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
小郡(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所　九州支社
小郡(県)　－ 1	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　桐野　祐記

鑑定評価額	11,900,000 円	１㎡当たりの価格	72,000 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　７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	57,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26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	小郡市小板井字仙寺牟田２０７番１７		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
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域	西5 m 市道	水道、 下水	西鉄小郡460 m

１住居
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	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：５m市道　／　交通施設：西鉄小郡駅　南方460 m　／　法令規制：１住居(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、自用の戸建住宅を主として一部アパートも見られる既成住宅地域である。駅に近く交通利便性は良好であるが、特段の変動要因はなく、今後も概ね現状の街並みのまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	31,100 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は駅接近性に優れることから住宅地の需給は堅調であるが、高額物件については販売が苦戦するケースも見られる。市場の中心価格帯は、土地は５０～６０坪で総額１，１００～１，４００万円程度、新築の戸建物件は３，０００～３，５００万円程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在することに加え、近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であることから、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　70,800 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　小郡　－ 5 公示価格　71,600 円／㎡ ②変動率　年間　+1.7 %　半年間　+0.6 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。 地域要因：中規模戸建住宅を主とする既成住宅地域である。周辺ではミニ開発による分譲も見られるが、売れ行きは鈍化している。 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	小郡８Ｃ - 6	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		１住居 (60,200)
b	小郡８Ｃ - 209	小郡市		建付地	( )	不整形	南6 m市道		１住居 (60,200)
c	小郡８Ｃ - 216	小郡市		更地	( )	ほぼ正方形	南西4.5 m市道		１中専 (60,180)
d	小郡８Ｃ - 33	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	北4.5 m市道		１住居 (60,180)
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	( ) 63,758	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	64,651	100 / [101.0]	64,011	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	64,000
b	( ) 68,946	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	71,860	100 / [101.9]	70,520		70,500
c	( ) 68,977	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,736	100 / [97.0]	71,893		71,900
d	( ) 70,549	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	71,113	100 / [96.0]	74,076		74,100
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 +0.14	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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.12	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 -3.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.14	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 -2.0 / 環境 -1.0 / 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：　72,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	2,550,486	552,100	1,998,386	1,820,010	178,376	(0.9788) 174,594	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,135,118 円　(　31,100 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	75.00	ＬＳ　２Ｆ	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
１住居	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	10.4 m× 16.0 m	前面道路： 市道 5.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	約３８㎡の１ＬＤＫ、各階２戸	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	75.00	100.0	75.00	1,410	105,750	1.0 1.0	105,750 105,750
2 ～ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,430	107,250	1.0 1.0	107,250 107,250
～								
～								
～								
計		150.00	100.0	150.00		213,000		213,000 213,000

⑨年額支払賃料	213,000 円 × 12ケ月 ＝	2,556,000 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	共益費を授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	3,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	72,000 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ため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,556,000 円 × 5.0 % ＋ 72,000 円 × 5.0 % ＝	131,400 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,496,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	213,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,024 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 %) 213,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	51,862 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	2,550,486 円 (15,457 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 1,462 円/㎡ 月額支払賃料 (1,430 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 ２Ｆ 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	123,600 円	30,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	131,400 円	2,628,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 19,000 円	査定額
	建物 216,300 円	30,900,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	30,900 円	30,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	30,900 円	30,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	552,100 円 (3,346 円／㎡)	(経費率 21.6 %)

(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	30,900,000 円	200,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0589	0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %　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	1,820,010 円 (11,030 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,550,486 円
②総費用	552,100 円
③純収益　①－②	1,998,386 円
④建物等に帰属する純収益	1,820,010 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	178,376 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	174,594 円 (1,058 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

5,135,118 円　(31,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	小郡市小板井字仙寺牟田２０７番１７	2904005186846-0000
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
小郡(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県)　－ 2	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　高木　俊二

鑑定評価額	22,500,000 円	１㎡当たりの価格	72,200 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　10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	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	小郡市大保字原口１２３４番６９外	②地積（㎡）	312（　）	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中専 (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既成住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	大保360 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　120ｍ、南　100ｍ、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　17 m、奥行　約　17 m、規模　300 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	昭和４３年ごろに開発された住宅団地	街路	６m市道	交通施設	大保駅南西方360 m	法令規制	１中専 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅団地。一部には建替えが見られる。また、不動産業者が２区画に分割して建売分譲するケースも見られる。地価上昇ペースは緩やかになりつつある。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	72,200 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	同一需給圏は市内の西鉄沿線の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は大保駅まで徒歩５分以内と駅接近性に優るほか、区画整然としており住環境も良好である。ただし、新築住宅価格は３０００～４０００万円で、売れ行きは鈍化している。宅地分譲は１２００～１６００万円。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は近隣地域に近接する事例を重視して試算した。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 小郡(県) － 1	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	
前年指定基準地の価格 70,800 円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	[100.0] / 100	72,100		標準 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 +4.0 / 環境 -2.0 / 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　71,200 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価格変動形成要因の

一般的要因	Ｒ６／６に福童に小郡鳥栖南スマートＩＣが開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。
地域要因	大原小学校区の人口はＲ５／７～Ｒ８／７の３年間で＋２．４%。なお、同期間で市全体は△０．１%。
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	小郡８Ｃ - 4	小郡市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		「調区」 (70,200)
b	小郡８Ｃ - 12	小郡市		建付地	( )	長方形	南4.7 m市道		１住居 (60,188) 地区計画等
c	小郡８Ｃ - 216	小郡市		更地	( )	ほぼ正方形	南西4.5 m市道		１中専 (60,180)
d	小郡８Ｃ - 217	小郡市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		１中専 (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	( ) 59,966	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	60,686	100 / [89.2]	68,034	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	68,000
b	( ) 63,629	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	64,074	100 / [89.3]	71,751		71,800
c	( ) 68,977	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,736	100 / [96.0]	72,642		72,600
d	( ) 67,909	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	68,588	100 / [95.5]	71,820		71,800
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 +0.13	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 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	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 -1.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	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 -1.5 / 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：　72,200 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	戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	小郡市大保字原口１２３４番６９	2904005154711-0000
2	小郡市大保字立長１２８９番８	2904005154760-0000
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
小郡(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所　九州支社
小郡(県)　－ 3	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　桐野　祐記

鑑定評価額	12,600,000 円	１㎡当たりの価格	71,200 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　７日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26 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	小郡市小郡字中尾６８９番７６				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 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	北6 m 市道	水道、下水	西鉄小郡950 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、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　12 m、規模　180 ㎡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	西鉄小郡駅　北西方950 m	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅が多い既成住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　71,200　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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。福岡市周辺や筑紫野市等の地価上昇が波及し、地価は上昇傾向にあったが、高額物件については売れ行きが鈍化している。市場の中心価格帯は、土地は５０～６０坪で総額１，１００～１，４００万円程度、新築の戸建物件は３，０００～３，５００万円程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 小郡(県) － 1	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 70,800 円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	[100.0] / 100	70,600		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 -2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +2.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 70,000 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 +1.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。
			〔地域要因〕	中規模戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。
			〔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	小郡８Ｃ - 33	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	北4.5 m市道		１住居 (60,180)
b	小郡８Ｃ - 14	小郡市		更地	( )	ほぼ台形	北西4 m市道		１住居 (60,160)
c	小郡８Ｃ - 210	小郡市		更地	( )	長方形	南6 m市道 西6 m 準角地		「調区」 (80,200)
d	小郡８Ｃ - 216	小郡市		更地	( )	ほぼ正方形	南西4.5 m市道		１中専 (60,180)
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	( ) 70,549	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	71,113	100 / [97.0]	73,312	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	73,300
b	( ) 67,888	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,110	100 / [95.0]	72,747		72,700
c	( ) 60,026	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [104.0]	58,179	100 / [82.8]	70,264		70,300
d	( ) 68,977	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,736	100 / [99.9]	69,806		69,800
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 +0.14	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.14	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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 -12.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	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 -1.0 / 環境 +4.0 / 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：　71,200 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	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	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	対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、アパート等の建設を目的とする土地需要が乏しいと判断されるため。

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	小郡市小郡字中尾６８９番７６	2904005091588-0000
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
小郡(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所　九州支社
小郡(県)　－ 4	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　桐野　祐記

鑑定評価額	8,740,000 円	１㎡当たりの価格	66,200 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　７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	52,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26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	小郡市小郡字下町１３３１番１４外		②地積（㎡）	132 （　　）	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 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	東6 m 市道、 北側道	水道、 下水	西鉄小郡850 m

１住居 (60,200)
（その他）
(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、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　10 m、奥行　約　13 m、規模　130 ㎡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：西鉄小郡駅　西方850 m / 法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模戸建住宅を主としてアパート等も見られる閑静な住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　66,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格　24,600 円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も一部見られる。近隣地域は西鉄小郡駅から徒歩圏内にあり、住宅地の需給は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は４０～５０坪で総額８００～１，１００万円程度、新築の戸建物件は３，０００万円前後と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在することに加え、近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であることから、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 小郡(県)　－ 1	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　70,800 円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [111.0]	[102.0] / 100	66,200		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　-2.0 域　交通　+2.0 要　環境　+11.0 因　行政　0.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　65,300 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　+1.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。
地域要因	中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。
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	小郡８Ｃ - 33	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	北4.5 m市道		１住居 (60,180)
b	小郡８Ｃ - 14	小郡市		更地	( )	ほぼ台形	北西4 m市道		１住居 (60,160)
c	小郡８Ｃ - 210	小郡市		更地	( )	長方形	南6 m市道 西6 m 準角地		「調区」 (80,200)
d	小郡８Ｃ - 216	小郡市		更地	( )	ほぼ正方形	南西4.5 m市道		１中専 (60,180)
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	( ) 70,549	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	71,113	100 / [106.7]	66,648	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 [102.0] / 100	68,000
b	( ) 67,888	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,110	100 / [104.5]	66,134		67,500
c	( ) 60,026	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [104.0]	58,179	100 / [90.3]	64,429		65,700
d	( ) 68,977	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,736	100 / [110.4]	63,167		64,400
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 +0.14	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 0.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.14	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 0.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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 -4.0 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	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 -1.0 / 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：**66,200** 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	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	2,316,614	507,680	1,808,934	1,696,320	112,614	(0.9788) 110,227	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	3,241,971 円 (24,600 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	70.00	ＬＳ　２Ｆ	140.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	70 %	200 %	200 %	132 ㎡	10.5 m× 13.0 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	面積３５㎡の１ＬＤＫ、各階２戸	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,410	98,700	1.0 1.0	98,700 98,700
2 ～ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,430	100,100	1.0 1.0	100,100 100,100
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		198,800		198,800 198,800

⑨年額支払賃料	198,800 円 × 12ケ月 ＝	2,385,600 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	共益費を授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	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ため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,385,600 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	119,280 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,266,320 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	198,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	1,889 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 %) 198,800 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	48,405 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	2,316,614 円 (17,550 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 1,462 円/㎡ 月額支払賃料 (1,430 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	115,200 円	28,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	119,280 円	2,385,600 × 5.0 %
③公租公課	土地 14,000 円	査定額
	建物 201,600 円	28,800,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	28,800 円	28,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,800 円	28,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	507,680 円 (3,846 円／㎡)	(経費率 21.9 %)

(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	28,800,000 円	200,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (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	1,696,320 円 (12,851 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,316,614 円
②総費用	507,680 円
③純収益 ①－②	1,808,934 円
④建物等に帰属する純収益	1,696,320 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	112,614 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	110,227 円 (835 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

3,241,971 円 (24,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	小郡市小郡字下町１３３１番１４	2904005093993-0000
2	小郡市小郡字下町１３３１番１５	2904005093994-0000
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
小郡(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県)　－ 5	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　高木　俊二

鑑定評価額	16,300,000 円	１㎡当たりの価格	78,000 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　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	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	小郡市美鈴が丘４丁目５番９				②地積（㎡）	209 ( )	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）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	三国が丘1.6 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　70ｍ、北　130ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　210 ㎡程度、形状　ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：昭和６０～平成６年ごろに開発された大規模住宅団地	街路：基準方位北　6ｍ市道	交通施設：三国が丘駅南西方1.6 km　法令規制：１低専 (40,60)
	⑤地域要因の将来予測	熟成した大規模住宅団地。良好な住環境が維持されており、今後も現状を維持するものと予想する。地価は上限にあり、横ばい傾向。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　78,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は市内北部の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は街区が区画整然としており、かつ植栽のある画地が多く、住環境は良好である。当団地では新築住宅分譲が終わっており、中古住宅の取引が２５００～２８００万円。新築住宅分譲は三国が丘駅に近いエリアで４０００～４８００万円。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は上品等の大規模住宅団地。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないため、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は規範性の高い４事例を採用して試算した。また、三国が丘駅圏の住宅エリアは市内人口の４０％を占め、住宅地の地価水準が最も高い。以上より、広域的地価バランスを踏まえ、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 筑紫野(県)　－ 8	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 +2.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 0.0／交通 +32.0／環境 +15.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 117,000 円／㎡	[100.9]／100	100／[102.0]	100／[151.8]	[102.0]／100	77,800			

(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　78,000 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価格変動形成要因の	一般的要因：Ｒ６／６に福童に小郡鳥栖南スマートＩＣが開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。
			地域要因：のぞみが丘小学校区の人口はＲ５／７～Ｒ８／７の３年間で△３．９％と大きく減少した。なお、同期間で市全体は△０．１％。
			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	小郡８Ｃ - 226	小郡市		建付地	( )	長方形	東6 m市道		１低専 (40,60)
b	小郡８Ｃ - 243	小郡市		建付地	( )	台形	東6 m市道		１低専 (40,60)
c	小郡８Ｋ - 625	小郡市		建付地	( )	長方形	南6 m市道 東4 m 角地		１低専 (50,60)
d	小郡８Ｃ - 238	小郡市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		１低専 (40,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 79,177	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	78,246	100 / [101.9]	76,787	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 [102.0] / 100	78,300
b	( ) 71,225	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	70,520	100 / [92.2]	76,486		78,000
c	( ) 80,174	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.1]	74,859	100 / [98.8]	75,768		77,300
d	( ) 76,802	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	76,042	100 / [100.0]	76,042		77,600
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 +0.12	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 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +7.1 / 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		
d	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 0.0 / 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：**78,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	小郡市美鈴が丘４丁目５番９	2904005175955-0000
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
小郡(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所　九州支社
小郡(県)　－ 6	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　桐野　祐記

鑑定評価額	13,300,000 円	１㎡当たりの価格	64,500 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　７日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26 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	小郡市力武字龍頭３１０番３１		②地積（㎡）	206 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南4.7 m 市道	水道、 下水	大保700 m

１住居
(60,200)
（その他）
(60,188)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　80ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　16 m、規模　210 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．７m市道	交通施設	大保駅　北東方700 m
		法令規制	１住居 (60,188)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、七夕通り背後に中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　64,500　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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は大保駅から徒歩圏内にあるほか、七夕通り沿いに各種店舗の進出が相次ぎ、生活利便性が向上していることから、住宅地の需給は引き続き堅調である。市場の中心価格帯は、土地は６０～７０坪で総額１，２００～１，５００万円程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 小郡(県) － 1	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　70,800 円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [112.3]	[100.0] / 100	64,100		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 0.0、交通 +3.0、環境 +9.0、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　63,500 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　+1.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。

（地域要因）中規模戸建住宅を主とする住宅地域である。イオンに近く利便性は高い。当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。

（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	小郡８Ｃ - 12	小郡市		建付地	( )	長方形	南4.7 m市道		１住居 (60,188) 地区計画等
b	小郡８Ｃ - 21	小郡市		更地	( )	台形	南4.5 m市道		１中専 (60,180)
c	小郡８Ｃ - 4	小郡市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		「調区」 (70,200)
d	小郡８Ｃ - 216	小郡市		更地	( )	ほぼ正方形	南西4.5 m市道		１中専 (60,180)
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	( ) 63,629	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	64,074	100 / [100.0]	64,074	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	64,100
b	( ) 51,813	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	52,487	100 / [80.5]	65,201		65,200
c	( ) 59,966	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	60,686	100 / [95.0]	63,880		63,900
d	( ) 68,977	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,736	100 / [108.0]	64,570		64,600
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 +0.13	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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	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 -17.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.13	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 -1.0 / 環境 -3.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	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 +8.0 / 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：　64,500 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	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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	対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、アパート等の建設を目的とする土地需要が乏しいと判断されるため。

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	小郡市力武字龍頭３１０番３１	2904005160917-0000
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
小郡(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所　九州支社
小郡(県)　－ 7	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　桐野　祐記

鑑定評価額	12,600,000 円	１㎡当たりの価格	31,200 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　７日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26 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	小郡市福童字内畑６１１番５		②地積（㎡）	404 ( )	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 1.5：1	住宅 Ｗ１	農家住宅のほかに一般住宅も存する住宅地域	北4.5 m 市道	水道、 下水	端間440 m

「調区」(70,200)（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　60ｍ、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　25 ｍ、　奥行　約　16 ｍ、　規模　400 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：都市計画法第３４条第１１号区域に指定されている。	街路：４．５m市道	交通施設：端間駅　北西方440 m　法令規制：「調区」(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域である。都市計画法第３４条第１１号区域に指定されており、戸建住宅建築目的の開発は可能であるが、今後も当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　31,200　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、小郡市郊外、特に端間駅、味坂駅を最寄りとする住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に地縁を有する個人であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は農家住宅を主とする市街化調整区域内の住宅地域であるが、駅からの接近性は良好であり、一定の戸建住宅地需要が認められる。取引件数が少なく、画地規模もまちまちであるため、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域であり、戸建専用住宅以外の建築はできないため、収益価格は試算できなかった。比準価格は、小郡市郊外に存し対象基準地と類似する取引事例を収集し、試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　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　30,800 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　+1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。 地域要因：農家住宅を主として一般住宅も見られる既成住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。 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	小郡８Ｃ - 30	小郡市		更地	( )	長方形	北5 m市道 東3 m 準角地		１住居 (60,200) 地区計画等
b	小郡８Ｃ - 35	小郡市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		「調区」 (70,200)
c	小郡８Ｃ - 222	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	西9 m県道		「調区」 (70,200)
d	小郡８Ｃ - 28	小郡市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 西6 m 角地		「調区」 (80,200)
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	( ) 30,248	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	30,308	100 / [96.9]	31,278	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	31,300
b	( ) 24,178	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,275	100 / [78.4]	30,963		31,000
c	( ) 25,078	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	25,078	100 / [82.3]	30,471		30,500
d	( ) 43,534	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	42,266	100 / [128.5]	32,892		32,900
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 +0.11	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 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.11	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 -20.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 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 +3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +30.0 / 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：　31,200 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	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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	対象基準地の存する近隣地域は、市街化調整区域内の旧集落であり、戸建専用住宅以外の建築を目的とする開発はできないため。

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	小郡市福童字内畑６１１番５	2904005126093-0000
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
小郡(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県)　－ 8	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　高木　俊二

鑑定評価額	13,900,000 円	１㎡当たりの価格	71,700 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 10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	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	小郡市大板井字野田６３７番６３		②地積（㎡）	194 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	大保1.1 km

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　100ｍ、南　130ｍ、北　190ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.5ｍ、　奥行　約　15ｍ、　規模　200㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	昭和４８年ごろに開発された大型住宅団地	街路	基準方位北　4m 市道	交通施設	大保駅南東方1.1 km
		法令規制	１低専 (40,60)				
	⑤地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅団地。一部建替えや外壁改修を行っている家もあり、良好な住環境が維持されている。地価上昇ペースは緩やかになりつつある。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　71,700　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	同一需給圏は市内の西鉄沿線の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は大保駅まで徒歩１４分と遠いが、大原小学校に近く、住環境も良好である。新築住宅価格が３０００万円を超え、売れ行きは鈍化している。宅地分譲は１２００～１６００万円。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は近隣地域に近接する住宅団地内の取引事例を重視して試算した。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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	
	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 小郡(県) － 1	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	
	前年指定基準地の価格　70,800　円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.1]	[100.0] / 100	71,200		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	地域要因 街路　+2.0 交通　+8.0 環境　-10.0 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　70,700 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　+1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	Ｒ６／６に福童に小郡鳥栖南スマートＩＣが開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。
			地域要因	大原小学校区の人口はＲ５／７～Ｒ８／７の３年間で＋２．４%。なお、同期間で市全体は△０．１%。
			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	小郡８Ｃ - 213	小郡市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6 m市道		１住居 (60,200)
b	小郡８Ｃ - 212	小郡市		建付地	( )	台形	南6 m市道 北4 m 二方路		「調区」 (80,200)
c	小郡８Ｃ - 236	小郡市		更地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 北6 m 準角地		１住居 (70,200)
d	小郡８Ｃ - 232	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6 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	( ) 75,050	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	75,650	100 / [107.2]	70,569	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	70,600
b	( ) 61,960	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	61,231	100 / [86.1]	71,116		71,100
c	( ) 78,524	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [104.0]	75,957	100 / [105.1]	72,271		72,300
d	( ) 77,524	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	77,989	100 / [108.2]	72,079		72,100
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 +0.12	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 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.12	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 +1.0 / 環境 -10.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	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 0.0 / 行政 +2.0 / 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：　71,700 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	戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	小郡市大板井字野田６３７番６３	2904005102765-0000
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
小郡(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所　九州支社
小郡(県)　５－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　桐野　祐記

鑑定評価額	36,800,000 円	１㎡当たりの価格	93,000 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　７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	73,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26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	小郡市小郡字折口３２１番１外		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
	台形 1.2：1	店舗 Ｗ 1	幹線道路沿いに低層店舗、沿道サービス施設等が建ち並ぶ商業地域	南東16 m 国道、 北東側道	水道、 下水	西鉄小郡530 m

近商
(80,200)
準防
（その他）
(100,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　18 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：１６m国道 / 交通施設：西鉄小郡駅　東方530 m / 法令規制：近商(90,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	国道５００号沿いに形成された駅に近い商業地域である。標準的な画地規模がやや小さいことから、大型店舗の進出等は見られず、今後も当面は現状の街並みのまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　93,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格　74,400 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、小郡市及び周辺市町の駅前又は幹線道路沿いに形成された商業地域一帯と判定される。需要者としてはチェーン店舗を展開する法人、店舗付マンションの建設を目論む不動産業者等が想定される。近隣地域は西鉄小郡駅に近い国道５００号沿いに位置し、店舗用地及び賃貸マンション素地の需要は堅調である。路線商業地に係る取引は少なく、個々の取引について動機や画地規模は様々であり、中心的な価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も適切であり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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　92,000 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　+1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：商業中心は七夕通り沿いに移行しているが、国道５００号沿いや西鉄小郡駅周辺においても店舗、マンション用地の需要が認められる。 地域要因：比較的自動車交通量の多い路線商業地域である。土地利用状況に特段の変動はないが、七夕通りを中心に出店需要は堅調である。 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	小郡８Ｃ - 231	小郡市		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		商業 (90,360)
b	小郡８Ｃ - 214	小郡市		更地	( )	ほぼ整形	南東9 m市道 南西4 m 角地		１住居 (70,200)
c	小郡８Ｃ - 23	小郡市		更地	( )	長方形	北西11 m国道		商業 (90,400)
d	筑紫野８Ｋ - 411	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ整形	南東20 m市道 南西9 m 角地		１住居 (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	( ) 79,575	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	80,212	100 / [88.6]	90,533	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 [103.0] / 100	93,200
b	( ) 63,300	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	62,493	100 / [69.1]	90,438		93,200
c	( ) 74,900	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	75,349	100 / [91.6]	82,259		84,700
d	( ) 108,015	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.7]	119,084	100 / [129.7]	91,815		94,600
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 -8.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -15.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.12	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 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -25.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.09	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 +10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +24.0 / 行政 -3.0 / その他 +10.0		
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：　**93,500** 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	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	4,216,176	943,200	3,272,976	2,188,890	1,084,086	(0.9790) 1,061,320	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	29,481,111 円　(74,400 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	160.00	S　1 F	160.00

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	100 %	200 %	200 %	396 ㎡	23.0 m× 18.0 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	ロードサイド型店舗を想定	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	160.00	100.0	160.00	2,300	368,000	6.0	2,208,000
～								
～								
～								
～								
計		160.00	100.0	160.00		368,000		2,208,000

⑨年額支払賃料	368,000 円 × 12ケ月 ＝	4,416,000 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	一棟貸しのため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12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ため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	4,416,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	220,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,195,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,208,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	20,976 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	4,216,176 円　(　10,647 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 2,312 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,300 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	181,500 円	36,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	220,800 円	4,416,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 214,200 円	査定額
	建物 254,100 円	36,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	36,300 円	36,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	36,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	943,200 円 (2,382 円／㎡)	(経費率 22.4 %)

(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	50 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	0.9790

(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	36,300,000 円	220,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0603	0.0435 × 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	2,188,890 円 (5,528 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,216,176 円
②総費用	943,200 円
③純収益　①－②	3,272,976 円
④建物等に帰属する純収益	2,188,890 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,084,086 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,061,320 円 (2,680 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

29,481,111 円　(74,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	小郡市小郡字折口３２１番１	2904005089895-0000
2	小郡市小郡字折口３２２番３	2904005089900-0000
3	小郡市小郡字折口３２２番４	2904005089901-0000
4	小郡市小郡字折口３２２番７	2904005089904-0000
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
小郡(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県)　５－２	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　高木　俊二

鑑定評価額	76,700,000 円	１㎡当たりの価格	79,000 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　10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	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	小郡市小郡字若山６２９番２０外		②地積（㎡）	971 ( )	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	店舗 Ｓ 1	スーパーや小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西8.7 m 市道	水道、下水	大保1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　110ｍ、南　150ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　28 m、奥行　約　35 m、規模　1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：片側１車線の幹線道路	街路：８．７m市道	交通施設：大保駅南西方1.1 km	法令規制：１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域内には食品スーパー（平成７年開業）、総合スーパー（平成８年開業）があり、一定の商圏を確保できている。空地はなく、今後も現状を維持するものと予想。地価上昇ペースは緩やかになりつつある。		

(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	80,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	64,800 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	同一需給圏は市内の路線型商業地域を主とする。広域的に店舗展開する事業者は初期投資を抑えるために借地又は借家で出店することが多い。小郡市内では平成１６年に全面開通した七夕通りへの出店が多いが、当エリアも西鉄沿線の西側住宅エリアを商圏として既成の商業地域を形成している。日常的に集客できる核店舗がある点でも商業地として優位性を有している。取引価格帯は画地規模次第だが１億円以内。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は地域格差が小さい事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟貸しを想定したが、建築費や利回り次第で価格が左右される。また、路線型店舗は想定建物の消化容積率が低くなることも、収益価格が低位に試算された要因である。以上より、市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格も勘案して、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 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 77,000 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 +2.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：Ｒ６／６に福童に小郡鳥栖南スマートＩＣが開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。
			地域要因：筑後小郡ＩＣの近くでコストコ小郡倉庫店が令和６年１１月に開業し、広域的な集客に成功している。
			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	小郡８Ｃ - 23	小郡市		更地	( )	長方形	北西11 m国道		商業 (90,400)
b	小郡８Ｃ - 33	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	北4.5 m市道		１住居 (60,180)
c	小郡８Ｃ - 214	小郡市		更地	( )	ほぼ整形	南東9 m市道 南西4 m 角地		１住居 (70,200)
d	小郡８Ｃ - 231	小郡市		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		商業 (90,360)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 74,900	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	75,349	100 / [105.0]	71,761	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	71,800
b	( ) 70,549	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	71,113	100 / [86.4]	82,307		82,300
c	( ) 63,300	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	62,493	100 / [84.0]	74,396		74,400
d	( ) 79,575	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	80,212	100 / [99.5]	80,615		80,600
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 +0.09	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 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.14	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 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -20.0 / 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 -8.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 +3.0 / 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：　80,600 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)
	7,293,888	1,562,600	5,731,288	3,421,760	2,309,528	(0.9802) 2,263,799	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	62,883,306 円　（　64,800 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 (㎡)
店舗	300.00	S　1 F	300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	971 ㎡	28.4 m× 35.0 m	前面道路： 市道　8.7 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１００％

(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	300.00	100.0	300.00	2,100	630,000	6.0	3,780,000
～								
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		630,000		3,780,000

⑨年額支払賃料	630,000 円 × 12ケ月 ＝	7,560,000 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	共益費は賃料に含まれる	
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（%））	7,560,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	302,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,257,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,780,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	36,288 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	7,293,888 円　(7,512 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 2,111 円/㎡ 月額支払賃料 (2,100 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	289,000 円	57,800,000 × 0.5 %
②維持管理費	302,400 円	7,560,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 451,000 円	査定額
	建物 404,600 円	57,800,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	57,800 円	57,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	57,800 円	57,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,562,600 円 (1,609 円／㎡)	(経費率 21.4 %)

(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	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	57,800,000 円	187,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (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	3,421,760 円 (3,524 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,293,888 円
②総費用	1,562,600 円
③純収益　①－②	5,731,288 円
④建物等に帰属する純収益	3,421,760 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,309,528 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,263,799 円 (2,331 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

62,883,306 円　(64,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	小郡市小郡字若山６２９番２０	2904010033358-0000
2	小郡市小郡字若山６３０番９７	2904010033359-0000
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
小郡(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県)　９－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　高木　俊二

鑑定評価額	1,580,000,000 円	１㎡当たりの価格	51,400 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　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	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	小郡市山隈字柳３０７番１６外		②地積（㎡）	30,813 ( )	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
	不整形 1：1.5	倉庫 Ｓ 2	物流施設用地として開発中の土地が多いインターに近い地域	北西10 m 市道、 四方路	水道	今隈800 m

「調区」(60,200)

（その他）
地区計画等

(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　180ｍ、西　280ｍ、南　100ｍ、北　400ｍ		②標準的使用	流通業務施設地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　100 m、　奥行　約　150 m、　規模　15,000 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	令和３年ごろに開発が完了した工業団地。	街路	１０m市道	交通施設	今隈駅北西方800 m
		法令規制	「調区」(60,200) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	続々と物流施設が完成し、物流団地としての熟成度を急速に高めている。環境配慮型、ＺＥＢ認証、高度化物流に対応した施設が多い。物流施設の供給が急増したため、地価上昇ペースは緩やかになりつつある。					

(3)最有効使用の判定	流通業務施設地	(4)対象基準地の個別的要因	四方路　+3.0 形状　-3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	45,100 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡県全域の物流系工業地域。当地域は民間企業により１期・２期に分けて開発され、工業団地が竣工して数年経過し、大規模物流施設が多数竣工して熟成度が高まってきた。一部の施設は令和４年にＪ－ＲＥＩＴへ売却されており、開示資料によるとＮＯＩ利回りは４．５％である。需要水準は土地で１０～２０億円程度。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地積が比較的大きな工業適地の事例を重視して試算した。また、物流施設の賃貸を想定して、収益還元法を適用した。建築費や利回りの判断次第で価格が左右されるが、大規模物流施設適地の場合は有力な価格指標となる。ただし、現状は市場の実態を反映する比準価格がより重視される傾向にある。以上より、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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　48,000 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　+7.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）Ｒ６／６に福童に小郡鳥栖南スマートＩＣが開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。 （地域要因）アスコット・プライム・ロジスティクス小郡がＲ７／７に竣工。ＬＯＧＩＬＡＮＤ小郡鳥栖インターⅡ（南棟）がＲ８／４に竣工。 （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	小郡８Ｃ - 224	小郡市		更地	( )	ほぼ台形	北6 m市道		「調区」(70,200)
b	筑前８Ｃ - 616	朝倉郡筑前町		更地	( )	台形	北10 m町道		(都)(60,200)
c	大刀洗８Ｋ - 1009	三井郡大刀洗町		建付地	( )	長方形	西8 m町道		(都) 準工(60,200)
d	大刀洗８Ｃ - 502	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ台形	東5.1 m町道		(都)(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	( ) 45,113	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	45,429	100 / [87.6]	51,860	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0 [99.9] / 100	51,800
b	( ) 30,001	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,361	100 / [58.8]	51,634		51,600
c	( ) 36,137	100 / [100.0]	[106.5] / 100	100 / [90.0]	100 / [90.0]	47,513	100 / [94.0]	50,546		50,500
d	( ) 37,736	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	37,736	100 / [79.1]	47,707		47,700
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 +0.12	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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -16.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.59	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 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -2.0 / 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：　**51,700** 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)
	382,929,120	65,239,900	317,689,220	270,083,000	47,606,220	(0.9630) 45,844,790	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	1,389,236,061 円　（　45,100 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 (㎡)
倉庫兼事務所	13,500.00	S　2 F	27,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
「調区」 地区計画等	70 %	200 %	200 %	30,813 ㎡	138.0 m× 200.0 m	前面道路： 市道　10.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定。	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため１００％

(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	倉庫兼事務所	13,500.00	100.0	13,500.00	1,200	16,200,000	6.0	97,200,000
2 ～ 2	倉庫兼事務所	13,500.00	100.0	13,500.00	1,200	16,200,000	6.0	97,200,000
～								
～								
～								
計		27,000.00	100.0	27,000.00		32,400,000		194,400,000

⑨年額支払賃料	32,400,000 円 × 12ケ月 ＝	388,800,000 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	共益費は賃料に含まれる	
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（%））	388,800,000 円 × 2.0 % ＋ 円 × 2.0 % ＝	7,776,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		381,024,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	194,400,000 円 × 98.0 % × 1.00 % ＝	1,905,120 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	382,929,120 円　(　12,428 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 1,206 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　1,200 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	9,460,000 円	4,730,000,000 × 0.2 %
②維持管理費	3,888,000 円	388,800,000 × 1.0 %
③公租公課	土地 9,321,900 円	査定額
	建物 33,110,000 円	4,730,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	4,730,000 円	4,730,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	4,730,000 円	4,730,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	65,239,900 円 (2,117 円／㎡)	(経費率 17.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	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	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(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	4,730,000,000 円	170,000 円／㎡× 27,000.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0571	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 30 % + 設備部分 0.0859 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	270,083,000 円 (8,765 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	382,929,120 円
②総費用	65,239,900 円
③純収益 ①－②	317,689,220 円
④建物等に帰属する純収益	270,083,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	47,606,220 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	45,844,790 円 (1,488 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

1,389,236,061 円　(45,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	小郡市山隈字柳３０７番１６	2904010087969-0000
2	小郡市山隈字柳３０８番１	2904005083364-0000
3	小郡市山隈字柳３１５番１０	2904010087979-0000
4	小郡市山隈字柳３１５番１４	2904010110909-0000
5	小郡市山隈字柳３１５番１５	2904010110910-0000
6	小郡市上岩田字杉山８０８番１	2904005118294-0000
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		