,500 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	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)
	2,893,814	773,000	2,120,814	1,371,220	749,594	(0.9781) 733,178	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	20,366,056 円　（　61,000 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	115.00	ＬＳ　１Ｆ	115.00

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
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	334 ㎡	15.0 m× 22.0 m	前面道路： 国道　16.0 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有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(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	店舗	115.00	100.0	115.00	2,200	253,000	4.0	1,012,000
～								
～								
～								
～								
計		115.00	100.0	115.00		253,000		1,012,000

⑨年額支払賃料	253,000 円 × 12ケ月 ＝	3,036,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	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)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	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（%））	3,036,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	151,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,884,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,012,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	9,614 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(　%) 円 × % × ＝	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	2,893,814 円　(　8,664 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	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,207 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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	109,000 円	21,800,000 × 0.5 %
②維持管理費	151,800 円	3,036,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 305,100 円	査定額
	建物 163,500 円	21,800,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	21,800 円	21,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,800 円	21,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	773,000 円 (2,314 円／㎡)	(経費率 26.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9781

(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	21,800,000 円	184,000 円／㎡× 115.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0629	0.0453 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,371,220 円 (4,105 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,893,814 円
②総費用	773,000 円
③純収益 ①－②	2,120,814 円
④建物等に帰属する純収益	1,371,220 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	749,594 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	733,178 円 (2,195 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

20,366,056 円　(61,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	行橋市西宮市１丁目７１２番１１	2909000357597-0000
2	行橋市西宮市１丁目７１２番１２	2909001210081-0000
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		