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
筑紫野(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　旭鑑定補償 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 1 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　納富　久雄 |

| 鑑定評価額 | 14,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 87,600 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　22 日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　30 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 | 筑紫野市大字牛島３１６番１ | | ②地積（㎡） | 160 ( ) | 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<br>1.5：1 | 住宅<br>Ｗ 2 | 一般住宅の中にアパート等が建ち並ぶ住宅地域 | 南西5 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 朝倉街道1.3 km |

２中専
(60,200)
（その他）

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　70ｍ、西　110ｍ、南　70ｍ、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　11 m、奥行　約　15 m、規模　165 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特になし　街路：５m市道　交通施設：朝倉街道駅　東方1.3 km　法令規制：２中専(60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 戸建住宅を中心にアパート等の共同住宅も混在する住宅地として今後も推移するものと予測。比較的高い地価上昇が継続したため地価の割安感が薄れており、今後地価は緩やかな上昇に留まるものと予測。 | | |

| (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　87,600　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は筑紫野市及び当市と隣接し代替競争等の関係が強い太宰府市、小郡市等の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。大規模商業施設からの接近性に優り、需要は底堅く、１６５㎡程度の土地であれば１，３００万円～１，６００万円程度、新築の戸建物件で４，０００万円弱が中心の価格帯となるが、地価の割安感が薄れており、地価は小幅な上昇に留まっている。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 筑紫野市内に存し場所的同一性が強く、地域要因格差も比較的小さい事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、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：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 +2.0／交通 +5.0／環境 +28.0／行政 -3.0／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 / [133.0] | [100.0] / 100 | 87,000 | | | |

| (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　87,000 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　+0.7 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：需要は堅調で地価の上昇傾向は継続しているが、地価の上昇余地が小さくなっている地域が多く地価の上昇幅の縮小傾向が強まっている。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：需要は堅調に推移しているが、地価の上昇に一服した感がみられ、地価は緩やかな上昇に留まっている。 |
| | | | 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 | 筑紫野８Ｃ - 1027 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | 袋地等 | 南7.5 m市道 | | １低専 (50,80) 高さの限度１０m その他 |
| b | 筑紫野８Ｃ - 705 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 西6 m市道 南東4 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 812 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北6 m道路 南4 m 二方路 | | １低専 (60,80) |
| d | 筑紫野８Ｃ - 814 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北東8 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 | ( ) 86,494 | 100 / [100.0] | [100.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 96,681 | 100 / [110.0] | 87,892 | 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 | 87,900 |
| b | ( ) 98,366 | 100 / [100.0] | [100.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [104.0] | 95,150 | 100 / [111.0] | 85,721 | | 85,700 |
| c | ( ) 110,245 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 98.9] | 111,471 | 100 / [119.6] | 93,203 | | 93,200 |
| d | ( ) 80,512 | 100 / [100.0] | [100.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | 80,193 | 100 / [ 95.8] | 83,709 | | 83,700 |
| 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 +0.06 | 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 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +9.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.08 | 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 +10.0 / 行政 -3.0 / 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 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +15.0 / 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -7.0 / 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：　**87,600** 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | 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 | アパート等はみられるものの、戸建住宅を中心とした戸建住宅地域であり、取引目的も自己利用目的が中心で市場性に基づいて価格が形成される地域であるため。 |
|---|---|

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 | 筑紫野市大字牛島３１６番１ | 2912000037453-0000 |
| 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
筑紫野(県)　－ 2　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 2 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　松本　忠人 |

| 鑑定評価額 | 9,890,000 円 | １㎡当たりの価格 | 29,700 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 16日 | (６)路線価 | [　年1月] | 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 | 筑紫野市大字山家５１１４番１０ | | | ②地積(㎡) | 333 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 準都計 (60,200) （その他） |
| | 長方形 1.5：1 | 空地 | 一般住宅と農地等が混在する住宅地域 | 南東3.3 m 市道 | 下水 | 筑前山家450 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　200ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、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：特記すべき事項はない / 街路：３．３m市道 / 交通施設：筑前山家駅　北西方450 m / 法令規制：準都計 (60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近年、住宅の需給エリア拡大や隣接する筑前町の活況等の影響もあったが、金利動向や建築費の高騰等のネガティブ要因等により選好エリアの急激な縮小が見られ、地価の上昇傾向は急速に鈍化している。 | | |

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

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　29,700　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 | 同一需給圏は筑紫野市の郊外住宅地域及び筑前町のうち筑紫野市との行政境に近接する住宅地域。需要者は、地縁選好性を有する者が中心である。筑紫野市の住宅需給はその選好エリアを郊外へも拡大してきたが、金利動向や建築費の高騰等の影響により選好エリアの急激な縮小が見られる。中心となる価格帯は、標準的画地規模の既存住宅地で９００万円前後、敷地５０坪程度の新築戸建住宅で総額２，５００万円～３，０００万円前後と思料する。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 準都市計画区域内の一般住宅のほか農地等も存する住宅地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より４事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、周辺住宅地との均衡等に留意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　29,400 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　+1.0 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：筑紫野市の住宅価格水準は購買力の上限水準に近づいており、更に、金利動向や建築費の高騰等により市場の停滞等が認められる。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：金利動向や建築資材の高騰等により需給エリアの急激な縮小が見られ、市郊外部の当該地域において、その傾向は非常に強い。 |
| | | | 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 | 筑紫野８Ｃ - 112 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北西7.5 m市道<br>南西4 m<br>角地 | | 「調区」<br>(70,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 704 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 西4 m市道 | | 準都計<br>(60,200) |
| c | 筑紫野８Ｋ - 817 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 南西6 m市道<br>南東6.9 m<br>角地 | | 「調区」<br>(70,200) |
| d | 筑紫野８Ｋ - 1009 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 南2 m市道 | | 「調区」<br>(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 | ( ) 30,017 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 29,428 | 100 / [100.7] | 29,223 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 29,200 |
| b | ( ) 10,484 | 100 / [100.0] | [100.7] / 100 | 100 / [ 60.0] | 100 / [100.0] | 17,596 | 100 / [ 94.8] | 18,561 | | 18,600 |
| c | ( ) 49,563 | 100 / [100.0] | [100.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 48,216 | 100 / [118.4] | 40,723 | | 40,700 |
| d | ( ) 23,198 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 78.7] | 29,476 | 100 / [ 97.8] | 30,139 | | 30,100 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +6.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +1.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.08 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +1.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +6.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +20.0 / 行政 -2.0 / 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 -12.6 / 行政 0.0 / その他 -10.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -2.0 / 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：　29,700 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 | 適切な造成事例が収集できなかったため適用困難 |
|---|---|

(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 | 準都市計画区域内の一般住宅のほか農家住宅や農地等も存する住宅地域で、投資採算性を貫徹できる賃貸市場はなく、収益還元法の適用は困難。 |
|---|---|

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 | 筑紫野市大字山家５１１４番１０ | 2912000059730-0000 |
| 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
筑紫野(県)　－ 3　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所　九州支社 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 3 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　柗嵜　洋平 |

| 鑑定評価額 | 22,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 136,000 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　15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　29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 | 筑紫野市塔原東４丁目５８９番２５<br>「塔原東４－１０－３」 | | | ②地積(㎡) | 165<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | ２中専<br>(60,200)<br>（その他） |
| | ほぼ整形<br>1：1.5 | 住宅<br>ＬＳ ２ | 中規模の一般住宅が多い住宅地域 | 南西6 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 西鉄二日市1.1 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　11 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　165 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | ６m市道 | 交通施設 | 西鉄二日市駅　南西方<br>1.1 km |
| | | 法令規制 | ２中専<br>(60,200) | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当面は現状のまま推移すると予測する。筑紫野市内の住宅需要は堅調であるも、今後の地価は小幅な上昇に留まるものと予測する。 | | | | | |

| (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 | 140,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 97,000 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、筑紫野市及び隣接市に所在する住宅地域であり、需要者は福岡市や周辺市町に通勤する一次取得者が中心である。市内における堅調な住宅需要や類似地域の動向等を受けて、地価は緩やかな上昇基調で推移している。なお、需要の主な価格帯については、概ね１０万円～１５万円／㎡程度が中心と把握される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、需要者の意思決定は、居住の快適性・利便性等を重視して行われるため、収益性を反映した収益価格よりも代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算された比準価格の方が説得力に優る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | 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<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 地域 街路<br>交通<br>要因 環境<br>行政<br>その他 |
| (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 | 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格 117,000 円／㎡ | [100.9]／100 | 100／[102.0] | 100／[ 85.3] | [100.0]／100 | 136,000 | | 標準 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 +2.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域 街路 0.0<br>交通 +6.0<br>要因 環境 -17.0<br>行政 -3.0<br>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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 134,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 －<br>公示価格 円／㎡<br>②変動率 年間 +1.5 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 〔一般的要因〕 | 物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、筑紫野市内における土地の取得需要は堅調な状態である。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 〔地域要因〕 | 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、市内における住宅用地に対する需要は底堅い状態にあり、地価水準は上昇基調を維持している。 |
| | | | 〔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 | 筑紫野８Ｃ - 111 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南東6 m市道 北東6 m 角地 | | １住居 (70,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 805 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北東5.5 m市道 北西6 m 角地 | | １中専 (70,200) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 1004 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 西6 m市道 | | ２中専 (60,200) |
| d | 筑紫野８Ｃ - 623 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南6 m道路 | | ２中専 (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 | ( ) 157,273 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [106.1] | 148,231 | 100 / [103.0] | 143,914 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 144,000 |
| b | ( ) 131,671 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 99.9] | 131,803 | 100 / [101.0] | 130,498 | | 130,000 |
| c | ( ) 149,930 | 100 / [100.0] | [102.8] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 154,128 | 100 / [104.0] | 148,200 | | 148,000 |
| d | ( ) 138,243 | 100 / [100.0] | [100.7] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 139,211 | 100 / [100.0] | 139,211 | | 139,000 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.28 | 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.10 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 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：　**140,000** 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 | 既成市街地内であり、再調達原価の把握が困難であるため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3,590,093 | 798,526 | 2,791,567 | 2,252,340 | 539,227 | ( 0.9792 ) 528,011 | ( 3.7 - 0.4 ) 3.3 % |
| | ⑧収益価格 | 16,000,333 円 ( 97,000 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

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

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 94.00 | ＬＳ　２Ｆ | 188.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ２中専 | 60 % | 200 % | 200 % | 165 ㎡ | 10.8 m× 14.5 m | 前面道路： 市道 6.0 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | ４７㎡程度の２ＤＫ４戸を想定 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 外階段のため |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 住宅 | 94.00 | 100.0 | 94.00 | 1,573 | 147,862 | 1.0 | 147,862 |
| 2 ～ 2 | 住宅 | 94.00 | 100.0 | 94.00 | 1,603 | 150,682 | 1.0 | 150,682 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 188.00 | 100.0 | 188.00 | | 298,544 | | 298,544 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 298,544 円 × 12ケ月 ＝ | 3,582,528 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 | 共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝ | 120,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 権利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（%）） | 3,582,528 円 × 5.0 %<br>＋ 120,000 円 × 5.0 % ＝ | 185,126 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 3,517,402 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 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 %)<br>298,544 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 72,691 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 | 3,590,093 円 ( 21,758 円/㎡) | |

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 （ ）内は支払賃料

| 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 1,604 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 1,603 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 | 154,800 円 | 38,700,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 185,126 円 | 3,702,528 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 52,300 円 | 査定額 |
| | 建物 328,900 円 | 38,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 38,700 円 | 38,700,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 38,700 円 | 38,700,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 798,526 円 ( 4,840 円／㎡ ) | (経費率 22.2 % ) |

(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 | 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 | 0.9792 |

(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 | 38,700,000 円 | 200,000 円／㎡× 188.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0582 | 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 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 | 2,252,340 円 ( 13,651 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 3,590,093 円 |
| ②総費用 | 798,526 円 |
| ③純収益 ①－② | 2,791,567 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 2,252,340 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 539,227 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 528,011 円 ( 3,200 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

16,000,333 円 ( 97,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 筑紫野市塔原東４丁目５８９番２５ | 2912000028264-0000 |
| 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
筑紫野(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　旭鑑定補償 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 4 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　納富　久雄 |

| 鑑定評価額 | 14,800,000 円 | １㎡当たりの価格 | 58,700 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　22 日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　30 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 | 筑紫野市大字阿志岐２４８９番４９ | | | | ②地積(㎡) | 252 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | １低専 (50,80) （その他） |
| | 長方形 1：1.5 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域 | 西6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 紫3 km | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　80ｍ、南　220ｍ、北　90ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　12.5 ｍ、　奥行　約　20 ｍ、　規模　250 ㎡程度、　形状　長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位　北 ６m市道 | 交通施設 | 紫駅　北東方3 km | 法令規制 | １低専 (50,80) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | １低専に存する戸建住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測。需要は堅調に推移しており、市内の中では割安感を残す戸建住宅地域のため、当面の間、地価の上昇傾向は継続するものと予測。 | | | | | | | |

| (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　+1.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　58,700　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 | 同一需給圏は筑紫野市及び当市と隣接し代替競争等の関係が強い太宰府市、筑前町等の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。駅徒歩圏外のやや利便性が劣る住宅地域であるが、地価が比較的安価であるため需要は比較的堅調に推移しており、２５０㎡程度の土地であれば１，５００万円前後、新築の戸建物件で４，０００万円弱が中心の価格帯となる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 同一需給圏より規範性の高い事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、第一種低層住居専用地域内に存する戸建住宅を中心とした住宅地域に存し市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、価格変動要因の変動状況を踏まえ、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　57,000 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　+3.0 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：需要は堅調で地価の上昇傾向は継続しているが、地価の上昇余地が小さくなっている地域が多く地価の上昇幅の縮小傾向が強まっている。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：郊外に存し利便性がやや劣る住宅地域であるが、市内の戸建住宅地域の中では割安感を残しており、昨年並みに地価が上昇している。 |
| | | | 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 | 筑紫野８Ｃ - 115 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北東6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 818 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ正方形 | 南東5.5 m市道 北東4 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| c | 筑紫野８Ｋ - 412 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北4 m市道 | | １低専 (50,80) |
| d | 太宰府８Ｃ - 901 | 太宰府市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南6.1 m市道 東6 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 49,909 | 100 / [100.0] | [102.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | 50,502 | 100 / [ 88.7] | 56,936 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[101.0] / 100 | 57,500 |
| b | ( ) 70,356 | 100 / [100.0] | [100.5] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [105.1] | 67,277 | 100 / [111.2] | 60,501 | | 61,100 |
| c | ( ) 79,000 | 100 / [100.0] | [102.2] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 80,738 | 100 / [132.6] | 60,888 | | 61,500 |
| d | ( ) 60,946 | 100 / [100.0] | [102.3] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [106.1] | 58,763 | 100 / [108.1] | 54,360 | | 54,900 |
| 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 +0.44 | 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 +2.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.10 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.20 | 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 +29.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.33 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +6.0 / 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：**58,700** 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 | 第１種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域に存し、取引目的も自己利用目的が中心で賃貸市場が未成熟であり、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため。 |
|---|---|

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 | 筑紫野市大字阿志岐２４８９番４９ | 2912000049369-0000 |
| 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
筑紫野(県)　－ 5　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 5 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　佐々木　哲 |

| 鑑定評価額 | 12,900,000 円 | １㎡当たりの価格 | 95,600 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和 ８年 ７月 １日 | (４)鑑定評価日 | 令和 ８年 ７月 23日 | (６)路線価 | [　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 19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 | 筑紫野市武蔵４丁目１５８番３「武蔵４－７－３５」 | | | ②地積(㎡) | 135 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 準住居 (60,200) 準防 （その他） (70,200) |
| | ほぼ整形 1：1.2 | 住宅 W 2 | 中小規模の一般住宅が多い住宅地域 | 北東6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 天拝山1.1 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、北　150ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　11 m、奥行　約　12 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：天拝山駅　西方1.1 km　法令規制：準住居 (70,200) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は低層住宅地域として熟成した地域である。大型商業施設が近隣に配置されていることから、住宅需要は堅調であり、地価は今後も上昇傾向で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 | 96,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 67,100 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 | 同一需給圏は西鉄天神大牟田線及びＪＲ鹿児島本線沿線で、筑紫野市及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤する一次取得者が中心である。幹線道路背後に位置し、近隣に「イオンモール筑紫野」が立地するなど、利便性に優れる一方で、土地価格に割安感が有るため、需要は堅調である。土地は４０坪で１，３００万円程度、新築戸建住宅で３，０００～３，５００万円程度が需要の中心である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺にはアパート等が散見されるため収益還元法も適用したが、周辺賃貸需要や賃料水準から、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、地域特性が類似する取引事例に基づき査定しており、市場の実態を反映し、説得力を有する。従って、本件では、比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 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 +3.0 / 環境 +18.0 / 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 / [121.5] | [100.0] / 100 | 95,300 | | | |

| (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 93,600 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 +2.1 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：筑紫野市は福岡市への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：大型商業施設が近いため生活利便性に優れた住宅地域であり、近隣地域周辺では土地の面積を抑えたミニ開発が散見される。 |
| | | | 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 | 筑紫野８Ｃ - 814 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北東8 m市道 | | １住居 (60,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 810 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 南西4 m市道 北西4 m 角地 | | １中専 (70,160) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 820 | 筑紫野市 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北4 m市道 | | １中専 (60,160) |
| d | 筑紫野８Ｃ - 815 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 東4.2 m市道 | | １低専 (50,80) |
| 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 | ( ) 80,512 | 100 / [100.0] | [100.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | 80,193 | 100 / [ 86.7] | 92,495 | 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 | 92,500 |
| b | ( ) 81,424 | 100 / [100.0] | [101.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 80,945 | 100 / [ 86.9] | 93,147 | | 93,100 |
| c | ( ) 92,090 | 100 / [100.0] | [100.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 92,366 | 100 / [ 89.0] | 103,782 | | 104,000 |
| d | ( ) 93,618 | 100 / [100.0] | [100.5] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 94,086 | 100 / [ 99.9] | 94,180 | | 94,200 |
| 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 | 正常 | %／月 +0.10 | 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 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.20 | 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 +3.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.08 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.10 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / 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：　96,000 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2,323,406 | 522,460 | 1,800,946 | 1,495,740 | 305,206 | ( 0.9792 ) 298,858 | ( 3.7 - 0.4 ) 3.3 % |
| | ⑧収益価格 | 9,056,303 円 ( 67,100 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 | 60.00 | ＬＳ　２Ｆ | 120.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 準住居<br>準防 | 70 % | 200 % | 200 % | 135 ㎡ | 9.5 m× 12.0 m | 前面道路： 市道　6.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | ３ＬＤＫ　平均専有面積６０㎡ | 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)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 住宅 | 60.00 | 100.0 | 60.00 | 1,560 | 93,600 | 1.0<br>1.0 | 93,600<br>93,600 |
| 2 ～ 2 | 住宅 | 60.00 | 100.0 | 60.00 | 1,600 | 96,000 | 1.0<br>1.0 | 96,000<br>96,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 120.00 | 100.0 | 120.00 | | 189,600 | | 189,600<br>189,600 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 189,600 円 × 12ケ月 ＝ | 2,275,200 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非計上 | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝ | 120,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 一時金により担保されるため非計上。 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 2,275,200 円 × 5.0 %<br>＋ 120,000 円 × 5.0 % ＝ | 119,760 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 2,275,440 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 189,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 1,801 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 %)<br>189,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 46,165 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 | 2,323,406 円　( 17,210 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 1,636 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 1,600 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 | 102,800 円 | 25,700,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 119,760 円 | 2,395,200 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 30,100 円 | 査定額 |
| | 建物 218,400 円 | 25,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 25,700 円 | 25,700,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 25,700 円 | 25,700,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 522,460 円 ( 3,870 円／㎡ ) | (経費率 22.5 % ) |

(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 | 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 | 0.9792 |

(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 | 25,700,000 円 | 208,000 円／㎡× 120.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0582 | 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 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 | 1,495,740 円 ( 11,080 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 2,323,406 円 |
| ②総費用 | 522,460 円 |
| ③純収益 ①－② | 1,800,946 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 1,495,740 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 305,206 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 298,858 円 ( 2,214 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

9,056,303 円 ( 67,100 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 筑紫野市武蔵４丁目１５８番３ | 2912000000787-0000 |
| 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
筑紫野(県)　－ 6　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 6 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　佐々木　哲 |

| 鑑定評価額 | 25,800,000 円 | １㎡当たりの価格 | 126,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　23 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　19 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 | 筑紫野市紫６丁目１８７番７４<br>「紫６－５－２」 | | | ②地積（㎡） | 205<br>(　　) | 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<br>(50,80)<br>（その他） |
| | ほぼ整形<br>1：1.5 | 住宅<br>ＬＳ 2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域 | 北東5 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 紫1 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　11 m、奥行　約　18 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　／　街路：基準方位北　5m 市道　／　交通施設：紫駅　南東方1 km　／　法令規制：１低専(50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ熟成した分譲住宅地域であり、今後とも現状の環境を維持するものと予測する。周辺の住宅需要は堅調であり、ミニ開発も多い。土地・建物の総額の観点から地価は横ばいにて推移すると予測。 | | |

| (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　+1.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　126,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、筑紫野市内において、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心であり、周辺市町からの流入も見られる。福岡市等への通勤利便性が良好なことから、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で２，０００万円から２，５００万円程度、新築戸建住宅で３，５００万円から４，０００万円程度と考えられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は１低専地域内の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実的ではないため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の住宅地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した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 +1.0／交通 +4.0／環境 -11.0／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 / [ 93.5] | [101.0] / 100 | 125,000 | | |

| (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　126,000 円／㎡<br>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／㎡<br>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：筑紫野市は福岡市への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。<br>地域要因：人口増加を背景に土地需要は堅調であるが、建築費の上昇等も有り、地価は横ばいになっている。<br>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 | 筑紫野８Ｃ - 806 | 筑紫野市 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南西7 m市道<br>南東2 m<br>角地 | | １住居<br>(60,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 801 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北4 m市道 | | １住居<br>(60,160) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 822 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南東4 m道路<br>北東4 m<br>準角地 | | １低専<br>(60,80) |
| d | 筑紫野８Ｃ - 812 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北6 m道路<br>南4 m<br>二方路 | | １低専<br>(60,80) |
| 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 | ( ) 110,267 | 100 / [100.0] | [100.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | 110,049 | 100 / [ 97.4] | 112,987 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[101.0] / 100 | 114,000 |
| b | ( ) 114,402 | 100 / [100.0] | [100.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 115,317 | 100 / [ 85.8] | 134,402 | | 136,000 |
| c | ( ) 117,057 | 100 / [100.0] | [100.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 115,106 | 100 / [ 88.2] | 130,506 | | 132,000 |
| d | ( ) 110,245 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 98.9] | 111,471 | 100 / [ 93.6] | 119,093 | | 120,000 |
| 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<br>画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -10.0<br>行政 +2.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.08 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>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 -15.0<br>行政 +2.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.08 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0<br>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<br>画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -10.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境<br>画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境<br>行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：126,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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 | 自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。 | | | | | | |

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 | 筑紫野市紫６丁目１８７番７４ | 2912000070848-0000 |
| 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
筑紫野(県)　－ 7　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 7 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　佐々木　哲 |

| 鑑定評価額 | 33,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 145,000 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　23 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 115,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　19 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 | 筑紫野市湯町２丁目２６５番３「湯町２－８－３」 | ②地積（㎡） | 230 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|

| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | ２中専 (60,200) （その他） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 台形 1：1 | 住宅 W 2 | 中心市街地と湯町街にはさまれた一般住宅地域 | 南9 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 二日市600 m | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　200ｍ、西　180ｍ、南　40ｍ、北　20ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　16 m、奥行　約　15 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特に無し。 | 街路 | ９m市道 | 交通施設 | 二日市駅南方600 m | 法令規制 | ２中専 (60,200) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅を中心にアパートも見られる地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向を維持すると予測する。 | | | | | | | |

| (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 | 147,000 円／㎡ |
|---|---|---|
| 収益還元法 | 収益価格 | 102,000 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、筑紫野市内において、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯である。ＪＲ二日市駅の徒歩圏内の地域であるため、生活利便性、住環境も良好であり、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で２，０００万円～３，０００万円、新築戸建住宅で４，０００万円から４，５００万円程度と考えられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | アパートも見られる住宅地域であるため、収益還元法を適用したが、周辺賃貸需要や賃料水準から、収益価格は低位に試算された。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の住宅地域の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

(8) 公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 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 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 117,000 円／㎡ | [100.9] / 100 | 100 / [102.0] | 100 / [ 79.9] | [100.0] / 100 | 145,000 | 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 -3.0 交通 +7.0 環境 -23.0 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　143,000 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　+1.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| 一般的要因 | 筑紫野市は福岡市への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。 |
|---|---|
| 地域要因 | ＪＲ二日市駅の西側に乗降口（西口）が新設されたことにより、駅接近性が向上した。 |
| 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 | 筑紫野８Ｃ - 816 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 南西4 m市道 | | ２中専 (60,160) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 805 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北東5.5 m市道 北西6 m 角地 | | １中専 (70,200) |
| c | 筑紫野８Ｋ - 813 | 筑紫野市 | | 貸家建付地 | ( ) | 台形 | 西3 m道路 | | １住居 (60,160) |
| d | 筑紫野８Ｋ - 1315 | 筑紫野市 | | 貸家建付地 | ( ) | 台形 | 南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 | ( ) 113,155 | 100 / [100.0] | [100.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 95.0] | 119,706 | 100 / [ 84.6] | 141,496 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 141,000 |
| b | ( ) 131,671 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 99.9] | 131,803 | 100 / [ 87.5] | 150,632 | | 151,000 |
| c | ( ) 144,965 | 100 / [100.0] | [101.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 97.0] | 151,242 | 100 / [ 98.6] | 153,389 | | 153,000 |
| d | ( ) 148,084 | 100 / [100.0] | [105.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 156,377 | 100 / [109.1] | 143,334 | | 143,000 |
| 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.10 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -7.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.47 | 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 +4.0 / 環境 +7.0 / 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：**147,000** 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4,649,056 | 986,404 | 3,662,652 | 2,869,260 | 793,392 | ( 0.9792 ) 776,889 | ( 3.7 - 0.4 ) 3.3 % |
| | ⑧収益価格 | 23,542,091 円 ( 102,000 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

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

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 115.00 | ＬＳ　２Ｆ | 230.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ２中専 | 60 % | 200 % | 200 % | 230 ㎡ | 16.0 m× 15.0 m | 前面道路： 市道 9.0 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | ３ＬＤＫ　平均専有面積５７．５㎡ | 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)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 住宅 | 115.00 | 100.0 | 115.00 | 1,670 | 192,050 | 1.0<br>1.0 | 192,050<br>192,050 |
| 2 ～ 2 | 住宅 | 115.00 | 100.0 | 115.00 | 1,700 | 195,500 | 1.0<br>1.0 | 195,500<br>195,500 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 230.00 | 100.0 | 230.00 | | 387,550 | | 387,550<br>387,550 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 387,550 円 × 12ケ月 ＝ | 4,650,600 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 | 共益費を計上する慣行がないため非計上。 | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 4,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝ | 192,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 一時金により担保されるため非計上。 | 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（%）） | 4,650,600 円 × 6.0 %<br>＋ 192,000 円 × 6.0 % ＝ | 290,556 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 4,552,044 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 387,550 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝ | 3,643 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 %)<br>387,550 円 × 94.0 % × 0.2563 ＝ | 93,369 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 | 4,649,056 円 ( 20,213 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 1,738 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 月額支払賃料 ( 1,700 円/㎡) |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階 2 F B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 197,200 円 | 49,300,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 193,704 円 | 4,842,600 × 4.0 % |
| ③公租公課 | 土地 77,900 円 | 査定額 |
| | 建物 419,000 円 | 49,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 49,300 円 | 49,300,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 49,300 円 | 49,300,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 986,404 円 ( 4,289 円／㎡ ) | (経費率 21.2 % ) |

(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 | 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 | 0.9792 |

(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 | 49,300,000 円 | 208,000 円／㎡× 230.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0582 | 0.0430 × 躯体部分 40 % + 0.0595 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 2,869,260 円<br>( 12,475 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 4,649,056 円 |
| ②総費用 | 986,404 円 |
| ③純収益　①－② | 3,662,652 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 2,869,260 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 793,392 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 776,889 円<br>( 3,378 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

23,542,091 円 ( 102,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 筑紫野市湯町２丁目２６５番３ | 2912000035998-0000 |
| 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
筑紫野(県)　－ 8　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 8 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　松本　忠人 |

| 鑑定評価額 | 32,900,000 円 | １㎡当たりの価格 | 118,000 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　16 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　25 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 | 筑紫野市針摺北４４１番９４<br>「針摺北３－１６」 | | | | ②地積（㎡） | 279<br>(　　) | 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<br>(50,80)<br>（その他） |
| | 正方形<br>1：1 | 住宅<br>Ｗ 2 | 中規模一般住宅が多い既成住宅地域 | 東6 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 朝倉街道400 m | | |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　120ｍ、西　90ｍ、南　100ｍ、北　120ｍ | | | 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　16 m、規模　260 ㎡程度、形状 正方形 | | | | | | |
| | 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<br>６m市道 | 交通施設 | 朝倉街道駅　北方400 m | 法令規制 | １低専<br>(50,80) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 住環境及び駅や諸施設（市役所、店舗等）への接近性に恵まれ、周辺では画地分割等による戸建分譲やマンション分譲等も見られるが、地価水準は購買力の上限に近づいており、地価の上昇傾向は鈍化している。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 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　118,000　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、筑紫野市内のＪＲ鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線の住宅地域。需要者の中心は、福岡市や周辺市町に通勤する一次取得者等である。筑紫野市の住宅需要は堅調で、住環境や接近条件に比較的恵まれた当該地域の選好性は高く、周辺では画地分割による建売分譲等も見られるが、地価水準は購買力の上限に近づいている。中心価格帯は、敷地６０坪程度の新築戸建住宅で、建築費等の高騰もあり総額４，５００万円～５，０００万円程度と思料する。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 快適性が重視される第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より５事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、周辺住宅地との均衡等に留意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<br>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　117,000 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　筑紫野　－　7
公示価格　118,000 円／㎡

②変動率　年間　+0.9 %　半年間　0.0 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：筑紫野市の住宅価格水準は購買力の上限水準に近づいており、更に、金利動向や建築費の高騰等により市場の停滞等が認められる。

地域要因：住環境や接近性等に恵まれ、周辺ではミニ開発やマンション開発等もあったが、地価は上限水準に近く、市場の縮小傾向が強まっている。

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 | 筑紫野８Ｃ - 703 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 東6 m市道<br>南3 m<br>北5 m<br>三方路 | | １住居<br>(70,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 705 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 西6 m市道<br>南東4 m<br>角地 | | １低専<br>(60,80) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 708 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 北西4 m市道 | | １低専<br>(50,80) |
| d | 筑紫野８Ｃ - 819 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 東6 m道路 | | １低専<br>(50,80) |
| e | 筑紫野８Ｋ - 410 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 北東6 m市道 | | １低専<br>(60,80) |

| 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 | ( ) 102,753 | 100 [100.0] | [100.9] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 94.9] | 109,250 | 100 [ 94.0] | 116,223 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[102.0] 100 | 119,000 |
| b | ( ) 98,366 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [104.0] | 95,150 | 100 [ 91.0] | 104,560 | | 107,000 |
| c | ( ) 108,919 | 100 [100.0] | [100.3] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 109,246 | 100 [ 95.0] | 114,996 | | 117,000 |
| d | ( ) 109,914 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 110,354 | 100 [ 93.9] | 117,523 | | 120,000 |
| e | ( ) 108,609 | 100 [100.0] | [101.1] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 109,804 | 100 [ 91.9] | 119,482 | | 122,000 |

| 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 +0.08 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -3.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.08 | 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 -9.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.08 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.08 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 +3.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.10 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 +3.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**118,000** 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 | 既成住宅地域のため適用困難 |
|---|---|

(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 | 快適性が重視される第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。 |
|---|---|

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 | 筑紫野市針摺北４４１番９４ | 2912000039570-0000 |
| 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
筑紫野(県)　－ 9　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　旭鑑定補償 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 9 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　納富　久雄 |

| 鑑定評価額 | 27,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 103,000 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　22 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　30 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 | 筑紫野市美しが丘南２丁目９番１２ | | | ②地積(㎡) | 262 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １低専 (50,80) （その他） |
| | ほぼ整形 1：1.5 | 住宅 W 2 | 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 南東6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 原田1.5 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　100ｍ、西　80ｍ、南　90ｍ、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　13 m、奥行　約　20 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位　北 ６m市道 | 交通施設 | 原田駅　南東方1.5 km | 法令規制 | １低専 (50,80) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | １低専に存する区画整然とした戸建住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測。需要は堅調であるが総額の観点から高額であり上昇余地もないため、当面の間、地価は横這い程度で推移するものと予測。 | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+3.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　103,000　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 | 同一需給圏は筑紫野市及び当市と隣接し代替競争等の関係が強い太宰府市、小郡市等の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境の良好な住宅地域であり需要は底堅いが、２６０㎡程度の土地であれば２，７００万円程度、新築の戸建物件で５，５００万円程度となり総額が高額なため地価の上昇余地がなくなっており、地価は横這い程度で推移している。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 筑紫野市内に存し場所的同一性が強く、地域要因格差も小さい取引事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 街路 | | 街路 | |
| | | | | | | | | 交通 | | 交通 | |
| | | | | | | | | 環境 | | 環境 | |
| | 公示価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 画地 | | 行政 | |
| | | | | | | | | 行政 | | その他 | |
| | | | | | | | | その他 | | | |

| (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 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | +8.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +7.0 |
| | 前年指定基準地の価格 117,000 円／㎡ | [100.9] / 100 | 100 / [102.0] | 100 / [115.6] | [103.0] / 100 | 103,000 | | 画地 | +2.0 | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 103,000 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 | 需要は堅調で地価の上昇傾向は継続しているが、地価の上昇余地が小さくなっている地域が多く地価の上昇幅の縮小傾向が強まっている。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 地域要因 | 居住環境の良好な住宅地域で需要は堅調に推移しているが、地価は総額の観点から十分に高い水準にあり、横這い程度で推移している。 |
| | | | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 筑紫野８Ｃ - 104 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | 袋地等 | 南東6 m市道 | | １住居 (60,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 102 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南西6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 110 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 北5 m市道 南6 m 二方路 | | ２低専 (60,80) |
| d | 筑紫野８Ｃ - 627 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北9 m市道 西6 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| 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 | ( ) 96,787 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 92.7] | 104,409 | 100 / [107.1] | 97,487 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[103.0] / 100 | 100,000 |
| b | ( ) 102,985 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 100,966 | 100 / [ 99.0] | 101,986 | | 105,000 |
| c | ( ) 101,490 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [103.0] | 98,534 | 100 / [ 96.0] | 102,640 | | 106,000 |
| d | ( ) 97,809 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 94,960 | 100 / [ 97.9] | 96,997 | | 99,900 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 +3.0 / 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 +2.0 / 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 | | |
| 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 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 0.00 | 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 -2.0 / 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：　103,000 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 | 第１種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域に存し、取引目的も自己利用目的が中心で賃貸市場が未成熟であり、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため。 |
|---|---|

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 | 筑紫野市美しが丘南２丁目９番１２ | 2912000064082-0000 |
| 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
筑紫野(県)　－ 10　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　－ 10 | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　佐々木　哲 |

| 鑑定評価額 | 11,700,000 円 | １㎡当たりの価格 | 17,300 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和 ８年 ７月 １日 | (４)鑑定評価日 | 令和 ８年 ７月 23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 19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 | 筑紫野市大字山口１１３９番１ | | ②地積(㎡) | 675 ( ) | 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<br>1.2：1 | 住宅<br>Ｗ 2 | 農家住宅、一般住宅等が存する山手の住宅地域 | 南西3.5 m<br>市道 | 下水 | 天拝山4.5 km |

「調区」(60,200)
（その他）
土砂災害警戒区域

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　200ｍ、西　200ｍ、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　30 m、奥行　約　20 m、規模　600 ㎡程度、形状　ほぼ整形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特になし。 | 街路：３．５m市道 | 交通施設：天拝山駅　南西方4.5 km |
| | | 法令規制：「調区」(60,200)<br>土砂災害警戒区域 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 農家住宅と一般住宅が混在する山間部の集落的住宅地域である。筑紫野市中心部から距離が有り、生活利便性に劣り高齢化が進展している。住宅需要に乏しく地価は弱含みにて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　17,300　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、筑紫野市の住宅地域の中で農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域や比較的低価格帯の住宅地域である。主要な需要者は市内の居住者や地縁的選好性を有するものが主体である。土砂災害警戒区域に指定されているため、圏域外からの流入は殆ど見られず、需要は弱い状態が続いている。中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地は８００万円～１，５００万円程度である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、戸建住宅を主体とする山間部の住宅地域であり賃貸市場が成立していないため収益還元法は適用しない。一方、比準価格は市内の住宅地域の取引事例等から求められた価格であり市場性を反映した実証的価格である。本件では、不動産の需給動向を踏まえ、比準価格を標準とし、周辺の公的価格等との均衡にも留意のうえ、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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　17,400 円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　-0.6 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：景気は緩やかに回復しつつあるが、筑紫野市の山間部の集落地域は、生活利便性に劣り、不動産市況は厳しい状況である。<br>地域要因：市街化調整区域内であるため開発が抑制され、山間部に位置し発展的要因に乏しく新規の住宅開発は皆無である。<br>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 | 筑紫野８Ｃ - 704 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 西4 m市道 | | 準都計 (60,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 605 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 南東14.7 m県道 | | 「調区」 (60,200) |
| c | 筑紫野８Ｋ - 1314 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東6.4 m市道 北西4.6 m 角地 | | 「調区」 (70,200) |
| d | 筑紫野８Ｃ - 112 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北西7.5 m市道 南西4 m 角地 | | 「調区」 (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 | ( ) 10,484 | 100 / [100.0] | [100.7] / 100 | 100 / [ 60.0] | 100 / [100.0] | 17,596 | 100 / [110.3] | 15,953 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 16,000 |
| b | ( ) 17,132 | 100 / [100.0] | [101.8] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 92.2] | 18,916 | 100 / [119.1] | 15,882 | | 15,900 |
| c | ( ) 28,429 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 27,872 | 100 / [138.7] | 20,095 | | 20,100 |
| d | ( ) 30,017 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 29,428 | 100 / [132.6] | 22,193 | | 22,200 |
| 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 | 正常 | %／月 +0.08 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.20 | 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 +7.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +6.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +4.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +27.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +5.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**17,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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 | アパート等の賃貸物件がほとんど無く、建物の建築が規制される市街化調整区域内であるため、収益還元法の適用は実現性・妥当性に欠けることから適用しない。 |
|---|---|

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 | 筑紫野市大字山口１１３９番１ | 2912000235892-0000 |
| 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７

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
筑紫野(県)　３－１　宅地見込地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　毎長補償鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　３－１ | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　姫野　哲次 |

| 鑑定評価額 | 206,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 58,800 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 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 ３日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価 | | | | 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 | 筑紫野市上古賀１丁目２８３番１外 | | | ②地積（㎡） | 3,497 | ⑨法令上の規制等 | |
| | ③形状 | ④土地の利用の現況 | 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） | |
| | 不整形 2：1 | 田 | 一般住宅地域に隣接する熟成度の高い地域 | 西5 m 市道 背面道 | 水道、ガス、下水 | 二日市1.1 km | | |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　0m、西　30m、南　50m、北　0m | | | ②標準的使用 | 住宅地向き宅地見込地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　50 m、　奥行　約　90 m、　規模　3,500 ㎡程度、　形状 不整形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特に無し | 道路 | ５m市道 | 交通施設 | 二日市駅南西方1.1 km | 法令規制 | １住居 (60,200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 住宅地域に隣接した熟成度が高い宅地見込地地域であり、今後は宅地開発がなされていくものと推測する。筑紫野市内の住宅地価格の上昇を受け、地価は上昇傾向で推移すると予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | | 住宅地向き宅地見込地 | | | (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 | 61,000 円／㎡ | | | | |
| | | 控除法 | 控除後価格 | 54,400 円／㎡ | | | | |
| (6)市場の特性 | | 同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市町村における宅地見込地である。典型的な需要者は、不動産ディベロッパーや不動産会社等である。筑紫野市内では、その利便性から住宅地の需要が旺盛である中で、都心に近い宅地見込地は年々減少している。その稀少性から需要は旺盛で、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、その位置や、造成の難易、規模等により大きくことなることから把握は困難である。 | | | | | | |
| (7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | | 比準価格は同一需給圏内の類似地域内の住宅地向き宅地見込地の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、控除後価格は宅地開発業者の投資採算性に着目した価格であるが、開発計画について適切に査定したものの、想定的要因を含む。以上から、実証的な比準価格を重視し、控除後価格を比較考量して、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | |

| (8)公示価格を規準とした価格 | ①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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | － | | | | | | | 画地 | 交通 |
| | 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 行政 | 環境 |
| | | | | | | | | その他 | 宅造 |
| | | | | | | | | | 行政 |
| | | | | | | | | | その他 |

| (9)標準価格対象基準地の前年からの検討 | ①対象基準地の検討 ■前年基準地　□新規 前年標準価格　57,500 円／㎡ | ②変動率 年間　+2.3 % | ③価格形成要因の変動状況 | 〔一般的要因〕 | 筑紫野市内の住宅地は需要は旺盛であり、その影響を受け、宅地見込地の需要も旺盛である。 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 〔地域要因〕 | 住宅地に隣接する熟成度の高い宅地見込地地域であり、宅地化の影響も強いことから需要は旺盛である。 |
| | | | | 〔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 | ③取引時点 | ④現況地目 | 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 | 春日８Ｃ - 1201 | 春日市 | | 田 | | ほぼ長方形 | 東6 m市道 | | １低専 (53,110) 高さ制限１０m |
| b | 大野城８Ｃ - 19 | 大野城市 | | 田 | | 不整形 | 南東7.5 m市道 | | 「調区」 (50,100) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 612 | 筑紫野市 | | 田 | | 不整形 | 西24.4 m県道 | | 「調区」 (60,200) |
| d | 筑紫野８Ｃ - 625 | 筑紫野市 | | 田 | | 不整形 | 接面道路なし | | １住居 (60,200) |
| e | - | | | | | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬標準化補正 | ⑭推定価格 (円／㎡) | ⑮地域要因の比較 | ⑯推定標準価格 (円／㎡) | ⑰個別的要因の比較 | ⑱査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 63,758 | 100 / [100.0] | [103.6] / 100 | 100 / [100.0] | 66,053 | 100 / [116.5] | 56,698 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 56,700 |
| b | ( ) 38,871 | 100 / [100.0] | [106.5] / 100 | 100 / [ 80.0] | 51,747 | 100 / [ 73.0] | 70,886 | | 70,900 |
| c | ( ) 33,543 | 100 / [100.0] | [101.3] / 100 | 100 / [ 95.0] | 35,767 | 100 / [ 58.0] | 61,667 | | 61,700 |
| d | ( ) 40,881 | 100 / [100.0] | [101.1] / 100 | 100 / [ 99.0] | 41,748 | 100 / [ 76.4] | 54,644 | | 54,600 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | [100.0] / 100 | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.40 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 +3.0 | 宅地造成 +24.0 |
| | | | | | | 行政 -3.0 | その他 0.0 | |
| b | 正常 | %／月 +0.36 | 画地 -20.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -4.0 | 宅地造成 0.0 |
| | | | | | | 行政 -20.0 | その他 0.0 | |
| c | 正常 | %／月 +0.10 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -11.0 | 宅地造成 -16.0 |
| | | | | | | 行政 -20.0 | その他 0.0 | |
| d | 正常 | %／月 +0.10 | 画地 -1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 交通・接近 +8.0 | 環境 +1.0 | 宅地造成 0.0 |
| | | | | | | 行政 0.0 | その他 -30.0 | |
| e | | %／月 | 画地 | 行政 | その他 | 交通・接近 | 環境 | 宅地造成 |
| | | | | | | 行政 | その他 | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　61,000 円／㎡〕

(2)控除後価格算定内訳

(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）

| ①転換後・造成後の更地を想定した価格（円／㎡） | ②有効宅地化率を乗じた価格（円／㎡） | ③造成工事費（円／㎡） | ④公共公益施設負担金（円／㎡） | ⑤投下資本収益（③＋④）× np（円／㎡） n: 10.5月 p: 1.1 % | ⑥販売費及び一般管理費（円／㎡） | ⑦差引額（円／㎡） ②－(③＋④＋⑤＋⑥) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 112,000 | ( 81.0 %) 90,720 | 14,100 | 280 | 1,661 | 9,500 | 65,179 |

| ⑧投下資本収益等控除後の価格 n: 18.0月 p: 1.1 %（円／㎡） | ⑨熟成度修正 r: 0.0 % m: 0.0年（円／㎡） | ⑩個別的要因の比較 | ⑪控除後価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|
| $\frac{1}{1+np}$ : 0.8347　54,405 | $\frac{1}{(1+r)^m}$ : 1.0000　54,405 | $\frac{[100.0]}{100}$ | 54,400 |

(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定

| 取引事例比較法 | NO | ①取引事例番号 | ②取引価格（円／㎡） | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤建付減価の補正 | ⑥標準化補正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧推定標準価格（円／㎡） | ⑨個別的要因の比較 | ⑩査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | a | 筑紫野８Ｃ － 821 | 102,149 | 100 / [100.0] | [100.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 100 / [100.7] | 101,743 | 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 | 102,000 |
| | b | 筑紫野８Ｃ － 816 | 113,155 | 100 / [100.0] | [100.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 95.0] | 100 / [105.0] | 114,006 | | 114,000 |
| | c | 筑紫野８Ｃ － 1016 | 118,715 | 100 / [100.0] | [102.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 100 / [ 99.8] | 121,332 | [100.0] / 100 | 121,000 |

| NO | ⑪事情の内容 | ⑫月率変動率 | ⑬標準化補正の内訳 | | | ⑭地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +5.0 |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -6.0 | その他 0.0 | |
| b | 正常 | %／月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +5.0 |
| | | | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -2.0 | その他 0.0 | |
| c | 正常 | %／月 +0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 +5.0 |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |

⑮比準価格　**112,000** 円／㎡

| 同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討 | ①標準地番号又は基準地番号 | ②公示価格又は標準価格(円/㎡) | ③時点修正 | ④標準化補正 | ⑤地域要因の比較 | ⑥推定標準価格（円／㎡） | ⑦個別的要因の比較 | ⑧規準価格又は比準価格(円/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 筑紫野(県) － 7 | 143,000 | [101.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [131.3] | 110,436 | [100.0] / 100 | 110,000 |
| | ⑨地域要因の比較の内訳 | | 街路 +3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +25.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| 転換後・造成後の更地を想定した価格 | | | 112,000 円／㎡ | | | | | |

(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要

＊開発区域面積　3,497 ㎡
うち既存公共用地面積　　㎡

＊開発区域の範囲（基準地を中心として）
東　0m、西　0m、南　0m、北　0m

＊開発区域の土地の利用状況
田 100 %、畑　%、森林　%、その他　%

＊造成画地数　15 画地
＊１画地平均面積　190 ㎡
＊平均盛土高　0.3 m
＊造成後の公共減歩率　19.0 %
＊既存公共用地率　%
＊造成後の減歩率　19.0 %

＊擁壁工事の概要
宅地境界部分及び背面部分に０．３m程度のコンクリートブロックを設置する。

＊道路工事の概要
幅員６mの舗装道路を敷設する。西側道路からのセットバック部分は約３０㎡程度である。

＊排水工事の概要
団地内道路に排水管を引込み、各戸につなげる。

＊公園緑地の工事の概要
１１０㎡程度の公園を西側既存道路沿いに設置する。

＊水道工事の概要
引込延長　83.0 m
＊電気工事の概要
引込延長　83.0 m
＊その他

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 筑紫野市上古賀１丁目２８３番１ | 2912000036151-0000 |
| 2 | 筑紫野市上古賀１丁目２８４番２ | 2912000036154-0000 |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 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
筑紫野(県)　５－１　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　５－１ | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　松本　忠人 |

| 鑑定評価額 | 19,800,000 円 | １㎡当たりの価格 | 192,000 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　16日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 150,000 円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 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 | 筑紫野市針摺中央２丁目３６７番４<br>「針摺中央２－１７－７」 | | | ②地積（㎡） | 103<br>(　　) | 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<br>(80,300)<br>準防<br>（その他）<br>(100,300) | |
| | 台形<br>1：2 | 店舗兼住宅<br>W 2 | 低層の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域 | 北8 m<br>県道、<br>背面道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 朝倉街道100 m | | |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　120ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ | | | ②標準的使用 | 低中層店舗兼共同住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡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 | 8m県道 | 交通施設 | 朝倉街道駅　東方100 m | 法令規制 | 近商<br>(90,300)<br>準防 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅やバスセンター、諸施設等への接近性に恵まれ、周辺地域ではマンション立地等も進んでいたが、価格水準や金利動向、建築費の高騰等による住宅市場の停滞等の影響もあり、地価の上昇傾向は鈍化している。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低中層店舗兼共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路　+3.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　194,000　円／㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　159,000　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 | 同一需給圏は筑紫野市及び周辺市町の商業地域を中心に、接近性に恵まれたマンション立地可能な商住混在地域を含む。需要者の中心は、物販・飲食等の店舗を運営する法人あるいは個人のほか、接近性に恵まれているためマンション開発業者や収益物件目的の投資家等も考えられる。事業規模や取得目的等により取引水準にバラつきが見られ、中心となる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 | 比準価格は同一需給圏内に生起した信頼性ある４事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。収益価格は賃料の遅行性や想定要素を含む点等は否めず、相対的に規範性は劣り、建築費の高騰等により低位に求められたが、市場の特性等の観点から考慮すべき価格と思料する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡等に留意して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<br>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<br>筑紫野(県)　５－２ | 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 0.0／交通 +10.0／環境 +38.0／行政 +20.0／その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格<br>320,000 円／㎡ | [105.6]／100 | 100／[100.0] | 100／[182.2] | [103.0]／100 | 191,000 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　183,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+4.9 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：路線商業地域は回復傾向も見られるが、近隣商業地域においては周辺住宅地の動向等も影響し、需要は縮小傾向にある。<br>地域要因：朝倉街道駅周辺ではマンション立地も目立ってきていたが、一般的要因等を背景に市場が縮小している。<br>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 | 筑紫野８Ｃ - 608 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東19.9 m県道 北西5 m 角地 | | 準住居 (80,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 1021 | 筑紫野市 | | 底地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北24.5 m県道 | | １住居 (60,200) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 1029 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東13.8 m県道 北4 m 角地 | | １住居 (70,200) |
| d | 筑紫野８ＣＤＨ - 1 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北東11.7 m市道 北4.9 m 角地 | | 準工 (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 | ( ) 147,880 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 147,593 | 100 [ 81.5] | 181,096 | 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 | 187,000 |
| b | ( ) 81,628 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 82,199 | 100 [ 70.2] | 117,093 | | 121,000 |
| c | ( ) 151,362 | 100 [100.0] | [102.0] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 82.4] | 187,366 | 100 [ 98.8] | 189,642 | | 195,000 |
| d | ( ) 180,905 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 96.9] | 187,439 | 100 [ 96.8] | 193,635 | | 199,000 |
| 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 +0.40 | 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 +9.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -15.0 / 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 +9.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -17.6 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +4.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +4.0 / 交通・接近 -4.0 / 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：　**194,000** 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 | 既成市街地のため適用困難 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

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

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 5,109,677 | 1,212,492 | 3,897,185 | 3,328,930 | 568,255 | ( 0.9809 ) 557,401 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 16,394,147 円　（　159,000 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 | 80.00 | S　3 F | 240.00 |

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<br>準防 | 100 % | 300 % | 300 % | 103 ㎡ | 7.5 m× 13.5 m | 前面道路： 県道　8.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １階店舗、２～３階３６㎡程度の１ＬＤＫ４戸を想定 | ⑦有効率の理由 | 86.7 % | 標準的 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 80.00 | 80.0 | 64.00 | 2,950 | 188,800 | 6.0<br>1.0 | 1,132,800<br>188,800 |
| 2 ～ 3 | 住宅 | 80.00 | 90.0 | 72.00 | 1,730 | 124,560 | <br>1.0 | <br>124,560 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 240.00 | 86.7 | 208.00 | | 437,920 | | 1,132,800<br>437,920 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 437,920 円 × 12ケ月 ＝ | 5,255,040 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 | 共益費を別途授受する慣行はない | |
| 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) | 敷金充当 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 5,255,040 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 262,752 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 4,992,288 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 1,132,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 10,762 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 %)<br>437,920 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 106,627 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 5,109,677 円　( 49,609 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 3,028 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 月額支払賃料 ( 2,950 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 | 291,500 円 | 58,300,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 262,752 円 | 5,255,040 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 46,140 円 | 査定額 |
| | 建物 495,500 円 | 58,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 58,300 円 | 58,300,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 58,300 円 | 58,300,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 1,212,492 円 ( 11,772 円／㎡ ) | (経費率 23.7 % ) |

(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 % | ⑦$n_a$：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） | 40 % | ⑧$n_b$：仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨$n_c$：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 | 0.9809 |

(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 | 58,300,000 円 | 236,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0571 | 躯体部分 0.0393 × 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<br>①× ② | 3,328,930 円<br>( 32,320 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 5,109,677 円 |
| ②総費用 | 1,212,492 円 |
| ③純収益　①－② | 3,897,185 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 3,328,930 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 568,255 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 557,401 円<br>( 5,412 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

16,394,147 円　( 159,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 筑紫野市針摺中央２丁目３６７番４ | 2912000039286-0000 |
| 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
筑紫野(県)　５－２　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　旭鑑定補償 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　５－２ | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　納富　久雄 |

| 鑑定評価額 | 55,800,000 円 | １㎡当たりの価格 | 338,000 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　22 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 260,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　30 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 | 筑紫野市二日市中央６丁目５６７番１１外<br>「二日市中央６－３－２２」 | | ②地積（㎡） | 165<br>(　　) | 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<br>1：1.5 | 店舗兼住宅<br>Ｓ 3 | 小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域 | 南東8.5 m<br>県道 | 水道、ガス、下水 | 西鉄二日市150 m |

商業
(80,500)
準防
（その他）
(90,500)

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　80ｍ、西　130ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　16 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特になし　／　街路：８．５m県道　／　交通施設：西鉄二日市駅　南西方 150 m　／　法令規制：商業 (90,500) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅から近くの利便性に優る商業地域であり、今後マンション等の割合が高まるものと予測。需要は堅調であるが建築費の高騰化の影響等により、収益性の観点から地価の上昇幅の縮小傾向が強まるものと予測。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 中層店舗兼共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 350,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 261,000 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 | 同一需給圏は筑紫野市及び周辺市の商業地域及び商住混在地域一円である。需要者の中心は店舗兼共同住宅等の収益物件の開発を行う不動産業者等である。駅近くに位置する商業地域であり、利便性が高いため近年、マンション用地の需要が主体であり、投資物件としての適格性も有するため需要は堅調に推移しているが、収益性の観点から地価の上昇幅は縮小傾向にある。なお、市場の中心となる価格帯は規模等により異なり見出し難い。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | マンション用地需要も競合する代替競争等の関係が強い商業地の事例を多数収集し得たため、比準価格については投資市場における市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、各項目の査定段階に多くの想定要素を含むため、説得力がやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、価格変動要因の変動状況を踏まえ、上記の通り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 320,000 円／㎡<br>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／㎡<br>②変動率　年間 +5.6 %　半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：マンション用地や事業所用地の需要は堅調に推移しているが、建築費の高騰化等の影響から地価の上昇率は縮小傾向で推移している。<br>地域要因：需要は堅調であるが、建築費の高騰化の影響等により収益性の観点から地価の上昇幅の縮小傾向が強くなってきている。<br>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 | 筑紫野８Ｃ - 1029 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東13.8 m県道 北4 m 角地 | | １住居 (70,200) |
| b | 筑紫野８ＣＤＨ - 1 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北東11.7 m市道 北4.9 m 角地 | | 準工 (70,200) |
| c | 太宰府８Ｃ - 1012 | 太宰府市 | | 底地 | ( ) | ほぼ台形 | 南東10.5 m県道 | | ２住居 (60,200) 高度地区最高20m |
| d | 大野城８Ｃ - 503 | 大野城市 | | 更地 | ( ) | 台形 | 南西21.5 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 | ( ) 151,362 | 100 [100.0] | [102.0] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 82.4] | 187,366 | 100 [ 56.4] | 332,209 | 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 | 332,000 |
| b | ( ) 180,905 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 96.9] | 187,439 | 100 [ 51.4] | 364,667 | | 365,000 |
| c | ( ) 189,710 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 95.0] | 204,288 | 100 [ 53.5] | 381,847 | | 382,000 |
| d | ( ) 345,039 | 100 [100.0] | [108.5] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 99.0] | 378,149 | 100 [115.4] | 327,685 | | 328,000 |
| 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 +0.40 | 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 -36.0 |
| | | | 画地 -17.6 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 | |
| b | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 -38.0 |
| | | | 画地 -3.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 | |
| c | 正常 | %／月 +0.45 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -8.0 | 環境 -36.0 |
| | | | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 | |
| d | 正常 | %／月 +0.85 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +21.0 |
| | | | 画地 -1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 | |
| e | | %／月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 |
| | | | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**350,000** 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 22,386,987 | 6,859,068 | 15,527,919 | 14,006,500 | 1,521,419 | ( 0.9623 ) 1,464,062 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 43,060,647 円　（　261,000 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 | 110.00 | ＲＣ　8 Ｆ | 880.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 商業<br>準防 | 90 % | 500 % | 500 % | 165 ㎡ | 10.0 m× 16.0 m | 前面道路： 県道　8.5 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １階：店舗、２階～８階：住宅（１ＬＤＫ３１㎡程度）２１戸を想定 | ⑦有効率の理由 | 81.9 % | 店舗兼共同住宅として標準的 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 110.00 | 60.0 | 66.00 | 3,500 | 231,000 | 6.0 | 1,386,000 |
| 2 ～ 4 | 住宅 | 110.00 | 85.0 | 93.50 | 2,400 | 224,400 | 1.0 | 224,400 |
| | | | | | | | 1.0 | 224,400 |
| 5 ～ 7 | 住宅 | 110.00 | 85.0 | 93.50 | 2,450 | 229,075 | 1.0 | 229,075 |
| | | | | | | | 1.0 | 229,075 |
| 8 ～ 8 | 住宅 | 110.00 | 85.0 | 93.50 | 2,600 | 243,100 | 1.0 | 243,100 |
| | | | | | | | 1.0 | 243,100 |
| ～ | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 計 | | 880.00 | 81.9 | 720.50 | | 1,834,525 | | 2,989,525 |
| | | | | | | | | 1,603,525 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 1,834,525 円 × 12ケ月 ＝ | 22,014,300 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 100 円/㎡ × 720.50 ㎡ × 12ケ月 ＝ | 864,600 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。 | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝ | 0 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金等により担保されているため計上しない。 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 22,878,900 円 × 4.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 915,156 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 21,963,744 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 2,989,525 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝ | 28,699 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 %)<br>1,603,525 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝ | 394,544 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 | 22,386,987 円　( 135,679 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 2,453 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 月額支払賃料 ( 2,400 円/㎡) |
| c | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 基準階　3 Ｆ　Ｂ |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 1,285,000 円 | 257,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 2,745,468 円 | 22,878,900 × 12.0 % |
| ③公租公課 | 土地 130,100 円 | 査定額 |
| | 建物 2,184,500 円 | 257,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 257,000 円 | 257,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 257,000 円 | 257,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 6,859,068 円 ( 41,570 円／㎡ ) | (経費率 30.6 % ) |

(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 | 60 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 | 30 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 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9623 |

(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 | 257,000,000 円 | 284,000 円／㎡× 880.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0545 | 0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 14,006,500 円<br>( 84,888 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 22,386,987 円 |
| ②総費用 | 6,859,068 円 |
| ③純収益　①－② | 15,527,919 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 14,006,500 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 1,521,419 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 1,464,062 円<br>( 8,873 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

43,060,647 円　( 261,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 筑紫野市二日市中央６丁目５６７番１１ | 2912000033080-0000 |
| 2 | 筑紫野市二日市中央６丁目５６７番１２ | 2912000033081-0000 |
| 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
筑紫野(県)　５－３　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所　九州支社 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　５－３ | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　柗嵜　洋平 |

| 鑑定評価額 | 597,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 196,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １　基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 155,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　29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 | 筑紫野市石崎１丁目２０８番１外<br>「石崎１－１－１７」 | | | ②地積（㎡） | 3,046<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 準工<br>(60,200)<br>（その他）<br>(70,200) |
| | 不整形<br>2：1 | 店舗<br>Ｓ 1 | 沿道型店舗、公共施設等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北東15 m<br>県道、<br>背面道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 朝倉街道590 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　40ｍ、南　250ｍ、北　100ｍ | | | ②標準的使用 | 低層店舗地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　60 m、　奥行　約　50 m、　規模　3,000 ㎡程度、　形状　長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | １５m県道 | 交通施設 | 朝倉街道駅　北西方590 m | 法令規制 | 準工<br>(60,200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 郊外型店舗が立地する路線商業地域であり、交通量の多い地域における商業地需要は底堅く、地価は上昇基調で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 | 形状　-2.0<br>二方路　+2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 199,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 177,000 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、筑紫野市内の路線商業地域を中心とした商業地域で、需要者の中心は店舗経営を行う法人や個人事業主等である。一定の交通量が見込める路線商業地に対する需要は堅調であり、地価も上昇傾向を維持している。なお、取引の価格帯としては概ね１７万円～２２万円／㎡程度が需要の中心である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、類似性の高い取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算の過程においては想定項目が介在することから、やや説得力が劣る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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<br>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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　187,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+4.8 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、筑紫野市内における土地の取得需要は堅調な状態である。<br>地域要因：筑紫野市内において店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、事業者等による出店意欲は高く、地価水準は上昇傾向にある。<br>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 | 筑紫野８Ｃ - 1016 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東5.8 m市道 | | １住居 (60,200) |
| b | 筑紫野８Ｃ - 608 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東19.9 m県道 北西5 m 角地 | | 準住居 (80,200) |
| c | 筑紫野８Ｃ - 1029 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東13.8 m県道 北4 m 角地 | | １住居 (70,200) |
| d | 筑紫野８ＣＤＨ - 1 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北東11.7 m市道 北4.9 m 角地 | | 準工 (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 | ( ) 118,715 | 100 / [100.0] | [102.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 121,089 | 100 / [ 65.2] | 185,719 | 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 | 186,000 |
| b | ( ) 147,880 | 100 / [100.0] | [102.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 147,593 | 100 / [ 83.5] | 176,758 | | 177,000 |
| c | ( ) 151,362 | 100 / [100.0] | [102.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 82.4] | 187,366 | 100 / [ 90.0] | 208,184 | | 208,000 |
| d | ( ) 180,905 | 100 / [100.0] | [100.4] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 96.9] | 187,439 | 100 / [ 88.2] | 212,516 | | 213,000 |
| 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 +0.18 | 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 -30.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -17.6 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 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：　199,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 43,324,195 | 9,496,672 | 33,827,523 | 14,625,000 | 19,202,523 | ( 0.9806 ) 18,829,994 | ( 3.9 - 0.4 ) 3.5 % |
| | ⑧収益価格 | 537,999,829 円　（　177,000 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 | 1,300.00 | S　1 F | 1,300.00 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 準工 | 70 % | 200 % | 200 % | 3,046 ㎡ | 73.0 m× 40.0 m | 前面道路： 県道 15.0 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | 店舗として一棟貸しを想定 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 一棟貸しを想定しているため |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 1,300.00 | 100.0 | 1,300.00 | 2,904 | 3,775,200 | 8.0 | 30,201,600 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,300.00 | 100.0 | 1,300.00 | | 3,775,200 | | 30,201,600 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 3,775,200 円 × 12ケ月 ＝ | 45,302,400 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 | 共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 円/台 × 台× 12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<br>(⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%)) | 45,302,400 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 2,265,120 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 43,037,280 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 30,201,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 286,915 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( %)<br>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 | 43,324,195 円 ( 14,223 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 2,923 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 月額支払賃料 ( 2,904 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 | 1,250,000 円 | 250,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 1,359,072 円 | 45,302,400 × 3.0 % |
| ③公租公課 | 土地 4,262,600 円 | 査定額 |
| | 建物 2,125,000 円 | 250,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 250,000 円 | 250,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 250,000 円 | 250,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 9,496,672 円 ( 3,118 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 | 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 | 0.9806 |

(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 | 250,000,000 円 | 187,000 円／㎡× 1,300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0585 | 0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 30 % + 0.0871 × 設備部分 30 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 14,625,000 円<br>( 4,801 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 43,324,195 円 |
| ②総費用 | 9,496,672 円 |
| ③純収益　①－② | 33,827,523 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 14,625,000 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 19,202,523 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 18,829,994 円<br>( 6,182 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

537,999,829 円　( 177,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 筑紫野市石崎１丁目２０８番１ | 2912000006770-0000 |
| 2 | 筑紫野市石崎１丁目２０８番４ | 2912000006773-0000 |
| 3 | 筑紫野市石崎１丁目２０８番８ | 2912001246971-0000 |
| 4 | 筑紫野市石崎１丁目２４９番１ | 2912000006892-0000 |
| 5 | 筑紫野市石崎１丁目２４９番６ | 2912001246970-0000 |
| 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
筑紫野(県)　５－４　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　毎長補償鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 筑紫野(県)　５－４ | 福岡県 | 福岡第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　姫野　哲次 |

| 鑑定評価額 | 423,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 158,000 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　３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 | 筑紫野市杉塚３丁目１３９番１<br>「杉塚３－１－１０」 | | | ②地積（㎡） | 2,677<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 準住居<br>(60,200)<br>準防<br>（その他）<br>(80,200) |
| | 不整形<br>1：2 | 店舗<br>Ｓ 2 | 県道沿いに自動車関連店舗等沿道型店舗が立地する路線商業地域 | 北東19 m<br>県道、<br>三方路 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 二日市1.9 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　120ｍ、南　0ｍ、北　200ｍ | | | ②標準的使用 | 低層店舗地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　40 m、　奥行　約　50 m、　規模　2,000 ㎡程度、　形状　長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特に無し | 街路 | １９m県道 | 交通施設 | 二日市駅　北西方1.9 km | 法令規制 | 準住居<br>(70,200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 接面街路は交通量の多い県道で、店舗の連たん性も高い路線商業地域である。立地条件が良いことからロードサイド店舗の需要は旺盛で、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。 | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 三方路　+5.0<br>形状　-1.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 162,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 135,000 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 | 同一需給圏は筑紫野市及び隣接市の路線商業地域である。需要者の中心は、自社店舗や事業所を必要とする法人のほか、上記需要者に賃貸する開発業者である。ロードサイド店舗等への需要は高く、今後も地価は上昇傾向にあると考える。土地の中心となる価格は、位置、規模等により大きく異なるため、把握が困難である。 |
|---|---|
| (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、同一需給圏内に存する類似性の高い取引事例を採用しており、市場価格を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は建築費の高騰等により、やや低位に求められた。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、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<br>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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　150,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+5.3 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：筑紫野市は、人口増加傾向にあり、取引需要は旺盛であるが、上昇率はやや落ち着きがみられる。<br>地域要因：交通量の多い路線に面しており、店舗の連たん性も高いことから、需要は依然として旺盛である。<br>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 | 筑紫野８Ｃ - 608 | 筑紫野市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東19.9 m県道 北西5 m 角地 | | 準住居 (80,200) |
| b | 太宰府８ＣＤＨ - 1 | 太宰府市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 西14 m県道 北6.1 m 角地 | | 準住居 (80,200) 高度地区最高20m |
| c | 筑紫野８Ｃ - 1029 | 筑紫野市 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東13.8 m県道 北4 m 角地 | | １住居 (70,200) |
| d | 大野城８Ｃ - 224 | 大野城市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西19 m市道 南7.5 m 角地 | | ２中専 (60,150) 高度地区2種15m |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 147,880 | 100 / [100.0] | [102.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 147,593 | 100 / [ 92.1] | 160,253 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[104.0] / 100 | 167,000 |
| b | ( ) 162,470 | 100 / [100.0] | [105.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 166,887 | 100 / [119.9] | 139,188 | | 145,000 |
| c | ( ) 151,362 | 100 / [100.0] | [102.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 82.4] | 187,366 | 100 / [132.5] | 141,408 | | 147,000 |
| d | ( ) 181,540 | 100 / [100.0] | [102.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 96.0] | 193,264 | 100 / [107.6] | 179,613 | | 187,000 |
| 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 +0.40 | 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 -2.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.83 | 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 -7.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -17.6 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.37 | 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 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +18.0 / 行政 -4.0 / 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：　**162,000** 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なため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

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

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 34,038,144 | 7,637,300 | 26,400,844 | 13,513,500 | 12,887,344 | ( 0.9806 ) 12,637,330 | ( 3.9 - 0.4 ) 3.5 % |
| | ⑧収益価格 | 361,066,571 円　（　135,000 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 | 1,200.00 | S　1 F | 1,200.00 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 準住居<br>準防 | 80 % | 200 % | 200 % | 2,677 ㎡ | 36.0 m× 70.0 m | 前面道路： 県道　19.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | 一棟貸し店舗 | 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)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 1,200.00 | 100.0 | 1,200.00 | 2,400 | 2,880,000 | 6.0 | 17,280,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,200.00 | 100.0 | 1,200.00 | | 2,880,000 | | 17,280,000 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 2,880,000 円 × 12ケ月 ＝ | 34,560,000 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 | 一棟貸しを想定しているため計上しない。 | |
| 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) | 敷金等により担保されているので計上しない | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%)) | 34,560,000 円 × 2.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 691,200 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 33,868,800 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 17,280,000 円 × 98.0 % × 1.00 % ＝ | 169,344 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( %)<br>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 | 34,038,144 円 ( 12,715 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 2,412 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 2,400 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 | 1,155,000 円 | 231,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 1,036,800 円 | 34,560,000 × 3.0 % |
| ③公租公課 | 土地 3,020,000 円 | 査定額 |
| | 建物 1,963,500 円 | 231,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 231,000 円 | 231,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 231,000 円 | 231,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 7,637,300 円 ( 2,853 円／㎡ ) | (経費率 22.4 % ) |

(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 | 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 | 0.9806 |

(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 | 231,000,000 円 | 187,000 円／㎡× 1,200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0585 | 躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 13,513,500 円<br>( 5,048 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 34,038,144 円 |
| ②総費用 | 7,637,300 円 |
| ③純収益　①－② | 26,400,844 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 13,513,500 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 12,887,344 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 12,637,330 円<br>( 4,721 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

361,066,571 円　( 135,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 筑紫野市杉塚３丁目１３９番１ | 2912000003780-0000 |
| 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 | | |