

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 松崎 能久
鑑定評価額	21,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	96,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 19 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		那珂川市片縄北 2 丁目 3 4 5 番 1 3 「片縄北 2 - 1 4 - 1 6 」				地積 (㎡)	222 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の戸建住宅が多い住宅地域		北東5 m 市道	水道、下水	博多南2.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	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			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	5 m市道	交通施設	博多南駅北西方2.2 km	法令規制	対象基準地と同じ
	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思料する。市中心部及びその周辺地域への宅地需要は堅調であり、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 96,000 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、堅調な需要が持続している状況である。取引の中心価格帯は、土地は 2 0 0 ㎡で 2 , 0 0 0 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、最有効使用のから共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。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、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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	那珂川(県)	- 2						0.0	0.0	+1.0
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[100.0]	95,900		0.0	0.0	+8.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 89,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、相対的な割安感が認められ、全般に上昇傾向にある。					
	- 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				〔地域要因〕 市北部の住宅地域であり、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。					
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-								
		公示価格	円 / ㎡							
		変動率	年間 +7.9 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川 7 C - 203	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	北西4 m市道		1 住居 (60,160)	
b	那珂川 7 C - 205	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m区画街路		1 低専 (40,60)	
c	那珂川 7 K - 1015	那珂川市		更地	()	正方形	北西6 m市道		1 低専 (40,80)	
d	那珂川 7 C - 207	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 99,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,332	$\frac{100}{[109.1]}$	95,630	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	95,600
b	() 107,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	116,361	$\frac{100}{[117.6]}$	98,946		98,900
c	() 101,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	111,701	$\frac{100}{[117.6]}$	94,984		95,000
d	() 100,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,468	$\frac{100}{[113.3]}$	93,970		94,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.66	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	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		% / 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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (%)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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、最も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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

那珂川(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市片縄北2丁目3 4 5 番 1 3	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		

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 松崎 能久

鑑定評価額	26,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	135,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 19 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		那珂川市今光 3 丁目 2 4 7 番					地積 (㎡)	193 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 低専 (50,100)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	博多南800 m		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地						
	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					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 6 m市道		交通施設	博多南駅 北西方800 m	法令規制 対象基準地と同じ			
	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強含みで推移しており、今後とも当該傾向が持続すると予測する。									
(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 135,000 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、人気が高いエリアである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 2 , 7 0 0 万円前後、新築物件で 4 , 5 0 0 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、中規模一般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 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、相対的な割安感が認められ、全般に上昇傾向にある。						
	- 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 -				〔地域 要因〕	特段の変動要因はないが、生活利便性が良好な地域で市内でも需要は強く地価は上昇傾向にある。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川 7 C - 4	那珂川市		更地	()	長方形	南東6.3 m市道		1 住居 (60,200)	
b	那珂川 7 C - 413	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		2 低専 (50,100) 高さ制限10m その他	
c	那珂川 7 C - 202	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道		1 低専 (50,100)	
d	那珂川 7 C - 1002	那珂川市		建付地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	那珂川 7 K - 1008	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 100,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,080	$\frac{100}{[80.6]}$	129,132	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	129,000
b	() 146,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,561	$\frac{100}{[113.1]}$	134,890		135,000
c	() 153,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,538	$\frac{100}{[115.4]}$	136,515		137,000
d	() 119,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	130,248	$\frac{100}{[98.8]}$	131,830		132,000
e	() 136,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,140	$\frac{100}{[105.1]}$	137,146	$\frac{[100.0]}{100}$	137,000
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 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +19.0		
c	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +19.0		
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -1.0		
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 135,000 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

那珂川(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市今光 3 丁目 2 4 7 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		

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 松崎 能久
鑑定評価額	3,440,000 円		1 m ² 当たりの価格	18,100 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 19 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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	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 2 4 2 番 5				地積 (㎡)	190	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外			
	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	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 10 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地				
	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				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 . 5 m市道	交通施設	博多南駅 南西方7.4 km	法令規制 対象基準地と同じ		
	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。外部からの需要は乏しく、現状維持で推移している。土砂災害警戒区域でもあり、土地需要は希薄で、地価は下落が継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 18,100 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	同一需給圏是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、需要は乏しい。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、収益価格は試算しない。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) 公規価示標準価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、相対的な割安感が認められ、全般に上昇傾向にある。				
	- 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				〔 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、需要は乏しく地価は弱含み。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川 7 K - 1014	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	北東1 m未舗装農道		準都計 (70,200)	
b	那珂川 7 C - 212	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	南4.5 m市道		「調区」 (60,200)	
c	那珂川 7 C - 213	那珂川市		更地	()	不整形	南東3.5 m市道		「調区」 (60,200)	
d	筑紫野 7 C - 608	筑紫野市		建付地	()	台形	南6.5 m市道		「調区」 (60,200)	
e	筑紫野 7 C - 1006	筑紫野市		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		「調区」 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 12,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	15,394	$\frac{100}{[84.7]}$	18,175	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	18,200
b	() 16,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,331	$\frac{100}{[91.4]}$	17,868		17,900
c	() 13,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	16,239	$\frac{100}{[94.7]}$	17,148		17,100
d	() 18,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,727	$\frac{100}{[101.7]}$	18,414		18,400
e	() 22,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,565	$\frac{100}{[125.1]}$	18,038	$\frac{[100.0]}{100}$	18,000
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 +0.20	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +18.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,100 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	()
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

那珂川(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市大字南面里字田久保 2 4 2 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太
鑑定評価額	9,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	60,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		那珂川市西隈 2 丁目 4 番 8 「西隈 2 - 5 - 1 8」				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	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		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地				
	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		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 6 m市道		交通施設	博多南駅南西方3.4 km		法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	市役所に近接する郊外の小規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は概ね安定的であり、今後も地価は緩やかな上昇傾向が持続すると予測する。									
(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 60,000 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、那珂川市全域の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。圏内における住宅需要は、最寄駅や利便施設接近性に優れた地域を中心に堅調に推移しており、市内全域の不動産取引件数は横ばいから増加傾向で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で 1 0 百万円前後程度、新築戸建分譲においては 3 5 百万円前後程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 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	指定基準地番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 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 基準価 準価付 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 58,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	那珂川市の不動産需給動向は概ね堅調、取引件数は前年より微増、地価は全体で上昇、上昇幅は縮小、調区の一部では下落となっている。					
	- 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 -				〔地域 要因〕	小規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、既存建物の建替え以外に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的である。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川 7 C - 208	那珂川市		建付地	()	不整形	南西7.5 m県道		1 低専 (40,60)	
b	那珂川 7 C - 206	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 低専 (40,60)	
c	那珂川 7 C - 209	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東5 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	那珂川 7 K D H - 1	那珂川市		建付地	()	不整形	北6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 43,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,637	$\frac{100}{[78.6]}$	59,335	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	59,300
b	() 48,863	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,453	$\frac{100}{[86.0]}$	59,829		59,800
c	() 52,918	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,021	$\frac{100}{[87.6]}$	60,526		60,500
d	() 57,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	69,499	$\frac{100}{[114.8]}$	60,539		60,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -14.0		
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,000 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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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		当該地域は自己利用を前提とした住宅建設が中心となっており居住の快適等を重視する地域である。よって、収益獲得目的のアパート等の想定は事業収支の観点から非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

那珂川(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市西隈2丁目4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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太
鑑定評価額	39,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	109,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		那珂川市松木 2 丁目 2 2 9 番				地積 (㎡)	363 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		南西8 m 市道	水道、下水	博多南1.3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 50 m、北 110 m				標準的使用	低層住宅地			
	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			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 8 m市道	交通施設	博多南駅 南西方1.3 km		法令 対象基準地と同じ規制	
	地域要因の将来予測	利便施設に近接し、中規模住宅を中心として低層アパート等も建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は堅調であり、地価は上昇幅が縮小傾向で今後の動向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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 109,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 79,000 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	同一需給圏は市内の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層及び分譲素地として取得する不動産業者等である。圏内における住宅需要は、利便施設等接近性に優る地域を中心に概ね堅調に推移しており、同市全体の不動産取引件数は横ばいから増加傾向である。市場の中心価格帯は、規模により異なり一概に求められないが、分割して総額を抑えて売買されるケースでは新築戸建分譲で 4 0 百万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は近隣にアパート等の貸家も存するが、元本に見合う賃料が得られないため、低位に求められ、規範性に劣る。従って、本件評価においては、収益価格は参考に留め、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	那珂川(県)	- 2								
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[100.0]	109,000				
	130,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[124.2]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 105,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	那珂川市の不動産需給動向は概ね堅調、取引件数は前年より微増、地価は全体で上昇、上昇幅は縮小、調区の一部では下落となっている。				
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	交通利便性等良好な住宅地域で、地域内は画地分割による分譲や建替え等が見られるが特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的である。				
	代表標準地 標準地				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川 7 C - 411	那珂川市		更地	()	袋地等	西6 m市道		1 中専 (60,200)	
b	那珂川 7 K - 1012	那珂川市		建付地	()	ほぼ正方形	北東5 m市道		1 低専 (40,60)	
c	那珂川 7 C - 4	那珂川市		更地	()	長方形	南東6.3 m市道		1 住居 (60,200)	
d	那珂川 7 C - 207	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	那珂川 7 C - 1001	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 65,328	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	81,545	$\frac{100}{[74.4]}$	109,603	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	110,000
b	() 82,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	84,668	$\frac{100}{[76.1]}$	111,259		111,000
c	() 100,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,080	$\frac{100}{[97.0]}$	107,299		107,000
d	() 100,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,468	$\frac{100}{[98.2]}$	108,420		108,000
e	() 116,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,950	$\frac{100}{[110.8]}$	109,161	$\frac{[100.0]}{100}$	109,000
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 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 109,000 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											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,840,837	1,736,777	6,104,060	5,138,640	965,420	(0.9801) 946,208	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	28,672,970 円 (79,000 円/㎡)					
	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		150.00		S 3 F		450.00				
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 x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 L D K の住宅 (約 5 0 ㎡ x 9 戸) を想定。			有効率 の理由	97.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,470	213,885	1.0	213,885	1.0	213,885
2 ~ 3	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,510	219,705	1.0	219,705	1.0	219,705
~										
~										
~										
計		450.00	97.0	436.50		653,295		653,295		653,295
年額支払賃料				653,295 円 x 12ヶ月 = 7,839,540 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b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						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円						
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						
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				7,839,540 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 403,977 円						
以上計 + a+ - -				7,675,563 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				653,295 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,206 円						
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 %) 653,295 円 x 95.0 % x 0.2563 = 159,068 円						
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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				7,840,837 円 (21,600 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	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,544 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,510 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
修繕費	374,400 円		93,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	403,977 円		8,079,540 ×	5.0 %
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
損害保険料	93,600 円		93,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,600 円		93,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	1,736,777 円 (4,785 円 / m ²) (経費率 22.2 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	0.5 年	: 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	
建物等の初期投資額	93,600,000 円		設計監理料率 202,000 円 / m ² × 450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0549		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0412 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,138,640 円 (14,156 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		7,840,837 円		
総費用		1,736,777 円		
純収益 -		6,104,060 円		
建物等に帰属する純収益		5,138,640 円		
土地に帰属する純収益 -		965,420 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		946,208 円 (2,607 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
28,672,970 円 (79,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

那珂川(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市松木 2 丁目 2 2 9 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社	
那珂川(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士	綾部 圭太
鑑定評価額		12,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	25,800 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 9 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	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 7 6 7 番 2				地積 (㎡)	471 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)	
	台形 1.5 : 1	住宅 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 県道	下水	博多南3.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地				
	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							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	7 . 4 m 県道	交通施設	博多南駅 南方3.5 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の県道沿いに周囲を農地等に囲まれ中規模農家住宅等が点在する農家集落地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。需要は依然弱含みであり、地価は緩やかな下落傾向が続くものと予測する。								
(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	基準価格 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、那珂川市及び隣接市の市街化調整区域、準都市計画区域及び都市計画区域外の住宅地域の範囲で、需要者の中心は地縁者や農業従事者である。圏内においては、市街化調整区域内の建築制限等により土地需要が低く、また、郊外部に位置し利便性等で劣るため転入者需要も弱含みとなっている。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模農家住宅が点在する市街化調整区域内の住宅地域で、基準価格は状況類似の現実に生じた取引事例に適正な補修正を施したものを重視し求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、基準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 地	街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 地	街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,900 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	那珂川市の不動産需給動向は概ね堅調、取引件数は前年より微増、地価は全体で上昇、上昇幅は縮小、調区の一部では下落となっている。				
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	地域内に特段の変動要因はないが、接近条件、市街化調整区域内の建築制限等により土地需要は依然弱含みで推移している。				
	代表標準地 標準地番号	標準地	-		〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間	-0.4 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	那珂川 7 C - 212	那珂川市				更地	()	ほぼ整形	南4.5 m市道		「調区」 (60,200)
b	那珂川 7 C - 405	那珂川市				建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道		「調区」 (70,200)
c	那珂川 7 C - 412	那珂川市				更地	()	ほぼ長方形	南5 m未舗装市道		都計外 土砂災害警戒区域
d	那珂川 7 C - 1004	那珂川市				更地	()	不整形	北東8.7 m道路		都計外
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 16,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,331	$\frac{100}{[63.1]}$	25,881	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	25,900	
b	() 36,114	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,789	$\frac{100}{[133.9]}$	26,728		26,700	
c	() 21,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,065	$\frac{100}{[83.9]}$	25,107		25,100	
d	() 22,831	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	26,703	$\frac{100}{[104.2]}$	25,627		25,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0			
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +38.0			
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +12.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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		地域内は市街化調整区域の規制下にあり、自己利用を前提とした農家住宅が点在する地域である。よって、アパート等の収益物件を想定することは非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

那珂川(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市大字上梶原字楠木 7 6 7 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		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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					

(1) 基準地	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 1 0 9 9 番 1					地積 (㎡)	281 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)					
	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		(その他) 県条例指定区域					
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 130 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地								
	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							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	5 . 5 m市道	交通施設	博多南駅 南西方4.7 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の県条例指定区域で、一般住宅、農家住宅等が混在し農地等もみられるが、今後、宅地化が徐々に進行するものと予測する。一定の住宅需要が認められ、地価は緩やかな上昇傾向が続くものと予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	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 40,000 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、同市の市街化調整区域内の県条例指定区域を中心として那珂川市全域の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層のほか、分譲素地として取得する不動産業者、地元地縁者、農業従事者等である。圏内における住宅需要は全体的に堅調で、同市全体の不動産取引件数は横ばいから増加傾向で推移している。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の県条例指定区域内の住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円 / ㎡)	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			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / ㎡)	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			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		
(10) 対年を対象の基準標準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的 要 因)	那珂川市の不動産需給動向は概ね堅調、取引件数は前年より微増、地価は全体で上昇、上昇幅は縮小、調区の一部では下落となっている。								
	- 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)	市街化調整区域内で農地等もみられるが、県条例指定区域で、今後、宅地化が徐々に進行するものと予測され、住宅需要は安定的である。							
							(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川7K - 1018	那珂川市		更地	()	ほぼ台形	北東6m市道 南東6m 南西5m 三方路		「調区」 (70,200)	
b	那珂川7C - 201	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	北西4m市道		「調区」 (60,200)	
c	那珂川7C - 402	那珂川市		更地	()	正方形	東2.2m未舗装市道		都計外 土砂災害警戒区域	
d	那珂川7C - 1	那珂川市		貸家 建付地	()	台形	北東8m市道		1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 25,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.9]}$	39,863	$\frac{100}{[99.8]}$	39,943	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	39,900
b	() 40,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,970	$\frac{100}{[103.9]}$	39,432		39,400
c	() 39,992	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,832	$\frac{100}{[99.3]}$	40,113		40,100
d	() 63,713	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,879	$\frac{100}{[160.4]}$	41,072		41,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -35.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -3.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +21.0		
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 40,000 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	()
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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		当該地域は市街化調整区域内に存し、自己利用を前提とした一般住宅等が中心の地域である。よって、アパート等の収益物件を想定することは非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

那珂川(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市大字山田字ケサマル 1 0 9 9 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太
鑑定評価額	101,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	169,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	125,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		那珂川市中原 2 丁目 1 1 番				地積 (㎡)	596 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防			
	長方形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 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 県道、南側道	水道、ガス、下水	博多南300 m	(その他) (100,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 150 m、北 130 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	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							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 1 6 m 県道	交通施設	博多南駅 西方300 m		法令規制 近商 (80,200)	
	地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗等が建ち並び、最寄駅まで徒歩圏内の商業地域であり、当分の間、現状を維持するものと予測する。住宅地としての需要も内在しており、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。								
(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 173,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 137,000 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、那珂川市のほか隣接する福岡市南区、春日市及び大野城市の行政界付近に位置する商住混在地を含む幹線道路沿いの商業地域の範囲である。需要者は店舗兼共同住宅を営営する不動産業者や店舗経営目的の法人又は個人が中心となる。圏内の不動産市場動向は新規出店等も比較的に需要は堅調に推移しており、同市全体の不動産取引件数は横ばいから増加傾向で推移している。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域で、比準価格は現実に生じた取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益価格は土地価格と賃料の関係が不完全であることや建築費の高騰を背景にやや低位に試算された。従って、本件評価においては、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との均衡等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	春日 (県) 5 - 3									
	前年指定基準地の価格 264,000 円 / ㎡	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [176.5]	[105.0] 100	169,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 160,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	一般的要因	那珂川市の不動産需給動向は概ね堅調、取引件数は前年より微増、地価は全体で上昇、上昇幅は縮小、調区の一部では下落となっている。				
	- 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				地域要因	最寄駅まで徒歩圏内の県道沿いに低層店舗等が建ち並び商業地域で、地域内に特段の変動要因はなく、土地需要は安定的である。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	-			個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円 / ㎡								
変動率		年間 +5.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川7KH - 7	那珂川市		建付地	()	長方形	南12 m市道		1 中専 (60,200)	
b	那珂川7C - 210	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	南西9 m県道		1 住居 (60,200)	
c	那珂川7C - 1003	那珂川市		建付地	()	不整形	北東8.5 m市道		1 住居 (60,200)	
d	那珂川7KH - 19	那珂川市		更地	()	長方形	北西16 m市道		1 住居 (60,200)	
e	福岡南7C - 402	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南東9 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 118,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,633	$\frac{100}{[75.8]}$	161,785	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	170,000
b	() 119,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,073	$\frac{100}{[75.1]}$	165,210		173,000
c	() 89,590	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	142,655	$\frac{100}{[85.3]}$	167,239		176,000
d	() 141,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	150,659	$\frac{100}{[91.5]}$	164,655		173,000
e	() 170,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	171,710	$\frac{100}{[102.8]}$	167,033	[105.0] 100	175,000
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 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -12.0	環境 -13.0		
			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 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -15.0	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			
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -13.0	環境 0.0		
			画地 -35.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +4.0		
			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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 +19.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 173,000 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											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,242,271	5,145,305	18,096,966	15,205,500	2,891,466	(0.9623) 2,782,458	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	81,837,000 円 (137,000 円/㎡)					
	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		190.00		R C 6 F		1,152.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	100 %	200 %	200 %	596 ㎡	31.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 ～ 6 階は住宅 (2 L D K ; 約 5 7 ㎡ x 1 5 戸) を想定。			有効率 の理由	88.2 %	構造・用途等より標準的である。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b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 1.0	285,570 285,570		
3 ~ 4	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,690	288,990	1.0 1.0	288,990 288,990		
5 ~ 6	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,710	292,410	1.0 1.0	292,410 292,410		
7 ~ 7		12.00								
計		1,152.00	88.2	1,016.50		1,944,175		4,423,200 1,448,370		
年額支払賃料				1,944,175 円 x 12ヶ月 = 23,330,100 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b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。						
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				23,330,100 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % = 1,202,505 円						
以上計 + a+ - -				22,847,595 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,423,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 42,020 円						
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 %) 1,448,370 円 x 95.0 % x 0.2563 = 352,656 円						
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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				23,242,271 円 (38,997 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	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,728 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,690 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
修繕費	1,116,000 円	279,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,202,505 円	24,050,100 ×	5.0 %
公租公課	土地 176,300 円	査定額	
	建物 2,092,500 円	279,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	279,000 円	279,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	279,000 円	279,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,145,305 円 (8,633 円 / ㎡) (経費率 22.1 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 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	
建物等の初期投資額	279,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / ㎡× 1,152.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	15,205,500 円 (25,513 円 / ㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,242,271 円	
総費用		5,145,305 円	
純収益 -		18,096,966 円	
建物等に帰属する純収益		15,205,500 円	
土地に帰属する純収益 -		2,891,466 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,782,458 円 (4,669 円 / ㎡)	

(3)-9 土地の収益価格		還元利回り (r-g)	3.4 %
		81,837,000 円 (137,000 円 / ㎡)

4 不動産 I D

那珂川(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市中原 2 丁目 1 1 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		

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 松崎 能久

鑑定評価額	294,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	153,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 19 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		那珂川市片縄3丁目35番					地積 (㎡)	(1,920)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1:1.2	店舗 S 1	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		西22 m 国道、 三方路	水道、 ガス、 下水	博多南1.9 km		(その他) (70,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 190 m、北 20 m			標準的使用	沿道施設用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 50 m、			規模 1,750 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 2 2 m国道		交通施設	博多南駅 西方1.9 km		法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測	近隣の店舗構成に大きな変化は認められないが、国道沿いの路線商業地域として一定の集客力を維持している。国道沿いの開発計画があるが、現時点では土地価格への影響は潜在的である。									
(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	三方路 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 156,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 128,000 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。金融緩和により資金調達環境が良好であり、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は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	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	街路交通 環境画地 行政その他	地域交通 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	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	街路交通 環境画地 行政その他	地域交通 環境行政 その他
	春日(県) 5 - 3								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +16.0 +71.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 264,000 円 / ㎡	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [194.4]	[105.0] 100	153,000					
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 144,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因) 那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、相対的な割安感が認められ、全般に上昇傾向にある。						
	- 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				(地域要因) 店舗構成に大きな変化はないが、近傍で土地区画整理事業計画がある等の要因があり、発展傾向にある。						
	代表標準地 標準地番号	標準地 -			(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡	変動率	年間 +6.3 %		半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川7K - 19	那珂川市		更地	()	長方形	北西16 m市道		1 住居 (60,200)	
b	那珂川7K DH - 7	那珂川市		建付地	()	長方形	南12 m市道		1 中専 (60,200)	
c	那珂川7C - 210	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	南西9 m県道		1 住居 (60,200)	
d	春日7C - 809	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	東9 m市道 北12 m 南6 m 三方路		1 中専 (70,150) 高度地区1種最高15m	
e	春日7KD H - 1	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北西12 m市道 北東4.1 m 南東6 m 三方路		1 住居 (70,174) 高度地区1種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 141,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	150,659	$\frac{100}{[98.0]}$	153,734	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	161,000
b	() 118,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,633	$\frac{100}{[85.6]}$	143,263		150,000
c	() 119,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,073	$\frac{100}{[81.2]}$	152,799		160,000
d	() 86,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	124,142	$\frac{100}{[85.6]}$	145,026		152,000
e	() 120,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	141,260	$\frac{100}{[95.8]}$	147,453	$[105.0]$ 100	155,000
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 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 -28.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 156,000 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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,715,990	5,039,100	18,676,890	9,893,600	8,783,290	(0.9794) 8,602,354	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	245,781,543 円 (128,000 円/㎡)					
	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		900.00		S 1 F		900.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	70 %	200 %	200 %	1,920 ㎡	39.0 m x 48.0 m	前面道路： 国道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸し店舗			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	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	900.00	100.0	900.00	2,300	2,070,000	6.0	12,420,000		
~										
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		2,070,000		12,420,000		
年額支払賃料				2,070,000 円 x 12ヶ月 = 24,840,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b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						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円						
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						
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				24,840,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,242,000 円						
以上計 + a+ - -				23,598,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				12,420,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 117,990 円						
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(%) = 0 円						
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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				23,715,990 円 (12,352 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	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 7 C - 401	2,126 (2,115)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,362	対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	那珂川(賃) 7 C - 402	2,138 (2,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,376	月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	那珂川(賃) 7 C - 403	2,027 (2,017)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,252	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	
修繕費	830,000 円	166,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	745,200 円	24,840,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 1,886,900 円	査定額	
	建物 1,245,000 円	166,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	166,000 円	166,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	166,000 円	166,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,039,100 円 (2,625 円 / m ²) (経費率 21.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	166,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 900.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,893,600 円 (5,153 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	23,715,990 円		
総費用	5,039,100 円		
純収益 -	18,676,890 円		
建物等に帰属する純収益	9,893,600 円		
土地に帰属する純収益 -	8,783,290 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	8,602,354 円 (4,480 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r - g)	3.5 %		
245,781,543 円 (128,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

那珂川(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂川市片縄3丁目35番	2900000302457-0000
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		