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
大野城(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
大野城(県)　－ 1	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　西川　浩二

鑑定評価額	21,800,000 円	１㎡当たりの価格	96,500 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 15日	(６)路線価	[令和 8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	1.3 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	大野城市南ヶ丘６丁目２９番「南ヶ丘６－１７－３」				②地積（㎡）	226 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専 (40,60) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	下大利3 km		

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　190ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　18 m、規模　230 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　４．５m市道	交通施設	下大利駅南西方3 km	法令規制	１低専 (40,60)
⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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	96,500 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市郊外で開発された住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は福岡都市圏に勤務する給与所得者層である。当該圏域において３～４区画程度のミニ開発が随所で行われており、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で４千万円台後半～５千万円台前半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、利用状況は自用目的が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも大野城市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、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	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 －	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 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　92,400 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　+4.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	大野城市の人口は増加で推移、高齢化率は福岡県の平均値を下回っており若年層の流入が見られる。
地域要因	交通利便性は良好とは言えないが、街区は区画整然としており、戸建住宅を選好する一次取得者からの需要が見込まれる。
個別的要因	個別的要因に格別の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大野城８Ｃ - 212	大野城市		建付地	( )	長方形	東4.6 m市道		１低専 (40,60)
b	大野城８Ｃ - 218	大野城市		更地	( )	長方形	南東4.6 m市道		１低専 (40,60)
c	大野城８Ｃ - 210	大野城市		建付地	( )	長方形	南11.2 m市道		１低専 (40,60)
d	大野城８Ｃ - 219	大野城市		建付地	( )	長方形	南西8.3 m市道		２中専 (50,150) 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	( ) 85,920	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	97,713	100 [104.0]	93,955	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	96,800
b	( ) 92,621	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [／]	100 [103.0]	92,261	100 [100.0]	92,261		95,000
c	( ) 95,689	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	93,941	100 [99.6]	94,318		97,100
d	( ) 93,185	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	94,190	100 [98.9]	95,238		98,100
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 +0.37	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 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.37	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.34	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 -4.0 / 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：**96,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため

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	大野城市南ヶ丘６丁目２９番	2912000155206-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
大野城(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県)　－ 2	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　大西　克則

鑑定評価額	21,200,000 円	１㎡当たりの価格	91,000 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 ８日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	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	1.3 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	大野城市つつじケ丘４丁目８４６番３７「つつじケ丘４－４－３」			②地積(㎡)	233 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他） 地区計画等
	長方形 1：1.2	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	下大利3.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 50ｍ、南 100ｍ、北 100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、 奥行 約 18 m、 規模 250 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。	街路 基準方位北 6m市道	交通施設 下大利駅南西方3.5 km	法令規制 １低専 (40,60) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ丘陵地の郊外の大型住宅団地。今後も現状の住環境を維持と予測。日銀による政策金利の利上げの動向やそれに伴う住宅ローン金利の影響等による住宅需要の今後の影響に要注視。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、大野城市の南部郊外に広がる高台の戸建住宅団地である。需要者の中心は、福岡都市圏に通勤する一次取得者が中心となる。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地であることから、地価の上昇幅は縮小傾向が続いている。日銀の段階的かつ断続的な追加利上げ傾向にあるも、堅調な住宅需要が続いている。需要の中心となる価格帯は、対象地規模で２，１００万円前後、新築の建売住宅で４，０００～４，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大野城市の南部郊外に位置する戸建住宅団地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第１種低層住居専用地域の指定を受けており、戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大野城(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 92,400 円／㎡	[104.4]／100	100／[103.0]	100／[102.9]	[100.0]／100	91,000		街路 0.0 交通 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 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 88,000 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 +3.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因) 人口、世帯数共に微増傾向。日銀による継続的な政策金利の利上げが継続中。大野城市中心部郊外問わず変動率上昇幅は圧縮傾向にある。 (地域要因) 大野城市郊外の閑静な大型住宅団地。堅調な住宅需要から、地価の上昇基調が続いているが、上昇幅の縮小傾向が続いている。 (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	大野城８ＣＤＨ - 4	大野城市		建付地	( )	長方形	北西6.1 m市道 北東5 m 角地		１低専 (50,60)
b	大野城８ＣＤＨ - 3	大野城市		建付地	( )	台形	南西6 m市道 北東12 m 北西4 m 三方路		１低専 (50,60)
c	大野城８Ｃ - 221	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m市道		１低専 (40,60)
d	大野城８Ｃ - 210	大野城市		建付地	( )	長方形	南11.2 m市道		１低専 (40,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 93,872	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	91,411	100 / [100.0]	91,411	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	91,400
b	( ) 94,120	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	91,043	100 / [100.0]	91,043		91,000
c	( ) 89,516	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	91,664	100 / [100.0]	91,664		91,700
d	( ) 95,689	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	93,941	100 / [104.0]	90,328		90,300
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 +0.28	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.34	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		
d	正常	%／月 +0.23	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 +4.0 / 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：　91,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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	用途地域が第１種低層住居専用地域に存する戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大野城市つつじケ丘４丁目８４６番３７	2912001149305-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
大野城(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
大野城(県)　－ 3	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　桑原　哲治

鑑定評価額	63,200,000 円	１㎡当たりの価格	260,000 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]	200,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 27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	大野城市中央１丁目３２５番５「中央１－６－１３」			②地積(㎡)	243 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (60,180)
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	大野城520 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　17 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．５m市道　交通施設：大野城駅　南東方520 m　法令規制：１住居 (60,180)		
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の住宅地域であり、総額の観点からマンション適地以外は区画の細分化を伴いつつ推移すると予測する。利便性の高さから地価は堅調に推移するものと予測するが、総額の観点から上昇余地は小さい。		

(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	265,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	189,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、大野城市及び春日市の駅徒歩圏内の住宅地域一円である。主な需要者は福岡市中心部への通勤者など一次取得者が中心になるものと思料される。堅調な住宅需要を背景に、地価は上昇基調で推移してきたが、今後の金利の動向には注視を要する。なお、規模により異なるため中心となる価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額６０００万円を超えることから、細分化して総額を抑えた物件が選好される傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた中規模住宅地等の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 春日(県) － 9	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 239,000 円／㎡	[105.4]／100	100／[102.0]	100／[95.1]	[100.0]／100	260,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 245,000 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 +6.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：大野城市は人口は増加傾向、取引件数は概ね横ばいで推移。沿線地域の居住選好性は高く、地価は上昇基調で推移。 地域要因：中規模一般住宅を中心とした、駅徒歩圏の住宅地域。利便性に優れるが、総額の観点から価格上昇余地は小さくなってきている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

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	大野城８Ｃ - 512	大野城市		更地	( )	長方形	南西4.5 m市道		近商 (90,200)
b	大野城８Ｃ - 508	大野城市		更地	( )	長方形	南西6 m市道		１住居 (60,200)
c	春日８Ｃ - 829	春日市		建付地	( )	長方形	北西8 m市道		１住居 (60,200) 高度地区1種最高20m
d	春日８Ｃ - 806	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１住居 (60,200)
e	大野城８Ｃ - 1208	大野城市		貸家建付地	( )	長方形	北5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種15m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 302,338	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	314,432	100 [106.1]	296,354	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	296,000
b	( ) 287,313	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	301,104	100 [100.9]	298,418		298,000
c	( ) 330,977	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	334,618	100 [127.6]	262,240		262,000
d	( ) 318,184	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	329,002	100 [116.7]	281,921		282,000
e	( ) 235,400	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	245,993	100 [92.9]	264,793		265,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	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	
b	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 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	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +18.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　265,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	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)
	5,113,897	1,026,400	4,087,497	2,587,500	1,499,997	(0.9795) 1,469,247	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	45,913,969 円　（　189,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	105.00	ＬＳ　２Ｆ	210.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	180 %	243 ㎡	14.0 m× 17.5 m	前面道路： 市道　4.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	各戸５３㎡程度の２ＤＫ、計４戸、屋外駐車場４台を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	105.00	100.0	105.00	1,900	199,500	1.0 1.0	199,500 199,500
2 ～ 2	住宅	105.00	100.0	105.00	2,000	210,000	1.0 1.0	210,000 210,000
～								
～								
～								
計		210.00	100.0	210.00		409,500		409,500 409,500

⑨年額支払賃料	409,500 円 × 12ケ月 ＝	4,914,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,500 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	360,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,914,000 円 × 5.0 % ＋ 360,000 円 × 5.0 % ＝	263,700 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,010,300 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	409,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,890 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 %) 409,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	99,707 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	5,113,897 円　(21,045 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 2,044 円/㎡ 月額支払賃料 (2,000 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	180,000 円	45,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	263,700 円	5,274,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 132,700 円	査定額
	建物 360,000 円	45,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	45,000 円	45,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	45,000 円	45,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	特になし
⑦総費用 ①～⑥	1,026,400 円 (4,224 円／㎡)	(経費率 20.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	45,000,000 円	208,000 円／㎡× 210.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 躯体部分 40 % + 0.0589 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,587,500 円 (10,648 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,113,897	円
②総費用	1,026,400	円
③純収益　①－②	4,087,497	円
④建物等に帰属する純収益	2,587,500	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,499,997	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,469,247	円
	(6,046	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.2 %

45,913,969 円　(189,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

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

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
大野城(県)　－ 4　宅地-1

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

鑑定評価額	27,300,000 円	１㎡当たりの価格	123,000 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 ８日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	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	1.4 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	大野城市大城２丁目１４１６番 「大城２－３２－６」			②地積（㎡）	222 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、 下水	白木原2.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、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　13 m、奥行　約　17 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 ６m市道	交通施設	白木原駅北東方2.1 km
		法令規制	１低専 (40,60)				
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした丘陵地の住宅地域。今後も現状の住環境を維持と予測。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の利上げの動向やそれに伴う住宅ローン金利の影響等による住宅需要の今後の影響に要注視。					

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市に位置する住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。日銀の段階的かつ断続的な追加利上げ傾向にあるも、堅調な住宅需要が続いている。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地であることから、地価の上昇幅は縮小傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、２，７００万円前後、新築戸建であれば、４，５００～５，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大野城市に位置する住宅地域の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域でもあり、第１種低層住居専用地域の指定を受けており、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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、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 －	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 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他

(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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+5.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口、世帯数共に微増傾向。日銀による継続的な政策金利の利上げが継続中。大野城市中心部郊外問わず変動率上昇幅は圧縮傾向にある。 地域要因：郊外丘陵地に位置する住宅地域。近隣に大規模・中規模・小規模の宅地分譲が行われており、堅調な住宅需要が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

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	大野城８Ｋ - 712	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北5 m市道		１低専 (40,60)
b	大野城８Ｃ - 208	大野城市		建付地	( )	台形	東6 m市道		１低専 (40,60)
c	大野城８Ｋ - 611	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6.6 m市道		１低専 (40,60)
d	大野城８Ｃ - 13	大野城市		建付地	( )	長方形	北東4.3 m市道		１低専 (40,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 108,139	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	118,384	100 [96.0]	123,317	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	123,000
b	( ) 106,874	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	108,236	100 [88.0]	122,995		123,000
c	( ) 106,990	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	108,668	100 [88.0]	123,486		123,000
d	( ) 99,897	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	100,886	100 [82.5]	122,286		122,000
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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.37	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 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	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 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.28	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 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**123,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	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	用途地域が第１種低層住居専用地域に存する戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

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

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
大野城(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
大野城(県)　－ 5	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　西川　浩二

鑑定評価額	31,000,000 円	１㎡当たりの価格	204,000 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]	160,000 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	大野城市山田１丁目５０６番３５「山田１－６－１６」			②地積(㎡)	152 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	桜並木760 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　70ｍ、南　60ｍ、北　140ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　12 m、規模　150 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：６m市道　交通施設：桜並木駅北東方760 m　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅等を中心に安定していることから、当面の間、現状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 206,000 円／㎡		
	収益還元法：収益価格 153,000 円／㎡		
	原価法：積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法：開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市内の最寄駅への接近性に優れる住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は福岡都市圏に勤務する給与所得者層である。当該圏域において３～４区画程度のミニ開発が随所で行われており、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で５千万円台である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した価格であるが、昨今の建築費の高騰による収益性の悪化から比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 春日(県) － 9	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 -2.0／環境 +30.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 239,000 円／㎡	[105.4]／100	100／[102.0]	100／[124.9]	[100.0]／100	198,000			

(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 196,000 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 +4.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	大野城市の人口は増加で推移、高齢化率は福岡県の平均値を下回っており若年層の流入が見られる。
			（地域要因）	新駅の開設から交通利便性が良好であり、近隣には新規店舗が進出しており、生活利便性の向上もうかがえる。
			（個別的要因）	個別的要因に格別の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大野城８Ｃ - 202	大野城市		更地	( )	長方形	南西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種15m
b	大野城８Ｋ - 911	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東7 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種15m
c	大野城８Ｃ - 206	大野城市		建付地	( )	長方形	南東9 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種15m
d	大野城８Ｃ - 9	大野城市		建付地	( )	長方形	南10.8 m市道 東3.5 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	( ) 188,665	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	195,646	100 [94.1]	207,913	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	208,000
b	( ) 193,143	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	199,324	100 [100.0]	199,324		199,000
c	( ) 176,124	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	182,288	100 [92.7]	196,643		197,000
d	( ) 163,590	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	162,796	100 [81.5]	199,750		200,000
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 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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：206,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	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)
	3,516,521	743,362	2,773,159	2,012,500	760,659	(0.9795) 745,065	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	23,283,281 円　（　153,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	90.00	ＬＳ　2 Ｆ	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	200 %	152 ㎡	12.6 m× 12.1 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＬＤＫの住宅を想定	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,670	150,300	1.0 1.0	150,300 150,300
2 ～ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,683	151,470	1.0 1.0	151,470 151,470
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		301,770		301,770 301,770

⑨年額支払賃料	301,770 円 × 12ケ月 ＝	3,621,240 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)		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（%））	3,621,240 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	181,062 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,440,178 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	301,770 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,867 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 %) 301,770 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	73,476 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	3,516,521 円 (23,135 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 1,720 円/㎡ 月額支払賃料 (1,683 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	140,000 円	35,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	181,062 円	3,621,240 × 5.0 %
③公租公課	土地 72,300 円	査定額
	建物 280,000 円	35,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	35,000 円	35,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	743,362 円 （ 4,891 円／㎡ ）	（経費率 21.1 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	35,000,000 円	189,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 躯体部分 40 % + 0.0589 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,012,500 円 （ 13,240 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,516,521	円
②総費用	743,362	円
③純収益 ①－②	2,773,159	円
④建物等に帰属する純収益	2,012,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	760,659	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	745,065 円 （ 4,902	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

23,283,281 円　（ 153,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

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

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
大野城(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県)　－ 6	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　大西　克則

鑑定評価額	21,400,000 円	１㎡当たりの価格	120,000 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 ８日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	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	1.4 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	大野城市大池１丁目１５番２「大池１－１５－２」			②地積(㎡)	178 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (50,150) （その他） 高度地区2種最高15m
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	春日原2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　150ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　14 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位北 4m市道	交通施設：春日原駅北東方2 km　法令規制：２中専 (50,150)
	⑤地域要因の将来予測	熟成度の高い既成住宅地域で、今後も現状の住環境を維持と予測する。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の利上げの動向やそれに伴う住宅ローン金利の影響等による住宅需要の今後の影響に注視が必要である。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	85,500 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、大野城市の鉄道駅徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地であることから、地価の上昇幅は縮小傾向が続いている。日銀の段階的かつ断続的な追加利上げ傾向にあるも、堅調な住宅需要が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、２，１００万円前後、新築戸建であれば、４，０００～４，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引の実態を反映した実証的な価格であり、市場性に着目して試算したものである。収益価格は、収益性に着目した価格である。周辺には共同住宅等の収益物件も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視して価格形成される地域であり、自用目的の取引が中心の地域でもあり、また、試算過程において想定要素も多く、相対的に規範性が劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 115,000 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 +4.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）人口、世帯数共に微増傾向。日銀による継続的な政策金利の利上げが継続中。大野城市中心部郊外問わず変動率上昇幅は圧縮傾向にある。 （地域要因）郊外既成住宅地域。小中大規模の宅地分譲が近隣にも見られ、堅調な住宅需要が続いているが、地価上昇幅の縮小傾向が続いている。 （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	大野城８Ｃ - 15	大野城市		建付地	( )	長方形	北東3.8 m市道		２中専 (50,150) 高度地区2種15m
b	大野城８Ｃ - 26	大野城市		建付地	( )	長方形	北西6.9 m県道		２中専 (50,150) 高度地区2種15m
c	大野城８Ｋ - 1112	大野城市		建付地	( )	台形	東6 m市道 北西6 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種15m
d	大野城８Ｋ - 703	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	東6 m道路 北西6 m 角地		１住居 (70,200) 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	( ) 113,596	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	117,231	100 [99.0]	118,415	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 [101.0]/100	120,000
b	( ) 110,063	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	111,604	100 [94.9]	117,602		119,000
c	( ) 119,462	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	120,985	100 [102.0]	118,613		120,000
d	( ) 136,233	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	139,540	100 [116.5]	119,777		121,000
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 +0.36	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.36	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 -7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	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 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	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 0.0 / 環境 +12.0 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：　120,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	2,938,362	635,840	2,302,522	1,805,500	497,022	(0.9795) 486,833	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	15,213,531 円　(85,500 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

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

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区2種最高15m	50 %	150 %	150 %	178 ㎡	12.4 m× 14.4 m	前面道路： 市道　4.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１ＤＫ４戸、平均専有面積３５㎡	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,640	114,800	2.0 1.0	229,600 114,800
2 ～ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,680	117,600	2.0 1.0	235,200 117,600
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		232,400		464,800 232,400

⑨年額支払賃料	232,400 円 × 12ケ月 ＝	2,788,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,788,800 円 × 5.0 % ＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝	151,440 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,877,360 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	464,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,416 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 %) 232,400 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	56,586 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	2,938,362 円　(16,508 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 1,719 円/㎡ 月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	125,600 円	31,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	151,440 円	3,028,800 × 5.0 %
③公租公課	土地 44,800 円	査定額
	建物 251,200 円	31,400,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	31,400 円	31,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	31,400 円	31,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	635,840 円 （ 3,572 円／㎡ ）	（経費率 21.6 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	31,400,000 円	218,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0423 × 40 % + 仕上部分 0.0589 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,805,500 円 (10,143 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,938,362	円
②総費用	635,840	円
③純収益 ①－②	2,302,522	円
④建物等に帰属する純収益	1,805,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	497,022	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	486,833	円
	(2,735	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

15,213,531 円　(85,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

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

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
大野城(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
大野城(県)　－ 7	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　井上　真輔

鑑定評価額	416,000,000 円	１㎡当たりの価格	408,000 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 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	320,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	大野城市錦町４丁目７番３１ 「錦町４－３－３０」			②地積（㎡）	1,020 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (70,200)
	長方形 1：2	共同住宅 ＲＣ 5	一般住宅、マンション、事務所等が混在する地域	南東12.5 m 市道、 南西側道	水道、ガス、下水	春日原650 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　80ｍ、南　150ｍ、北　120ｍ				②標準的使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、　奥行　約　45 m、　規模　1,000 ㎡程度、　形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	市中心部に近接するマンション適地	街路	１２．５m市道	交通施設	春日原駅南東方650 m	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	鉄道駅徒歩圏内のマンション適地地域である。立地条件や居住環境を反映してマンション販売価格は上昇基調で需要も概ね堅調に推移、用地取得は鉄道路線を軸に郊外へと波及しており地価は上昇基調が予測される。							

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	410,000 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	401,000 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市及び春日市の西鉄天神大牟田線とＪＲ鹿児島本線を最寄駅とするエリアである。需要者の中心は、マンションデベロッパーであるが、様々な需要者を想定することができる。圏域のマンション販売動向は堅調に推移しており、選好性が高い鉄道駅圏内等では販売価格の上昇が鮮明になっている。福岡市内では採算性の高い用地仕入がやや困難な状況も看取され需要は郊外部へと波及、地価は容積率１００％当り坪６７～７０万円程度を示している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり２試算価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。また、開発法による価格は、標準地上に分譲マンションを建築販売することを想定したもので、典型的な需要者が考えるであろう投資採算性を重視した開発法による価格は十分に考慮すべきと判断した。このため両試算価格を関連付け、圏域のマンション需要動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 春日(県) － 9	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 239,000 円／㎡	[105.4]／100	100／[102.0]	100／[61.7]	[101.0]／100	404,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -6.0 域 交通 0.0 要 環境 -33.0 因 行政 -2.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 392,000 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 +4.1 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。
			（地域要因）	建築費の高騰等により分譲マンション販売価格は上昇、一部では異なる動きも看取でき、地価も上昇基調であるが上昇率はやや鈍化。
			（個別的要因）	個別的要因に変動は無い。

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	大野城８Ｃ - 524	大野城市		建付地	( )	長方形	南東18 m市道 西7 m 二方路		１住居 (70,200) 地区計画等
b	大野城８Ｃ - 1213	大野城市		更地	( )	長方形	北東8.3 m市道		準工 (60,200)
c	大野城８Ｃ - 205	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	北東6.5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種15m
d	春日８Ｃ - 832	春日市		更地	( )	ほぼ台形	東5.2 m市道 北5 m 西6 m 三方路		１住居 (70,200) 高度地区1種最高20m
e	春日８Ｃ - 1104	春日市		更地	( )	ほぼ整形	北西5.8 m市道		２中専 (60,200) 高度地区1種15m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 333,774	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	336,690	100 [86.5]	389,237	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 [101.0] 100	393,000
b	( ) 295,421	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	310,192	100 [69.8]	444,401		449,000
c	( ) 234,682	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	244,069	100 [66.5]	367,021		371,000
d	( ) 426,032	100 [100.0]	[110.9] 100	100 [／]	100 [94.5]	499,968	100 [118.1]	423,343		428,000
e	( ) 222,372	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	230,377	100 [61.8]	372,778		377,000

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 +0.55	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 -16.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +1.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 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 -25.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	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 -30.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +1.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -30.0 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**410,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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	当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 ■する □しない	開発法を適用する場合の理由	分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)
1,116,758,512	707,808,622	12	713,000	1,858.17	283,000	2,265.06

⑧開発法による価格	408,949,890 円 (401,000 円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(4)-2 開発計画

土地

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
1,020㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,020.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(100.0％)

建物

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造 戸数 標準住戸
574.35 ㎡	2,265.06㎡	1,869.57㎡	395.49㎡	1,858.17㎡	ＲＣ５Ｆ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	(24戸)
(56.3％)	(222.1％)	(183.3％)	(38.8％)	(82.04％)	77㎡３ＬＤＫ

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
１住居	70％	200％	200％	間口	m	前面道路：市道	12.5m
				奥行	m	特定道路までの距離：	m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価		住宅	713,000 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定			
	②販売総額		販売単価	分譲可能床面積		販売総額
		住宅	713,000 円／㎡ ×	1,858.17 ㎡ ＝		1,324,875,210 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝		0 円
				合　計		1,324,875,210 円
支出	③ａ建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）	設計監理料		
			283,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 ％) ＝		291,490 円／㎡
	③b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定			
	④建築工事費（総額）		延床面積			建築工事費（総額）
			291,490 円／㎡ ×	2,265.06 ㎡ ＝		660,242,339 円
	⑤ａ開発負担金					0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定			
	⑥販売管理費		販売総額	販売管理費比率		販売管理費
			1,324,875,210 円×	12 ％ ＝		158,985,025 円
支出合計　④+⑤+⑥						819,227,364 円

(4)-4 投下資本収益率	12 ％
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	6ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	6ケ月
建築工事(１期目)	6ケ月	販売収入(１期目)	12ケ月	販売管理費(２期目)	17ケ月
建築工事(２期目)	12ケ月	販売収入(２期目)	18ケ月	販売管理費(３期目)	21ケ月
建築工事(３期目)	18ケ月	販売収入(３期目)	21ケ月		

(4)-6 収支の複利現価

項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	105,990,017 円	(8％)	× 0.8929	(12ケ月)	＝ 94,638,486 円
	販売総額(２期)	953,910,151 円	(72％)	× 0.8437	(18ケ月)	＝ 804,813,994 円
	販売総額(３期)	264,975,042 円	(20％)	× 0.8201	(21ケ月)	＝ 217,306,032 円
収入合計		－	－	－	－	1,116,758,512 円
支出	建築工事費(１期)	66,024,234 円	(10％)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 62,386,299 円
	建築工事費(２期)	66,024,234 円	(10％)	× 0.8929	(12ケ月)	＝ 58,953,039 円
	建築工事費(３期)	528,193,871 円	(80％)	× 0.8437	(18ケ月)	＝ 445,637,169 円
	開発負担金	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	63,594,010 円	(40％)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 60,089,980 円
	販売管理費(２期)	79,492,513 円	(50％)	× 0.8517	(17ケ月)	＝ 67,703,773 円
	販売管理費(３期)	15,898,503 円	(10％)	× 0.8201	(21ケ月)	＝ 13,038,362 円
支出合計		－	－	－	－	707,808,622 円

(4)-7 開発法による価格	収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格
	1,116,758,512 円 －	707,808,622 円 ＝	408,949,890 円
			401,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

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

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
大野城(県)　－ 8　宅地-1

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

鑑定評価額	32,000,000 円	１㎡当たりの価格	127,000 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　１日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.2 倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24 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	大野城市下大利５丁目７６２番２５ 「下大利５－２－６」		②地積（㎡）	252 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	東6 m 市道	水道、ガス、下水	水城660 m

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　60ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　17 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	街路配置にやや劣る住宅地	街路	東６m市道	交通施設	水城駅南西方660 m	法令規制	１低専 (50,100)
	⑤地域要因の将来予測	鉄道駅徒歩圏内であるが、スプロール的開発の弊害等から街路配置の状態等にやや劣る。需要は概ね堅調であるが、その居住環境及び地価水準等から地域間競争にやや劣後し、地価上昇率は他の地域に比しやや低い。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線下大利駅とＪＲ鹿児島本線水城駅を最寄駅とする住宅地である。戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウスビルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。金利上昇の気配があるものの、依然として低い金利水準を背景に鉄道駅徒歩圏という立地条件とも相俟って需要は堅調に推移、比較的先駆して上昇したエリアで現在の地価は微増傾向であるが坪４２～４４万円程度を示し、標準画地で３千万円台が中心価格帯となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	数少ないアパート等の収益物件は、税金対策等といった土地本来の最有効使用の観点とは別個の動機等により建築されたものが多く、経済合理性に合致した賃料水準が形成されていないのが実情である。かかる中、収益性より快適性を旨とする地域特性にも鑑み、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を中心に、代表標準地との均衡性に留意のうえ、更に当市の住宅需要も勘酌して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　126,000 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　+0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。 地域要因：地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、地価は微増傾向で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動は無い。

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	大野城８Ｃ - 1201	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		２中専 (50,150) 高度地区2種15m
b	大野城８Ｃ - 526	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西5 m市道		２中専 (50,150) 高度地区2種15m
c	大野城８Ｃ - 227	大野城市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専 (40,60)
d	大野城８Ｃ - 207	大野城市		建付地	( )	台形	南西6 m市道		１低専 (40,60)
e	大野城８Ｃ - 209	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.7 m市道		１低専 (40,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 183,353	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	194,354	100 / [131.1]	148,249	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	148,000
b	( ) 183,247	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	184,530	100 / [131.1]	140,755		141,000
c	( ) 136,851	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	137,119	100 / [95.8]	143,130		143,000
d	( ) 100,738	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	101,331	100 / [88.1]	115,018		115,000
e	( ) 94,735	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	96,892	100 / [85.3]	113,590		114,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +30.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +30.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.37	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 +1.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 0.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.37	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -13.0 / 環境 0.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**127,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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	当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	大野城市下大利５丁目７６２番２５	2912000128584-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
大野城(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
大野城(県)　－ 9	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　西川　浩二

鑑定評価額	28,600,000 円	１㎡当たりの価格	89,600 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　15日	(６)路線価	[令和 8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	1.3 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市若草２丁目１７６８番２９「若草２－１９－１０」			②地積(㎡)	319 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （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	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	下大利3.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位北　6ｍ市道 / 交通施設：下大利駅南西方3.9 km / 法令規制：１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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　89,600　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	同一需給圏は大野城市郊外で開発された住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は福岡都市圏に勤務する給与所得者層である。当該圏域において３～４区画程度のミニ開発が随所で行われており、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で４千万円台後半～５千万円台前半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地であり、利用状況は自用目的が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも大野城市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、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 大野城(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -2.0 / 交通 +4.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 92,400 円／㎡	[104.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [109.1]	[103.0] / 100	88,400			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 86,100 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 +4.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：大野城市の人口は増加で推移、高齢化率は福岡県の平均値を下回っており若年層の流入が見られる。
			地域要因：交通利便性は良好とは言えないが、街区は区画整然としており、戸建住宅を選好する一次取得者からの需要が見込まれる。
			個別的要因：個別的要因に格別の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大野城８Ｃ - 211	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6.3 m市道 南西8.7 m 角地		１低専 (50,60)
b	大野城８Ｃ - 216	大野城市		更地	( )	長方形	北西6.7 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種15m
c	大野城８Ｃ - 221	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m市道		１低専 (40,60)
d	大野城８Ｃ - 223	大野城市		建付地	( )	長方形	東6 m市道		１低専 (40,60) 地区計画等
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 79,765	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [105.1]	86,857	100 / [101.7]	85,405	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	88,000
b	( ) 88,664	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	90,969	100 / [102.7]	88,577		91,200
c	( ) 89,516	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	91,664	100 / [105.0]	87,299		89,900
d	( ) 92,500	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	92,137	100 / [104.5]	88,169		90,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.25	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 0.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.37	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 +7.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.34	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 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +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：**89,600** 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）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため

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	大野城市若草２丁目１７６８番２９	2912000164468-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
大野城(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
大野城(県)　５－１	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　桑原　哲治

鑑定評価額	101,000,000 円	１㎡当たりの価格	453,000 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]	340,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市下大利１丁目３３１番１６外 「下大利１－９－３１」		②地積（㎡）	223 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1.5：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ　５	中高層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域	南東8 m 市道	水道、 ガス、 下水	下大利150 m

⑨法令上の規制等：商業 (80,400)　準防　（その他）　地区計画等　(90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、　奥行　約　13 m、　規模　230 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：８m市道　／　交通施設：下大利駅　西方150 m　／　法令規制：商業 (90,400)　地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	駅接近性に優れた商業地域で、今後は共同住宅の割合を高めながら推移するものと予測する。駅前立地の希少性は高く、地価は堅調に推移するものと予測するが、建築費・金利の動向には留意を要する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	462,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	325,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／　円／㎡
	開発法	開発法による価格	／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡都市圏南部の駅接近性に優れた商業地域。主たる需要者は店舗兼共同住宅等の投資用不動産の開発・取得を目論む不動産業者等である。建築費高騰の影響も見られるが、安定した収益が見込めるマンション用地の需要は依然旺盛である。特に、駅接近性等に優れた土地については競争が過熱しており、利回りは低下、賃料及び地価は上昇傾向で推移している。なお、規模や地域により異なるため、取引の中心となる価格帯は見出し難い状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた駅接近性に優れる商業地の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺地価動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　410,000 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　大野城　５－１ 公示価格　428,000 円／㎡ ②変動率　年間　+10.5 %　半年間　+5.8 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）大野城市は人口は増加傾向、取引件数は概ね横ばいで推移。沿線地域のマンション用地需要は旺盛で需給は逼迫、地価は上昇基調で推移。 （地域要因）下大利駅西口の商業地域。低層商業ビルも見られるが、利便性等を背景に高度利用化が進んでおり、マンション用地としての需要も堅調。 （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	大野城８Ｃ - 1205	大野城市		更地	( )	長方形	南西14 m市道 北東4 m 二方路		商業 (100,400) 地区計画等
b	大野城８Ｃ - 509	大野城市		建付地	( )	長方形	北東5.2 m市道 南東4 m 角地		商業 (100,312) 地区計画等
c	大野城８Ｃ - 1211	大野城市		建付地	( )	長方形	北東4.7 m市道 南西4 m 二方路		商業 (90,282) 地区計画等
d	春日８Ｃ - 808	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南東7.8 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等
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	( ) 484,114	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	493,606	100 / [99.8]	494,595	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	495,000
b	( ) 326,756	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	329,928	100 / [77.6]	425,165		425,000
c	( ) 302,385	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	306,832	100 / [70.7]	433,992		434,000
d	( ) 482,229	100 / [100.0]	[110.9] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	519,215	100 / [113.3]	458,266		458,000
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 +0.50	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 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -15.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	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 -2.0 / 環境 -20.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +1.09	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 +3.0 / 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：　462,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	27,664,637	7,867,227	19,797,410	17,216,000	2,581,410	(0.9276) 2,394,516	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	72,561,091 円　（　325,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	93.80	ＲＣ　13 Ｆ	1,094.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	223 ㎡	19.0 m× 13.0 m	前面道路： 市道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２階～１３階：住宅（１ＬＤＫ３５㎡、２４戸）、駐車場８台を想定	⑦有効率の理由	79.1 %	共同住宅廊下部分、駐車場を含むため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	98.00	23.0	22.50	4,500	101,250	6.0	607,500
2 ～ 5	住宅	83.00	84.6	70.20	2,480	174,096	1.0 1.0	174,096 174,096
6 ～ 9	住宅	83.00	84.6	70.20	2,510	176,202	1.0 1.0	176,202 176,202
10 ～ 13	住宅	83.00	84.6	70.20	2,530	177,606	1.0 1.0	177,606 177,606
～								
計		1,094.00	79.1	864.90		2,212,866		2,719,116 2,111,616

⑨年額支払賃料	2,212,866 円 × 12ケ月 ＝	26,554,392 円
⑩a共益費(管理費)	100 円/㎡ × 864.90 ㎡ × 12ケ月 ＝	1,037,880 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 8 台×12ケ月＋ ＝	960,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	27,592,272 円 × 5.0 % ＋ 960,000 円 × 5.0 % ＝	1,427,614 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		27,124,658 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,719,116 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	25,832 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 %) 2,111,616 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	514,147 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	27,664,637 円　(124,057 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 2,535 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,480 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	1,600,000 円	320,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,855,227 円	28,552,272 × 10.0 %
③公租公課	土地 212,000 円	査定額
	建物 2,560,000 円	320,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	320,000 円	320,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	320,000 円	320,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,867,227 円	（ 35,279 円／㎡ ） （経費率 28.4 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	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	2.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9276

(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	320,000,000 円	284,000 円／㎡× 1,094.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 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	17,216,000 円 (77,202 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	27,664,637 円
②総費用	7,867,227 円
③純収益 ①－②	19,797,410 円
④建物等に帰属する純収益	17,216,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,581,410 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,394,516 円 (10,738 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

72,561,091 円　(325,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大野城市下大利１丁目３３１番１６	2912000126446-0000
2	大野城市下大利１丁目３３４番８	2912000126467-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
大野城(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
大野城(県)　５－２	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　井上　真輔

鑑定評価額	127,000,000 円	１㎡当たりの価格	478,000 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　１日	(６)路線価	[令和 8年1月]	370,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24 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	大野城市白木原１丁目２３３番２２「白木原１－１１－４」	②地積(㎡)	266 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
長方形 1：2	店舗兼共同住宅 ＲＣ ５	中層店舗兼共同住宅と低層店舗が混在する駅に近い商業地域	北西26 m 県道	水道、ガス、下水	白木原280 m	

(2)近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　15ｍ、北　15ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　25 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	２６m県道	交通施設	白木原駅西方200 m	法令規制	商業 (90,400) 準防 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	近隣ではマンションが建設され、土地利用の高度化が進んでいる。立地の優位性から需要は底堅く、地価は強含みで、今後も当該傾向が持続すると予測する。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	487,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	338,000 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄及びＪＲの鉄道沿線を中心とする商業地域であり、大野城市のほか沿線の隣接市にも及ぶ。主たる需要者は、投資目的で賃貸マンション等を取得する不動産業者や個人投資家等が中心でデベロッパー等の需要も期待できる。利便性の高い駅周辺のマンションは、変わらず投資需要が堅調であり、依然として低水準で推移している取引利回り等から地価も上昇が継続している。地価は、容積率１００％当たり坪４０万円前後を示している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地においては、収益価格は特に重視すべきであるが、収益価格の算出過程で想定要素を含むほか、土地残余法に拠ったため信頼度に劣る面は否めない。また、用地取得は先行性が見受けられ、これが収益価格との乖離となったものと判断した。従って、本件では当該地域の特性を反映し説得性に優る比準価格を中心とし、収益価格を比較考量し、更には、昨今の不動産市場、経済情勢等に特に留意して、本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた

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
							標準 街路	地域 街路
							準化 交通	域 交通
							化補正 環境	要因 環境
							補正 画地	因 行政
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			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 大野城(県) 5 － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
							標準 街路 0.0	地域 街路 -5.0
							準化 交通 0.0	域 交通 0.0
							化補正 環境 0.0	要因 環境 0.0
							補正 画地 0.0	因 行政 0.0
前年指定基準地の価格 410,000 円／㎡	[110.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	[100.0] / 100	477,000		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　435,000 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　+9.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。
地域要因	利便性の高い商業地域であり、依然として割安感も認められるなか高い取引事例も看取でき、地価は引き続き高い上昇率を示している。
個別的要因	個別的要因に変動は無い。

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	大野城８Ｃ - 1205	大野城市		更地	( )	長方形	南西14 m市道 北東4 m 二方路		商業 (100,400) 地区計画等
b	大野城８Ｃ - 1203	大野城市		建付地	( )	不整形	西5 m市道 北4.2 m 東2.4 m 三方路		商業 (100,300) 地区計画等
c	春日８Ｃ - 808	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南東7.8 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等
d	春日８Ｃ - 1021	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	北東7.2 m市道		近商 (90,300)
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	( ) 484,114	100/[100.0]	[104.0]/100	100/[／]	100/[102.0]	493,606	100/[100.8]	489,688	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	490,000
b	( ) 521,970	100/[100.0]	[108.0]/100	100/[100.0]	100/[102.0]	552,674	100/[81.0]	682,314		682,000
c	( ) 482,229	100/[100.0]	[110.9]/100	100/[／]	100/[103.0]	519,215	100/[108.7]	477,659		478,000
d	( ) 274,023	100/[100.0]	[106.3]/100	100/[／]	100/[100.0]	291,286	100/[76.7]	379,773		380,000
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 +0.50	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 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +6.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	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 -7.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 行政 -12.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +1.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.45	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 -10.0 行政 -12.0 / 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：　**487,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	22,678,369	5,458,440	17,219,929	14,230,800	2,989,129	(0.9638) 2,880,923	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	90,028,844 円　（　338,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	160.00	ＲＣ　7 Ｆ	1,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	266 ㎡	12.0 m× 25.0 m	前面道路： 県道　26.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	地域の標準的使用の状況等から、１階駐車場、２階店舗・事務所、３～７階は１ＤＫ住戸・平均約３８㎡（２０戸）を想定	⑦有効率の理由	85.6 %	構造用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	駐車場	40.00						
2 ～ 2	店舗・事務所	160.00	60.0	96.00	2,800	268,800	6.0	1,612,800
3 ～ 7	共同住宅	160.00	95.0	152.00	2,110	320,720	1.0 1.0	320,720 320,720
～								
～								
計		1,000.00	85.6	856.00		1,872,400		3,216,400 1,603,600

⑨年額支払賃料	1,872,400 円 × 12ケ月 ＝	22,468,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 8 台×12ケ月＋ ＝	960,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されており計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	22,468,800 円 × 5.0 % ＋ 960,000 円 × 5.0 % ＝	1,171,440 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		22,257,360 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,216,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	30,556 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,603,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	390,453 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	22,678,369 円　(　85,257 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 2,157 円/㎡ 月額支払賃料 (2,110 円/㎡)
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　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	1,340,000 円	268,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,171,440 円	23,428,800 × 5.0 %
③公租公課	土地 267,000 円	査定額
	建物 2,144,000 円	268,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	268,000 円	268,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	268,000 円	268,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,458,440 円 (20,520 円／㎡)	(経費率 24.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	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	0.9638

(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	268,000,000 円	260,000 円／㎡× 1,000.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0531	0.0377 × 躯体部分 40 % + 0.0525 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	14,230,800 円 (53,499 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	22,678,369	円
②総費用	5,458,440	円
③純収益　①－②	17,219,929	円
④建物等に帰属する純収益	14,230,800	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,989,129	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,880,923 (10,831	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.2 %

90,028,844 円　(338,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

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

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
大野城(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県)　５－３	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　大西　克則

鑑定評価額	592,000,000 円	１㎡当たりの価格	245,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[令和 8年1月]	195,000 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
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市御笠川２丁目５番３外「御笠川２－５－２」		②地積(㎡)	2,418 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	ほぼ長方形 1.2：1	店舗 ＳＲＣ ３	店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北東45 m 国道	水道、下水	春日原1.7 km

準工 (60,200)　（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　300ｍ		②標準的使用	郊外型低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　45 m、奥行　約　45 m、規模　2,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	４５m国道	交通施設	春日原駅北東方1.7 km
		法令規制	準工 (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	交通量の多い太宰府インターへ接続する国道沿いの路線商業地域。今後も同様の形態で継続と予測。地価は上昇幅縮小傾向も背後地の堅調な需要の影響もあり、依然上昇基調で推移。日銀による政策金利の動向に要注視。					

(3)最有効使用の判定	郊外型低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	174,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市を中心として隣接する春日市の幹線及び準幹線の路線商業地域。需要者の中心は県内外の店舗・営業所等を経営する法人等。朝夕問わず自動車交通量の多い路線商業地域であり、２４時間の幹線需要、大型車対応の需要、ロードサイドビジネスの需要、通勤・生活道路需要、広域からの集客力等が見込まれる地域である。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格であるが、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があり、また、収益価格算定の過程で想定要素を多く含むため、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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		地域 街路	
								準化 交通		要因 交通	
								補正 環境		環境	
								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 春日(県)　５－３	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 284,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[100.0]	100/[122.8]	[100.0]/100	243,000		標準 街路	0.0	地域 街路	-5.0
								準化 交通	0.0	要因 交通	+1.0
								補正 環境	0.0	環境	+28.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 231,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	人件費・原材料費・光熱水費等の上昇、日銀の継続的な政策金利の利上げ動向に要注視。市内郊外商業地の地価は上昇幅縮小傾向で推移。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		地域要因	朝夕問わず交通量の多い郊外型路線商業地域。インター及び空港へのアクセスも良好、郊外型沿道サービス店舗地の需要も堅調に推移。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +6.1 % 半年間 %			

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	大野城８ＣＤＨ - 1	大野城市		建付地	( )	長方形	北西18.2 m市道 北東6.7 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m
b	大野城８Ｃ - 7	大野城市		底地	( )	ほぼ長方形	西17 m市道 北13 m 東6 m 三方路		２住居 (70,200) 高度地区2種15m
c	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
d	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
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	( ) 180,208	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	181,258	100 [73.9]	245,275	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	245,000
b	( ) 178,929	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [／]	100 [105.0]	177,395	100 [72.0]	246,382		246,000
c	( ) 181,540	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	193,264	100 [79.0]	244,638		245,000
d	( ) 162,470	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	166,887	100 [68.4]	243,987		244,000
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 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -16.0
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -28.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　245,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	48,119,400	11,267,900	36,851,500	22,253,000	14,598,500	(0.9809) 14,319,669	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	421,166,735 円　（　174,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	900.00	S　2 F	2,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	2,418 ㎡	56.4 m× 47.0 m	前面道路： 国道 45.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定。	⑦有効率の理由 100.0 %	一棟貸しであるため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	店舗	2,000.00	100.0	2,000.00	2,100	4,200,000	6.0	25,200,000
～								
～								
～								
～								
計		2,000.00	100.0	2,000.00		4,200,000		25,200,000

⑨年額支払賃料	4,200,000 円 × 12ケ月 ＝	50,400,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を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)	敷金等により担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	50,400,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	2,520,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		47,880,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	25,200,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	239,400 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	48,119,400 円 (19,900 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,111 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,100 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	1,925,000 円	385,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,512,000 円	50,400,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 3,980,900 円	査定額
	建物 3,080,000 円	385,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	385,000 円	385,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	385,000 円	385,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	11,267,900 円 (4,660 円／㎡)	(経費率 23.4 %)

(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）	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	0.9809

(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	385,000,000 円	187,000 円／㎡× 2,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	22,253,000 円 (9,203 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	48,119,400 円
②総費用	11,267,900 円
③純収益 ①－②	36,851,500 円
④建物等に帰属する純収益	22,253,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	14,598,500 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	14,319,669 円 (5,922 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

421,166,735 円　(174,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大野城市御笠川２丁目５番３	2912000136474-0000
2	大野城市御笠川２丁目５番４	2912000136475-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		