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
中間(県)　　－ 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
中間(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　花田　宏治

鑑定評価額	5,950,000 円	１㎡当たりの価格	30,200 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／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市中央１丁目４２５８番１「中央１－８－１０」			②地積(㎡)	197 ( )	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) （その他） (60,188)
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南東4.7 m 市道	水道、下水	筑豊中間550 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、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　16 m、奥行　約　12 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：幹線道路背後の既成住宅地域 ／ 街路：４．７m市道 ／ 交通施設：筑豊中間駅　北西方550 m ／ 法令規制：１住居 (60,188)		
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域であり土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく当面の間は現状維持が続くと予測する。		

(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　30,200　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	基準地は県道中間引野線の北西側に広がる既成住宅地域内にあり、同一需給圏は中間市内一円の既成住宅地域である。主な需要者は個人で、取引に当たっては主に利便性、安全性、快適性について検討が行われつつ、取引相場が重要な判断基準となっている。取引の中心となる価格帯については１坪当たり１０万円前後と推察する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、市場においては利便性、快適性、安全性を検討しつつ取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向がある。比準価格は利便性、快適性、安全性に着目して多数の取引事例を比較検討して求めており、実証性を備えた価格として説得力を有することから比準価格を採用し、かつ指定基準地から検討した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。

(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 中間(県) － 5	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 +2.0／交通 -1.0／環境 +7.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 32,200 円／㎡	[100.0]／100	100／[100.0]	100／[108.0]	[100.0]／100	29,800			

(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 -0.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			地域要因：建設物価の高騰から住宅地需要が鈍化するなか、選別の厳格化により低額取引が逓増傾向にあり地価水準を押し下げている。
			個別的要因：特段の変動要因はない

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	中間０８Ｃ - 11199	中間市		底地	( )	ほぼ長方形	東7 m市道 西5.8 m 北5.2 m 三方路		１住居 (70,200)
b	中間０８Ｃ - 11107	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		１低専 (50,60)
c	中間０８Ｃ - 11006	中間市		建付地	( )	ほぼ台形	東4.4 m市道 北西4.6 m 角地		１低専 (60,80) 建物高最高１０m その他
d	中間０８Ｃ - 11005	中間市		建付地	( )	長方形	南東4.6 m市道		１低専 (50,80) 建物高最高１０m その他
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	(22,682) 28,353	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[／]	100/[94.8]	29,908	100/[98.0]	30,518	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	30,500
b	( ) 26,885	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[103.0]	26,102	100/[93.1]	28,037		28,000
c	( ) 33,089	100/[100.0]	[100.2]/100	100/[100.0]	100/[95.9]	34,573	100/[104.0]	33,243		33,200
d	( ) 30,560	100/[100.0]	[100.2]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	30,621	100/[106.1]	28,861		28,900
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 -5.0 画地 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -3.0 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 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 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 -4.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +3.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	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 +1.0 / 環境 +5.0 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：　30,200 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	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(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	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏し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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	中間市中央１丁目４２５８番１	2938000151847-0000
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
中間(県)　　－ 2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
中間(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　花田　宏治

鑑定評価額	5,850,000 円	１㎡当たりの価格	34,000 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]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市中尾３丁目３３８５番９３ 「中尾３－１１－２４」			②地積(㎡)	172 (　　)	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) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	筑豊中間500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、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　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	既成住宅地域	街路	基準方位　北６m 市道	交通施設	筑豊中間駅　南方500 m	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、当該地域及び周辺において土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらないことから当面は現状維持と予測する。							

(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	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　34,000　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	基準地は筑豊中間駅の南方に広がる既成住宅地域内にあり、同一需給圏は中間市内一円の既成住宅地域である。主な需要者は個人で、取引に当たっては主に利便性、安全性、快適性について検討が行われつつ取引相場を重要な判断基準として意思決定が行われている。取引の中心となる価格帯については１坪当たり１０万円～１２万円と推察する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、市場においては利便性、快適性、安全性を検討しつつ取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向がある。比準価格は利便性、快適性、安全性に着目して多数の取引事例を比較検討して求めており、実証性を備えた価格として説得力を有することから比準価格を採用し、かつ指定基準地から検討した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。

(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			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 中間(県)　－ 5	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 32,200 円／㎡	[100.0]／100	100／[100.0]	100／[96.0]	[100.0]／100	33,500		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	街路　0.0 交通　-1.0 環境　-3.0 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　34,000 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　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			地域要因	建設物価の高騰から住宅地需要が鈍化するなか、選別の厳格化により低額取引が逓増傾向にあるが、相対的な地価水準は維持している。
			個別的要因	特段の変動要因はない

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	中間０８Ｃ - 11104	中間市		建付地	( )	袋地等	北西6 m私道		１住居 (60,200)
b	中間０８Ｃ - 11105	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		１住居 (60,200)
c	中間０８Ｃ - 11018	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		１低専 (40,60) 建物高最高１０ｍ その他
d	中間０８Ｃ - 11112	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m未舗装私道		１住居 (60,160)
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	( ) 35,023	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [77.6]	45,133	100 / [94.1]	47,963	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	48,000
b	( ) 45,765	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	45,673	100 / [96.0]	47,576		47,600
c	( ) 25,587	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	25,845	100 / [89.3]	28,942		28,900
d	( ) 27,221	100 / [100.0]	[99.9] / 100	100 / [95.0]	100 / [84.0]	34,077	100 / [95.1]	35,833		35,800
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 -3.0 / 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 -1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.03	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 -3.0 / 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 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.03	街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -11.6 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 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：　**34,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(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	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏し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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	中間市中尾３丁目３３８５番９３	2938000150029-0000
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
中間(県)　　－ 3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　英樹

鑑定評価額	8,470,000 円	１㎡当たりの価格	26,800 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]	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	中間市通谷４丁目２１４番１０９ 「通谷４－４－３３」				②地積（㎡）	316 （　　）	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) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域	西6 m 市道	水道、ガス、下水	通谷1.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、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　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	昭和中期後半に開発された傾斜地の古い分譲住宅地域	街路	基準方位北 ６m市道	交通施設	通谷駅　南東方1.2 km
		法令規制	１低専 (40,60)				
	⑤地域要因の将来予測	傾斜地の古い分譲住宅地域で、当面現状推移と予測。通谷駅徒歩圏外縁部で利便性・住環境が比較的良好で、需要・地価は引き続き概ね横ばいと予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。					

(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	26,800 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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の比較的良好な住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。近隣地域は傾斜地の分譲住宅地域で建築費高騰の影響を受け易いが、駅徒歩圏外縁部で利便性・住環境が比較的良好な住宅地域で、需要・地価は概ね横ばいで推移中。需要の中心価格帯は、土地３００㎡で７２０～９００万円程度。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏の中規模一般既成住宅地域で、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、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 中間(県)　－ 5	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 +2.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 32,200 円／㎡	[100.0]／100	100／[100.0]	100／[120.5]	[100.0]／100	26,700			

(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　26,900 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　-0.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：中間市は人口減少、高齢化率が高い。駅徒歩圏内の利便性・住環境が比較的良好な住宅地域の需要・地価は横ばいで推移。

地域要因：地域要因は特に変動ない。駅徒歩圏外縁部の利便性・住環境が比較的良好な傾斜地の住宅地域で、需要・地価は概ね横ばいで推移。

個別的要因：個別的要因については特に変動は見られない。

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	中間０８Ｃ - 11008	中間市		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１低専 (40,60) 建物高最高１０m その他
b	中間０８Ｃ - 11017	中間市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		１低専 (50,80) 建物高最高１０m その他
c	中間０８Ｃ - 11005	中間市		建付地	( )	長方形	南東4.6 m市道		１低専 (50,80) 建物高最高１０m その他
d	中間０８Ｃ - 11099	中間市		建付地	( )	不整形	南東8.5 m市道 北東5 m 角地		１低専 (50,60) 建物高最高１０m その他
e	中間０８Ｃ - 11107	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西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	( ) 21,030	100 / [80.0]	[99.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	26,261	100 / [98.6]	26,634	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	26,600
b	( ) 23,553	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [70.0]	100 / [100.0]	33,681	100 / [122.3]	27,540		27,500
c	( ) 30,560	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	30,621	100 / [115.2]	26,581		26,600
d	( ) 26,646	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [90.0]	100 / [92.2]	32,176	100 / [121.0]	26,592		26,600
e	( ) 26,885	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	26,102	100 / [96.6]	27,021	[100.0] / 100	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	売急ぎ	%／月 -0.02	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 -4.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.02	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 +18.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +13.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　26,800 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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅を中心とする古い分譲住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	中間市通谷４丁目２１４番１０９	2938000180450-0000
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
中間(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　橋本　英樹

鑑定評価額	4,140,000 円	１㎡当たりの価格	23,400 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
					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	中間市大字上底井野字御座ノ瀬７３７番８		②地積（㎡）	177 ( )	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) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	小規模に開発された中規模一般住宅が多い住宅地域	南東6 m 市道	水道、下水	筑前垣生1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、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　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：幹線道路背後に小規模開発された分譲住宅地域	街路：6m市道	交通施設：筑前垣生駅　南西方 1.1 km	法令規制：１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の小規模分譲住宅地域で、現状推移と予測。利便性が若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の住宅地需要は回復基調で、地価は引き続き横ばい推移と予測する。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。		

(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　23,400　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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性が若干劣る住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外の通称川西地域に存する小規模分譲住宅地域で、利便性が若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の近隣地域の需要は回復基調で、地価は横ばいで推移。需要の中心価格帯は、土地２００㎡で４２０～５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心である為、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、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 中間(県) － 5	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 32,200 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [138.9]	[100.0] / 100	23,200		標　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　街路　0.0 域　交通　+9.0 要　環境　+30.0 因　行政　-2.0 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　23,400 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　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	中間市は人口減少、高齢化率が高い。利便性や住環境が劣る住宅地域の需要・地価は若干弱含みから横ばいで推移中。
			（地域要因）	地域要因は特に変動ない。利便性は若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の住宅地域で、需要・地価は横ばいで推移中。
			（個別的要因）	個別的要因については特に変動は見られない。

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	中間０８Ｃ - 11009	中間市		建付地	( )	不整形	北5 m市道 南5 m 二方路		１住居 (60,200)
b	中間０８Ｃ - 11018	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		１低専 (40,60) 建物高最高１０m その他
c	中間０８Ｃ - 11107	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		１低専 (50,60)
d	中間０８Ｃ - 11099	中間市		建付地	( )	不整形	南東8.5 m市道 北東5 m 角地		１低専 (50,60) 建物高最高１０m その他
e	中間０８Ｃ - 11005	中間市		建付地	( )	長方形	南東4.6 m市道		１低専 (50,80) 建物高最高１０m その他

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	( ) 17,280	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	18,000	100 / [79.0]	22,785	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	22,800
b	( ) 25,587	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	25,845	100 / [109.6]	23,581		23,600
c	( ) 26,885	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	26,102	100 / [110.7]	23,579		23,600
d	( ) 26,646	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [90.0]	100 / [92.2]	32,176	100 / [139.2]	23,115		23,100
e	( ) 30,560	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	30,621	100 / [133.4]	22,954		23,000

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 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -21.0 / 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 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 -1.0 / 行政 -2.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 0.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 +22.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +15.0 / 環境 +22.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**23,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	郊外に位置する自己所有目的の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	中間市大字上底井野字御座ノ瀬７３７番８	2938000137913-0000
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
中間(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県)　－ 5	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　橋本　英樹

鑑定評価額	8,980,000 円	１㎡当たりの価格	32,200 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／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市中鶴１丁目７４６０番９４ 「中鶴１－５－２７」			②地積（㎡）	279 (　　)	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) （その他）
	長方形 1：1.2	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	北6 m 市道	水道、ガス、下水	中間800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　300ｍ、南　150ｍ、北　250ｍ	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　18 m、規模　270 ㎡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 / 交通施設：中間駅　西方800 m / 法令規制：１低専(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い区画整然とした利便性・住環境が比較的良好な住宅地域で、現状推移と予測。市中心から若干離れるが、取引数・価格は回復基調で、地価は横ばいと予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。		

(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　32,200　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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の比較的良好な住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。近隣地域は駅徒歩圏の住宅団地で、利便性・住環境は比較的良好だが、市中心から若干離れる。その地価は、取引数・価格が回復基調で、概ね横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、土地２７０㎡で７８０～９５０万円強程度。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏の若干古い住宅団地内に存し、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、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　32,200 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：中間市は人口減少、高齢化率が高い。駅徒歩圏内の利便性・住環境が比較的良好な住宅地域の需要・地価は横ばいで推移。

地域要因：市中心を若干離れた利便性・住環境が比較的良い住宅地域だが、取引数・価格が回復基調で、需要・地価は横ばいで推移。

個別的要因：個別的要因については特に変動は見られない。

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	中間０８Ｃ - 11099	中間市		建付地	( )	不整形	南東8.5 m市道 北東5 m 角地		１低専 (50,60) 建物高最高１０m その他
b	中間０８Ｃ - 11005	中間市		建付地	( )	長方形	南東4.6 m市道		１低専 (50,80) 建物高最高１０m その他
c	中間０８Ｃ - 11017	中間市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		１低専 (50,80) 建物高最高１０m その他
d	中間０８Ｃ - 11107	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		１低専 (50,60)
e	中間０８Ｃ - 11001	中間市		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		１低専 (40,60) 建物高最高１０m その他

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	( ) 26,646	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [90.0]	100 [92.2]	32,176	100 [100.8]	31,921	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	31,900
b	( ) 30,560	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,621	100 [96.7]	31,666		31,700
c	( ) 23,553	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	33,681	100 [101.7]	33,118		33,100
d	( ) 26,885	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,102	100 [81.1]	32,185		32,200
e	( ) 32,377	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,377	100 [89.0]	36,379		36,400

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 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.03	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 -3.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.02	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 +7.0 / 環境 -1.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -22.0 / 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 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**32,200** 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

(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	第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	中間市中鶴１丁目７４６０番９４	2938000162417-0000
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
中間(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県)　－ 6	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　橋本　英樹

鑑定評価額	4,380,000 円	１㎡当たりの価格	10,900 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　２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	中間市大字垣生字三軒屋１９５９番１			②地積（㎡）	402 ( )	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	「調区」(60,200)（その他）
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	農家住宅のほか、作業所等が混在する住宅地域	北6 m 市道	水道	筑前垣生2.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　200ｍ、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　24 m、奥行　約　17 m、規模　400 ㎡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：筑前垣生駅　北西方 2.2 km / 法令規制：「調区」(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	遠賀川西岸の周囲を農地に囲まれた市街化調整区域内の農家集落地域で、取引事例が極めて少なく、住宅地としての需要は殆どない。予測困難だが、地価はほぼ横ばい～若干弱含み推移と予測する。		

(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　10,900　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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性が劣る住宅地域や農家集落地域との代替性が強い。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性を持つ地元住人等の住宅取得者層である。近隣地域は郊外の川西地域に存する農家集落地域で、利便性が劣り、取引が殆どなく、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地４００㎡で４００～５００万円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心である為、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、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 11,000 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 -0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：中間市は人口減少、高齢化率が高い。利便性や住環境が劣る既成住宅地域の需要・地価はほぼ横ばい～若干弱含みで推移中。 地域要因：地域要因は特に変動ない。利便性が劣る調区内の農家集落地域であり、需要・地価はほぼ横ばい～若干弱含み推移と思われる。 個別的要因：個別的要因については特に変動は見られない。

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	鞍手８Ｃ - 451	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6.4 m町道		(都) (60,200)
b	鞍手８Ｃ - 453	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ整形	北西8.4 m町道 北東3.4 m 角地		(都) (70,200)
c	中間０８Ｃ - 11110	中間市		建付地	( )	不整形	西2 m未舗装道路 北2 m 準角地		２低専 (70,100)
d	岡垣８Ｃ - 1251	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	不整形	東9.3 m県道 南2.7 m 角地		(都) (80,200)
e	宗像８Ｃ - 65	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道 東3.5 m 角地		「調区」 (80,200)

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	( ) 14,927	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,002	100 [127.6]	11,757	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	11,800
b	( ) 15,152	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [101.0]	15,077	100 [129.3]	11,660		11,700
c	( ) 14,061	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [85.7]	16,374	100 [121.4]	13,488		13,500
d	( ) 8,277	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [71.4]	11,592	100 [114.4]	10,133		10,100
e	( ) 9,873	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [99.9]	11,627	100 [117.7]	9,879	[100.0] 100	9,880

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 +0.06	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	+16.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-4.0	環境	+20.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.03	街路	-7.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-10.0	交通・接近	+4.0	環境	+9.0
			画地	-7.8	行政	0.0	その他	0.0	行政	+19.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-1.0	環境	+2.0
			画地	-28.6	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	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	街路	-2.0	交通・接近	-9.0	環境	+32.0
			画地	-0.1	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：**10,900** 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

(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	市街化調整区域内に位置する農家住宅、作業所等が見られる住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	中間市大字垣生字三軒屋１９５９番１	2938000135877-0000
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
中間(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　英樹

鑑定評価額	5,410,000 円	１㎡当たりの価格	37,800 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]	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
					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	中間市扇ヶ浦２丁目２５８１番９０ 「扇ヶ浦２－６－６」			②地積（㎡）	143 (　　)	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	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	長方形 1：2	店舗兼共同住宅 W 2	小売店舗、飲食店等が見られる近隣商業地域	北東9 m 市道	水道、ガス、下水	東中間120 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　250ｍ、北　100ｍ		②標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　16 m、規模　150 ㎡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	9m市道	交通施設	東中間駅　南東方120 m
		法令規制	近商 (90,200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	東中間駅近くの近隣商業地域で、商業地としては衰退傾向だが、駅徒歩圏内で利便性・住環境は比較的良好で、住宅地・駐車場等の需要増により、地価は横ばい推移と予測。不動産市況、賃料、利回り動向に要注意。					

(3)最有効使用の判定	店舗・事務所兼共同住宅地	(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	38,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	25,000 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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に商住等混在する近隣商業地域との代替性が高い。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性を持つ個人を含む中小事業者のほか、地元住人等の住宅取得者層である。近隣地域は商業地需要が減退傾向だが、住宅地や駐車場等需要が増加傾向で、地価は横ばいで推移している。取引が少なく、取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地１５０㎡で５００～６２０万円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性高い取引事例で試算し、現実市場の地価現象を反映しえたと思料する。収益価格は想定上の不確定要素があるうえ、収益性に限界がある低層店舗兼共同住宅想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえ、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　－	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　37,800 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：中間市は人口減少、高齢化率が高い。路線商業地域に比べ近隣商業地域は衰退傾向だが、住宅地等需要増により、地価は横ばい推移。 地域要因：空き店舗が見られ、商業地需要は減退傾向だが、駅近等利便性が高く、住宅地や駐車場等の需要増加。地価は横ばいで推移中。 個別的要因：個別的要因については特に変動は見られない。

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	中間０８Ｃ - 11007	中間市		建付地	( )	長方形	北東16 m県道 南東6 m 角地		１住居 (70,200)
b	中間０８Ｃ - 11108	中間市		底地	( )	ほぼ台形	北東8 m県道 南東3 m 角地		１住居 (70,200)
c	中間０８Ｃ - 10702	中間市		建付地	( )	長方形	南9.3 m市道		１住居 (60,200)
d	中間０８Ｃ - 11114	中間市		更地	( )	ほぼ台形	西12 m市道 北東3.6 m 角地		１低専 (50,60)
e	中間０８Ｃ - 11025	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	南西16.4 m県道		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	( ) 60,456	100 / [130.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	44,290	100 / [99.8]	44,379	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	44,400
b	(17,055) 28,425	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	28,144	100 / [77.4]	36,362		36,400
c	( ) 21,702	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [70.0]	31,003	100 / [81.9]	37,855		37,900
d	( ) 30,729	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	31,649	100 / [76.7]	41,263		41,300
e	( ) 31,745	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	32,393	100 / [80.5]	40,240		40,200

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	限定価格	%／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 +3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +2.0 / 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -15.0 / 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 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -12.0 / 行政 -5.0 / 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 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**38,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	3,554,602	776,960	2,777,642	2,649,720	127,922	(0.9785) 125,172	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	3,576,343 円　（　25,000 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	100.00	ＬＳ　２Ｆ	200.00

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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	143 ㎡	9.0 m× 16.0 m	前面道路： 市道　9.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：フロア貸し　２Ｆ：ファミリータイプ（平均専有面積５０㎡）	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段を想定

(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	100.00	100.0	100.00	1,730	173,000	4.0 2.0	692,000 346,000
2 ～ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,280	128,000	1.0 1.0	128,000 128,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		301,000		820,000 474,000

⑨年額支払賃料	301,000 円 × 12ケ月 ＝	3,612,000 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（%））	3,612,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	180,600 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,431,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	820,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	7,790 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 %) 474,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	115,412 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	3,554,602 円　(24,857 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	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,810 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,730 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	213,000 円	42,600,000 × 0.5 %
②維持管理費	108,360 円	3,612,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 12,600 円	査定額
	建物 357,800 円	42,600,000 × 50.0 % × 16.80 ／ 1000
④損害保険料	42,600 円	42,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	776,960 円 (5,433 円／㎡)	(経費率 21.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	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）	30 %	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）	30 %	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	0.9785

(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	42,600,000 円	207,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0622	躯体部分 0.0445 × 40 % + 仕上部分 0.0608 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,649,720 円 (18,530 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,554,602 円
②総費用	776,960 円
③純収益　①－②	2,777,642 円
④建物等に帰属する純収益	2,649,720 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	127,922 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	125,172 円 (875 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

3,576,343 円　(25,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	中間市扇ヶ浦２丁目２５８１番９０	2938000158123-0000
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
中間(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
中間(県)　５－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　花田　宏治

鑑定評価額	19,700,000 円	１㎡当たりの価格	45,000 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]	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	中間市中央１丁目４１９１番１外「中央１－１－２４」			②地積（㎡）	438 ( )	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	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	長方形 1.5：1	店舗 Ｓ １	低層の小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南東18 m 県道	水道、ガス、下水	筑豊中間500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、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　25 m、奥行　約　18 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：幹線道路沿いの路線商業地域	街路：１８m県道	交通施設：筑豊中間駅　北西方500 m　　法令規制：近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	県道沿線に低層店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域であり、地域内の土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらず当面は現状維持と予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	29,400 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	基準地は県道中間引野線沿線の商業地域内にあり、同一需給圏は同県道沿線のほか中間市並びに隣接する北九州市八幡西区、水巻町の幹線道路沿線に展開する商業地域である。主な需要者は個人事業者、法人のほか不動産業者で、取引に当たっては収益性を検討しつつ取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向があり、取引の中心となる価格帯は１坪当たり１５万円～１６万円と推察する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は個人事業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地の潜在的収益性を織込み済みの取引価格に基づいており、実証的で説得力を有する。一方、収益価格は理論的であるが賃料水準は先行する実勢価格の変化に対して硬直的であるため比準価格より低く求められたと思料する。本件では市況を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、かつ中間市内の不動産市況等を踏まえて鑑定評価額を決定した。

(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 45,000 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			地域要因：地価水準を牽引する要因が乏しく、地価水準的に相場観を得ており、変動要因も見当たらない。
			個別的要因：特段の変動要因はない

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	中間０８Ｃ - 11007	中間市		建付地	( )	長方形	北東16 m県道 南東6 m 角地		１住居 (70,200)
b	中間０８Ｃ - 11119	中間市		更地	( )	不整形	東8 m県道		商業 (90,300)
c	八幡西０８Ｃ - 11109	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	北西11 m県道		２住居 (60,200)
d	中間０８Ｃ - 10702	中間市		建付地	( )	長方形	南9.3 m市道		１住居 (60,200)
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	( ) 60,456	100 / [130.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	44,290	100 / [98.0]	45,194	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	45,200
b	( ) 36,697	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	40,774	100 / [92.9]	43,890		43,900
c	( ) 43,898	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	44,425	100 / [89.4]	49,692		49,700
d	( ) 21,702	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [70.0]	31,003	100 / [75.2]	41,227		41,200
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	限定価格	%／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 -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 0.00	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 -5.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -3.0 / 行政 +5.0 / 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 -3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 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 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 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：　**46,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(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)
	3,744,005	909,320	2,834,685	2,362,080	472,605	(0.9802) 463,247	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	12,867,972 円 (29,400 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 (㎡)
店舗	150.00	S　1 F	150.00

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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	438 ㎡	25.0 m× 17.5 m	前面道路： 県道　18.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸し平家建店舗を想定	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	150.00	100.0	150.00	2,110	316,500	4.0 2.0	1,266,000 633,000
～								
～								
～								
～								
計		150.00	100.0	150.00		316,500		1,266,000 633,000

⑨年額支払賃料	316,500 円 × 12ケ月 ＝	3,798,000 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	共益費の授受はない	
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)	賃貸状況を勘案のうえ計上を要しないと判断した	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 (%))	3,798,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	189,900 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,608,100 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,266,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	12,027 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(5 年)　運用利回り(1.00 %) 633,000 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	123,878 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	3,744,005 円　(8,548 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 2,189 円/㎡ 月額支払賃料 (2,110 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
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	199,500 円	39,900,000 × 0.5 %
②維持管理費	151,920 円	3,798,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 139,000 円	査定額
	建物 339,100 円	39,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	39,900 円	39,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,900 円	39,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	909,320 円 (2,076 円／㎡)	(経費率 24.3 %)

(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 %	⑦ｎａ：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 %	⑧ｎｂ：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 %	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	0.9802

(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	39,900,000 円	258,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,362,080 円 (5,393 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,744,005 円
②総費用	909,320 円
③純収益　①－②	2,834,685 円
④建物等に帰属する純収益	2,362,080 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	472,605 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	463,247 円 (1,058 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

12,867,972 円　(29,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	中間市中央１丁目４１９０番２	2935010032477-0000
2	中間市中央１丁目４１９１番１	2938000151737-0000
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		