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
那珂川(県)　－ 1　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大東鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(県)　－ 1 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　松﨑　能久 |

| 鑑定評価額 | 22,200,000 円 | １㎡当たりの価格 | 100,000 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　21 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　７月　３日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.3 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 | 那珂川市片縄北２丁目３４５番１３<br>「片縄北２－１４－１６」 | | | ②地積（㎡） | 222<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>(40,80)<br>（その他） |
| | 長方形<br>1：1.2 | 住宅<br>W 2 | 中規模の戸建住宅が多い住宅地域 | 北東5 m<br>市道 | 水道、<br>下水 | 博多南2.2 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　14 m、奥行　約　16 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 | ５m市道 | 交通施設 | 博多南駅北西方2.2 km | 法令規制 | １低専<br>(40,80) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域の状況に大きな変化はなく当面現状を維持すると予測する。市中心部及びその周辺地域への宅地需要は依然として堅調であり、地価は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 | 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　100,000　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、那珂川市北部の戸建住宅地域を中心として、福岡市南区の一部を含む戸建住宅地域である。需要者は、福岡都市圏に通勤するサラリーマン世帯等が中心となる。那珂川市中心部、北部を中心に分譲地取引が活発化しており、これらの価格が地価上昇を牽引してきており、現在もその傾向が続いている。住宅地取引市場は比較的活発で、堅調な需要が継続している状況である。取引の中心価格帯は、土地は２００㎡で２，０００万円前後である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用の観点から共同住宅の想定は非現実的であり、収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する戸建住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用し、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<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>那珂川(県)　－ 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 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格<br>135,000 円／㎡ | [103.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [139.6] | [100.0] / 100 | 100,000 | | 街路 | 0.0 | 街路 | +1.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | +8.0 |
| | | | | | | | | 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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　96,000 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　+4.2 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、割安感が認められ、全般に上昇傾向にある。<br>地域要因：市北部の戸建住宅地域であり、地域要因に大きな変化はないが、福岡市の地価高騰の波及的影響から、価格は上昇傾向にある。<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 | 那珂川８Ｃ - 202 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北東6 m市道 | | １住居 (60,200) |
| b | 那珂川８Ｃ - 409 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東6.1 m市道 | | １住居 (60,200) |
| c | 那珂川８Ｃ - 203 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 西4 m市道 | | １低専 (40,80) |
| d | 那珂川８Ｃ - 204 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | 正方形 | 北西6 m市道 | | １低専 (40,80) |
| e | 那珂川８ＫＤＨ - 8 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南4.6 m市道 | | １低専 (40,80) |

| 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 | ( ) 83,966 | 100 / [100.0] | [102.5] / 100 | 100 / [ 90.0] | 100 / [ 75.8] | 126,158 | 100 / [123.6] | 102,070 | 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 | 102,000 |
| b | ( ) 86,281 | 100 / [100.0] | [102.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 88,093 | 100 / [ 86.5] | 101,842 | | 102,000 |
| c | ( ) 94,996 | 100 / [100.0] | [103.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 98,036 | 100 / [100.0] | 98,036 | | 98,000 |
| d | ( ) 111,030 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 115,360 | 100 / [115.1] | 100,226 | | 100,000 |
| e | ( ) 89,022 | 100 / [100.0] | [103.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 91,871 | 100 / [ 92.1] | 99,751 | | 99,800 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.35 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -24.2 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +10.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.35 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.35 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.35 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.35 | 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 -6.0 / 環境 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：　100,000 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 |
|---|---|

(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 | 中規模の戸建住宅が多い住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。 |
|---|---|

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 | 那珂川市片縄北２丁目３４５番１３ | 2900000336263-0000 |
| 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
那珂川(県)　－ 2　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大東鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(県)　－ 2 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　松﨑　能久 |

| 鑑定評価額 | 27,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 140,000 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　21日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 110,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　７月　３日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 那珂川市今光３丁目２４７番 | | ②地積（㎡） | 193 ( ) | 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>1.2：1 | 住宅<br>W 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南6 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 博多南800 m |

２低専
(50,100)
（その他）

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　70ｍ、西　60ｍ、南　150ｍ、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　15 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない。 | 街路：６m市道 | 交通施設：博多南駅　北西方800 m　法令規制：２低専 (50,100) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 那珂川市の中心部に近接する既成戸建住宅地域であり、特段の変動は見られない。立地の優位性と堅調な需要を背景に地価は依然として強含みで推移しており、今後とも当該傾向が継続すると予測する。 | | |

| (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 | 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　／　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、那珂川市中心部の既成戸建住宅地域を中心に、福岡市南区南部及び春日市の一部を含む住宅地域である。需要者は福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯等が中心となる。博多南駅の徒歩圏内にあり、生活利便性や居住環境ともに良好で、人気が高い地域である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで２，７００万円前後、新築物件で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 | 近隣地域は、中規模戸建住宅が多い区画整然とした閑静な住宅地域で、周辺には共同住宅等も散見されるが、賃貸市場の成熟度は低く、市場での実態的な取引は、収益性よりも住宅地としての利便性や居住快適性が有力な指標となる傾向が強い。したがって、自用目的での取引が中心である比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

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

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　135,000 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　+3.7 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、割安感が認められ、全般に上昇傾向にある。<br>地域要因：特段の変動要因はないが、生活利便性に恵まれた地域で市内でも需要は強く地価は上昇傾向にある。<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 | 那珂川８Ｃ - 406 | 那珂川市 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 東6.2 m市道 | | ２低専 (50,100) 高さ制限10m その他 |
| b | 那珂川８ＫＤＨ - 7 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北3.2 m市道 西3.4 m 角地 | | １住居 (70,160) |
| c | 那珂川８Ｋ - 1012 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北東4.5 m市道 | | １住居 (60,180) |
| d | 那珂川８Ｃ - 411 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 東6.6 m市道 | | １低専 (40,80) 高さ制限10m その他 |
| e | 那珂川８Ｃ - 208 | 那珂川市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東8 m市道 南東4 m 角地 | | ２低専 (60,100) |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 168,384 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 173,099 | 100 [124.8] | 138,701 | 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 | 139,000 |
| b | ( ) 134,323 | 100 [100.0] | [103.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 138,890 | 100 [ 99.9] | 139,029 | | 139,000 |
| c | ( ) 116,862 | 100 [100.0] | [104.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 90.3] | 134,851 | 100 [ 94.1] | 143,306 | | 143,000 |
| d | ( ) 146,458 | 100 [100.0] | [102.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 149,680 | 100 [103.7] | 144,339 | | 144,000 |
| e | ( ) 137,994 | 100 [100.0] | [102.2] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [103.0] | 136,922 | 100 [ 96.9] | 141,302 | | 141,000 |

| 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 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -6.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +10.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.38 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.7 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 +5.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.31 | 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 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.31 | 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 -4.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　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 | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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

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

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

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

内訳

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

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

(3)収益価格算定内訳

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

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

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。 |
|---|---|

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 | 那珂川市今光３丁目２４７番 | 2900000321649-0000 |
| 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
那珂川(県)　－ 3　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大東鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(県)　－ 3 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　松﨑　能久 |

| 鑑定評価額 | 3,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 17,900 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　21 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　７月　３日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 那珂川市大字南面里字田久保２４２番５ | | | | ②地積（㎡） | 190 （　　） | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 都計外 （その他） 土砂災害警戒区域 |
| | 長方形 1.5：1 | 住宅 W 2 | 農地、農家住宅の中に開発された小規模住宅地域 | 西4.5 m 市道 | 下水 | 博多南7.4 km | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　10ｍ、西　10ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　17 m、奥行　約　12 m、規模　200 ㎡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 | ４．５m市道 | 交通施設 | 博多南駅　南西方7.4 km | 法令規制 | 都計外 土砂災害警戒区域 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中心部から離れた山間部に小規模開発された住宅地域である。外部からの需要は弱く、現状維持で推移している。土砂災害警戒区域でもあり、土地需要は低調で、地価は下落が持続すると予測される。 | | | | | | |

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

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　17,900　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は那珂川市郊外部を中心とし、福岡市南区、春日市、筑紫野市等の郊外部に及ぶ圏域と判定した。需要者は、地縁を有する市内居住者若しくはその親族等が考えられる。市の中心部から離れた山間に位置し、最寄り駅やスーパー等の生活利便性に劣ることに加え、土砂災害警戒区域に存することから、需要は低調である。取引自体が極めて少ないことから、取引の中心的な価格帯を見出すことができない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用の観点及び市郊外の農家住宅の中に開発された住宅地域で、賃貸市場が未成熟で事業収支の観点からも共同住宅の想定は非現実的であり、収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

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

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　18,100 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　-1.1 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、割安感が認められ、全般に上昇傾向にある。 地域要因：生活利便性に難があり、山間部に位置し、土砂災害警戒区域にも指定されており、需要は低調で地価は弱含み。 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 | 那珂川８Ｃ - 215 | 那珂川市 | | 更地 | ( ) | ほぼ正方形 | 東9 m国道 | | 準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域 |
| b | 那珂川８Ｃ - 401 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 東4.8 m市道 | | 準都計 (70,200) 土砂災害警特別区域 |
| c | 那珂川８Ｃ - 213 | 那珂川市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北東7.5 m市道 | | 都計外 土砂災警特別区域 土砂災害警戒区域 |
| d | 那珂川８Ｃ - 214 | 那珂川市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 西3.5 m市道 | | 都計外 土砂災警特別区域 土砂災害警戒区域 |
| e | 那珂川８Ｋ - 1013 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北東2.8 m市道 | | 「調区」 (60,200) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 20,485 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 20,485 | 100 [112.4] | 18,225 | 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 | 18,200 |
| b | ( ) 21,877 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 95.0] | 23,028 | 100 [127.5] | 18,061 | | 18,100 |
| c | ( ) 17,100 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 17,100 | 100 [ 98.9] | 17,290 | | 17,300 |
| d | ( ) 21,800 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 21,800 | 100 [121.1] | 18,002 | | 18,000 |
| e | ( ) 17,674 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 75.0] | 23,990 | 100 [128.9] | 18,611 | | 18,600 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +6.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 0.00 | 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 +3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.15 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +33.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**17,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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

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

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

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

内訳

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

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

(3)収益価格算定内訳

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

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |

| ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|
| ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 農家住宅のなかに開発された小規模住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、近隣地域及びその周辺地域では不要になった自己所有物件を恩恵的な賃料で他人へ賃貸する程度の事例がまれにみられる程度である。投資採算性を考慮した賃貸用不動産はほとんど存在せず、賃料水準の把握ができず、収益還元法の適用は適切でない。 |
|---|---|

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 | 那珂川市大字南面里字田久保２４２番５ | 2900000282292-0000 |
| 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
那珂川(県)　　－ 4　　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 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(県)　－ 4 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　　西川　浩二 |

| 鑑定評価額 | 10,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 61,300 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　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 | 那珂川市西隈２丁目４６番８「西隈２－５－１８」 | | | | ②地積(㎡) | 165 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | １住居 (60,200) （その他） |
| | 正方形 1：1 | 住宅 W 2 | 小規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域 | 南東6 m 市道 | 水道、下水 | 博多南3.4 km | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ | 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　12.5 m、　規模　160 ㎡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：博多南駅南西方3.4 km　／　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 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　61,300　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 | 同一需給圏は那珂川市内の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。当該圏域においては、最寄駅及び生活関連施設への接近性に優れた地域を中心に宅地開発が行われており、中心となる価格帯は新築住宅で３千万円台半ば～４千万円台前半である。 |
|---|---|
| (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那珂川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 － | 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　60,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間　+2.2 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：那珂川市の人口は微増で推移、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。<br>地域要因：交通利便性は良好とは言えないが、公共施設と近接しており、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。<br>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 | 那珂川８Ｃ - 216 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南東3 m私道 | | 都計外 |
| b | 那珂川８Ｃ - 404 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東5.3 m市道 | | 「調区」(70,200) |
| c | 那珂川８Ｃ - 407 | 那珂川市 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東9 m市道 北6 m 角地 | | ２低専(60,100) 高さ制限10m その他 |
| d | 那珂川８Ｃ - 410 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東4.7 m市道 | | １住居(60,188) 土砂災害警戒区域 |
| 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 | ( ) 51,584 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 51,584 | 100 / [ 85.5] | 60,332 | 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 | 60,300 |
| b | ( ) 64,697 | 100 / [100.0] | [101.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 64,443 | 100 / [106.3] | 60,624 | | 60,600 |
| c | ( ) 64,103 | 100 / [100.0] | [102.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 64,417 | 100 / [108.2] | 59,535 | | 59,500 |
| d | ( ) 49,281 | 100 / [100.0] | [101.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 50,168 | 100 / [ 81.3] | 61,707 | | 61,700 |
| 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 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.18 | 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 -5.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.31 | 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 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -17.0 / 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：**61,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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 | 那珂川市西隈２丁目４６番８ | 2900000300252-0000 |
| 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
那珂川(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 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(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 | 41,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 113,000 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] | 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 | 那珂川市松木２丁目２２９番 | | ②地積(㎡) | 363 ( ) | 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>1：2 | 住宅<br>W 1 | 中規模一般住宅が多い既成住宅地域 | 南西8 m<br>市道 | 水道、<br>下水 | 博多南1.3 km |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　100ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　110ｍ | 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　26 m、規模　360 ㎡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：博多南駅南西方1.3 km　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 | 114,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 80,300 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 | 同一需給圏は那珂川市内の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。当該圏域においては、最寄駅及び生活関連施設への接近性に優れた地域を中心に宅地開発が行われており、中心となる価格帯は新築住宅で３千万円台半ば～４千万円台前半である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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 那珂川(県) － 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 -3.0／交通 +5.0／環境 +25.0／行政 0.0／その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 135,000 円／㎡ | [103.7]/100 | 100/[100.0] | 100/[127.3] | [100.0]/100 | 110,000 | | |

| (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 109,000 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 +3.7 %　半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | (一般的要因) 那珂川市の人口は微増で推移、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。<br>(地域要因) 最寄駅への接近性は比較的良好で、近隣には小学校があり、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。<br>(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 | 那珂川８Ｃ - 207 | 那珂川市 | | 貸家建付地 | ( ) | 台形 | 北東8 m市道 | | ２低専 (50,100) |
| b | 那珂川８Ｃ - 210 | 那珂川市 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北6 m市道 東6 m 角地 | | ２住居 (60,100) |
| c | 那珂川８Ｃ - 203 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 西4 m市道 | | １低専 (40,80) |
| d | 那珂川８ＫＤＨ - 8 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南4.6 m市道 | | １低専 (40,80) |
| 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 | ( ) 110,989 | 100 / [100.0] | [102.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 113,431 | 100 / [100.0] | 113,431 | 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 | 113,000 |
| b | ( ) 103,758 | 100 / [100.0] | [103.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 103,859 | 100 / [ 90.8] | 114,382 | | 114,000 |
| c | ( ) 94,996 | 100 / [100.0] | [103.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 98,036 | 100 / [ 86.6] | 113,206 | | 113,000 |
| d | ( ) 89,022 | 100 / [100.0] | [103.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 91,871 | 100 / [ 82.1] | 111,901 | | 112,000 |
| 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 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.31 | 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.35 | 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 -5.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.35 | 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 -10.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**114,000** 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 7,857,792 | 1,737,650 | 6,120,142 | 5,138,640 | 981,502 | ( 0.9801 ) 961,970 | ( 3.7 - 0.4 ) 3.3 % |
| | ⑧収益価格 | 29,150,606 円 ( 80,300 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 | 150.00 | S　3 F | 450.00 |

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 % | 363 ㎡ | 14.0 m× 26.0 m | 前面道路： 市道　8.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | ファミリー向けのコンパクトタイプ | ⑦有効率の理由　97.0 % | 同種の建物として標準的 |
|---|---|---|---|

(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 | 共同住宅 | 150.00 | 97.0 | 145.50 | 1,470 | 213,885 | 1.0<br>1.0 | 213,885<br>213,885 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 150.00 | 97.0 | 145.50 | 1,500 | 218,250 | 1.0<br>1.0 | 218,250<br>218,250 |
| 3 ～ 3 | 共同住宅 | 150.00 | 97.0 | 145.50 | 1,530 | 222,615 | 1.0<br>1.0 | 222,615<br>222,615 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 450.00 | 97.0 | 436.50 | | 654,750 | | 654,750<br>654,750 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 654,750 円 × 12ケ月 ＝ | 7,857,000 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 × 4 台×12ケ月＋ ＝ | 240,000 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<br>(⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%）） | 7,857,000 円 × 5.0 %<br>＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝ | 404,850 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 7,692,150 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 654,750 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 6,220 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>654,750 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 159,422 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 7,857,792 円　( 21,647 円/㎡) | |

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

| NO | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,533 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 月額支払賃料 ( 1,500 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 | 374,400 円 | 93,600,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 404,850 円 | 8,097,000 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 69,200 円 | 査定額 |
| | 建物 702,000 円 | 93,600,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 93,600 円 | 93,600,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 93,600 円 | 93,600,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 1,737,650 円 ( 4,787 円／㎡ ) | (経費率 22.1 % ) |

(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 % | ⑦$n_a$：躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧$n_b$：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 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 | 0.9801 |

(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 | 93,600,000 円 | 202,000 円／㎡× 450.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)<br>設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0549 | 0.0412 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %<br>躯体部分　仕上部分　設備部分 |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 5,138,640 円<br>( 14,156 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 7,857,792 円 |
| ②総費用 | 1,737,650 円 |
| ③純収益　①－② | 6,120,142 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 5,138,640 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 981,502 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 | 961,970 円<br>( 2,650 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

29,150,606 円　( 80,300 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 那珂川市松木２丁目２２９番 | 2900000322522-0000 |
| 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
那珂川(県)　－ 6　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 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(県)　－ 6 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　西川　浩二 |

| 鑑定評価額 | 12,200,000 円 | １㎡当たりの価格 | 25,800 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　15日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　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 | 那珂川市大字上梶原字楠木７６７番２ | | ②地積（㎡） | 471 ( ) | 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>1.5：1 | 住宅<br>W 2 | 農地の中に中規模農家住宅が点在する住宅地域 | 南東7.4 m<br>県道 | 下水 | 博多南3.5 km |

「調区」(60,200)（その他）

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　150ｍ、南　120ｍ、北　300ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　25 m、奥行　約　18 m、規模　450 ㎡程度、形状 台形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：７．４m県道　交通施設：博多南駅南方3.5 km　法令規制：「調区」(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、利用状況は農家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 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　25,800　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は那珂川市内の郊外に農家住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は地縁を有する者や農業従事者である。当該圏域は市街化調整区域内に所在しており、開発制限等から新たな宅地開発は行われていない。したがって、中心となる価格帯を明確に示すことは困難な状況にある。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、農家住宅等が建ち並ぶ郊外の農家住宅地域であり、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那珂川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：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　25,800 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：那珂川市の人口は微増で推移、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。<br>地域要因：交通利便性は良好とは言えないが、価格帯に値ごろ感があるため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。<br>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 | 那珂川８Ｋ - 1013 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北東2.8 m市道 | | 「調区」 (60,200) |
| b | 那珂川８Ｃ - 403 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東6.5 m市道<br>南西3.5 m<br>角地 | | 「調区」 (80,200) |
| c | 那珂川８Ｃ - 401 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 東4.8 m市道 | | 準都計 (70,200)<br>土砂災警特別区域 |
| d | 那珂川８Ｃ - 214 | 那珂川市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 西3.5 m市道 | | 都計外<br>土砂災警特別区域<br>土砂災害警戒区域 |
| 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 | ( ) 17,674 | 100 / [100.0] | [101.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 75.0] | 23,990 | 100 / [ 92.2] | 26,020 | 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 | 26,000 |
| b | ( ) 23,950 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.9] | 23,736 | 100 / [ 93.1] | 25,495 | | 25,500 |
| c | ( ) 21,877 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 95.0] | 23,028 | 100 / [ 92.2] | 24,976 | | 25,000 |
| d | ( ) 21,800 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 21,800 | 100 / [ 83.8] | 26,014 | | 26,000 |
| 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 +0.15 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 -2.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 0.00 | 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 -4.0 / 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：　25,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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 | 那珂川市大字上梶原字楠木７６７番２ | 2900000329243-0000 |
| 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
那珂川(県)　－ 7　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 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(県)　－ 7 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　西川　浩二 |

| 鑑定評価額 | 11,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 40,700 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 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 | 1.2 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 那珂川市大字山田字ケサマル１０９９番１ | ②地積（㎡） | 281 （　） | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|

| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 「調区」(60,200)（その他） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長方形 1：1.5 | 住宅 W 1 | 一般住宅、農家住宅等が混在し周辺に農地もみられる住宅地域 | 北5.5 m 市道 | 下水 | 博多南4.7 km | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　80ｍ、西　150ｍ、南　130ｍ、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 14.5 m、奥行　約 19.5 m、規模　280 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | ５．５m市道 | 交通施設 | 博多南駅南西方4.7 km | 法令規制 | 「調区」(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 | 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 | 40,700 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 | 同一需給圏は那珂川市内の郊外に農家・一般住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は地縁を有する者や農業従事者である。当該圏域は市街化調整区域内に所在しており、開発制限等から新たな宅地開発は行われていない。したがって、中心となる価格帯を明確に示すことは困難な状況にある。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、一般住宅、農家住宅等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那珂川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：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　40,000 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　+1.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| 一般的要因 | 那珂川市の人口は微増で推移、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、価格帯に値ごろ感があるため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 | 那珂川８Ｃ - 405 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 東3.3 m市道 角地 | | 「調区」 (80,200) |
| b | 那珂川８Ｃ - 217 | 那珂川市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南東7 m市道 | | 都計外 |
| c | 那珂川８Ｃ - 218 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 東6 m国道 北西6 m 角地 | | 都計外 土砂災害警戒区域 |
| d | 那珂川８ＫＤＨ - 6 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北6.1 m市道 東4.5 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 | ( ) 40,879 | 100 [100.0] | [101.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 90.8] | 45,786 | 100 [111.6] | 41,027 | 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 | 41,000 |
| b | ( ) 43,258 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 43,258 | 100 [108.8] | 39,759 | | 39,800 |
| c | ( ) 37,010 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 98.9] | 37,422 | 100 [ 93.1] | 40,195 | | 40,200 |
| d | ( ) 34,014 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 33,618 | 100 [ 85.9] | 39,136 | | 39,100 |
| 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 +0.15 | 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 -2.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.18 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -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：　**40,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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 | 那珂川市大字山田字ケサマル１０９９番１ | 2900000307703-0000 |
| 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
那珂川(県)　５－１　　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 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(県)　５－１ | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　　西川　浩二 |

| 鑑定評価額 | 105,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 176,000 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] | 130,000 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 | 那珂川市中原２丁目１１番 | | ②地積(㎡) | 596 ( ) | 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 | 店舗兼共同住宅<br>ＲＣ　４ | 低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域 | 東16 m<br>県道、<br>南側道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 博多南300 m |

近商
(80,200)
準防
（その他）
(100,200)

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　40ｍ、南　150ｍ、北　130ｍ | 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　30 m、奥行　約　20 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　／　街路：１６m県道　／　交通施設：博多南駅西方300 m　／　法令規制：近商(100,200)準防 | | |
| | 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、利用状況は店舗兼共同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 | 中層店舗兼共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地　+5.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　179,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　150,000　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 | 同一需給圏は那珂川市を中心に隣接する大野城市ほかの商業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は各種店舗をチェーン展開する法人や賃貸用不動産を開発する不動産業者である。当該圏域は店舗兼共同住宅や飲食店舗等が集積しており、路線商業地域を形成している。<br>中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示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 | 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<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>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<br>284,000 円／㎡ | [104.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [180.0] | [105.0] / 100 | 174,000 | | 街路　0.0<br>交通　0.0<br>環境　0.0<br>画地　0.0<br>行政　0.0<br>その他　0.0 | 街路　0.0<br>交通　+20.0<br>環境　+50.0<br>行政　0.0<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　169,000 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　+4.1 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | (一般的要因) 那珂川市の人口は微増で推移、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。<br>(地域要因) 最寄駅への接近性が良好で、那珂川市の中心的商業地域の一角を形成している。<br>(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 | 那珂川８Ｃ - 201 | 那珂川市 | | 貸家建付地 | ( ) | 長方形 | 北5.5 m市道 | | １住居 (60,200) |
| b | 那珂川８Ｃ - 412 | 那珂川市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東8 m市道 | | １中専 (60,200) |
| c | 那珂川８Ｃ - 413 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東11.5 m市道 | | １住居 (60,200) |
| d | 那珂川８ＫＤＨ - 7 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北3.2 m市道<br>西3.4 m<br>角地 | | １住居 (70,160) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 137,892 | 100 / [100.0] | [103.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 142,718 | 100 / [ 85.7] | 166,532 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[105.0] / 100 | 175,000 |
| b | ( ) 137,149 | 100 / [100.0] | [102.2] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 140,166 | 100 / [ 82.9] | 169,078 | | 178,000 |
| c | ( ) 136,076 | 100 / [100.0] | [102.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 139,750 | 100 / [ 81.6] | 171,262 | | 180,000 |
| d | ( ) 134,323 | 100 / [100.0] | [103.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 138,890 | 100 / [ 81.0] | 171,469 | | 180,000 |
| 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 +0.35 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.31 | 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 -5.0 / 環境 -10.0 / 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 +2.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -10.0 / 交通・接近 -10.0 / 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：　179,000 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 23,302,051 | 5,107,583 | 18,194,468 | 15,042,000 | 3,152,468 | ( 0.9623 ) 3,033,620 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 89,224,118 円　（　150,000 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 | 190.00 | ＲＣ　6 Ｆ | 1,140.00 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 近商<br>準防 | 100 % | 200 % | 200 % | 596 ㎡ | 31.0 m× 20.0 m | 前面道路： 県道　16.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １階は店舗、２～６階は共同住宅 | ⑦有効率の理由 | 89.2 % | 同種の建物として標準的 |
|---|---|---|---|---|

(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 | 190.00 | 85.0 | 161.50 | 3,070 | 495,805 | 6.0 | 2,974,830 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 190.00 | 90.0 | 171.00 | 1,670 | 285,570 | 1.0<br>1.0 | 285,570<br>285,570 |
| 3 ～ 5 | 共同住宅 | 190.00 | 90.0 | 171.00 | 1,700 | 290,700 | 1.0<br>1.0 | 290,700<br>290,700 |
| 6 ～ 6 | 共同住宅 | 190.00 | 90.0 | 171.00 | 1,730 | 295,830 | 1.0<br>1.0 | 295,830<br>295,830 |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,140.00 | 89.2 | 1,016.50 | | 1,949,305 | | 4,428,330<br>1,453,500 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 1,949,305 円 × 12ケ月 ＝ | 23,391,660 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) | 6,000 円/台 × 10 台×12ケ月＋ ＝ | 720,000 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<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 23,391,660 円 × 5.0 %<br>＋ 720,000 円 × 5.0 % ＝ | 1,205,583 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 22,906,077 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 4,428,330 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 42,069 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>1,453,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 353,905 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 | 23,302,051 円　( 39,097 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　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 | 1,104,000 円 | 276,000,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 1,205,583 円 | 24,111,660 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 176,000 円 | 査定額 |
| | 建物 2,070,000 円 | 276,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 276,000 円 | 276,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 276,000 円 | 276,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 5,107,583 円 ( 8,570 円／㎡ ) | (経費率 21.9 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.8 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 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 | 276,000,000 円 | 235,000 円／㎡× 1,140.00 ㎡× (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 | 15,042,000 円<br>( 25,238 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 23,302,051 円 |
| ②総費用 | 5,107,583 円 |
| ③純収益　①－② | 18,194,468 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 15,042,000 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 3,152,468 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 | 3,033,620 円<br>( 5,090 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

89,224,118 円　( 150,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 那珂川市中原２丁目１１番 | 2900000322851-0000 |
| 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
那珂川(県)　５－２　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大東鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 那珂川(県)　５－２ | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　　松﨑　能久 |

| 鑑定評価額 | 645,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 164,000 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　21 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 120,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　７月　３日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 那珂川市片縄４丁目３０番外 | | ②地積（㎡） | 3,931 ( ) | 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>２：１ | 店舗<br>Ｓ ３ | 中低層店舗のほか事務所等も見られる国道沿いの路線商業地域 | 東22 m<br>国道、<br>背面道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 博多南1.7 km |

近商
(80,200)
準防
（その他）
(90,200)

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　70ｍ、西　40ｍ、南　100ｍ、北　20ｍ | ②標準的使用 | 沿道施設用地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　80 m、　奥行　約　40 m、　規模　3,200 ㎡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：２２m国道 | 交通施設：博多南駅　西方1.7 km |
| | | 法令規制：近商 (60,200) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣にゆめマートが開業し、国道沿いの路線商業地域として商況は活発化している。利便性の高い路線商業地として、今後も発展が予測される。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 沿道施設用地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 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　167,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　144,000　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、幹線沿いに沿道型店舗がみられる路線商業地域であり、那珂川市を中心に、福岡市南区、春日市、大野城市等隣接市町にも及ぶ。需要者は、広域的にチェーン展開する事業法人等が中心となる。金融緩和の継続により資金調達環境が良好であり、土地需要は好調である。需要の中心となる価格帯は画地規模により異なるため、中心的な価格は見出しにくい。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 低層店舗のほか事務所等もみられる路線商業地域で収益性が重視され、賃貸のテナントが大半を占めるものの、想定の要素が大きい収益価格の信頼性には自ずと限度がある。したがって、本件は現在の市場性をより反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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<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>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<br>284,000 円／㎡ | [104.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [185.3] | [102.0] / 100 | 164,000 | | 標準　街路 | 0.0 | 地域　街路 | -2.0 |
| | | | | | | | | 準　交通 | 0.0 | 　　交通 | +16.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 | 0.0 | 要　環境 | +63.0 |
| | | | | | | | | 補　画地 | 0.0 | 因　行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 正　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<br>□継続　■新規<br>前年標準価格　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　%　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因）那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、割安感が認められ、全般に上昇傾向にある。<br>（地域要因）近隣におけるゆめマート開業という要因があり、発展傾向にある。<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 | 那珂川８Ｃ - 413 | 那珂川市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東11.5 m市道 | | １住居 (60,200) |
| b | 福岡南８Ｃ - 310 | 福岡市南区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 西4.6 m市道 | | １住居 (60,184) 高度地区2種20m |
| c | 春日８Ｃ - 821 | 春日市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北東15 m県道 | | 準工 (60,200) |
| d | 春日８Ｃ - 1102 | 春日市 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東17 m市道 南東12 m 角地 | | １住居 (70,200) 高度地区1種20m 地区計画等 |
| e | 春日８Ｃ - 1028 | 春日市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 南東11 m県道 | | １住居 (60,200) 高度地区1種最高20m |

| 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 | ( ) 136,076 | 100 / [100.0] | [102.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 139,750 | 100 / [ 88.3] | 158,267 | 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 | 161,000 |
| b | ( ) 142,437 | 100 / [100.0] | [105.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 98.0] | 153,192 | 100 / [ 89.9] | 170,403 | | 174,000 |
| c | ( ) 158,908 | 100 / [100.0] | [101.8] / 100 | 100 / [ 90.0] | 100 / [ 85.5] | 210,225 | 100 / [123.6] | 170,085 | | 173,000 |
| d | ( ) 120,968 | 100 / [100.0] | [104.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 122,142 | 100 / [ 78.5] | 155,595 | | 159,000 |
| e | ( ) 109,189 | 100 / [100.0] | [104.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 126,417 | 100 / [ 76.0] | 166,338 | | 170,000 |

| 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 +0.34 | 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 -4.0 / 交通・接近 +15.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.49 | 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 -14.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.36 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +30.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.60 | 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 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**167,000** 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 |
|---|---|

(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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 51,556,500 | 10,713,000 | 40,843,500 | 20,299,500 | 20,544,000 | ( 0.9616 ) 19,755,110 | ( 3.9 - 0.4 ) 3.5 % |
| | ⑧収益価格 | 564,431,714 円　(　144,000 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 | 1,800.00 | S　1 F | 1,800.00 |

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 | 90 % | 200 % | 200 % | 3,931 ㎡ | 81.0 m× 43.0 m | 前面道路： 国道　22.0 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 | 1,800.00 | 100.0 | 1,800.00 | 2,500 | 4,500,000 | 6.0 | 27,000,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,800.00 | 100.0 | 1,800.00 | | 4,500,000 | | 27,000,000 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 4,500,000 円 × 12ケ月 ＝ | 54,000,000 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 | 一棟貸し店舗であり共益費不要 | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝ | 0 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金にて担保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 (%)) | 54,000,000 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × % ＝ | 2,700,000 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 51,300,000 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 27,000,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 256,500 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 | 51,556,500 円 ( 13,115 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 | 那珂川（賃）７Ｃ － 401 | 2,126<br>( 2,115 ) | 100/[100.0] | [100.0]/100 | 100/[100.0] | 100/[100.0] | 100/[ 85.0 ] | 100/[100.0] | 2,501 | 対象基準階の月額実質賃料 2,513 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 2,500 円/㎡) |
| b | 那珂川（賃）７Ｃ － 402 | 2,138<br>( 2,128 ) | 100/[100.0] | [100.0]/100 | 100/[100.0] | 100/[100.0] | 100/[ 85.0 ] | 100/[100.0] | 2,515 | |
| c | 那珂川（賃）７Ｃ － 403 | 2,027<br>( 2,017 ) | 100/[100.0] | [100.0]/100 | 100/[100.0] | 100/[100.0] | 100/[ 85.0 ] | 100/[100.0] | 2,385 | 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 | 1,735,000 円 | 347,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 1,620,000 円 | 54,000,000 × 3.0 % |
| ③公租公課 | 土地 4,061,500 円 | 査定額 |
| | 建物 2,602,500 円 | 347,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 347,000 円 | 347,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 347,000 円 | 347,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 10,713,000 円 | （ 2,725 円／㎡ ） （経費率 20.8 % ） |

(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 % | 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） | 30 % | ⑧$n_b$：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 30 % | ⑨$n_c$：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9616 |

(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 | 347,000,000 円 | 187,000 円／㎡× 1,800.00 ㎡× (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 ①× ② | 20,299,500 円 ( 5,164 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 51,556,500 円 |
| ②総費用 | 10,713,000 円 |
| ③純収益 ①－② | 40,843,500 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 20,299,500 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 20,544,000 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 19,755,110 円 ( 5,025 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

564,431,714 円　( 144,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 那珂川市片縄４丁目３０番 | 2900000302601-0000 |
| 2 | 那珂川市片縄４丁目３１番 | 2900000302602-0000 |
| 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 | | |