

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） ー 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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字永満寺2 5 5 9 番 1 4			②地積 (㎡)	266 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)				
	長方形 1：1.5	住宅 W 1		一般住宅や事業所等が見られる郊外の住宅地域		南西7 m 市道	水道	直方4.8 km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 50 m、南 300 m、北 300 m					②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		直方市郊外の住宅地域		街路 7 m市道		交通施設		直方駅 南東方4.8 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		郊外の既成住宅地域として特段の要因変動はみられず取引は低調であるが、田川直方バイパス背後に立地し値頃感から一定の住宅需要が見込まれ、地価水準は今後も概ね安定的に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 14,300 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市及び隣接町の住宅地域の圏域であり、直方市南部郊外を中心とした既成住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、直方市及び隣接町の居住者と判断する。対象基準地は、集落的形態がみられる郊外部の住宅地域に属し、高齢化・地縁的選好性による需要減退から取引は低調である。取引市場における戸建住宅地の中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが3 0 0 万円～4 0 0 万円前後と判断する。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域に存し、積算価格及び収益価格は試算でせず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的價格である。本件では直方市内の複数事例から比準しており、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、周辺地域の需給動向のほか単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。													
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因 行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因 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ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,300 円/㎡			③価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	直方市の経済は回復基調が鈍化し、住宅投資は弱く、個人消費は物価上昇等の影響を受けつつも総じて堅調に推移している。								
	①ー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 ー 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	特段の地域要因変動はみられないが、郊外部の住宅地域として取引は低調ながら値頃感が指摘され地価は概ね安定的に推移している。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。						

3 試算価格算定内訳

直方(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10314	直方市		その他	()	不整形	南東8 m市道		(都) (70,200) 農振地域	
b	直方07C - 10303	直方市		建付地	()	不整形	北西10 m県道 西2.5 m 角地		(都) (80,200)	
c	直方07C - 10309	直方市		更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		(都) (70,200)	
d	直方07C - 10293	直方市		更地	()	ほぼ長方形	南6.1 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 9,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[73.7]}$	12,309	$\frac{100}{[85.0]}$	14,481	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	14,500
b	() 10,476	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	12,198	$\frac{100}{[87.0]}$	14,021		14,000
c	() 14,539	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,251	$\frac{100}{[111.1]}$	14,627		14,600
d	() 9,074	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.8]}$	12,131	$\frac{100}{[86.0]}$	14,106		14,100
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 0.00	街路 0.0 画地 -26.3	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 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -13.6	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 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 -10.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 0.00	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 -12.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -14.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						郊外の既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地は直方市郊外の戸建住宅地域に属し、地域内の土地利用は自用物件が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

直方(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字永満寺 2 5 5 9 番 1 4	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		
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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字下新入1692番			②地積(㎡)	770	⑨法令上の規制等																	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200)															
	長方形1.2:1		住宅W2		農地の中に農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域		東5.5 m市道		水道		直方2.6 km		(その他)															
(2)近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m					②標準の使用		戸建住宅地																		
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形																									
	④地域的特性		特記事項		犬鳴川に近い下新入地区旧来の住宅地域		街路5.5m市道		交通施設		直方駅 北西方2.6 km		法令規制		対象基準地と同じ													
⑤地域要因の将来予測		剣神社周辺の既存住宅地域であり、格別の変化は認められず、今後とも現状維持で推移するものと予測する。引き続き需要はやや弱含みであるが、地価水準は当分の間は、横ばい傾向にて推移するものと予測する。																										
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない																	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格15,200 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、直方市及び隣接市町の農家住宅及び一般住宅を中心とした住宅地一円の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市の居住者が中心で地縁の選好性が強い地域で圏外からの流入は見られない。犬鳴川沿いの新入地区の古くからの集落であり郊外部の住宅地域で高齢化が進行し、引き続き需要は総じて弱含みであるが、底値感もある。かかる状況を受けて、需要の中心は建物付の中古物件で、1、200万円前後と判断される。																										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、農家住宅が多い住宅地域であり、民間の賃貸住宅は見られず、賃貸市場は未成熟の地域である。よって、収益還元法の適用は断念した。そこで、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連にも留意し、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	①□代表標準地 □標準地標準地番号		—		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因		街路交通環境行政その他					
	公示価格円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100																			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		直方(県) — 1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域要因		街路交通環境行政その他		+1.0 -5.0 -2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [94.0]		[100.0] 100		15,200																	
	14,300 円/㎡																											
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討					③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕		地域の経済は緩やかに回復。地価の優劣の二極化は概ね継続。人口は減少傾向であるが相対的に率は小さく、世帯数は微増傾向。																		
	■継続 □新規 前年標準価格15,200 円/㎡									〔地域要因〕		人口は、市平均程度よりやや減少幅は小さい。近隣のコンビニ店が昨年移転したが、新設等は認められない。																
	①ー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											〔個別的要因〕		生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。														
□代表標準地 □標準地標準地番号					公示価格円/㎡																							
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %																								

3 試算価格算定内訳

直方(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10222	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.5 m市道 南3 m 二方路		(都) (80,200)	
b	直方07C - 10293	直方市		更地	()	ほぼ長方形	南6.1 m市道		(都) (70,200)	
c	直方07C - 10314	直方市		その他	()	不整形	南東8 m市道		(都) (70,200) 農振地域	
d	直方07C - 10309	直方市		更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		(都) (70,200)	
e	直方07C - 10303	直方市		建付地	()	不整形	北西10 m県道 西2.5 m 角地		(都) (80,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,444	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	13,325	$\frac{100}{[107.0]}$	12,453	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	12,500
b	() 9,074	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.8]}$	12,131	$\frac{100}{[79.9]}$	15,183		15,200
c	() 9,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[73.7]}$	12,309	$\frac{100}{[81.5]}$	15,103		15,100
d	() 14,539	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,251	$\frac{100}{[100.9]}$	16,106		16,100
e	() 10,476	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	12,198	$\frac{100}{[84.1]}$	14,504	$\frac{[100.0]}{100}$	14,500
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 +0.09	街路 0.0 画地 -4.1	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 +6.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	%/月 0.00	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 -12.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -26.3	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 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 -10.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -13.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -13.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、周辺に農地等も存する住宅地域で、従前より自己使用を目的とした住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

直方(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字直方6 6 7 番 6 0					②地積 (㎡)	299 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)						
	長方形 1：1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	東4 m 市道	水道、 ガス、 下水	直方1 km	(その他) (60,160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 20 m					②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項 J R 線西側の丘陵地に一般住宅が存する住宅地域		街路 4 m市道		交通施設 直方駅 南西方1 km	法令規制 対象基準地と同じ						
	⑤地域要因の将来予測	J R 直方駅南西側の丘陵地に存する住宅地域で地域要因に特段の変動は認められない。一方、地価の底打ち感が見られ、今後の地価水準は、金利の上昇等の要因もあるが、当分は、やや上昇傾向で推移するものと予測。											
(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 27,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 20,100 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市の一般住宅を中心とした一円の住宅地の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市内の居住者と判断される。古い住宅団地（昭和40年から50年代に開発）であり街路条件も良くない。中心部に近いJ R 線西側の丘陵地に存しており、インフラ整備も進み改善も見られたが、需要は左程高くない。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで800万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多い住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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		
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	直方(県) — 7		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0			
	前年指定基準地の価格	[102.0] 100		[100.0] 100	[113.8] 100	[100.0] 100	26,500	標準 交通 0.0 域 交通 -2.0	補正 環境 0.0 要 環境 +15.0	因 行政 0.0			
	29,600 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100		その他 0.0	その他 0.0				
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,400 円/㎡				③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	地域の経済は緩やかに回復。地価の優劣の二極化は概ね継続。人口は減少傾向であるが相対的に率は小さく、世帯数は微増傾向。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	丘陵地の古い住宅団地（昭和40年から50年代に開発）であり、建物の建替えが散見される。						
						〔個別的要因〕	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。						
	②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %												

3 試算価格算定内訳

直方(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10302	直方市		底地	()	ほぼ整形	南西10 m県道 北4.5 m 角地		(都) 近商 (100,200)	
b	直方07C - 10313	直方市		建付地	()	正方形	北東6 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	直方07C - 10224	直方市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		(都) 1 低専 (40,60)	
d	直方07C - 10205	直方市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		(都) 近商 (90,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(15,721) 22,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	24,539	$\frac{100}{[98.6]}$	24,887	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	24,900
b	() 29,922	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,191	$\frac{100}{[102.3]}$	29,512		29,500
c	() 24,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	27,094	$\frac{100}{[100.9]}$	26,852		26,900
d	() 18,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.2]}$	22,595	$\frac{100}{[90.5]}$	24,967		25,000
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	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 +0.17	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0		
			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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0		
			画地 -18.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,133,253	903,380	3,229,873	3,021,570	208,303	(0.9788) 203,887	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,996,676 円 (20,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		150.00		L S 2 F		300.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 中専	60 %	200 %	160 %	299 ㎡	15.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		ファミリータイプ、平均専有面積 5 0 ㎡ の共同住宅			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,170	175,500	1.0	175,500		
							1.0	175,500		
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,170	175,500	1.0	175,500		
							1.0	175,500		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		351,000		351,000		
								351,000		
⑨月額支払賃料				351,000 円 × 12ヶ月 = 4,212,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				4,212,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 168,480 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,043,520 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				351,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,370 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 351,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 86,363 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,133,253 円 (13,824 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,196 円/㎡ 月額支払賃料 (1,170 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	205,200 円	51,300,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	168,480 円	4,212,000 ×	4.0 %	
③公租公課	土地	16,700 円	査定額	
	建物	410,400 円	51,300,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	903,380 円 (3,021 円／㎡) (経費率 21.9 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	51,300,000 円	設計監理料率 166,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,021,570 円 (10,106 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	4,133,253 円			
②総費用	903,380 円			
③純収益 ①－②	3,229,873 円			
④建物等に帰属する純収益	3,021,570 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	208,303 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	203,887 円 (682 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.4 %		
5,996,676 円 (		20,100 円／㎡)		

4 不動産 I D

直方(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字直方 6 6 7 番 6 0	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		

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字頓野 7 6 7 番 1					②地積 (㎡)	430	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 1		中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域		東 4 m 市道		水道、ガス	直方 3.1 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 200 m、南 60 m、北 150 m					②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 19 m、規模 430 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		国道 2 0 0 号バイパス背後の既成住宅地域		街路 4 m市道		交通施設	直方駅 北東方 3.1 km		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		直方バイパス西側の背後地域に位置し、周辺ではミニ開発による戸建分譲が散見されるなど相応の住宅需要が見込まれ、地価水準は今後も安定的に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 22,400 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、直方市及び隣接市町の住宅地域の圏域であり、遠賀川右岸の住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は直方市の居住者と判断する。高齢化が進む郊外の住宅地域であるが、直方バイパスや生活幹線道路へのアクセスは良好であり、周辺では中小規模の開発による戸建分譲が進むなど相応の住宅地需要が認められる。取引市場における中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが 6 0 0 万円～9 0 0 万円前後と判断する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域に存し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的價格である。本件では選択要件を具備した直方市内の複数事例から比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、周辺地域の需給動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格値と格しをた	① □代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0
	直方(県) - 7												
	前年指定基準地の価格 29,600 円/㎡		[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [134.7]	[100.0] / 100	22,400				0.0	0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	① - 1 対象基準地の検討				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 直方市の経済は回復基調が鈍化し、住宅投資は弱く、個人消費は物価上昇等の影響を受けつつも総じて堅調に推移している。							
	■継続 □新規 前年標準価格 22,000 円/㎡												
	① - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討												
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
	②変動率		年間 +1.8 %	半年間 %		〔個別的要因〕 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。							

3 試算価格算定内訳

直方(県)

- 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10399	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	北5.5 m市道 東3.8 m 角地		(都) 1低専 (50,60)	
b	直方07C - 10308	直方市		建付地	()	不整形	西7 m市道		(都) (70,200)	
c	直方07C - 10318	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.9 m市道		(都) 1低専 (40,60)	
d	直方07C - 10706	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		(都) 1低専 (40,60)	
e	直方07C - 10313	直方市		建付地	()	正方形	北東6 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,489	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,594	$\frac{100}{[115.5]}$	23,025	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	23,000
b	() 12,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[78.6]}$	17,128	$\frac{100}{[80.8]}$	21,198		21,200
c	() 14,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	22,850	$\frac{100}{[105.1]}$	21,741		21,700
d	() 27,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,834	$\frac{100}{[123.3]}$	22,574		22,600
e	() 29,922	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,191	$\frac{100}{[130.5]}$	23,135	$\frac{[100.0]}{100}$	23,100
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 +0.13	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 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 -21.4	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 -20.0		
c	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 -36.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +0.08	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 +5.0 その他 0.0	環境 +14.0		
e	正常	%/月 +0.15	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 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +23.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が属する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された郊外部の住宅地域であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

直方(県)

- 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字頓野 7 6 7 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		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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)路線価	[令和7年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字上頓野2606番13			②地積(㎡)	264	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200)			
	長方形1:1.5		住宅W2		農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域		北東4m市道		水道		直方4.4km		(その他)			
(2)近隣地域	①範囲		東200m、西200m、南200m、北150m					②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約13m、奥行約20m、規模250㎡程度、形状長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		4m市道		交通施設		直方駅北東方4.4km 法令規制 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は当市北東方の郊外部の住宅地で、特段の環境変化も見られず現状維持で推移していくと考えられる。地価水準については、周辺地域でのミニ開発の影響等をうけ、横ばいないし微増すると予測される。													
(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18,300円/㎡													
	収益還元法		収益価格/円/㎡													
	原価法		積算価格/円/㎡													
	開発法		開発法による価格/円/㎡													
(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は直方市及び周辺市町のやや郊外に位置する戸建住宅地の存する範囲として把握した。圏内では大規模な住宅地開発はないが、頓野地区や感田地区等で小規模な単位での住宅地の開発や分譲が行われている。圏内では相応の住宅地需給が見られ、当該市場での中心となる価格帯については、標準的な規模の新築戸建住宅で2,500万円程度と考えられる。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自用目的での土地取引が多く貸家等の賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は規範性のある各資料に基づいて査定しており、所要の補修正等も応分と認められ実証的で現実的な有効性があると考えられる。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえ、地域の住宅地の需給動向や取引価格の推移等にも留意のうえ、鑑定評価額を表記のとおり決定した。															
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地□標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	直方(県) - 1														0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 14,300円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [80.8]		[100.0] 100		17,700				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,100円/㎡				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕		景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕		この一年間に特段の環境変化は認められない。周辺地区でミニ開発による供給が続いており、既成住宅地域との二極化が進展している。							
							〔個別的要因〕		個別的要因の変動は認められない。							
	②変動率 年間 +1.1% 半年間 %															

3 試算価格算定内訳

直方(県) - 5 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10212	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道 北4 m 角地		(都) 1 住居 (70,168)	
b	八幡西07C - 11108	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西6.5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	直方07C - 10702	直方市		建付地	()	長方形	西4 m市道		(都) 商業 (90,240)	
d	直方07C - 10304	直方市		建付地	()	長方形	東5 m市道		(都) 近商 (90,200)	
e	直方07C - 10218	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道 北東6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 20,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,917	$\frac{100}{[107.1]}$	18,597	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	18,600
b	() 19,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	21,214	$\frac{100}{[111.2]}$	19,077		19,100
c	() 21,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,279	$\frac{100}{[113.3]}$	18,781		18,800
d	() 14,668	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,996	$\frac{100}{[107.2]}$	19,586		19,600
e	() 19,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	19,195	$\frac{100}{[113.5]}$	16,912	$\frac{[100.0]}{100}$	16,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 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 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	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 +9.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.08	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 +10.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	その他	%/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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 +0.17	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地の近隣地域は直方市の郊外に位置し、未利用地や農地なども見られる戸建住宅が支配的な地域で貸家等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから適用を断念した。					

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

直方(県) — 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字上頓野 2 6 0 6 番 1 3	2903000267173-0000
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) 路線 価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字下新入1317番28		②地積(㎡)	245	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200)		
	長方形1.2:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南4.8 m市道	水道、ガス、下水	新入1.4 km		(その他)		
(2)近隣地域	①範囲	東 250 m、西 100 m、南 150 m、北 70 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 14 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	昭和期に開発された犬鳴川左岸の住宅団地。		街路	基準方位北4.8 m市道	交通施設	新入駅 西方1.4 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	昭和期に開発された下新入地区の住宅団地で、新規の開発等特段の変動要因はなく当分の間、現状の使用にて推移すると予測する。犬鳴川左岸で周辺部は宅地利用度が低く需要は強くはないが相応の需要はある。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市の一般住宅を中心とした一円の住宅地の圏域と判定した。主たる需要者は、地縁を持つ個人の需要者が大半であり、外部からの転入は少ない。犬鳴川沿いの植木地区に隣接する新入地区の古い住宅団地で、建物の建替えも散見され相応の需要は認められる。かかる状況を受け、需要の中心は建物付の中古物件で、総額で1,000万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模の一般住宅が多い住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 -9.0 補 環境 0.0 要 環境 -13.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	直方(県) — 1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 -9.0 補 環境 0.0 要 環境 -13.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 14,300 円/㎡	[100.0] 100		[100.0] 100	[100.0] 100	[79.2] 100	[103.0] 100	18,600		
(10)対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,500 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 地域の経済は緩やかに回復。地価の優劣の二極化は概ね継続。人口は減少傾向であるが相対的に率は小さく、世帯数は微増傾向。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 旧来の住宅団地で、建替えも散見される。他は特段の変動要因はない。				
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	〔個別的要因〕 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は認められない。						

3 試算価格算定内訳

直方(県)

－ 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10398	直方市		更地	()	長方形	北4.8 m市道		(都) 1低専 (40,60)	
b	直方07C - 10212	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道 北4 m 角地		(都) 1住居 (70,168)	
c	直方07C - 10227	直方市		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		(都) (70,200)	
d	直方07C - 10294	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	北東7 m市道 北西5 m 角地		(都) (80,200)	
e	直方07C - 10230	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		(都) (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 13,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	15,031	$\frac{100}{[85.5]}$	17,580	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	18,100
b	() 20,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,917	$\frac{100}{[107.0]}$	18,614		19,200
c	() 20,268	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,349	$\frac{100}{[110.0]}$	18,499		19,100
d	() 14,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,126	$\frac{100}{[102.0]}$	16,790		17,300
e	() 20,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,936	$\frac{100}{[107.8]}$	19,421	$\frac{[103.0]}{100}$	20,000
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 +0.06	街路 0.0 画地 -6.9	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 -10.0		
b	正常	%/月 +0.06	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +1.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +10.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.09	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.11	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 +10.0 その他 0.0	環境 -2.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ造成団地で、自己所有が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

直方(県)

— 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 直方市大字感田2787番1					②地積 (㎡)	286	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅のほか 未利用地も見られる住宅 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) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 250 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項 昭和期より農地転用等により 形成されてきた住宅地域		街路 4.3 m市道		交通施設 遠賀野 南西方650 m		法令 対象基準地と同じ 規制		
(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		30,500 円/㎡					
		収益還元法		収益価格		20,000 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、直方市及び周辺市町の比較的利便な戸建住宅の存する住宅地の範囲と判定する。主たる需要者は、市内の企業従事者及び北九州市内へ勤務する者等である。圏域内では、ミニ開発による住宅地の分譲等も多く見られ人口も引き続き増加傾向にあり土地需要は顕在化している状況にあるが、価格がやや低い取引も見られる。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで600～800万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 値と格 しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 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					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,600 円/㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 地域の経済は緩やかに回復。地価の優劣の二極化は概ね継続。人口は減少傾向であるが相対的に率は小さく、世帯数は微増傾向。						
	①ー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 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 感田地区の人口は、増加傾向。ミニ開発等による土地の売買も多く需要は引き続き顕在化しているが、価格がやや低い事例も散見される。						
	②変動率				〔個別的要因〕 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は認められない。						
	年間	+2.0 %	半年間		%						

3 試算価格算定内訳

直方(県) - 7 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10295	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	北東4.7 m市道		(都) 1低専 (40,60)	
b	直方07C - 10217	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
c	直方07C - 10799	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)	
d	直方07C - 10204	直方市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.5 m市道 南東4.5 m 準角地		(都) 1住居 (70,180)	
e	直方07C - 10216	直方市		建付地	()	不整形	北西4.2 m市道		(都) 1中専 (60,168)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 32,433	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,984	$\frac{100}{[104.0]}$	31,715	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	31,700
b	() 30,810	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,118	$\frac{100}{[106.1]}$	29,329		29,300
c	() 22,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,132	$\frac{100}{[90.0]}$	25,702		25,700
d	() 21,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	28,000	$\frac{100}{[98.9]}$	28,311		28,300
e	() 30,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,173	$\frac{100}{[99.0]}$	32,498	$\frac{[100.0]}{100}$	32,500
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0		
			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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地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場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,796,716	583,300	2,213,416	2,014,380	199,036	(0.9788) 194,816	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,729,882 円 (20,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	172 %	286 ㎡	14.7 m× 19.0 m	前面道路：市道 4.3 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		2DK (50 ㎡) 程度のファミリータイプを想定した。			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	1.0	120,000		
							1.0	120,000		
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	1.0	120,000		
							1.0	120,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		240,000		240,000		
								240,000		
⑨年額支払賃料				240,000 円 × 12ヶ月 = 2,880,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				2,880,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 144,000 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,736,000 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,280 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 240,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 58,436 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,796,716 円 (9,779 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩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 月額実賃料 1,227 円/㎡ 月額支払賃料 (1,200 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	136,800 円	34,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	86,400 円	2,880,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 18,100 円	査定額	
	建物 273,600 円	34,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	34,200 円	34,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	34,200 円	34,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	583,300 円 (2,040 円／㎡) (経費率 20.9 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	34,200,000 円	設計監理料率 166,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,014,380 円 (7,043 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	2,796,716 円		
②総費用	583,300 円		
③純収益 ①－②	2,213,416 円		
④建物等に帰属する純収益	2,014,380 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	199,036 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	194,816 円 (681 円／㎡)		

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.4 %
	5,729,882 円 (	20,000 円／㎡)

4 不動産 I D

直方(県) - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字感田 2 7 8 7 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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字下境 3 9 7 8 番 1 1 9			②地積 (㎡)	265 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) (70,200)		
	長方形 1：2	住宅 W 2		中規模戸建住宅のほか未利用地も見られる住宅地域		北西4.6 m 市道		水道、ガス	藤棚700 m			(その他)		
(2)近隣地域	①範囲		東 100 m、西 130 m、南 80 m、北 130 m					②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 22 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 基準方位北 4. 6 m市道		交通 施設		藤棚駅 北西方700 m		法令 規制 対象基準地と同じ	
	⑤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。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 16,900 円/㎡						(4)対象基準地の個別的要因					
	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、直方市及び隣接町の住宅地域の圏域であり、直方市南部等の郊外で団地形成された既成の戸建住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、直方市及び隣接町の居住者と判断する。高齢化が進む郊外部の既成住宅地域であるが、国道など幹線道路へのアクセスは概ね良好であり、一定の住宅地需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが4 0 0 万円前後と判断する。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的價格である。本件では直方市内の複数事例から比準しており、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 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							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0			
	直方(県) - 1							標準 交通 0.0		域 交通 +2.0				
	前年指定基準地の価格 14,300 円/㎡		[100.0] 100		[100.0]	100 [85.3]	[100.0] 100	16,800		標準 環境 0.0	要 環境 -18.0			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討					③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	直方市の経済は回復基調が鈍化し、住宅投資は弱く、個人消費は物価上昇等の影響を受けつつも総じて堅調に推移している。						
	■継続 □新規 前年標準価格 16,900 円/㎡							〔地域要因〕	南部郊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が、相応の取引もみられ地価は概ね安定的に推移している。					
	①- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								〔個別的要因〕	供給処理施設を除き、対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。				
□代表標準地 □標準地 標準地番号														
公示価格 円/㎡														
②変動率 年間 0.0 % 半年間 %														

3 試算価格算定内訳

直方(県) - 8 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10398	直方市		更地	()	長方形	北4.8 m市道		(都) 1低専 (40,60)	
b	直方07C - 10304	直方市		建付地	()	長方形	東5 m市道		(都) 近商 (90,200)	
c	直方07C - 10396	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		(都) (70,200)	
d	直方07C - 10294	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	北東7 m市道 北西5 m 角地		(都) (80,200)	
e	直方07C - 10799	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 13,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	15,031	$\frac{100}{[90.2]}$	16,664	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	16,700
b	() 14,668	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,996	$\frac{100}{[123.4]}$	17,015		17,000
c	() 16,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,694	$\frac{100}{[100.0]}$	16,694		16,700
d	() 14,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,126	$\frac{100}{[101.0]}$	16,956		17,000
e	() 22,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,132	$\frac{100}{[133.4]}$	17,340	$\frac{[100.0]}{100}$	17,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -6.9	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 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	その他	%/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 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +21.0		
c	正常	%/月 0.00	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.09	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.08	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 +1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +27.0		
オ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場合その理由						既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が属する地域は、直方市郊外部の戸建住宅団地であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

直方(県)

- 8

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字下境3 9 7 8 番1 1 9	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円／㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		直方市古町 2 2 6 番 7 5 外 「古町 1－6」				②地積 (㎡)	(109)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	台形 1：1	店舗兼倉庫 S 3F 1B	J R 駅近くの幹線沿いに 位置する商業地域	北24 m 県道	水道、 ガス、 下水	直方100 m			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 130 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m				②標準の使用	低中層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 10 m、規模 110 m程度、				形状 台形			
	④地域的特性	特記 事項	J R 駅近くの幹線沿いに位置 する商業地	街 路	2 4 m 県道	交通 施設	直方駅 北東方100 m	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺において建物の取り壊しやマンション建設の動きなどが見られるようになってきた。これらの動きを受け、地価は上昇傾向で推移すると予測される。							
(3)最有効使用の判定	低中層店舗地					(4)対象基準地の 個別的要因	形状 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 53,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 36,000 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、直方市及び周辺市町の商業地域並びにその背後地にも及ぶ。主たる需要者としては、地縁を有する個人事業主のほか中小の地場法人等も想定される。圏域内においては、立地条件に優れ多様な用途が可能な地域では高値での取引も散見されるようになってきた。取引価格については、個々の事情や立地、画地規模等によりばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯を把握し難い状況である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域では J R 駅近くの商業地であるため賃貸用不動産を想定し収益価格を求めたが、地域内では自用物件も見られ賃貸市場が未成熟であることから収益価格は低位に導出された。一方、比準価格は同一需給圏内における類似の取引事例より求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地域の不動産需給動向等を考慮して、本件の鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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 基準検 準価討 地格の 等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 50,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要 因〕	景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。			
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地 域 要 因〕	郊外の幹線沿いでは商業集積が見られるほか、中心部においても売買や建替等の動きが見られるようになってきた。			
					〔個別的 要 因〕	個別的要因の変動は認められない。			
	②変動率	年間 +3.0 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

直方(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10310	直方市		建付地	()	ほぼ整形	南18 m市道 南西4.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
b	八幡西07C - 10708	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南16 m市道 北5.5 m 角地		近商 (100,200)	
c	八幡西07C - 11110	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東12.7 m国道		1住居 (58,184)	
d	直方07C - 10221	直方市		更地	()	不整形	南西12.5 m県道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 42,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,403	$\frac{100}{[82.1]}$	51,648	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	51,600
b	() 48,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	50,025	$\frac{100}{[89.4]}$	55,956		56,000
c	() 46,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,993	$\frac{100}{[85.7]}$	54,834		54,800
d	() 32,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.2]}$	40,563	$\frac{100}{[74.5]}$	54,447		54,400
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 +0.15	街路 0.0 画地 +2.0	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 -5.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 +0.11	街路 0.0 画地 -2.1	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 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	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 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 -18.8	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 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,000 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なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,817,370	613,604	2,203,766	2,056,230	147,536	(0.9585) 141,413	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	3,928,139 円 (36,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		85.00		S 2 F		170.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	109 ㎡	11.0 m× 11.0 m	前面道路： 県道 24.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 1 階 2 階ともにフロア貸店舗を想定				⑦有効率 90.0 % の理由		同種同規模の建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	85.00	85.0	72.25	1,750	126,438	4.0	505,752		
							2.0	252,876		
2 ~ 2	店舗	85.00	95.0	80.75	1,360	109,820	4.0	439,280		
							2.0	219,640		
~										
~										
~										
計		170.00	90.0	153.00		236,258		945,032 472,516		
⑨年額支払賃料				236,258 円 × 12ヶ月 = 2,835,096 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				2,835,096 円 × 5.0 % + 円 × % = 141,755 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,693,341 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				945,032 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,978 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 472,516 円 × 95.0 % × 0.2563 = 115,051 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,817,370 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,831 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	170,500 円	34,100,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	113,404 円	2,835,096 ×	4.0 %	
③公租公課	土地 22,800 円	査定額		
	建物 238,700 円	34,100,000 ×	50.0 % ×	14.00 / 1000
④損害保険料	34,100 円	34,100,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	613,604 円 (5,629 円／㎡) (経費率 21.8 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9585	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 195,000 円／㎡× 170.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,056,230 円 (18,864 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	2,817,370 円			
②総費用	613,604 円			
③純収益 ①－②	2,203,766 円			
④建物等に帰属する純収益	2,056,230 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	147,536 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	141,413 円 (1,297 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.6 %		
3,928,139 円 (		36,000 円／㎡)		

4 不動産 I D

直方(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
47		
48		
49		
50		
備考		

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 克己

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字感田1 7 7 9 番 5 5					②地積 (㎡) (1,526)		⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)				
	長方形 1：1.5		店舗 W 1		店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域		南東17 m 市道、背面道		水道、ガス		遠賀野1.3 km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 400 m、南 70 m、北 50 m										②標準の使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		顧客誘引力の強い商業施設に近い商業地域				街路 1 7 m市道		交通施設		遠賀野駅 東方1.3 km		法令規制 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		近年、物販店舗が開業する等、路線商業地域として熟成しつつある地域。背後に住宅団地を控え大型商業施設への経路としても機能しており、地価は今後も引き続き、やや上昇基調にて推移するものと予測する。														
(3)最有効使用の判定		低層店舗地										(4)対象基準地の個別的要因		二方路 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 42,000 円/㎡													
		収益還元法		収益価格 32,700 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、直方市を中心として周辺市町の幹線道路沿い等の商業地域と判定する。主たる需要者は、地縁性を有する地場中小法人のほか物販等の大企業も想定される。対象基準地は、市街地と大型商業施設への経路沿いに各種商業施設が立地して路線商業地域として熟成しつつある地域であり、近年も物販店舗が進出、相応の取引が見られ、引き続き安定的に推移している。取引は自用物件、借地契約が中心であり需要の中心となる価格帯は見いだせない状況。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域内は借地や自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討、単価と総額との関連、市場動向をも考慮の上、周辺公示地等との検討を踏まえて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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 []		100 []		[] / 100					地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 []		100 []		[] / 100					地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,500 円/㎡					③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕		地域の経済は緩やかに回復。市中心部にマンションが建設中、郊外の幹線道路沿いでも店舗等の進出が見られる。								
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕		感田地区の人口は増加傾向にある。背後地の住宅地は、需要が強く、高い取引も散見され、周辺の路線商業地も相応の取引が見られる。								
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕		商業収益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は認められない。								

3 試算価格算定内訳

直方(県) 5 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方〇七C - 10223	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南西12.5 m国道 南東6.5 m 角地		(都) 準住居 (80,200)	
b	直方〇七C - 10710	直方市		更地	()	台形	南17 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
c	直方〇七C - 10214	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北西16 m市道 南東2.6 m 二方路		(都) 2住居 (60,200)	
d	直方〇七C - 10310	直方市		建付地	()	ほぼ整形	南18 m市道 南西4.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
e	直方〇七C - 10221	直方市		更地	()	不整形	南西12.5 m県道		商業 (90,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 52,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	52,681	$\frac{100}{[120.0]}$	43,901	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	43,900
b	() 51,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,921	$\frac{100}{[118.7]}$	43,741		43,700
c	() 31,079	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,514	$\frac{100}{[76.2]}$	41,357		41,400
d	() 42,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,403	$\frac{100}{[99.9]}$	42,445		42,400
e	() 32,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.2]}$	40,563	$\frac{100}{[109.2]}$	37,146	$\frac{[100.0]}{100}$	37,100
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 +0.17	街路 0.0 画地 -0.2	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 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 +0.17	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 +6.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	%/月 +0.17	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 -1.0 その他 0.0	環境 -23.0		
d	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 +2.0	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 +3.0		
e	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 -18.8	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 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	6,618,358	1,505,900	5,112,458	3,280,320	1,832,138	(0.9790) 1,793,663	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	49,823,972 円 (32,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		300.00		S 1 F		300.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	1,526 ㎡	29.8 m× 47.3 m	前面道路：市道 17.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 鉄骨造平家建店舗（一棟賃貸）を想定。				⑦有効率 100.0 % の理由		1 棟貸しのため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,850	555,000	4.0	2,220,000		
							2.0	1,110,000		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		555,000		2,220,000 1,110,000		
⑨年額支払賃料				555,000 円 × 12ヶ月 = 6,660,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				6,660,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 333,000 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				6,327,000 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,220,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 21,090 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,110,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 270,268 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				6,618,358 円 (4,337 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,935 円/㎡ 月額支払賃料 (1,850 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	272,000 円	54,400,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	266,400 円	6,660,000 ×	4.0 %	
③公租公課	土地	423,500 円	査定額	
	建物	435,200 円	54,400,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	54,400 円	54,400,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	54,400 円	54,400,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,505,900 円 (987 円／㎡) (経費率 22.8 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	4.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	54,400,000 円	設計監理料率 176,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,280,320 円 (2,150 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	6,618,358 円			
②総費用	1,505,900 円			
③純収益 ①－②	5,112,458 円			
④建物等に帰属する純収益	3,280,320 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,832,138 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,793,663 円 (1,175 円／㎡)			
(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／㎡)		

4 不動産 I D

直方(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字感田1 7 7 9 番5 5	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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	33,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字知古7 1 1 番4 外			②地積 (㎡)	1,707 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 準工 (60,200)	
	長方形 1：1.2	店舗 S 2		県道沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域		南西17 m 県道、北西側道	水道、ガス、下水	新入1 km		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 m、南 200 m、北 100 m					②標準の使用		低層店舗地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 38 m、奥行 約 45 m、規模 1,700 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 1 7 m県道		交通 新入駅 南東方1 km	法令 (都) 準工 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測		直方市中心部の県道沿いに形成された商業地域であり、周辺では集客力が高い大規模小売店舗が立地するなど相応の商業需要が見込まれることから、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地							(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 44,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 30,600 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、直方市及び隣接市町の商業地域を圏域とし、特に幹線沿道等の商業地との代替・競争関係が強い。需要者は地場中小法人のほか全国的規模の法人による店舗・事業所等の利用が中心である。近隣地域は中心市街地外縁の広域幹線沿道に立地し車両通行量は比較的多く、周辺では集客力の高い大規模小売店舗が立地するなど商業地需要は高い。取引は概ね低調かつ利用目的・規模等により一様でなく、市場における中心価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と価格牽連性を有する複数の取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域では自用の店舗・事業所利用が多い一方で賃貸市況は弱く、賃貸市況は総じて低調なため、収益価格は低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の需給動向にも留意して、上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 42,000 円/㎡				③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 直方市の経済は回復基調が鈍化するなか、個人消費・雇用情勢は物価上昇等の影響を受けつつも総じて堅調に推移している。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 中心市街地に存する県道沿いの商業地域であり、周辺では集客力が高い大規模小売店舗が立地し、地価は安定的に推移している。					
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %					〔個別的要因〕 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。					

3 試算価格算定内訳

直方(県) 5 - 3

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10310	直方市		建付地	()	ほぼ整形	南18 m市道 南西4.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
b	直方07C - 10221	直方市		更地	()	不整形	南西12.5 m県道		商業 (90,400)	
c	直方07C - 10202	直方市		更地	()	長方形	南西7.8 m市道		(都) 商業 (90,400)	
d	直方07C - 10703	直方市		建付地	()	長方形	南西12.5 m県道		(都) 商業 (90,400)	
e	八幡西07C - 11110	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東12.7 m国道		1住居 (58,184)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 42,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,403	$\frac{100}{[97.0]}$	43,714	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	44,600
b	() 32,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.2]}$	40,563	$\frac{100}{[92.7]}$	43,757		44,600
c	() 31,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,143	$\frac{100}{[75.2]}$	42,743		43,600
d	() 34,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,204	$\frac{100}{[83.4]}$	42,211		43,100
e	() 46,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,993	$\frac{100}{[105.0]}$	44,755	$\frac{[102.0]}{100}$	45,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 +2.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 -18.8	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 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +0.08	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 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -27.0		
d	正常	%/月 +0.21	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 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -19.0		
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 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +1.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	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 %
	⑧収益価格	52,185,889 円 (30,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)						
店舗	500.00	S 1 F		500.00						
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準工	70 %	200 %	200 %	1,707 ㎡	38.5 m× 45.0 m	前面道路：県道 17.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要	一棟貸しによる平家建店舗を想定			⑦有効率 の理由	100.0 %	一棟賃貸を想定				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,610	805,000	4.0	3,220,000		
							2.0	1,610,000		
~										
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		805,000		3,220,000 1,610,000		
⑨年額支払賃料				805,000 円 × 12ヶ月 = 9,660,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				9,660,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 483,000 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				9,177,000 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,220,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 30,590 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,610,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 392,011 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				9,599,601 円 (5,624 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,684 円/㎡ 月額支払賃料 (1,610 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	458,500 円	91,700,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	289,800 円	9,660,000 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	485,800 円	査定額	
	建物	733,600 円	91,700,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	91,700 円	91,700,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	91,700 円	91,700,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,151,100 円 (1,260 円／㎡) (経費率 22.4 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9790	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	91,700,000 円	設計監理料率 178,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,529,510 円 (3,239 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	9,599,601 円			
②総費用	2,151,100 円			
③純収益 ①－②	7,448,501 円			
④建物等に帰属する純収益	5,529,510 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,918,991 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,878,692 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／㎡)				

4 不動産 I D

直方(県) 5 - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字知古 7 1 1 番 4	2903000259402-0000
2	直方市大字知古 7 1 1 番 1 2	2903000259404-0000
3	直方市新知町 7 1 1 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		
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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					直方市大字上新入1 7 7 6 番 1 5					②地積 (㎡)	3,256 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) 準工 (60,200)			
	台形 1：2	工場		中小規模工場、倉庫等のほかに住宅も見られる工業地域		北東6.5 m 市道		水道、ガス	直方2.5 km			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m					②標準的使用		工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 42 m、		奥行 約 83 m、		規模 3,500 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性		特記事項		昭和期に造成された内陸型の工業団地		街路 6. 5 m市道		交通施設	直方駅 北西方2.5 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		工場、倉庫、住宅が混在する地域であり、周辺の住宅需要の影響を受けている。I C 近くでは工業用地の造成事業も進捗中であり、今後も混在を維持して推移するものと予測するが、当該事業の影響が引き続き注視される。											
(3) 最有効使用の判定	工場地							(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 14,900 円／㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡											
	原価法		積算価格 / 円／㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は直方市及び周辺市町の内陸部の工業地域と判定される。主たる需要者は工場・倉庫等の利用目的の一般事業法人等である。住宅地に隣接し、旧来の物流倉庫・食品工場等の用途の混在が認められる。高速 I C へは 4 km 程度に位置し、工業用地造成事業が進捗しており、影響が期待され、工業地需要が高まっているが、先行きの景気動向のリスクも懸念される。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己所有の工場、倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が形成されていない状況にある。従って、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,100 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 地域の経済は緩やかに回復。生産は弱めの動き、雇用は、緩やかに改善している。県内の工場立地件数はやや減少。								
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 ー 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 工業団地造成事業の進捗等を受け、工業地需要の高まりと相まって需要増への期待感がある。他方、通商政策等の影響等景気動向注視。								
						〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動は認められない。								
	②変動率	年間	+5.7 %	半年間		%								

3 試算価格算定内訳

直方(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	直方07C - 10228	直方市		建付地	()	ほぼ整形	北西3.5 m市道		(都) (70,200)	
b	直方07C - 10226	直方市		更地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		(都) 準工 (60,200)	
c	田川07C - 10103	田川市		更地	()	不整形	北17 m市道		(都) (70,200)	
d	飯塚7C - 804	飯塚市		更地	()	不整形	北9 m市道 東10 m 角地		(都) (80,200)	
e	中間07C - 11212	中間市		更地	()	長方形	北西9 m市道 南東5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 18,642	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,903	$\frac{100}{[124.3]}$	15,208	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	15,200
b	() 13,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	15,982	$\frac{100}{[107.1]}$	14,923		14,900
c	() 10,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	11,855	$\frac{100}{[82.3]}$	14,405		14,400
d	() 18,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	19,715	$\frac{100}{[132.6]}$	14,868		14,900
e	() 24,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,570	$\frac{100}{[140.3]}$	16,800	$\frac{[100.0]}{100}$	16,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0			
b	正常	%/月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 +25.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地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場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とする工場地域であり、賃貸市場が成熟しておらず賃貸収益性に基いて取引される可能性は少ないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

直方(県) 9 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	直方市大字上新入 1 7 7 6 番 1 5	2903000243063-0000
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		