令和 7年 7月 25日提出 直方(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

 鑑定評価額
 3,800,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 14,300 円 / ㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	AT 75 70 00	/ 『 〉 / 西 十夕 ② 紅毛 米西	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 直方市大学	方市大字永満寺2559番14									地積 266 法令上の規制等 (㎡) ()				
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺の)土地の	利用の状	接面	道路の岩	3	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	łとの	(都) (70,200)			
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		だ事業所 外の住宅		南西7 市道	m	7.	水道	直方4.8 km			(その他)			
(2)	範囲	東 200 m、西	50 m、 ī	南 300	m、北	300 m	標準的	的使用	戸建	住宅地						
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 13 n	1、 奥行	5 約	20 m	、規模	莫		260 ㎡程	度、	形状 🖡	長方形			
地域	地域的特性	特記 直方市郊外	トの住宅地域		街 - 7 m 路 -	市道		交通 施設	直方駅	マスタ マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイ	方4.8 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将 来予測				——└ 要因変動I		ーーー れず取引	は低詞				゚゙゙゙゙゙゙゙゙゚゙゙゙゙゚゚゙゙゚゚゚゚゙゚゚゙゚゚゚゙゚ヹ゚゚゚゚゚゙゚ヹ゚゚ヹ゚	└───── ス背後に立地し値頃			
(3)聶	有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対 の					≢地 なけ り要	, 1					
(5)銀	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		1	4,300	円/m²	 	5							
σ.	適用	収益還元法	収益価格			/	円/m²									
		原価法	積算価格			/	円/㎡									
		開発法	開発法に	よる価格	,	/	円/m²									
(6)市	5場の特性	係が強い。需要	者の中心は、 高齢化・地約	直方市。 象的選好(及び隣接時 性による	丁の居住 需要減退	主者と判し 図から取り	断する 引は低	。対象 調であ	基準地	は、集落的 引市場にお	形態か	出との代替・競争関 がみられる郊外部の住 建住宅地の中心価格			
` / 梼	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	算した。比準価値	格は、現実の 証的かつ妥当	D取引価権 当と判断	格から求る する。鑑定	かた実記 全評価客	正的価格 夏の決定	である にあた	。本件	では直え	庁市内の複	数事例	ず比準価格のみを試 から比準しており、 辺地域の需給動向の			
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境			
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100 [100	100	[100]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	· ·	因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境			
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他			
地討		円 / m²	100 []	[]	100)				その他		المارة ع			
(10) 対年 象標	のり、別午信年1111位	14,30	0 円 / ㎡	価 変格動	一般的要因		 百方市の終 二昇等の影	経済は[影響を	回復基記 受けつ1	 周が鈍化 Oも総じ	し、住宅投て堅調に推	資は弱 移して	らく、個人消費は物価 いる。			
基準	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地	等と同一地点 -	形 状成 況	世史								宝地域として取引は 推移している。			
地格 の等 前か	公示価格	0.0 % 半年	円 / m² 問 %	要因の	(個別的)要 因		対象地の個	固別的	要因にか	かかる特	段の変動は	認めら	わない。			
ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ				1	1											

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	記 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	直方 0 7		方市				その 他	(不整)	那	南東8 m	市道			(都) (70,200) 農振地域
b	直方 0 7		方击				建付			不整	ΣΠ Σ	北西10	m但诸			(都)
	- 1030		, , , ,				建付 地	()	-/1/	西2.5 m				(80,200)
c	直方 0 7	_	方市				更地	(,	ほぼ) 方形	長	西7 m市				(都) (70,200)
	- 1030															
d	直方 0 7		方市				更地	(ほぼ) 方形	長	南6.1 m	市道			(都) (70,200)
e	- 1029	93														
	_							()						
10	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付価の補			上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準((円/㎡)		 引的要因(햧	D	査定価格 (円/㎡)
a	(,072	100 [100.0]	[100.0] 100	100			12,309				14,4	街路		0.0	14,500
b	(,072	100.0	[100.6]	100			12,309	_100	-		14,4	81 交通 接近	•	0.0	14,500
<u></u>	10	,476	100.0]	100 [100.6]	100.0	100		12,198	100			14,0			0.0	14,000
_	14	,539	[100.0]	100.0	[/] [90.0]		16,251	[111			14,6	27		0.0	14,600
d	(,074	100 [100.0]	[100.0] 100	100			12,131	<u>100</u>			14,1	一 行政 06 その1		0.0	14,100
e	()	100	100	100	_ <u>100</u> _ []		12,101	100			17,1	00 (0)	[100 .		14,100
NO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地域	要因	の比較の	内訳		'	
a	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	,	0.0			0.0	交通・接迫	£ 0.0	環境	-15.0
		0.00	画地	-26.3	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・接続	^턴 0.0	環境	÷ -13.(
		+0.08	画地	 -13.6	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・	接近 0.0	環境		0.0	 野路		0.0	交通・接続	년 +1.0	環境	ŧ +10.0
		+0.12	画地	 -10.0	├	0.0	¦その	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境						交通・接迫		環境	÷ -14.(
		0.00		 -15.0			その			 行政		i	 その他	0.0	. L	
e		% / 月	街路		<u>-</u> 交通・		環境						交通・接迫		環境	ŧ
			画地		 ¦行政		その	 他		 行政		, 	 その他		. L	
_	 	ከ <mark>ተ</mark> ጥ፣	 		1		1					I	〔比準価格	, .		14,300 円 / m

								H /J(<i>></i> <i>></i>	•	-0-60
(2)積算価格算定内	i訳										
(2)-1 原価法が	適用できない	1場合その理由	郊外の既成す	市街地に存	し、土地	 !の!	再調達原価が把i	屋できなし	ハため。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	種法の適用が可	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 の価格 (円/㎡		成工事費 (円/㎡	·)	標準化補正	時点修	Œ	修正後	[事費の補 後の価格 (円/m²)
	<u>100</u> []	<u>[]</u> 100					<u>100</u> []	L 100	_]		
付帯費用	標準化補豆	E 時点修正	付帯費用の補 正後の価格		加宅地化率 ルた価格	で	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調道	達原価
(円/㎡)			(円/㎡		(円/m²)	TA	DOTA		((円/㎡)
	<u>100</u> []	<u>[]</u> 100		((%)	<u>100</u> []	<u>I</u>			
熟成度修正	[] / 100	1	積算価	格		P] / m²	1		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成	標準化補正		月率		付帯	標準化補正			月至	率変動率
	工 %/月 費					費用					% / 月
地域要因の比較	街	路	交通・接近	H	農境		行政		₹0	D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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	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	対象基準地は直方市 であるため。	郊外の戸建住宅地域に	こ属し、地域内の土地和	川用は自用物件が殆ど	であり、賃貸市場が	未成熟

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字永満寺2559番14	2903000318370-0000
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		
42		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
佣 生		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額11,700,000 円1 ㎡当たりの価格15,200 円/㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
/ 2) 安地銀木口	△和 7年 7日 4日	(こ)(無物の活物	工学体权	`路 [´] 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 i	鑑定評価額の決定		の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに直	方市大字	下新入 1	692番						地 (㎡		770)	注	令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	D利用のヨ	現 周辺 沢	型の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との	(70	,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2)中に農家住民が混在する		東5.5 m 市道			水道	直方	2.6 km		(7	: の他)	
(2)	範囲	東 100)m、西	200 m、	南 200	m、北	200 m	標準	的使月	用 戸建	住宅均	t t				
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 30	m、 奥行	亍 約	25 m、	規	模		750 m	i程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性		・ ・鳴川に近)住宅地域		地区旧来	街路	5 m市道	į	交通施設		訳北	西方2.6	km 法令 規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				域であり、 ·であるが、											る。引
(3)聶	員有効使用の判定	戸建住3	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 7 的要	はい				
` '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		比準価		1:	-,	円 / ㎡		_						
V.) 週	収益還え	T 法	収益価				円 / m ^²	_							
		原価法開発法		積算価	^哈 による価格	<u> </u>		円/㎡ 円/㎡								
(6)市	万場の特性	同一需約は、直がらの集落	方市の居住 客であり	直方市及で 主者が中心 部外部の位	が隣接市町 いで地縁的 主宅地域で は建物付の	の農家住宅 選好性が発 高齢化が追	宅及び一般 強い地域で 生行し、	般住宅 で圏外 引き続	を中心	の流入に 要は総し	t見られ で弱さ	れない。 含みであ	犬鳴川沿い	ハの 新	f入地区0	つ古くか
植	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益還え	た法の適用	用は断念し	多い住宅地 した。そこ 助産の需給	で、市場性	生を反映	した実	[証的信	価格で規	1範性	を有する	比準価格を	を標準	೬とし、扎	旨定基準
示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 (1	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	<u>[</u>]			祖			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通	0.0	域	街路 交通 環境	+1.0 -5.0 -2.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,300 円	_ [-	100.0]	100 [100.0]	100	[100.	0]	1	5,200	祖		0.0		行政 その他	0.0
(10) 対象基準価	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地	価格形成 況	地域	i	少傾向 コは、	である	が相対	的に率	地価の傷は小さく	劣の二極(、世帯数)	化は根は微増	曾傾向。	
・ 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	0.0	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的) 要 因			性等土 められ		別性に	影響を与	えるよう	な個別	削的要因に	特段の

(1)	比準価格	9 第定内]訳														
NO	取引導		所在及び ^出 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	重路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	直方 0 7	' C 直	方市				建付地	(ほに 方邪	ぎ長 ド	北4.5 m 南3 m	市道				(都) (80,200)
	- 102	22										二方路					
b	直方07		方市				更地	(方形	ぎ長 ド	南6.1 m	市道				(都) (70,200)
c	- 102 直方 0 7						その			不動	整形	南東8 m	 市道				(都)
	· 103		נוירי				他	()	ビバン	用来 0 III	II) (E				(70,200) 農振地域
d	直方 0 7		 方市				更地			ほに	ぎ長	西7 m市	 道				(都)
	- 103							(方用	E						(70,200)
e	直方 0 7		 方市				建付			不整	整形	北西10					(都)
	- 103	03					地	()		西2.5 m					(80,200)
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.5]	100	100			10				街	路	C	0.0	
b	(1,444	100.0]	[100.0]	[90.0]	100		13,325	10	7.0] 0		12,4	53 接	通・ 近	C	0.0	12,50
_	` (9,074	[100.0]	100.0	[/]			12,131		9.9]		15,1		境	C	0.0	15,20
C	() 9,072	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [73.7]		12,309	10 r o	0 1.5]		15,1	回回	地	C	0.0	15,10
d	()	100.03	[100.6]	100	100		12,309	10			13, 1	行 行	政	C	0.0	13,10
	14	1,539	[100.0]	100	[/]	-		16,251	_	0.9]		16,1	06 そ	の他		0.0	16,10
e	1()),476	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [86.4]		12,198	10 [8			14,5	04		[100 .	<u>o</u>]	14,50
NO		イ月率	ウ標準化	⊥ ☑補正の内記				,			1	 lの比較の					,
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・指	 	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+6.0	環境	+3.
		+0.09	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	Ĺ	
b	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・			環境	-15.
		0.00			¦行政		 その			 行政		i	 その他			L	- 10.
_	正常	% / 月			交通・指		環境		12.0	街路			交通・		0.0	理情	
	11.13	0.00			. i		. L					i				L	- 15.
_		۰, ، ۰			行政		その		0.0	行政 			その他		0.0	TER 1	
a	正常	%/月 +0.12			交通・指		環境			街路		i	交通・		- 3.0	□	+3.
			凹地		¦行政 ├		その		0.0	行政		ı	その他		0.0		
۵	正常	%/月		0.0	交通・指	 6.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	-7.0	環境	-13.
_		+0.08							'								

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため原	[価法適用[困難						
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能なり	易合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	f							
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		つ価料	D補修正後 各 (円/㎡)	i	造成工事費 (円/I	m²)	標準·	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							10 [0]	L10]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1 T	ラ効宅地化3 余した価格	率で	地域:	要因の比	個別的 比較	内要因σ) Ā	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/1	'n)	"					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	0]	L10]		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	3	泛通	・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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		m /	m (= 2)				90
	-1XIIII III III		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、周辺に 未成熟のため収益還	農地等も存する住宅は元法の適用は断念した	地域で、従前より自己係 た。	使用を目的とした住宅	が中心であり、	賃貸市	「場が

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字下新入1692番	2903000249145-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額7,980,000 円1 ㎡当たりの価格26,700 円 / ㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	21,000 円/㎡
(2)党业资本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		工尚 /压格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1	日 (5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評値	ā				

2	鑑定評価額の決定	このほ田の女目	1										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 直方市大	字直方 6 6	7番60					地積 (m²)		299)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用(況	D現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	をな交通が 近の状況	色設との	(都) 1中 (60,200)	専
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		莫一般住宅が D閑静な住宅		東4 m 市道		水道、 ガス、 下水	直方1	km		(その他) (60,160)	
(2)	範囲	東 50 m、i	西 30 m、	南 100	m、北	20 m - 標	票準的使	用低層	住宅地	,			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	i m、 奥行	〒 約	20 m、	規模		300 m²		形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・JR線西一定が存す	頭の丘陵地 る住宅地域		街 4 m 路	市道	交通施設		訳 南西	方1 km		対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	JR直方駅南 見られ、今後			る住宅地域		因に特別	ー 殳の変動			1。一方、	└ 、地価の底打	
(3) 最	骨効使用の判定	低層住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 的要	:61			
` '	に 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 う	取引事例比較河口公司	収益価	··· 格		7,000 円/ 0,100 円/							
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²						
		開発法		による価格		/ 円/							
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、 判断される。 丘陵地に存して 格帯は、標準的	ちい住宅団 ^は ており、イン	也(昭和4 ンフラ整備	0年から も進み改	5 0 年代に関 善も見られた	閉発)で たが、需	あり街路	条件も	良くない	。中心部	Bに近いJR 線	西側の
ĺ	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	当該地域は一般 合った収益が後 比準価格を標準 総額との関連し	导られず収割 集とし、収割	益価格は、 益価格を比!	やや低位I 較考量し、	こ試算され <i>た</i> 不動産の割	とと思料 県給動向	される。	よって	、市場性	を反映し	/実証的な価格	子である
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番直方(県)	号 - 7	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 交通 要 環境	+1.0 -2.0 +15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,600 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [113.8]	[100.0]	:	26,500	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(基準	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	26,4 通地点(代表標準)	↓ 400 円/㎡ 地等と同一地	形 状	地垣	成 一 減少個	向である	るが相対 主宅団地	的に率に	他価の優劣 は小さく、	学の二極(世帯数)	」 とは概ね継続。 は微増傾向。 弋に開発)であ	
準価語 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地 +1.1 % 半	- 円/㎡ 年間	成 要 因 の	個別的	为 全活利		上地の個別		杉響を与え	えるような	は個別的要因に	特段の

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	地 接	面道路(況	ション・ション・ション・ション・ション・ション・ション・ション・ション・カン・カン・カン・カン・カン・カン・カン・カン・カン・カン・カン・カン・カン	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	直方 0 7 0	C 直7	方市				底地	()	ほぼ!	整 南西 北4.	10 m県i 5 m	道			(都)近商 100,200)
	- 1030	2									角地					
b	直方 0 7		市				建付地	()	正方形	形 北東	6 m市道			((都)1住居 60,200)
С	- 1031 直方 0 7		 5市				貸家			ほぼ	整 西4:	n市道				(都)1低専
							建付地	()	形					(40,60)
	- 1022															
d	直方 0 7		方市				建付 地	()	長方形	形 北西	3 m市道			((都)近商 90,200)
e	- 1020	15													+	
	-							()							
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			に 定価格 円/㎡)	地域因の比		推定標格(円/		個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а		,721)	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [91.8]		24 520	100		0.	1 007	街路	(0.0	24 000
b	()	100	[100.9]	100	_100		24,539	100)		1,887	交通・ 接近	(0.0	24,900
С	29 <u>,</u> (,922	[100.0] 	100 [100.7]	[100.0] _100	[100.0] 		30,191	[102 100		29	9,512	環境 画地		0.0	29,500
-1	24,	,296	[100.0]	100	[100.0]			27,094	[100		26	6,852	行政		0.0	26,900
d	(18,	,220	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [81.2]		22,595	100 [90		24	1,967	その他	(0.0	25,000
e	()	100		100	100			100	_				[100.	<u>o</u>] [
NO	ア事情 1	 ſ月率	1	100 補正の内記		[]			L] 	 要因の比輔	交の内部	ξ	100		
	の内容	空動率														
а		6/月		0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	封路	+5.	0 交通	・接近	-2.0	環境	-7.0
	+	·0.03	 画地 	-8.2	 	0.0	その	他	0.0	 亍政	+3.	0 ¦その	D他	0.0		
b		6/月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	封路	+3.	0 交通	通・接近	-8.0	環境	+8.0
	+	+0.15	画地	0.0	└── ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 亍政	0.	0 その	D他	0.0		
С	正常 9	6/月	街路	-5.0	交通・持	· 6近 0.0	環境		0.0	封路	0.	0 交通	・接近	+3.0	環境	-2.0
	+	+0.17	 画地	 -5.0	└	0.0	その	 他	0.0	 亍政	0.	 0 ¦その	 D他	0.0	L	
		6/月	街路	0.0	 交通・排	 g近 0.0	環境		0.0	封路	+3.	0 交通	・接近	-2.0	環境	-13.0
d	正吊 9						L					L			L	
d		+0.09	画地	 -18.8	行政	0.0	その	他	0.0	亍政	+3.	o¦その	り他	0.0		
d e	+	+0.09 6/月	四地		 		¦その 環境		0.0	5政 封路	+3.		D他 通・接近		環境	

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 27,000円/㎡] |

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ原	価法適用困	主難				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ว๋)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	l	
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	因の 単	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)				(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
旯	热成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		P] / m²		
内記	R						'							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各 ————————————————————————————————————	交通	・接近		環境		行政	·	その他	<u> </u>

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.8 0.4) (0.9788) 4,133,253 903,380 3,229,873 3,021,570 208,303 3.4 % 203,887 収益価格 20,100 円/㎡) 5,996,676 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

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	動の状	大況										直万(県)	- 3		地-4
		用	 途		建築同	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(r	m²)
共同	自住宅						150.00	L S	2 F	•					300.00	
2	法上の規	制等														
用道	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(者	3) 1中	専		60 %		200 %	160 %	5	299 m²		0 m× 2	0.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想)概要	ファミ! 宅	J - タ	L イプ、平	均専有同	面積 5 0 ㎡ (カ共同住	有効率 の理由	10	0.0 %	外階段(C COMPLINE	<u>·</u>	
(3)	-3 総収益	等出内	1訳													
	階層	用送		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	月	額支払賃	: # a	·保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
	ra/e				(m²)	(%)	(m²)				(円) t	権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
		# 🗇 /-	r 宁		150 00	100.0	150.0	2	1,170		175	500	1.0	0	175	,500
1	~ 1	共同信	ī-t		150.00	100.0	150.0		1,170		175,	300	1.0	0	175	,500
2	~ 2	共同信	主宅		150.00	100.0	150.0		1,170		175,	500	1.0			5,500 5,500
	~															
	~															
	~														351	,000
	計				300.00	100.0	300.0	0			351,	000			351	,000
年	額支払賃	料			'			'	351,	000 P	円 x 12	ケ月 =		4	,212,00	00 円
a	共益費(管	理費)						円	/m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠													
			車場使用料				#		/台 x		台×12	ケ月+		=		0円
		-	根拠、金額)			敷金にて充		П		4.0	0/				0円
	室等によ + a)x 空		₹相当額 ∧(%)+(x 空	室率B((%))	4	,212,000	円×		4.0	% =			168,48	an III
L	 \上計	+ a+							11 ^			70 –		4	,043,52	
			益(空室損失	夫考慮 後	 		351	,000 円 :	× 96	.0 %	×	1.0	00 % =			70 円
			さみび償却 ・			慮後)	償却]年数(,000 円:	4 1	年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) .2563 =		86,36	
7	の他の収え	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円:	×	%	×		% =			0 円
4/	3収益	+	+ +					4,1	33,253 円		(13,824	円/㎡)		
(3)	-4 1 m² ≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠		()内は支		_							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情神	浦 時.	点修 標準化 補正	と 建物 差修正	が格 地域 因のは	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а	_				<u>100</u>] <u>100</u>)	100	-]		対象基準月額実質	階の 賃賃料 1,196 F	円/㎡
b	-		())		-]		月額支持		
С			()	100		100	100)	<u>100</u>	-]		基準階	2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		205,200	円	51,300,000 × 0.4 %	6	
維持管理費		168,480	円	4,212,000 x 4.0 %	ó	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	16,700	円	查定額		
公租公課	建物	410,400	円	51,300,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		51,300	円	51,300,000 x 0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		51,300	円	51,300,000 × 0.10 %	ó	
その他費用		0	円			
総費用						
~		903,380	円	(3,021 円/㎡) (経費率 2	21.9 %
(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	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 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 4	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		51,300,000 円	3	400 000 TI (= 2	設計監理	
— 11/1F114/66/12277		0.0500		166,000 円 / ㎡x 300.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,021,570 円 10,106 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					4,133,253	円
総費用					903,380	円
純収益 -					3,229,873	円
建物等に帰属する純収益					3,021,570	円
土地に帰属する純収益 -					208,303	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				203,887	円
×				(682	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 G	%			
		5,996,676 F	7	(20,100	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字直方667番60	2903000233278-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額9,630,000 円1 ㎡当たりの価格22,400 円/㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	(5) (西 +2 の 1手 *5	工学体物	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに直	方市大字	·頓野 7 6	5 7番1						封 (m	也積 i)	(430	注	令上の規	見制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路σ	O状況	供給 処理施 設状況	持		交通施設)状況	足との		ß) 1低 ,60)	専
	長方形 1.2:1	住宅 L S 1			莫一般住宅が 外の住宅地は		東4 m 市道			水道、 ガス	直方	ī3.1	km		(र	: の他)	
(2)	範囲	東 30	Dm、西	200 m.	. 南 60	m、北	150 m	標準	隼的使用	□ 用 戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 23	3 m、 奥í	亍 約	19 m	、	模		430 ı	m²程原	度、 ;	形状長	長方?	形	
地域	地域的特性		国道20(死成住宅 ^は		(ス背後の	街 4 m	市道		交通 施設	直直方則	訳 非	比東方	3.1 km	法令規制	対	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	直方バイ			後地域に位 後も安定的	 置し、周:			発によ	1	分譲	が散	見される		目応の	の住宅需	要が見
	最有効使用の判定	戸建住3							` ′	対象基準 の個別的 因		ない					
` ′	監定評価の手法 D適用		列比較法	比準価		2:	2,400		ń	_							
Ū.) (E/1)	収益還元 原価法	七 法	収益価			/	円/m	_								
		開発法			<u>作</u> による価格	ζ.	/	四/m	_								
(6)市	万場の特性	の中心は	は直方市 子であり、	の居住者	び隣接市町 と判断する は中小規模 により一様	。高齢化がの開発による	が進む対 よる戸廷	3外の(2分譲か	主宅地が進むれ	或である など相応	が、 Sの住	直方:宅地	バイパス 需要が認	や生活 められ	幹組る。	道路への	ロアクセ
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	算した。 から比準	比準価 準し、求	格は、現 めた価格	住宅等が建 実の取引価 は実証的か 準地との均	格から求る	めた実証 判断する	E的価 S。鑑定	各である 定評価額	る。本件 額の決定	‡では ≧にあ	選択	要件を具	備した	直方	市内の初	复数事例
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	[100]				Œ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 7	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +4.0 +27.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,600 円	_ -	[102.0] 100	100 [100.0]	100	[100		2	22,400		Œ	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+1.0 0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	0 円 / ㎡	価 変格動	1	为直上	 方市の :昇等の)経済に)影響を	は回復基金受けつ	調が鉛 つもA	吨化し 総じて	、住宅投 区割に推	設資は弱 注移して	らく、 こいる	個人消費	遺は物価
基準準価地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地:	寺と同一地 -	形状	地類要因	∃ J さ									ら戸建分詞 註移してい	
の等前か	公示価格	+1.8	% 半年	円 / m ² :間	型 因 % の	要因		像地σ)個別的	要因に	かかる	5特縣	の変動は	は認めら	られた 	l I.	

NO	取引事			と 番並びに	「住居表示		類型	地積	. 3		画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	=	」等			点	型		(m²)	の J	ド状	状況		設の状況		制等
а	直方 0 7	C 直	方市				建付地			ほ!) 方形	ぎ正 ド	北5.5 m 東3.8 m	市道			(都)1低専 (50,60)
								(角地				, ,
b	- 103 直方 0 7						建付			不 輔	整形	西7 m市				(都)
D	直刀 0 /		ען ו (7				地	()	ピガシ	E41 III)				(70,200)
	- 103	08														
С	直方 0 7	_	方市				建付				ぎ長 K	北西4.9	m市道			(都)1低専
							地	() 方形	15					(40,60)
	- 103															
d	直方 0 7	C 直	方市				建付地	(ほ! 方形	ぎ正 ド	南東6 m	市道			(都)1低専 (40,60)
	407	06						,								
e	- 107 直方 0 7		 方市				建付			正7	 5形	北東6 m	市道			(都)1住居
							地	()	**					(60,200)
	- 103	13														
NO	取引(価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円 / ㎡)	地図の	域要 比較		住定標準値 (円/㎡)		別的要因(較	D	查定価格 (円/㎡)
a	(\	100	[101.4]	100	100			_10	0			街路	. (0.0	
	26	, 489	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		26,594		5.5]		23,02		•		23,000
b	() 2,044	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	100 [90.0]	100 [78.6]		17,128	10	0 <u> </u>		21,19	接近		0.0	21,200
c)	100.03	[100.5]	100	100		17,120	_10			21,13	現境 環境 画地		0.0	21,200
_1	14	,551	[100.0]	100	[100.0]			22,850		5.1]		21,74			0.0	21,700
d	27	, 668	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,834		3.3]		22,57	74 その	他 (0.0	22,600
e	()	100	[100.9]	100	100		20. 404	10			00.44	25	[100.	.0.]	00.40
NO				100 補正の内記		[100.0]		30,191				23,13 の比較の		100		23,100
	の内容															
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 +2.0	環境	+11.0
		+0.13	画地	+1.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	 近 -1.0	環境	-20.0
		+0.12	画地	 -21.4	├	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				 近 _{+1.0}	□環境	i +3.0
		+0.15			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		. L	
d	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路				 近 +5.0	→環境	
_		+0.08					~~~ そ の			行政		Ĺ	へ過 jx その他		. L	[!] +14.(
	正 带	04 / 🛭			¦行政 - - 六海 . 按		1		0.0			- 1			, I= +=	
e		% / 月 +0.15			交通・接		環境			街路		i		近 +2.0 	□ 坂境 □ □ L	· +23.0
		3	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+1.0	その他	0.0		

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地に	存し、:	土地の再記	周達』	原価が把抗	屋でき	ないため	0		
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	画法の適用が 可	「能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	큐			-		所在及	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化	補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	10]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要 較	因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/n	'n)				шю	(円/㎡)	Par	(円/n	n ^²)	ŦX		LUTX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10]		
Ż	热成度修正]]	/ 100			積算個	西格			P	9 / m²			
内記	R						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	感要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		í	 		7	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	四分/年42							%
	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		地域は、第一種低層係 り、賃貸市場が未成熟	主居専用地域に指定され 熱であるため。	いた郊外部の住宅地域	であり、地域内で	は自	I用の

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字頓野767番1	2903000275147-0000
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		
48		
50 ###		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
直方(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

| 鑑定評価額 4,830,000 円 1 ㎡当たりの価格 18,300 円 / ㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	(5) (西 +2 の 1手 *5	工学体物	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに直方	市大字上	頓野 2	606番	1 3					地 (m	積 (264	注	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		ß) ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			中に一般(る住宅地域		北東4市道	m		水道	直方	4.4 km		(3	: の他)	
(2)	範囲	東 200 n	n、西	200 m、	南 200	m、北	150 m	標	準的使	用一戸建	住宅	也				
近	標準的画地の形	 大等	間口 約	13	m、 奥行		20 m	, ;	規模		250 r	n ² 程度、	形状!	長方	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 4 m	n市道		交通		訳 北	東方4.4 km		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	ኒ			規制	1		
	地域要因の将 来予測											状維持で推り し微増する。				れる。
(3)聶	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅:	地						(4)	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法 NASE	取引事例と		比準価村	**	1	8,300	円/								
U.)適用	収益還元法	-	収益価権	**		/	円/	_							
		原価法		積算価村			/	円/								
	-18 - 4+14	開発法			こよる価格		/	円/		+ 7 = 7		₩ <i>∞≠</i> ±₹	<u> </u>	+n	n+P +	⊞1 ++
(6) 1	5場の特性	では大規模	莫な住宅: 目応の住	地開発に 宅地需約	tないが、i iが見られ、	頓野地区	や感田は	也区等	で小規	模な単位	での	地の存する 住宅地の開発 は、標準的な	そや分譲	後が行	われてい	る。圏
村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	た。比準値	5格は規2 2考えら	範性のあ れる。よ	る各資料	に基づい [.] 件におい	て査定し ては比⁵	ノてお 準価格	り、所 を標準	要の補修 とし、指	正等 定基	であるため、 も応分と認め 準地との検言 した。	りられ箕	?証的	りで現実的	りな有効
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			1	100	100	г	1				甫 画地		因	行政	
格し をた	△ 小 □ 1 □	円/1	n^2 $\frac{1}{1}$	00	[]	100	L 100)			Ī	E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番直方(県)		. 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织		0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -2.0 -20.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[1	00.0]	100	100	[100	0.0]		17,700	*		0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,300 円/r	n 1	00	[100.0]	[80.8]	100)		17,700		その他	0.0			
(10) 対年 象標	のり、別午信年11111位		18,100		価 変 格 動	1		気は	緩やかな 不動産で	は回復基	調であ	うるが、円安 ⁻ 「懸念される。	や諸物位	面の高	高騰、金 和	 上昇等
基準 準価	・2 基準地 である場合の検討 代表標準地	標準地等。	と同一地 :	形 状 成 況	地域						どは認められた は住宅地域との					
地格 の等 前か	公示価格	+1 1 %	半年間	- 円/㎡ I	要 因 % の	(個別的		別的	要因の変	変動は認	められ	はい。				
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	支票十十日	//	1	,												

(1))比準価格	算定内	訳													
NO	取引導例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	ō Ø∄	画地 形状	接面道	路の言	主要交通が その状況	施	法令上の規 制等
a	直方 0 7	C 直	 方市				更地	(ほl)方テ	ぎ長 形	東4.2 mi 北4 m 角地	万道			(都)1住居 (70,168)
	- 102											用地				
b	八幡西 C C - 111		九州市八幡	洒区			更地	(不到	整形	西6.5 m計	万道			1 低専 (50,80)
c	直方 0 7	' C 直	方市				建付地	(長7	方形	西4 m市道	道			(都)商業 (90,240)
d	- 107 直方 0 7						7,±/,±			 E-	5形	東5 m市道	5			(都)近商
u	直力 0 7 - 103		力巾				地地	()	לתכי	果の間で果	3			(旬) 近的(90,200)
e	直方 0 7	' C 直:	 方市				建付				ぎ長	南東6.5	m市道			(都)1住居
	- 102	18					地	()方	杉	北東6 m				(70,200)
NO	取引 [,] (円	価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付派 価の補〕			定価格 円/㎡)	地因の	 域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別 比較	的要因σ [)	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[100.7]	_100	_100			_10				街路	0	.0	
	20),372	[100.0]	100		[103.0]		19,917		7.1]		18,59		0	.0	18,600
b	19) 9,093	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [90.0]		21,214	10	0 <u> </u>		19,07	接近 7 環境	0	0.0	19,100
c)	100	[100.7]	100	_100		•	_10	0		,	画地		0.0	,
_	21	,131	[100.0]	100	[100.0]			21,279		3.3]		18,78	1 一 行政		.0	18,800
d	14) 1,668	<u>100</u> [70.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		20,996	10 [10	0 7.2]		19,58			.0	19,600
e	()	100	[100.9]	100	100		20,000	_10			10,00		[100.	-	10,000
	19	9,975	[100.0]		[100.0	[105.0]		19,195	[11:	3.5]		16,91	2	100		16,900
VO	ア事情の内容			補正の内部	5					工地均	或要因	の比較の内	勺訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+6.0	環境	+1.0
		+0.06	画地	+3.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	 交通・接近	+9.0	環境	0.0
		0.00	画地	-10.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+10.0	環境	+3.0
		+0.08		0.0	行政		その		0.0	行政		0.0 !	 その他	0.0	L	
d	その他	%/月	街路	0.0	- 交通・		- 環境		0.0	街路		+1.0	 交通・接近	+3.0	環境	+3.0
		+0.03		0.0	└		その		0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・		- 環境		0.0	街路		l	交通・接近	+8.0	環境	+3.0
		+0.17	 画地	+5.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
— +1	L 上準価格》	サ 定のi	· 理由		-		•						 〔比準価格	:	1	8,300 円 / ㎡

											()		
(2)積算価格算	定内訳												
(2)-1 原価	法が適用 ⁻	できない均	場合その理由	既成	市街地でる	あり、耳	再調達原何	重の	把握が困難な	ため。			
(2)-2 造成	宅地内等	に存し原作	法の適用が可	能な場合の	の価格								
造成事例番号	3		-		所在及7	び地番							
素地の取得(i		情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点的	修正	造 <i>[</i> 修]	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
]	100	[] 100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1		
付帯費用	標	华化補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	区で	地域要因の 較)比 個別的 比較	的要因の	再語	調達原価
(円/m	n [†])			正接(の間間 (円/㎡)	冰	のたimite (円/n	n²)	¥X	LU#X			(円/m²)
	_	100	100				(%)	<u>100</u> []	<u> </u>	00		
熟成度修正		[]	/ 100			積算個	插格			円/m²			
内訳					'								
素 事情の 地 内容	月率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			,	月率変動率
	% /	/月事					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	Σ	街路		交通	・接近		環境		行政		7	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		_					%
	以 <u>而</u> 而行		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			立置し、未利用地や農地 高い賃貸事例の収集が困			域で	貸家

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

7 119/		(N) 0 10-E1
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字上頓野2606番13	2903000267173-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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		
ım J		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額4,580,000 円1 ㎡当たりの価格18,700 円/㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
	A10 - 7 - 0	4.5	(C) /T-10 @ 15*F	T-24 /T-15	`路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定部	平価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田の	娄百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 直方i	市大字下	新入 1	3 1 7番	2 8					地 (m	積 (24	5	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況]の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交i 近の状況	通施設と 兄	တ	(都) (70,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 1			一般住宅が 整然とした		南4.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	新入	1.4 km			(その他)	
(2)	範囲	東 250 m	、西	100 m、	南 150	m、北	70 m	標準	準的使 原	用 甲 戸建	住宅	也				
近 隣 -	標準的画地の形	大等 「	間口 約	18	m、 奥行	亍 約	14 m	、	模	•	240 r	n ² 程度、	形壮	犬 長	長方形	
地域	地域的特性	特記 昭和 岸の	期に開発 住宅団サ		犬鳴川左	街 基準 4. 路	方位北 8 m市		交通施設	1	訳 西	方1.4 k		令制制	対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	昭和期に関移すると													└ 現状の使用 はある。	にて推
. ,	長有効使用の判定	戸建住宅均	_							対象基準 の個別的 因		方位				+3.0
() -	鑑定評価の手法)適用	取引事例は		比準価村	**	1	8,700	円/m	1	_						
U.	沙 迪用	収益還元法	-	収益価権	**		/	円/m								
		原価法 開発法		積算価権	各 こよる価格		/	円/m	_							
	万場の特性	要者が大半	であり、 され相加	・外部カ	らの転入	は少ない。	犬鳴川	沿い	の植木	地区に隊	雑接す	。 る新入 ^壮	也区の古い	ハ住	地縁を持つ個 宅団地で、頚 総額で1,0	物の建
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	り賃貸需要	をが希薄で 標準に、プ	で、賃貸 不動産の	で で で で で で で で で が 成 で で り た り た り で り で り り の り の り の り り り り り り り り り	立していた	ない。よ	こって、	収益i	還元法の	適用	は断念し	ノ、かか [、]	る市	が多い住宅均 場動向を反映 引連に留意し鉛	せした比
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通	重		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	<u>[</u>]	100	100	[100]				輔 画 ^対 E 行政 その他	女		因 行政 その他	
を (9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点修正	· 標準化 補正	地域 田の比 較	更個。	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	票 街路	各 0 重 0	.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 -9.0 -13.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,300 円/n	1-	00.0]	100 [100.0]	100	[103		1	18,600	i I	# 画 ^対 E 行政 その他	女 0	.0 .0 .0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	の - 2基準地が共 検である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表	18,500票準地等。		価 変	地域	国 丿 洞	沙傾向	である	が相対	的に薬	地価の(ば小さ・	憂劣の二 く、世帯	極化 数は	」 どは概ね継続。 は微増傾向。 特段の変動要因	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+1.1 %	_	- 円 / ㎡ 	要 因 % の				快適性等 られない		に影響	を与える	るような	個別	別的要因に特別	の変動

直方(県) - 6 宅地-2

V 0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道路 状況	の自設	E要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	直方07	C 直	方市				更地	(長7	5形	北4.8 m市	道		(都)1低専(40,60)
	- 1039														
b	直方07		方市				更地	(ほに 方形	ぎ長 ド	東4.2 m市 北4 m 角地	道 		(都)1住居 (70,168)
c	- 1021 直方 0 7	_	方市				更地	(はに	ぎ整	南西4 m市			(都) (70,200)
	4000	17													
d	- 1022 直方 0 7		方市				建付地	(ほに い方形	ぎ正 ド	北東7 m市 北西5 m			(都) (80,200)
	- 1029)4										角地			
e	直方 0 7		方市				建付地	((ほぼ) 方邪		南西4.5 m	市道		(都) (70,200)
10	- 1023		=1=1+	n+ - 1/2	7-5 /	+ <u>+</u> += >+ //,	144	T-42	111-1			5	/EI EI	** = 0.0	本ウ/正均
10	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付派 価の補]			定価格円/㎡)	因のは	或要 北較		住定標準価 (円/㎡)	恒別 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(13.) ,897	100 [100.0]	[100.7] 100	100	100		15,031				17,580	街路 交通・	0.0	18,100
b	()	100	[100.7] 100	100	100		10.017	100			40.044	接近	0.0	10, 200
c	(,372	[100.0] _100	[100.4]	100	100		19,917	[107 100			18,614	環境 画地	0.0 +3.0	19,200
d	(, 268	100.0]	100	100	100.0		20,349	100			18,499	行政	0.0	19,100
	14,	,860	[100.0]	100	[85.0	_		17,126	[102			16,790	その他		17,300
e	20	, 853	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		20,936	100			19,421		[103.0]	20,000
V O	ア事情 の内容 3			補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の内	訳		
— а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0 交	通・接近	-5.0 環	
	+	+0.06	画地	 -6.9	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0 건	 の他	0.0	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0 🕏	通・接近	+7.0 環	境 +1.(
		+0.06	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0 건	 ·の他	0.0	
c			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0 🕏	通・接近	+1.0 環	境 0.0
		+0.09	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 ·の他	+10.0	
d			街路	0.0	 交通・	接近 0.0	環境	'	0.0	街路		+2.0 交	通・接近	0.0 環	·····································
		+0.09	画地	+3.0	- - 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 ·の他	0.0	
e			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	+10.0 環	境 -2.0
	+	+0.11	画地	0.0	行政		その	 他	0.0	 行政		0.0	 ·の他	0.0	

												()		
(2)積算価格算定区	n訳													
(2)-1 原価法が	が適用できる	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	こめ原	価法適用团	国難						
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原信	T法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	า๋)	標準1	化補正	時点値	修正	道修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100						<u>10</u>	0]	1(]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化ጃ ∶した価格	≝で	地域較較	要因の比	個別的 比較	的要因の) A	亨調達原価
(円/㎡)				II IX	(円/㎡)	Par	(円/n	า๋)	+2		10+2			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	0]	<u>[</u>	00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格			P] / m²			
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	室動率	成	標準化補正			月率	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近	·	環境			行政			その他	1

(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					
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元和	削回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						()		()
	ID → /≖+⁄2								%
	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、戸建住 法の適用は断念した		也で、自己所有が殆どて	であり、賃貸市場が未	成熟であるため、	収益	遗元	

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字下新入1317番28	2903000248098-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額 8,640,000 円 1 ㎡当たりの価格 30,200 円/㎡

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 18日	(6)路	[令和 7年1月]	円/㎡
	47	(-) (-) (-)	- W (T) b	線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

_	塩化丁 山田 リングル													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 直方市大	字感田 2 7	87番1					地積 (㎡)	(286	法令上の規制等		
地地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 沢	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	が状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	との	(都) 1住居 (60,200)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模の一般住宅 未利用地も見られ 地域		南西4.3 m 市道		水道、 ガス、 下水	遠賀野650 m			(その他) (60,172)		
(2)	範囲	東 200 m、	5 250 m、	南 100 i	m、北	100 m - 村	標準的使	用【低層	住宅地					
近 隣 -	標準的画地の形状	大等 間口	約 14	m、 奥行	5 約	18 m、	規模		250 ㎡程	度、	形状 ₹	長方形		
地域	地域的特性	特記・昭和期よれ、一般では、一般では、一般では、一般では、一般では、一般では、一般では、一般では	り農地転用 てきた住宅		街-4.路-	3 m市道	交通施設	· 遠賀野 - :	予 南西	方650 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将 来予測	農地転用によ 充実しつつあ										上 店舗等の利便施設も 予測。		
	長有効使用の判定	低層住宅地						対象基準 の個別的 因	^{集地} ない り要	1				
, ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較活 収益還元法	比準価 収益価),500 円/),000 円/								
		原価法開発法	積算価 開発法	格 による価格	/ 円/㎡ ; / 円/㎡									
(6)市	5場の特性	の企業従事者及	なび北九州で 夏向にあり <u>:</u>	市内へ勤務で 上地需要は	する者等で 顕在化して	である。圏 ^坂	域内では こあるが	、ミニ開 、価格か	発による 「やや低い	る住宅地の	分譲等	たる需要者は、市内 も多く見られ人口も ら。かかるなか、圏域		
村	は算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	費も上昇し土地	b価格に見る ■格である♭	合った収益が	が得られる	が収益価格に	よ、やや	低位に試	算された	と思料さ	れる。	こる使用であり、建築 よって、市場性を反 対案し、鑑定評価額を		
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他		
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他		
(10) 対年 象標	の	29,6	600 円 / m²	価 変 、格 動	一般的 要 医	> 						・ どは概ね継続。人口は は微増傾向。		
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準均標準地標準地	地等と同一地 -	形 状 成況	- - - - - - - -									
地格 の等 前か	公示価格	+2.0 % 半	円/㎡	要 因 % の	(個別的) 居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動 要因 は認められない。									

(1)	比準価格	各算定内	o訳														
NO	取引		所在及び ^出 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o F	画地 形状	接面追状況	道路の	主 設 の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	直方0万	7 C 直	 方市				建付地	(り方形	ぎ正 ド	北東4.7	m市道				(都)1低専 40,60)
	- 102																
b	直方07		方市				建付 地	((ま) (方) (方)	ぎ長 ド	南東6.5 m市					(都) 1住居 60,200)
c	- 102 直方 0 7		 古古				建付			171	ぎ長	南4 3 m	市道				(都)1住居
	- 107					地	(方		南4.3 m市道					60,172)	
d	直方 0 7		 方市				建付			ほ	ぎ台	南西4.5	m市道				(都)1住居
	- 102						地	(形		南東4.5 準角地	m				70,180)
e	直方0		 方市				建付			不整	整形	北西4.2	m市道				(都)1中専
	- 102	216					地	()							60,168)
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		固別的 北較	ற要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.7]	100	100			10				街路		C	0.0	
b	(2,433	100.0]	100 [101.0]	100.0]	100.0]		32,984	10	4.0]		31,7	15 交i 接i	通・ ^斤	C	0.0	31,700
D	3	0,810	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		31,118		6.1]		29,3			C	0.0	29,300
С	()	100	[100.9]	100	100		00.400	10			05.7	画地	也	C	0.0	05.70
d	(2,926 Y	100.0]	100 [101.4]	100.0]	[100.0]		23,132	10	0.0]		25,7	02 行]	攺	C	0.0	25,70
	2	1,185	[100.0]	100	[80.0]			28,000		8.9]		28,3	11 	の他	C	0.0	28,30
e	()	100	[101.2]	100	100		00 470	10			20.4	00		[100.	<u>o</u>]	20 50
NO				100 公補正の内記		[95.0]		32,173	[9		1	32,4 の比較の			100		32,500
	の内容			71111111111111111111111111111111111111							~~_	147 00 17 47	1 3 11/1				
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路		+1.0	交通・排	 妾近	+3.0	環境	0.0
		+0.17	画地	0.0	行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		!	交通・持		+3.0	環境	0.0
		+0.17			. L					行政		i					0.0
	— 214	0, , ,			¦行政 - -		その		0.0				その他	÷. \	0.0	TER 1.55	
C	正常	%/月 +0.08			交通・接		環境			街路		i	交通・指 		0.0	□環境 □	-10.0
			画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0	その他		0.0		
d	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	妾近	+2.0	環境	-3.0
		+0.17	画地	-4.1	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路		0.0	交通・持	妾近	+1.0	環境	-2.0
		+0.17	画地		¦行政		その			行政		i	その他		0.0	L	
				-3.0	1	0.0	İ		0.0			0.0		格:	0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ原	価法適用困	主難				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及び地番							
素地の取得価格 事情裕 (円/㎡)		証	時点修正	の価材	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		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)		
<u>100</u> []				100						<u>100</u> []	100	l		
ſ	付帯費用 標準化補正 時			時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格	有効宅地化率で 除した価格			地域要因の比 較	個別的要因の 比較		再調達原価	
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)				(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
旯	热成度修正		[]	/ 100		積算価格			円 / ㎡				
内記	R						'							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補正			月率変動率
									% / 月					% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各 ————————————————————————————————————	交通	・接近		環境		行政	·	その他	<u> </u>

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.8 0.4) (0.9788) 2,796,716 583,300 2,213,416 2,014,380 199,036 3.4 % 194,816 収益価格 20,000 円/㎡) 5,729,882 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

(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	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発法による価格		円 (円/㎡)								

(3)-2	想定建	動の状	大況										直万(県)	- /		地-4
		用			建築ī	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(r	m²)
共同住	宅						100.00	L S	2 F	=					200.00	
公法	上の規	制等					ı									
用途地	」域等		基準建廠	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都)	1住	居		60 %		200 %	172 %				9.0 m	前面道路:	: 市道 4.3 m			
想定	建物σ)概要	2 D K (た。	(5 0 r	 ㎡)程度	のファミ	ミリータイプを		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	特定道路ま のため	での距離	:	m
(2) 2	4% II 7 ÷	· 竺山 r	¬≐□													
		5算出内 用设		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	月	額支払賃	料。	a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
階	僧				(m²)	(%)	(m²)	1	1		(円)	 o権利金等(月数	数) b権禾		(円)
					, ,		, ,						1.(0,000
1 ~	- 1	共同信	主宅		100.00	100.0	100.00		1,200		120,	000	1.0)		0,000
		共同信	ì 它		100.00	100.0	100.00		1 200		120,	000	1.0)	120	0,000
2 ~	2	共回1:	ī-t		100.00	100.0	100.00		1,200		120,	000	1.0)	120	0,000
~																
~																
															240	0,000
in-	+				200.00	100.0	200.00				240,	000				0,000
	' [支払貨	 [米斗							240,	000 F	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 ケ月 =	<u>`</u>	2	,880,00	
	益費(管							—————————————————————————————————————				12ケ月				0 円
b共善	益費(管	理費)	の算出根拠	処												
その	他の収	7入(駐	車場使用料	斗等)			円/台 x 台x 12ケ月						7月+ = 0			0 円
貸倒	れ損失	(算出	根拠、金額	湏)			敷金にて充当	á				0 F				0 円
			相当額	rán		. 0/ > >	2,	880,000 F			5.0					
•			(%)+(× 空	至本 B((%))	+	F	9 ×			% =			144,00	
以上				+ ±× == 1	% \		0:0	000 17	25	0.01			20.0/	2	,736,00	
			ち (空室損気 なび償却			唐後 \		,000 円 × 年数(.0 % 年)	× 運用利		1.00 %)		2,28	30 円
							240	,000 円 ×		.0′%	×		.2563 = ′		58,43	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =			0 円
総収(3)-4			+ +)月額支払	賃料の	省 出規地	Л.	()内は支	•	6,716 円		(9,779	円/㎡)		
	_' '''= 事例番		事例の		事情神		点修 標準化		洛 ±ht	或要	基準階	1	定実質賃料	基準地:	基準階の	の賃料
	,144	-	実質賃料	+	正	" 正"	補正	差修正	因のは		格差修正		9/m³)	<u> </u>		
а					<u>100</u>		100		100)	100 [-		対象基準 月額実質	質質料	□ / ∞²
-	-		()	•	1	- L .		, ,	,		-		月額支払	1,227 F 仏賃料]/[[]
b	c c		<u>100</u>		0 100	100] 100]	<u>100</u>	-]			A貝科 1,200 F	円/㎡)		
С				/	100	_ L	100	100)	100	- - 1		基準階	2 F	В
	-		()	l.	1 10	٠ ١ .	ı L	ı l	J	ı	1				

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		136,800	円	34,200,000 × 0.4 9	6	
維持管理費		86,400	円	2,880,000 x 3.0 %	6	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	18,100	円	查定額		
公租公課	建物	273,600	円	34,200,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		34,200	円	34,200,000 x 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		34,200	円	34,200,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		583,300	円	(2,040 円/㎡) (経費率 2	20.9 %
(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	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	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	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		34,200,000 F	3	_ ,	設計監理	
				166,000 円 / ㎡x 200.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,014,380 円 7,043 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益		7,010 1371	,			
					2,796,716	円
総費用					583,300	円
					2,213,416	円
建物等に帰属する純収益					2,014,380	
土地に帰属する純収益 -					199,036	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				194,816	
×				(681	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 ⁰	%			
		5,729,882	円	(20,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字感田2787番1	2903000296267-0000
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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 直方(県) - 8 宅地-1

				` '	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所	
直方(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章	

鑑定評価額 4,480,000 円 1 ㎡当たりの価格 16,900 円/㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 9	塩化計画領の沃ル	-07-EH 0	4														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに直方	市大字下	境39	78番1′	1 9					1	也積 n²)	(265	法	令上の規	制等
地	形状	形状 敷地の利用の 況			見 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供紙 況 ・						il ‡	主要な交通施設との 接近の状況			(都) (70,200)		
	長方形 1:2	住宅 W 2			東戸建住宅の 地も見られる		北西4.6 m 市道			水道、 ガス	藤林	藤棚700 m			(その他)		
(2)	範囲	東 100 i	m、西	130 m、	南 80 1	m、北	130 m	標準	 隼的使月	申 □ □ 戸建	_ 住宅						
近 隣	標準的画地の形料	大等	間口約	1 12	m、 奥行	5 約	22 m	、規	模		260 m²程度、 形状・			形状!	長方形		
地域	地域的特性	特記「特語」	記すべき	事項はな				達方位北 交通 藤棚縣 6 m市道 施設					法令 規制	対象基準地と同じ		と同じ	
	地域要因の将 来予測		直方市郊外の戸建住宅団地であり、地域内には空地が散見される一方で、中古取引も見られるなど一定の住宅需要が見込まれ、地価水準は概ね安定的に推移するものと予測する。													住宅需	
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅	地							対象基 の個別 因	準地 的要	方位	立				0.0
	定評価の手法 適用	取引事例 収益還元		比準価額 収益価額		1	6,900	円/m	1	Δ							
		原価法		積算価値	恪		/	円/m	า้								
		開発法		開発法	こよる価格		/	円/m	า้								
(6)市	場の特性	の代替・ 域である	競争関係 が、国道	が強い。 など幹約	が隣接町の(需要者の「 泉道路への) 見模により-	中心は、 アクセスI	直方市がよ概ねし	及び隣担 良好では	妾町の あり、-	居住者と 一定の住	2判继 主宅址	がする 也需要	る。高齢化 更が認めら	とが進む られる。	郊外	部の既成	住宅地
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	した。比めた価格	準価格は、は実証的	、現実の かつ妥当	主宅が建ちら D取引価格が 当と判断する ら留意して、	から求め? る。鑑定	た実証的 評価額の	り価格で の決定に	である。 こあた・	本件で	ごはご	方市	方内の複数	女事例か	ら比	準しても	り、求
示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準均		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² []	100	100	[100	1				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番			——— 時点 修正	·	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要		+2.0 +2.0 -18.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,300 円/	. <u>`</u>	00.0]	100 [100.0]	100	[100		1	6,800		補 正 っ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共	の検討	16,900		価 変格 動	一般的 要 因	5	上昇等の)影響を	受けつ	つも	鈍化 総じ	し、住宅打 て堅調に打	投資は弱 住移して	こいる),	
基準標準価額 地格	検 である場合の検討	標準地		- 円/㎡	形 状成 況 要	1 1	∃	が、相応	外に立地し高齢化進行の影響が指摘される既成住宅地域である 応の取引もみられ地価は概ね安定的に推移している。 理施設を除き、対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認め								
の等 前か	変動率 年間	0.0 %	6 半年間		 数 の	要因られない。											

宅地-2

VO	取引導	事 」	所在及び地	也番並びに	「住居表示	取引時	類 型	地積		l i	画地	接面道	道路σ) 主	要交通	施	法令上の規
	例番号		,等			点	型		(m²)		形状	状況			の状況		制等
а	直方 0 7	7 C 直方市			更地	(,	長:	方形	北4.8 m	市道				(都) 1 低専 (40,60)		
	- 103																
b	直方 0 7						建付 地	(,) 長:	方形	東5 m市	道				(都)近商 (90,200)
c	- 103 直方 0 7	_	 方市				建付			Œ	 ぼ長	北西4.5	m市			\dashv	(都)
			, 5 . 12				地	(,	方							(70,200)
d	- 103 直方 0 7		 方市				建付			1=1	 ぼ正	北東7 m	市道			+	(都)
u	· 102		ין זיי,				地	(,) 方		北西5 m					(80,200)
e	直方 0 7		 方市				建付			ほ	 ぼ長	南4.3 m	市道				(都)1住居
	- 107						地	(,								(60,172)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.7]	100	100			100					街路	0	0.0	
b	(3,897	100.0]	100 [100.2]	100	100		15,031	100			16,6	664	交通・ 接近	0	0.0	16,700
_	14	4,668	[70.0]	100.2	[100.0]	[100.0]		20,996	[123			17,0	15	環境	0	0.0	17,000
С	()	100	[100.0] 100	100	100		10 004	100			40.0	.04	画地	0	0.0	40.700
d	(6,694	100.0]	[100.9]	100.0]	100.0]		16,694	100			16,6	94	行政	0	0.0	16,700
	14	4,860	[100.0]	100	[85.0]	[103.0]		17,126	[101			16,9	56	その他	0	0.0	17,000
e	()	100	[100.9] 100	100	100		23,132	100 [133			17.0	140		[100 .	0]	17,300
NO		イ月率	ウ標準化	<u>100</u> 補正の内記		[100.0]		23,132				17,3]の比較の			100		17,300
а	正常	%/月	街路	0.0	┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	i・接近	-2.0	環境	-7.0
		+0.06	画地	 -6.9	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-1.0	ところ	 ·他	0.0	L	
b	その他	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	· · 交通	i・接近	+1.0	環境	+21.0
		+0.03	画地	0.0	└		その		0.0			+1.0	└ ¦その	 他	0.0	L	
<u></u>	正常	% / 月	街路		│ ┌交通・接		環境		0.0				_	・接近		環境	0.0
		0.00	 画地		 ¦行政		してい		0.0				L	 ·他	0.0	L	
d	正常	%/月			 交通・接		環境		0.0				!	i・接近	0.0	環境	0.0
		+0.09			 ¦行政		その		0.0			0.0	L		0.0	L	
_	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0				1	・接近	+4.0	一體培	
ت	т.цэ	+0.08			Ĺ								L			· 水児 	+27.0
			쁘걘	0.0	¦行政 '	0.0	その	iප	0.0	ΙJLX		+1.0	(0)	71世	0.0		

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 16,900円/㎡〕

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地にで	字し、:	上地の再記	周達』	原価が把握	できれ	ないため	•		
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	画法の適用が 可	「能な場合	の価格									
ì	き成事例番号	=			-		所在及	び地番								
1	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	非正	時点傾	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	区で	地域要因 較	回の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正皮、	(円/㎡)	PAR	(円/n	n³)	ŦX		LUTX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10]		
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格			P.] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補口	E				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	交		街路	3	交通	・接近		環境		行	政		7	その他	ļ

(3)	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								
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法						()	()					
							%					
	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	対象基準地が属する 貸市場が未成熟であ		部の戸建住宅団地であ!)、地域内では自用の	戸建住宅が殆どであ	り、賃					

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

T 11'E		
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字下境3978番119	2903000310016-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
直方(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

| 鑑定評価額 5,610,000 円 1 ㎡当たりの価格 51,500 円 / ㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	40,000 円/㎡
	A10 7 7 7 0		(F)/T+2015#F	T-24/T-15	`路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定詞	平価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 直方市古町 「古町 1 -		7 5 外						地積 (㎡)		109	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の3況	見 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面	ī道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(都) 商業 (80,400) 準防
	台形 1:1	店舗兼倉庫 S 3F 1B		近くの幹線 る商業地域		北24 m 県道	1		水道、 ガス、 下水	直方10	O m		(その他) (90,400)
(2)	 範囲	東 130 m、西	30 m、	南 0 r	m、北	50 m	標準	 的使月	用 低中	層店舗均	也		,
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 11 1	m、 奥行		10 m	、 規	 模		110 ㎡程	 建度、	形状台	台形
隣 地 域	地域的特性	特記・JR駅近く		いに位置	街 24	m県道		交通施設		沢北東	方100 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	3 11			〕壊しや					が見られ	れるように		 てきた。これらの動
. , .	員有効使用の判定	低中層店舖地							対象基準 の個別的 因	集地 形 的要	状		0.0
(,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	-		3,000	円/㎡		_				
U.		収益還元法	収益価格	-	3		円/㎡						
ı		原価法 開発法	積算価格	: よる価格		/	円/㎡ 円/㎡						
行(6)	万場の特性	事業主のほか中々	小の地場法 1るように	人等も想え なってき <i>†</i>	定される。 た。取引	圏域7西格に1	りにおい ついては	いては、	立地斜	件に優っ	れ多様な月	月途が可	は、地縁を有する個人 J能な地域では高値で いばらつきが見られ
) ^核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	近隣地域では」 賃貸市場が未成り 例より求めたもの うえ、地域の不動	^{热であるこ} Dで、市場	とから収益の実態を履	益価格は 反映した	低位に導 実証的な	算出され は価格で	た。- :ある。	−方、け よって	ζ準価格Ⅰ 、比準ſ	めたが、地 は同一需約 価格を重視	地域内で 合圏内に 見し、収	では自用物件も見られ こおける類似の取引事 双益価格を比較考量の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100	1			補正.	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格円/㎡	100	100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	50,00	O 円 / ㎡	価 変	一般的要包	りま	 気は緩 よる不	やかな 動産市	回復基づ場への	 調である		や諸物価	画の高騰、金利上昇等
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	等と同一地点 -	形状成況	1 1	対	『外の幹』 P建替等	線沿い の動き	では商が見ら	業集積が れるよう	見られるI になってる	まか、↓ きた。	中心部においても売買
地格 の等 前か	公示価格	+3.0 % 半年	円/m ² 間 9	要 因 6 の	(個別的)要 因	- 1	別的要	因の変	動は認	められな	il 1 ₀		

(1)	比準価格算	拿定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	Ø	画地 形状	接面追状況	道路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
а	直方 0 7 0		方市				建付地	(,	ほ) 形	ぼ整	南18 mi 南西4.5				(都)1住居 (70,200)
<u></u>	- 10310		느 내는 그 바로				7# /-				赤ケザノ		⊢, ⊼			`C **
b	八幡西 0 7 C		九州市八幡	ZIEL.			逮付 地	()	整形	南16 mi 北5.5 m 角地				近商 (100,200)
С	- 10708 八幡西 0 7 C		九州市八幡	西区			建付地	(,	長)	 方形	東12.7	m国道			1住居 (58,184)
	- 11110	0														
d	直方070		方市				更地	(,	不)	整形	南西12.5	m県道			商業 (90,400)
e	- 10221	1														
•	_							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		□ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		固別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.8]	100	100			_100				街路	各	0.0	
b	42,	908	100.0]	100	100.0]	100.0]		42,403	100			51,6	48 交i 接i		0.0	51,600
	48,	538	[100.0]	100.5	[100.0]	[97.9]		50,025	[89			55,9			0.0	56,000
С	46.	(666	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		46,993				54,8	画均	也	0.0	54,800
d	()	100.03	[101.0]	100.03	100.03		40,993	100			34,0	行]		0.0	34,000
	32,	611	[100.0]	100	[/]	[81.2]		40,563	[74			54,4	47 ~ (0.0	54,400
e	()		100	<u>100</u> []	100			<u>100</u>	<u></u>]				[100 100		
NO	ア事情 イの内容 変	/月率 動率		補正の内記								の比較の	内訳			
а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・排	_{妾近 -10.0}	環境	-2.0
	+	0.15	画地	+2.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0		
b	正常 %	5/月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	·····································	環境	0.0
	+	0.11	 画地	 -2.1	└ · ¦行政	0.0	¦その	-	0.0	 行政		-5.0	 その他	0.0	_ L	
c	正常 %	5/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路						i 0.0
		0.10			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		_ L	
d	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		┌環境	İ 20.0
		0.24					 そ の			- 行政		i	その他		_ i	20.0
e	0%	5/月	街路	-18.8	「交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・排	0.0 等沂	→環境	i
_		/ J	51 <u> 44</u> 画地		;	~ 	^{- ැ} その			 行政		i !	スピー: その他		_ L	<i>.</i>
			ᄪᄲ		 X411		(0)	iප		LJLX		 	ᆫᆔᄖ			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	画の	把握が困	難な#	こめ 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				•		所在及	び地番	i							
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ì	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準·	化補正	時点値	修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		育効宅地化ጃ 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	2,817,370	613,604	2,203,766	2,056,230	147,536	(0.9585) 141,413	(4.0 0.4)
	収益価格	3,928,139	円 (36	5,000 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						

(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	閉発法を適用する場合(の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

日本語典共同性宅 日本語典	直万(県) 5 - 1 宅地-4									大況	建物の状	(3)-2 想定建
公法上の規制等 用途性等等	構造・階層 延床面積 (㎡)	階層	構造・『		(m²)		面積	建築[途	用	
対数性地域・	2 F 170.00	F	2 F	S	85.00						註宅	店舗兼共同信
											制等	公法上の規
全部	 間口・奥行 前面道路、幅員等	間口・		地積	準容積率等	基	 積率	指定容積	蔽率等	基準建		
根語	109 m 11 0 m x 11 0 m	า๋ 11.0	109 m²		400 %	%	400 %		90 %			(都) 商業 準防
	有効率 90.0 % 同種同規模の建物として標準的	≱ 90			 !定	浦を想	7貸店舗	こフロア	階ともに	1階2)概要	想定建物の
開達 原画										1訳	 数出人	(3)-3 総収益
	1) 月額 月額支払賃料 a保証金等(月数) a保証金等 (円)	頁 月客			有効面積	t)		積	床面			
1 - 1 店舗	(円) b権利金等(月数) b権利金等 (円)				(m²)		(%)	(m²)				14/6
1 - 1		0	1 750		72 25	.0	85	85 00			店舗	
2 - 2 店舗 85.00 95.0 80.75 1.360 109.820 2.0 219	2.0 252,876	-	1,700		.2.20		50.	55.00			'⊢ HH	1 ~ 1
## 170.00 99.0 153.00 236,258 日 472 年額支払賃料 236,258 円 × 12ヶ月 = 2,835,09 a共益費(管理費) の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 円/台× 台×12ヶ月 = 2,835,09 空室等による損失相当額 2,835,096 円 × 5.0 %	1,360 109,820	0	1,360		80.75	.0	95.	85.00			店舗	2 ~ 2
## 170.00 99.0 153.00 236,258 日 472 年額支払賃料 236,258 円 × 12ヶ月 = 2,835,09 a共益費(管理費) の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 円/台× 台×12ヶ月 = 2,835,09 空室等による損失相当額 2,835,096 円 × 5.0 %												~
## 170.00 99.0 153.00 236,258 472 年額支払賃料 236,258 円 × 12ヶ月 = 2,835,09 a共益費(管理費)												~
## 170.00 99.0 153.00 236,258 472 年額支払賃料 236,258 円 × 12ヶ月 = 2,835,09 a共益費(管理費)												
### 126	945,032				152.00	0	00	170.00				~
a共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = b共益費(管理費)の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 円/台× 台×12ヶ月+ = 資倒れ損失(算出根拠、金額) 空室等による損失相当額(+ a)× 空室率 B(%)) + Px % = 141,75 以上計 + a+ 2,693,34 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 945,032 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,97 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 472,516 円 × 95.0 % × 0.2563 = 115,05 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 中 × 95.0 % × 0.2563 = 115,05 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 中 × 95.0 % × 0.2563 = 115,05 その他の収入に係る保証金等の運用社(空室損失考慮後) 中 × 95.0 % × 0.2563 = 115,05 その他の収入に係る保証金等の運用社(空室損失考慮後) 中 × 95.0 % × 0.2563 = 115,05 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 中 × 95.0 % × 0.2563 = 115,05 (3)-4 1㎡当とりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料 (3)-4 1㎡当とりの月額支払賃料の実際実質賃料(円/㎡) 事情補 正時点修 標準化 差極能 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 日のし [] 1,831 円 月額実質賃料 [1,831 円 月額支払賃料 [1,750 円] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 1,750 円	472,516				155.00	.0	90.	170.00				***
b共益費(管理費)の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 円/台× 台×12ヶ月+ = 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 2,835,096 円× 5.0 % 空室等による損失相当額(+a) 空室率A(%)+(×空室率B(%)) 2,835,096 円× 5.0 % (中) ※ 94 × 032 円× 95.0 % × 1.00 % = 8,97 (根利金等の運用益(空室損失考慮後) 945,032 円× 95.0 % × 1.00 % = 8,97 (権利金等の運用益(空室損失考慮後) (場加年数(+4年) 運用利回り(+1.00 %) 0.2563 = 115,05 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× %× % = 総収益 + + + 2,817,370 円 (25,847 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 (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料 (3) 4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料 (3) 4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料 (3) 6 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2		5,258 円										
子の他の収入(駐車場使用料等)	x mx 12ケ月 = 0円		/mˈ×	円					1bn	- MILIE		-
貸倒れ損失(算出根拠、金額)	x 台×12ケ月+ = 0円		14 v									
空室等による損失相当額 (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) 以上計 + a+ - 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 2,835,096 円 × 5.0 % H	0円		^	1 J							•	
(+ a) x 空室率A(%) + (x 空室率B(%)) + 円 x % = 141,75 以上計 + a+ 2,693,34 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 945,032 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,97 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (貫卸年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 472,516 円 x 95.0 % x 0.2563 = 115,05 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 % = 2,817,370 円 (25,847 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 補正 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準階 (円/㎡) a () 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 1831 円 月額支払賃料 (1,750 円 1) 月額支払賃料 (1,750 円 1) c () 210 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 1,750 円			円×	835,096	2,8				нлу			
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 945,032 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,97 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 %) 95.0 % × 0.2563 = 115,05 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 × % × % = 総収益 + + + 2,817,370 円 (25,847 円/㎡) () 内は支払賃料 () 内は支払賃料 (円/㎡)	x % = 141,755円		円×)	(%))	室率B((× 空			
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 %) 0.2563 = 115,05	2,693,341 円										+ a+	以上計
472,516 円 x 95.0 % x 0.2563 = 115,05 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					•							
総収益	95.0 % x 0.2563 = 115,051 円	5.0 % ×	× 95	516 円	償却 ³ 472,							
(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 事例の実際実賃賃料(円/㎡) 事情補 正 時点修 補正 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準階 査定実賃賃料 (円/㎡) 基準階の 円額実賃賃料 (円/㎡) a)	등考慮後)	(空室損失	の運用益			
NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 正 一部 正 一部 一部 一部 一部 一部	370 円 (25,847 円/㎡)	1	17,370 円	-	\ 		ьп	答山 #1	/任約4			
ま質賃料 (円/㎡) 正 補正 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) a 100 () 100 [] 基準階 1 F	サイス は おお は かんしゅう は かんしゅう は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	地華	7.		1							` '
- 100 [] 100 [因のに	差修正					料	実質賃		···〉 ヂ゚゚゚゚゚゙゚゚゙゚゚゚゚ヺ゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚
b					•	100			,			a
C <u>100 [] 100 100 100 100</u> 基準階 1 F	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)				-	100	_ [_	_100		(b
_ _ , 100 [] [] []		00		_100] _100_			_)	(C

(3)-5 総費用算出内訳							
項目		ミ額相当額		算	出 根 拠		
修繕費		170,500 [7	34,100,000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		113,404	၂	2,835,096 ×	4.0 %	6	
∆\∓D ∆\≐⊞	土地	22,800	၂	査定額			
公租公課	建物	238,700	ŋ	34,100,000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		34,100	ŋ	34,100,000 ×	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		34,100 [7	34,100,000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0 [7				
総費用							
~		613,604	"	5,629	円/㎡) (経費率 2	21.8 %)
(3)-6 基本利率等						1	
r:基本利率		4.0 %	ó	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	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	等価格)	30 %	ó	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	等価格)	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	E	: 未収入期間を考慮した修正	E率	0	. 9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算!	出 根 拠		
建物等の初期投資額		34,100,000 円		405 000 TI (²	470.00.2	設計監理	
一工小厅上台灣、黑花		0.0000		195,000 円 / ㎡x 	170.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 × 40 % + 0.0552		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,056,230 円 18,864 円/m					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						2,817,370	円
総費用						613,604	円
						2,203,766	円
建物等に帰属する純収益						2,056,230	円
土地に帰属する純収益 -						147,536	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					141,413	円
×				(1,297	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	ó				
		3,928,139 円]	(36,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	直方市古町226番75	2903000224090-0000
2	直方市古町226番100	2903000224111-0000
3	直方市古町226番103	2903000224114-0000
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		
46		
47		
48 49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) 5 - 2 宅地-1

					, ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所	
直方(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克克	7
ATL			2 2	V + 10 = (TT+5	

鑑定評価額 63,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 41,300 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (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 18日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 直方市大	字感田 1 7	79番55	5				地積 (㎡)	1,	,526)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 況	□の土地の₹	利用の状	接面道题	烙の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	日との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	店舗 W 1		共同住宅等 路線商業地域		南東17 m 市道、 背面道		水道、ガス	遠賀野1	.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 300 m、西	400 m、	南 70 i	m、北	50 m	標準的低	使用 低層	店舗地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 30	m、 奥行	ī 約	50 m、	規模	1,	500 ㎡程	度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記 顧客誘引 近い商業 事項		業施設に	街 17 路 ·	m市道		通」遠賀	野駅 東江	方1.3 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	近年、物販店舗の経路として										└ 空え大型商業施設へ 則する。
. , .	最有効使用の判定	低層店舗地				_		4)対象基 の個別 因		方路		0.0
` '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法				,	/ m²	_				
0.		収益還元法	収益価額		37		/ m²					
		原価法 開発法	積算価	^哈 こよる価格			/ m² / m²					
(6)市	万場の特性	同一需給圏は、 る地場中小法人 設が立地して路 安定的に推移し	直方市を「 のほか物則 線商業地域 ている。即	中心として「 坂等の大企! 或として熟成 又引は自用な	業も想定で 成しつつで 物件、借 ^り	の幹線道路 される。対 ある地域で 地契約が中	沿い等の 象基準があり、う	地は、市街 近年も物則 り需要の中	ラ地と大型 仮店舗が近 □心となる	型商業施設 基出、相応 る価格帯は	くの終 の取引 見いた	
`´梢	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	て、不動産市場	の実態を原 向の分析、	え映した取る 検討、単位	引事例に	基づいた比	準価格?	を標準とし	人 収益値	5格を比較	考量し	は到っていない。従っ いて、地域の価格形成 り検討を踏まえて鑑定
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較	要 個別的 要因の 比較	の:	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]	-		補 正 a	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較) の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[]	-		補 正 a	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 基準 準価	ら が が が が ボー標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討	40,5 通地点(代表標準均	00 円/㎡ 2等と同一地	価 変動 が成況	地域	ます。 対 対 ・	道路沿に 也区のノ	1でも店舗	等の進出	が見られる る。背後 ^壮	る。 セの住宅	ョンが建設中、郊外の 記地は、需要が強く、 D取引が見られる。
地格の等前か	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡ 手間	版 要 因 の	 _ 個別的) 商業l	収益性等 られない		影響を与	えるような	よ個別的	り要因に特段の変動は

<u> </u>	动异训竹													[万(宗)	5 - 4	
(1)	比準価格算	軍定内	l訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	ō Ø}	画地 形状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	直方 0 7 0	直	方市				建付地	(ほl)方テ	ぎ長 形	南西12.5 南東6.5				(都)準住居 (80,200)
	- 10223	3										角地				
b	直方070	直直	方市				更地	(台 月)	形	南17 m市	道			(都)1住居 (60,200)
	- 10710												-1-34			
С	直方070		方市				更地	(ほ 方テ	ぎ長 形	北西16 南東2.6				(都)2住居 (60,200)
	- 10214	4										二方路				
d	直方070		方市				建付 地	((ま) 形	ぎ整	南18 m計南西4.5				(都)1住居 (70,200)
е	直方070	_	方市				更地	(不到)	整形	南西12.5	m県道			奇業 (90,400)
	- 1022 ²	1														
NO	取引価(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		住定標準((円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.9]	100	100			100				街路	(0.0	
b	52,	107	100.0]	100	100.0]	[99.8]		52,681	100	0.0]		43,90	01 交通 接近	- (0.0	43,900
	51,	407	[100.0]	100	[/]			51,921		3.7]		43,74			0.0	43,700
С	(31,	070	<u>100</u> [100.0]	[101.4] 100	100	100 [100.0]		31,514	100 [76			41,3	画地	(0.0	41,400
d	()	100.03	[100.8]	100	100.03		31,314	_100			41,0	行政	(0.0	41,400
	42,	908	[100.0]	100	[100.0]	-		42,403	_	9.9]		42,4	45 その		0.0	42,400
е	1,	611 611	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [81.2]		40,563) 9.2]		37,14	46	[100 . 100	<u>o</u>]	37,100
NO	ア事情イ	7月率		 補正の内記				.,								
	の内容 変	シション														
а			街路	0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	近 +1.0	環境	+20.0
	+	0.17	画地	-0.2	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	近 +6.0	環境	+12.0
	+	0.17	画地	0.0	└	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常 %	/月	街路		 交通・持		┼ ┆環境			街路			交通・接		環境	-23.0
	+	0.17	画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接続		環境	+3.0
		0.15			 ¦行政		その			 行政		i	その他		L	+5.0
_	正常 %	· / B	街路		交通・持		環境		0.0	街路		- 1	交通・接	0.0 近 +3.0	一冊培	
_		0.24			i		. L					i			-4×-76 	+2.0
				-18.8	¦行政	0.0	その	il.	0.0	行政 ——		+5.0	その他	0.0		
オト	北準価格決	定のヨ	里由										〔比準価村	善:	4	2,000 円/㎡)

_	CONTROL OF LAND AND AND AND AND AND AND AND AND AND													
(2)	(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 既成素法地のため原価法適用因難													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ原	価法適用困	主難				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ว๋)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	l	
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正				付帯弧正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要因の 比較		再調達原価	
	(円/㎡)						(円/㎡)		(円/m	า๋)				(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
旯	热成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		P] / m²		
内記	R						'							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補正			月率変動率
エ % / 月 事 費							% / 月					% / 月		
地均	地域要因の比較 街路					交通・接近 環境 行政 その他				<u> </u>				

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9790) (4.0 0.4) 6,618,358 3,280,320 1,832,138 1,505,900 5,112,458 3.6 % 1,793,663 収益価格 32,700 円/㎡) 49,823,972 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

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

(3)-2 想定	建物の制	大況										直万(県) ————	J - Z	- 毛地	-4
	用	途		建築區	面積	(m²)	;	構造・障	階層		延床面	面積		(m²)
店舗						300.00	S	1 F	:				30	00.00	
公法上の	規制等														
用途地域等	F	基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・ ・ 奥行		前面道路、	幅員等		
(都) 11	住居	(60 %		200 %	200 %	1,	526 m²	29.8	8 m× 4	7.3 m	前面道路:	市道 での距離:	17.0	m m
想定建物	の概要	鉄骨造平	家建厂	占舗(一	棟賃貸)) を想定。		有効率 理由	10	0.0 %	1棟貸し	ンのため。 -			
(3)-3 総収	7. 公管出力	<u> </u> h ‡ R													_
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	#斗 a	保証金等(月数	数) a保証:	金等 ((円)
ra/e				(m²)	(%)	(m²)				(1	円) b	権利金等(月数	数) b権利:	金等 ((円)
	店舗			300.00	100.0	300.00		1,850		555,0	200	4.0)	2,220,0)00
1 ~	1 泊舗			300.00	100.0	300.00		1,000		555,1		2.0)	1,110,0	000
~											<u></u>				
~															
~														2,220,0	000
計				300.00	100.0	300.00				555,0	000			1,110,0	
年額支払	 賃料							555,	000 F	x 125	7月 =		6,	660,000	円
a共益費((管理費)						円/㎡	×		m²x	12ケ月	=		0	円
		の算出根拠				四/台 v									
	•	車場使用料					円/台	×		台× 125	7月+		= 0円		
		根拠、金額)			敷金にて充当					0/			0	円
空室等に (+ a)x		≒相当額 4(%)+(x 空	室率B(%))	6,	660,000 円			5.0	% % =			333,000	Ш
·						<u>'</u>	1.1	^			70 -			327,000	
		益(空室損失	考慮後	 		2,220	,000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =	0,	21,090	
		金及び償却額			慮後)	償却	年数(,000 円 ×	4 1	年) .0 %	運用利[回り(1.00 %)	:	270,268	
その他の川	又入に係る	保証金等の通	[用益	(空室損失	考慮後)		円×	_	%	×		% =		0	円
総収益	+	+ +					6,618,	358 円		(4,337	円/㎡)		
· /		D月額支払賃	料の	算出根拠		()内は支									
NO 事例	事例番号 事例の実際 事情補 実質賃料 正 エ エ (円/㎡)			甫 時. 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因のは	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料 /㎡)	基準地基	準階の賃	責料	
a				_ <u>[</u>	<u> </u>	100)	100			対象基準階 月額実質	が 質料 ,935 円/		
b		()	100] 100	100)	100			月額支払		
C] 100	100	_100)	_100			基準階	1 F	В	
-		()	l l] 10	0 []	[]	[]	[]					

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		272,000 ₽	9		54,400	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		266,400 P	9		6,660	,000 ×	4.0	%	
/\ 1 0 /\÷#	土地	423,500 P	"	查定額					
公租公課	建物	435,200 ₽	7		54,400	,000 ×	50.0 % >	16.00	/ 1000
損害保険料		54,400 ₽	9		54,400	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		54,400 ₽	9		54,400	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 Р	7						
総費用									
~		1,505,900 P	9 ((987 P	月/㎡) (経費率	22.8 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.0 %)	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	5	n a:躯体0	O経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %)	n♭: 仕上0	O経済的耐用	目年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n c:設備の)経済的耐用	手数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ē	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	С	.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		54,400,000 円				2	2 2 2 2	設計監理	
					5,000 円/n	îx	300.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0603		0.0435 ×		0.0552 x		0.0877 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,280,320 円 2,150 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益		, :-	<u>′ </u>						
総収益								6,618,358	円
総費用								1,505,900	円
								5,112,458	円
建物等に帰属する純収益								3,280,320	円
土地に帰属する純収益 -								1,832,138	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							1,793,663	
×				(1,175	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %)						
		49,823,972 円]	(32,700	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字感田1779番55	2903001131229-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額 73,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 43,200 円/㎡

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	33,000 円/m²
	A10 7 7 7 0 0 0	/ F) / T + D O 1 = * T	工业 /亚拉	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 直方市大	字知古 7 1	1番4外					地積 (㎡)	1,	,707)	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	型の土地のラ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	ひとの	(都) 準工 (60,200)
	長方形 1:1.2	店舗 S 2		いに店舗や 建ち並ぶ商業		南西17 m 県道、 北西側道		水道、 ガス、 下水	新入1 k	m		(その他)
								1.37				(70,200)
(2) 近	範囲標準的画地の形料	東 80 m、西 大等 間口			m、北 f 約	100 m 本 45 m、	票準的使. 規模		店舗地 700 ㎡程	· 帝	1 4P XII	
隣	地域的特性	へ寺 │ □□ │ 特記 特記すべ			」				700 III1 R 南東7		_	マカル (都) 準工
地	♪B♪我ロリ1寸 土	1寸心	2 事ははな	.61	1±] /	川宗坦	又进		八(肖宋)	JI KIII	144	(60,200)
域		事項			路		施設	į			規制	[]
	地域要因の将 来予測	直方市中心部の 応の商業需要を										舗が立地するなど相
(3) 揖	最有効使用の判定	低層店舗地					(4)	対象基 ² の個別的	集地 角步	也		+2.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	———— 格	4.	4,500 円	/ m²	因				
σ.	D適用	収益還元法	収益価	———— 格	30	0,600 円	/ m²					
		原価法	積算価	<u></u> 格		/ 円/	/ m²					
		開発法	開発法	による価格	i	/ 円/	/ m²					
(6) ਜੋ	市場の特性	者は地場中小法		全国的規模の 同通行量はI	の法人に。 比較的多・	よる店舗・ く、周辺でI	事業所等 は集客力	の利用か の高い大	「中心的で 対模小引	である。近 記店舗が立	で隣地域 地する	競争関係が強い。需要 域は中心市街地外縁の らなど商業地需要は高 はい。
l ` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	収益性を反映し	,た理論的((調なため 、	西格である。 収益価格1	。但し、i は低位にi	丘隣地域でI 試算された=	は自用の. ものと思	店舗・事 料する。	業所利用 鑑定評价	月が多いー 両額の決定	·方で賃 ここあた	双益価格は、対象地の 賃貸市況は弱く、賃貸 こっては、規範性に優 いた。
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	一 小元伽隆		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
恰しをた		円 / m²	100	[]	[]	100	•			行政 その他		ての他
(9) 指か 定ら		号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[]	[]	100				行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共		00 円/㎡ は等と同一地	価 変 格 動		」 上昇領	手の影響を	受けつ	つも総じ	て堅調に推	態移して	
基準 準価 地格	一校 である場合の検討 代表標準地 横巻	標準地	-	形状成況要	要 因	国」 い大規	見模小売店	5舗が立 ⁵	他し、地	価は安定的	りに推利	周辺では集客力が高 多している。
の等前か	公示価格	+2.9 % 半年	円/㎡ 手間	 数 の	(個別的 要 因	対象対	也の個別的	り要因に	かかる特	段の変動に	は認めら	5れない。 -

	政异 洲伯	开汇	730/											.刀(乐) 3	- s	七地-2
(1)	比準価格算	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 災状	接面道状況		主要交通施 設の状況	法令制等	上の規
а	直方070	直	 方市				建付地	()	ほぼ 形	整	南18 m市 南西4.5			(都) (70,20	1住居 0)
	- 1031	0										角地				
b	直方070		方市				更地	()	不整	形	南西12.5 m	県道		商業 (90,40	0)
	- 1022	1														
С	直方070	C 直	方市				更地	()	長方	i形	南西7.8	m市道		(都) (90,40	
_	- 1020						777.1				π.	±#40.5	ш. х.		(trn)	** 21 4
d	直方070		万市				建付 地	()	長方	洲	南西12.5 n	県追		(都)	
e	八幡西 0		九州市八幡	西区			建付			長方	形	東12.7 n	国道		1住居	
	- 1111						地	()						(58,18	4)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地地因のは	或要 比較		惟定標準値 (円/㎡)		引的要因の 較		[価格]/m²)
а	()	_100	[100.8]	_100	_100			_100				街路	0.		
b	42,	908	100.0]	100	100.0]	[102.0]		42,403	100	_		43,71	4 交通 接近	0.		44,600
D	32,	611	[100.0]	100	[/]			40,563	[92			43,75		0.	0	44,600
С	()	100	[100.8]	100	100		00.440	100			40.74	画地	+2.		40, 000
d	(888	100.0]	100 [101.9]	100	[100.0]		32,143	100			42,74	行政	0.		43,600
	34,	548	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		35,204	[83			42,21	1 その ⁴	也 0.	0	43,100
е	1,) 666	100 [100.0]	[100.7]	100	100 [100.0]		46,993	100	.0]		44,75	55	[102.0 100		45,700
NO		 ſ月率	ウ標準化	<u>100</u> 補正の内記		[100.0]		40,990						100		43,700
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	 近 0.0	環境	į	0.0	封路		0.0	 交通・接i	년 -1.0	 環境	-2.0
	+	0.15	画地		 行政		その			 亍政		0.0	 その他	0.0		
b	正常 %	6/月	街路		 交通・接		┆環境			 封路		-	交通・接続		 環境	-10.0
	+	0.24	画地	 -18.8	 行政		しての		0.0	 亍政		+2.0	 その他	0.0		
С	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		- ↓環境			<u></u> 封路		!	交通・接対	년 +1.0	 環境	-27.0
	+	0.08	画地		 行政		その			 亍政		+2.0		0.0		
d	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			<u></u> 封路		!	交通・接迫		環境	-19.0
	+	0.21	画地	0.0	 ¦行政		\ て の		0.0	 亍政		+2.0	 その他	0.0		
е	正常 9	6/月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	5近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	 封路		0.0	交通・接続	f +4.0	 環境	+1.0
	+	0.10	画地	0.0	L ¦行政	0.0	\ その	他	0.0	 亍政		0.0	その他	0.0		
オ	└──── 比準価格決	定の理	<u>.</u> 里由									<u> </u>	〔比準価格	}:	44,500	円/m²)

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地に	存し、	土地の再調	司達 [原価が抵	児握で:	きないため)。		
(2)	-2 造历	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				•		所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準	化補正	時点何	修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>	<u>)0 </u>	10]		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因σ	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]		00		
Ş	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比較 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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,599,601	2,151,100	7,448,501	5,529,510	1,918,991	(0.9790) 1,878,692	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	52,185,889	円 (30	0,600 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						

(4)開奏	(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		の理由				
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円) (円)			(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	豊物のお	大況										直万(県)	3 - 3		也-4
		用			建築區	面積	(m²)		構造・「	階層		延床	 面積		(n	n³)
店舗	#						500.00	S	1 1	F					500.00	
2	 公法上の規	制等														
用道			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	前面道路、幅員等		
(者	阝) 準工			70 %		200 %	200 %	ó	1,707 m²	38.	.5 m× 4	5.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	見定建物σ)概要	一棟貸し	ノによる	る平家建	店舗を想	想定		有効率 の理由	10	00.0 %	一棟賃1	貸を想定			
(3)	-3 総収益	 第第出内							1							
	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	F	翻支払賃	:料 a	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)
					(m²)	(%)	(m²) (円)			(円) t	権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
		店舗			500.00	100.0	500.0	0	1,610		805,	000	4.0	0	3,220	,000
1	~ 1	/H HID			000.00				.,0.0				2.0	0	1,610	,000
	~											ļ				
	~															
	~															
	~														3,220	000
	計				500.00	100.0	500.0	0			805,	000			1,610	
年	F額支払賃								805,	000 F	円 × 12	 ケ月 =	:	9	,660,00	
a	共益費(管	理費)						円	/m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	U												
			車場使用料				円/台 x 台x 12					ケ月+		=		0 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金客	頁)			敷金等にて		_							0円
	空室等によ * a)x 空		₹相当額 (%)+(x 空	'室率 R <i>(</i>	%))		,660,000			5.0				400.00	о Ш
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·						+		円×			% =		0	483,00	
			 - - - - - - - - - - - - - - - - - -	上老庸 征	参)		3.220	0,000円	× 95	.0 %	×	1.0	00 % =		30,59	
			<u>(エエ・パン</u> た及び償却			重後)	償去]年数(),000 円	4 :	年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) .2563 =		392,01	
7	-の他の収 <i>/</i>	へに係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円	×	%	x		% =			0 円
**	能収益	+	+ +					9,5	599,601 円		(5,624	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()内は支	払賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情神正	甫 時.	点修 標準化 補正	と 建物 建物	勿格 地 E 因のI	域要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の)賃料
а	_				<u>100</u>		<u>1 100</u>		<u>100</u>	<u> </u>	100	-]		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,684 円	∃/m²
b	_			<u>)</u>					<u>100</u>	<u> </u>	100	-]		月額支持		
С	_			,			100		100	<u> </u>	<u>100</u>	- I		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額			算出	根 拠			
修繕費		458,500 円		91,700	,000 ×	0.5 %	6		
維持管理費		289,800 円		9,660	,000 ×	3.0 %	6		
N.∓D. N.÷B	土地	485,800 円	査定額						
公租公課	建物	733,600 円		91,700	,000 ×	50.0 % ×	16.00	/ 1000	
損害保険料		91,700 円		91,700	,000 ×	0.10 %	6		
建物等の取壊費用の積立金		91,700 円		91,700	,000 ×	0.10 9	6		
その他費用		0 円							
総費用									
~		2,151,100 円	(1,260 円	/ m²) (経費率 2	22.4 %)	
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.0 %	g:賃料(の変動率				0.4 %	
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体	の経済的耐用	月年数			50 年	
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用	月年数			30 年	
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c∶設備	の経済的耐用	月年数			15 年	
m:未収入期間		0.5 年	: 未収/	: 未収入期間を考慮した修正率					
(3)-7 建物等に帰属する純収益							-		
項目	查	定額			算出	根拠			
建物等の初期投資額		91,700,000 円		T /	2	²	設計監理		
一工厂压场险、黑力		0.0000		78,000 円/n 躯体部分		500.00 m× 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分	
元利逓増償還率		0.0603	0.0435 ×		0.0552 x		0.0877 ×		
建物等に帰属する純収益 ×	(5,529,510 円 3,239 円/㎡)							
(3)-8 土地に帰属する純収益		,,							
総収益							9,599,601	円	
総費用							2,151,100	円	
							7,448,501	円	
建物等に帰属する純収益							5,529,510	円	
土地に帰属する純収益 -							1,918,991	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						1,878,692	円	
×			(1,101	円 / ㎡	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %							
		52,185,889 円	(30,600	円 / m²	

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字知古711番4	2903000259402-0000
2	直方市大字知古711番12	2903000259404-0000
3	直方市新知町711番3	2903000229237-0000
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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
佣与		

令和 7年 7月 25日提出 直方(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額 48,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,900 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (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 18日 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨							
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 直方市大字	上新入1776番	1 5				地積 3 (㎡) (,256 法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の3 況	現 周辺の土地の 況	利用の状	利用の状 接面道路の状況			主要な交通施記 接近の状況	(60,200)
-	台形 1:2	工場	中小規模工場、原はかに住宅も見る業地域				水道、 ガス	直方2.5 km	(その他)
(2)	範囲	東 20 m、西	100 m、南 50	m、北	150 m 標	準的使用	用工場	· 地	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 42 m、 奥	亍 約	83 m、 🗦	現模	3,	500 ㎡程度、	形状 ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記 昭和期に追 工業団地 事項	造成された内陸型の	街 6.	5 m市道	交通施設		R 北西方2.5 km	法令対象基準地と同じ規制
-	地域要因の将 来予測								└── └ 近くでは工業用地の造成事 響が引き続き注視される。
(3)晶	最有効使用の判定	工場地				` '	対象基準 の個別的 因		
, ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	14	1,900 円/1	m			
0	D適用	収益還元法	収益価格		/ 円/1				
		原価法	積算価格		/ 円/1				
(0)	-18 - 4+ W	開発法	開発法による価格	-	/ 円/1		7 ++	フ南西老けて担	今年等の利用日的の - 奶恵
(6)	市場の特性	業法人等である。	、住宅地に隣接し、	旧来の物流	流倉庫・食品	工場等(の用途の	混在が認められる	・倉庫等の利用目的の一般事 6。高速ICへは4km程度 5が、先行きの景気動向のリ 乱いだせない状況にある。
ì Á	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	法の適用は断念		映した比準	≢価格を標準				元にある。従って、収益還元 して、さらに単価と総額との
示準	****	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	小元1冊移		[] 100	100	[]			補画地	因 行政 その他
恰し		円 / m²	100 []	[]	100			正 行政 その他	ての他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	│	地の価格 円/㎡	100 100	100	[]			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(10)年標準価格等	- 1 対象基準地 総続 新偶格 の - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地 である標準地	14,10 通地点(代表標準地	の円/㎡ 価 変動 等と同一地点) 形 状 ・ 要 円/㎡ 因	地域要 医	」 善して(工業団) 要増へ() 個別的!	ハる。 県 地造成事 の期待感	₹内の工力 業業の進技 がある。	回復。生産は弱めの 場立地件数はやや減 歩等を受け、工業均	也需要の高まりと相まって需 等の影響等景気動向注視。
前か		+5.7 % 半年		要 医	/				

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	通施 ?	法令上の規 制等
a	直方 0 7	C 直7	方市				建付地	()	ほほ 形	ぎ整	北西3.5	m市道			(都) (70,200)
_	- 102		·								<u> </u>	1+				∠ +m > № ¬=
b	直方 0 7		方市				更地	()	ほに 方形	t 反	接面道路	はなし			(都)準工 (60,200)
С	田川07	_	川市				更地	()	不 整	 隆形	北17 m市	i道			(都) (70,200)
	- 101	03														
d	飯塚7 C	飯 [±] 04	冢市				更地	()	不 惠	隆形	北9 m市 東10 m 角地	直			(都) (80,200)
e	中間 0 7	-	 間市				更地			長方	5形	北西9 mī 南東5 m	市道			 1住居 (70,200)
	- 112	12						())		二方路				(70,200)
NO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付注 価の補証			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		惟定標準値 (円/㎡)		固別的要因 北較	lo	査定価格 (円/㎡)
a	(,642	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0	100 [100.0]		18,903	100 [124			15,20	街道)8 六:	路 通・	0.0	15,200
b	()	100	[101.4] 100	100	100		·	_100)		<u> </u>	~. 接ì	丘	0.0	·
С	(),618	[100.0] 	[100.0]	100	100		15,982	100			14,92	3 環境		0.0	14,900
d	10	,136	100.0]	100 [100.0]	100	100		11,855	100			14,40)5 <u>行</u>]	攺	0.0	14,400
	18	,907	[100.0]	100	[/] [95.9]		19,715	[132	2.6]		14,86	S8 その	の他	0.0	14,900
e	24	, 277 , 277	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [103.0]		23,570	100 [140			16,80	00	[100 100		16,800
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地填	或要因	の比較の	为訳			
а		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			-5.0	交通・持	·····································	環境	0.0
		+0.48	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	+20.0)	
b		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境	+2	20.0			+2.0	交通・持) 環境	+5.0
		+0.48	画地	-28.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0)	
С	正常	%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		-5.0 1			+6.0	交通・持	 -3.0	環境	-20.0
		0.00	 画地 	-10.0	行政	0.0	その	 他	0.0	· 行政		0.0	その他	0.0)	
d	正常	% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	封路		+2.0	交通・持) ¦環境	+30.0
		0.00	画地	-4.1	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0)	
e	正常	% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			+3.0	交通・持	·····································) 環境	+25.0
		0.00														

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	即	成	市街地のた	きめ原	価法適用团	目難						
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	グ地番								
Į.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素 ⁵ のf	価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>00 </u>	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ぎで	地域 較	要因のは	北 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)				1111	夕((円/㎡)	l ha	でに (円/n	n³)	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[]	/ 100				積算	西格				円 / m²			
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	Š	交	通	・接近	•	環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳										
(3)	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										
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	₹正	還元利回り			
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)			
法						()		()			
								%			
	以盆间格		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	自己所有を主とする いため。	工場地域であり、賃貸	貸市場が成熟しておらず	「賃貸収益性に基づい	て取引される可能	能性は	少な			

(4)開発	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	の理由					
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円)	((円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)	
開発	法による価格			円 (円/㎡)				

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	直方市大字上新入1776番15	2903000243063-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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		<u> </u>