令和 7年 7月 25日提出 志免(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
志免(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額 17,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 95,300 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 1日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
	ATR 7 T 0 R 04 R	(C) /T-12 O (E-#)	工光/正 45	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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	鑑定評価額の決っ	とい 埋田の	安旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡志免町 1 - 1		丁目26	0番50					州 (m	清 (1	178	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通		との	1 住 (60	E居 ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模譲住宅	一般住宅 <i>加</i> 地域	が多い分	南東6町道	m		水道、 ガス、 下水	福岡	 空港6.2	km			での他) 医地区1種	最高20m
(2)	範囲	東 50 r	n、西	50 m、	南 80	m、北	80 m	標準	 善的使用	用 戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形	状等	間口約	12	m、 奥行	亍 約	15 m	、規	模	_	180 r	n²程度、	开	彡状 長	長方牙	形	
隣 地 域	地域的特性	特記「区區	画整然とし	Jた戸建 ⁶	住宅地域	街-基準路-	法北6	m町道	交通施設	km	空港駅	南東方6		法令規制	高度	注居 建地区1種	最高20m
	地域要因の将 来予測	鉄道駅等 都市圏内				区画整然			┴ 譲住宅	 地域で			 勺良好。	な居住	主環均	境を具有	する。
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅	地						` '	対象基準 の個別的 因		方位					+3.0
` '	に 注記 に 注記	取引事例		比準価村	**	9	5,300	円/m	i								
0,	適用	収益還元		収益価権	**		/	円/m									
		原価法		積算価権			/	円/m	_								
(6)市	5場の特性	開発法 同一需給 得目的の何 対的に安何	圏は、志 固人が中 面な地価	免町内及 心で、転 水準とも	売目的の 相俟って	町村内の: 不動産業: 需要は堅:	者等も 調である	考えられ る。中a	 ス便圏(れる。∃ 5住宅(現下の金 の需要も	st融環 認め	境を背景	景に、社	福岡市	住宅	地と比較	えして相
· 村	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 で決定の理由	一般住宅	が多く、 成熟であ 生・類似	収益物件 るほか、 性の高い		始ど無く りも快適 用してお	自用目的性を旨い り、信頼	りの取引 とする ⁵ 頃性は-	引が中/ 也域的特 十分と	うである け性に 判断して	ー・ なか ぬい	益価格に	は適用し	しなか	いった	。一方、	比準価
(8) 公規 示準 ²	代表標準均面 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	重		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m ² [100	100	100	[100]			1	甫 画 ^灯 E 行政 その他	女		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都 志免(県)		- 4	時点 修正	標準化補正	地域男 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	重	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+4.0 +3.0 +6.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≛地の価格 2,000 円/	. <u>-</u>	02.9]	100	100	[103		g	95,200		甫 画 ^灯 E 行政 その化	女	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標			90,000		価 変 格 動			需要は堅	経調に推	軽して!	いるた	ヾ、金利_	上昇圧	力もあ	り不	 俟って、 透明感も	看取。
基準準備 準価 地格	である場合の検言 代表標準地 標準地番号	標準地		-	形状成況要	要图		安価な	水準と	こも相俟	って評)なかでは 基調で推移	
の等 前か	公示価格	1 +5.9 %	当半年間	円/㎡ ————————————————————————————————————	因 % の	世	- 1	马力小时少多	と口に労	の動は無	ν I _o						
	_ ~#J- TIE	,	-	•		1											

. ,		格算定		L## # 7 VI-		₩77.21n+	**	北北北主				++	E 11/2 CD			+/-	ナ ム しの出
NO	取引 例番		所在及び地 」等	を番並びに	' 任居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	志免70		曹屋郡志免町				建付地	(ほ) 方	ぎ長 形	南西3 m	私道				1住居 (60,160) 高度地区1種20m
b	- :	505 K 精					更地			長	 方形	南西4 ml	町道				 1住居
		612						()							(60,160)
С	志免7		曹屋郡志免町				建付 地	(ほ) 方	ぼ長 形	南西6.5	m町道				1住居 (60,200)
d	3恵7	609	曹屋郡須恵町	-			建付			E.	 方形	南西6.8	w田は				(都)1住居
u		204	9年40万元四				地	()	כונני	HE0.0					(60,200)
e	宇美 7 (-					建付			(E)	 ぼ長	東8 m町	 道				(都)1低専
	- 4	408					地	() 方							(40,60) 高さ制限10m その他
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/㎡)	地の	 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(0 400	100	[101.7] 100	100	100		00.705				05.4	街		(0.0	00.000
b	(39,460	[100.0]	[102.3]	100.0]	100		93,795	10	3.6] 0		95,12	<u>21</u> 交; 接;	通・ 近	(0.0	98,000
	8	31,782	[100.0]	100	[/]	[100.0]		83,663	[9:	3.8]		89,19			(0.0	91,900
С	10	06,314	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		112,161	10	0 <u> </u>		109,96	62	地	+3	3.0	113,000
d	(-,) _100	[106.1]	100	_100		,	_10			,.	 行i	政	(0.0	,
_	8	80,577	+	100	[100.0]			85,492		3.3]		91,60	31 そ (の他		0.0	94,400
e	10	2,673	[100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		105,753	10 [114			92,52	22		[103 .	<u>U</u>	95,300
NO	ア事情の内容	イ月 ^図 変動 ^図	軽 ウ標準化	補正の内記	Я					工地	域要因	の比較の	内訳			'	
а	正常	%/}	目 街路	-3.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・技	妾近	+6.0	環境	0.0
		+0.3	3	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-1.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / }	目 街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・技	妾近	+5.0	環境	-7.0
		+0.2	5	0.0	 行政		その		. – – –	 行政		-1.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / }	目 街路		 交通・接		環境			街路		1	交通・技			環境	+2.0
			0		¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常		引 街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・技			□環境	. 40.0
		+0.5			 行政		- その			 行政		<u>-</u> <u>-</u>				L	-12.0
_	正常	0/6 / F	目 街路		交通・接		!		0.0			- 1	その他		0.0	一理培	<u> </u>
C	工市	+0.7	6		L		環境			街路		i	交通・持			· 烬児 L	+7.0
	I	' '	□□地	0.0	行政	0.0	その	1也	0.0	行政		-3 O	その他		0.0		

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原促	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	適切な	資料の把抗	屋が[困難であ	るため				
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用か	可能な	よ場合の	の価格									
造	造成事例番·	号				-		所在及	び地番	•							
茅	を地の取得(事情補	ìŒ	時点修正	=	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	.	造成工事費 (円/r	n³)	標準1	化補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	<u>I</u>	1						<u>10</u>	0]	<u>L</u>			
尓	 一		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		ョ効宅地化図 余した価格	をで	地域	要因の比	」 個別的 比較	的要因0	カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/r	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>	0]				
熟	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	円/m²			
内部	7																
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	浦正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地垣	域要因の比!	較		街路	;		交通	・接近	'	環境	<u>'</u>		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			
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						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域の標準的使 未成熟。従って、経	用は戸建住宅である <i>危</i> 済合理性にかなった賃	が、賃貸取引は殆ど見受 賃貸条件を想定すること	受けられない状況であ こができず収益価格は	り、戸建住宅の賃貸 採用できなかった。	市場は

(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/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡志免町田富1丁目260番50	2915000024091-0000
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 志免(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
志免(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額22,600,000 円1 ㎡当たりの価格78,300 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 8日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工労(年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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	の年田の女	Ħ												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		志免町桜丘 2 - 5 - 1 3	2丁目37智	E					地積 (㎡)	1	288	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺	辺の土地の利	利用の状	接面道	直路の4	如	供給 型理施 设状況		な交通施の状況	設との		,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		模一般住宅か 然とした住宅	71161-4	南5.2 m 町道		ガ	道、 iス、 ·水	福岡空	港5.1 km		(र	·の他)	
(2)	範囲	東 65 m、	西 65 m	、南 40 г	m、北	40 m	標準的	的使用	戸建作	主宅地					
近咪	標準的画地の形状	状等 間[」約 10	6 m、 奥行	ī 約	16 m、	規模	莫	2	.60 m³₹	呈度、	形状 [E方F	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記 中規模 常団地		多い分譲住	街 基準 5.	方位北 2 m町道		交通 施設	福岡空 5.1 km		南東方	法令規制		象基準地	と同じ
-	地域要因の将 来予測	山手に位置す 築を想定した													宅の建
	最有効使用の判定	戸建住宅地							象基準 個別的		位				+4.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較			78	3,300 F		+							
) (E) (I)	収益還元法 原価法	収益価			-	9/㎡ 9/㎡	-							
		開発法		<u>I作</u> による価格			9/m²	+							
(6)	市場の特性	同一需給圏は 内へ通勤する ~ 2 7万円程 では競争力に	、志免町、 給与所得者 度である。	須恵町、宇 須恵町、宇 、上記地域で 居住環境は	美町、福原 生住の一般 既ね良好	岡市博多[股所得者原 であるが、	三 区東部 層であ 山手	る。需要 の既存(要の中 住宅地	心とな 域で利	る価格帯 便性に劣	は取引規 り、志気	規模に と町中	よるが、 心部等と	坪25
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	以上より、比 試算しており 宅団地内にあ を標準とし、	、各補修正 り、賃貸市	項目とも十分 場が未成熟	分に検討し であるたる	している。 か収益還	なお、 元法は	、近隣 ^は 適用した	地域は なかっ	自用目 た。従	的が一般 って、市	的な区画	整然	とした眼	死存の住
(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	対象基準の規準((円/i	価格「	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]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	志免(県)		時点 修正 4	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の比準((円 / i	価格	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +1.0 +31.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 000 円/㎡	[102.9] 100	[100.0]	100 [140.3]	100	0]	77,	,800	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政その他	+5.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	77	,500 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	77.				する割安	感は残る	ものの、			
基準 準価	た。 ・ 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 ^達 標準地	≛地等と同一⅓ - -	形状成況	世 要 因]地であり ▸で、地価				
地格 の等 前か	公示価格	示価格 円/㎡ 因別的 特に変動はない。													

3 試算価格算定内訳 志免(県) - 2 宅地-2

	33.异侧作													ン兄(宗 <i>)</i>	- 2	七地-2
(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引事 例番号	ļ ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	志免7 C	糟原	屋郡志免町				建付地	(ほぼ) 方形	正 証 ジ	南西6 ㎜	町道		(1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他
b	宇美 7 C	糟月	室郡宇美町				建付地	(,	ほぼ) 方形	長	北東6 mB	町道			(都) 1低専 (40,60)
С	志免7 C		室郡志免町				建付地	(長方)	·形	南西4.3	m町道		(丘商 (90,200) 高度地区1種20m
d	志免7 C		屋郡志免町				更地	(,	長方)	形	東4 m町)	道		(1 低専 (50,80) 下記参照
е	- 50	08						()						
NO	取引(円)	画格 / m²)	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	或要 北較		 住定標準値 (円 / ㎡)			D	査定価格 (円/㎡)
a	(32	, 441	100 [50.0]	[100.4]	100 [100.0]	_		63,864		9.9]		71,03	^~	<u>i</u> .	0.0	73,900
b c	66	,695	100 [100.0]	[101.5] 100 [101.0]	100 [100.0]	100 [101.0]		67,025	100 [88	3.1]		76,07		į (0.0	79,100
d	93	,667	[100.0]	100.6]	[100.0]	[100.0]		94,604	100	1.6]		75,92	26 行政		0.0	79,000
e		, 959 [°]	[100.0]	100	100	[100.0] 		95,529	100			82,07	70 2 0.)他 ([104 .	0.0 0]	85,400
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]			[工地域	要因	の比較の	内訳	100		
а		% / 月		0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 0.0	環境	-11.0
_		+0.08	四地		 		その		0.0	 行政 /			その他	0.0	T	
b		% / 月 +0.37			│ 交通・接 │ │ │ │ │ │ │ │ ○ │ ○ │ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		環境 その			街路 行政		i	父週・接 その他	近 -2.0 0.0	□	-11.0
С		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	+20.0
		+0.20	凹地		└		その		0.0	 行政			その他	0.0	L	
d		% / 月 +0.12			交通・接 こ 行政		環境 - その			街路 行政		Ĺ	交通・接 その他		_環境 _ ∟	+20.0
e		% / 月		0.0	11以 交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・接	0.0	環境	
			 画地		¦行政 '		その	 他		 行政		L 	 その他		<u></u>	
ー オ!	· 北準価格》	快定の現	里由										〔比準価	格:	78	8,300 円 / ㎡)

(2)積	算価格算	定内	訳 															
(2)-1	原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	ありi	適正な	素地事	■例(の収集が	ば出来な	いため。			
(2)-2	造成	战宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	場合(の価格										
造成	战事例番·	号			-			所在及	び地種	番								
素地	也の取得 [。] (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)			[事費 (円/m	า๋)	標準位	化補正	時点個	多正	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	(137	/]	100									0]]		
付帯	費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格			言地化率 こ価格	ヹで	地域	要因の比	個別的 比較	内要因(の 再	調達原価
	(円/	m²)				1		フi國作 (円/㎡)			(円/m	ı̈́)	¥X		LU#X			(円/m²)
			100 []	[] 100					(%)	10	0]				
熟成	戊度修正		[]	/ 100	•			積算	算価格				ļ	円 / ㎡		•	
内訳								'										
素 事 内	情の 容	月率	変動率	成	標準化補正				F	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	要因の比	較		街路	Š	3	交通 -	· 接近		環均	竟 ———			行政			その他]

(3)	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											
直	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)					
接法	(12)	()	(:-)	(12)	(12)	()	()					
	収益価格		円 (円/㎡)			70					
	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			こ指定された戸建住宅地 核試算値の相対的信頼性								

(4)開発	きまによる価格算	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				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	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)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡志免町桜丘2丁目37番	2915000000919-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		1
3		

令和 7年 7月 25日提出 志免(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
志免(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

| 鑑定評価額 25,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 102,000 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 1日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
	4 <	(-) (T - (T T		`路 [´] 線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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	い注田の女	:日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋郡 「向ヶ」			2丁目18 4」	3 2 7番(5 9				地 (㎡		2	247	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周迈 況	ロの土地の利	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	を通施設 代況	との	1 侃 (50	,80)	
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2			一般住宅が とした住宅	- 1 d. 1 - B	南7 m 町道			水道、 ガス、 下水	福岡	 空港4.	7 km		(~	-の他)	
(2)	範囲	東 50 m、	西	50 m、	南 40 r	m、北	100 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	也					
近	標準的画地の形状	大等 間	口約	16	m、 奥行		15 m	ı、規	模		240 n	i程度、	形		まぼ፤	E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・丘陵地		整然と	した戸建	街」基準	方位北	7 m町		¦福岡3 ¦km	空港駅	南東方		法令	1	抵 專	
-		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	鉄道駅等か 博多区内の															
(3)聶	員有効使用の判定	戸建住宅地							` ` (対象基準の個別的 因	隼地 ½	方位					+4.0
` '	監定評価の手法	取引事例比	校法 I	北準価村	各	102	2,000	円/m²	<u>'</u>								
0,)適用	収益還元法	l	収益価権	各		/	円/m²									
		原価法		積算価 材			/	円/㎡	_								
		開発法			こよる価格		/	円/㎡						+ / \ -		3 - 1 - 1	7 1 10-6
(6)市	5場の特性	同一需給圏I 心で、転売I リ、相対的I 万円~26	目的の7 こ安価な	下動産業 よ地価オ	€者等も考え <準である	えられる。 当該地域I	現下(こ需要)	の金融環 が流れて	環境を削 いる状	∮景に、 状況も看	隣接取され	する博 れる。	多区内0	ひ住宅	地の	高騰の影	/響もあ
育	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一般住宅が 市場は未成 格は規範性 町の住宅市場	熱である ・類似性	るほか、 生の高い	収益性より 小事例を採用	りも快適! 用しており	生を旨。 Ĵ、信頼	とする地 傾性は十	域的特 分と判	寺性に鎖 判断して	おり	益価格	は適用し	」なか	\った	。一方、	比準価
(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	论 要	別的 因の 較	の規準		内準	■ 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた		円/㎡	[1 00	100	100	[100]			祖		政		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	4 E	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 (因の (較	の比響		内省积化	黄安	路 通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 0.0 +3.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 000 円/㎡		02.9]	100 [100.0]	100 [107.2]	[104		10	2,000	祖		政	0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		0,000 [価 変	一般的						岡都市	圏の成	長性と		 俟って、 透明感も	
象標 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 標準地	準地等と	:同一地;	形 状成 況	世史	t ∃	地域要因 3堅調、	に大き 上昇率	な変動	要因は 鈍化傾	無いた 向にあ	♪か、前i 5るが上i	記要因 昇傾向	等を可で推	音景に需 移してい	要は概 Nる。
地格 の等 前か	公示価格	+2.0 %		- 円 / ㎡	要 因 % の	個別的 要 因		固別的要	因に変	動は無	l I.						
前か	変動率 年間	+2.0 %	半年間		% の		-										

(1)	比準価格	育定内	別														,
NO	取引導		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 形状	接面道状況	1路の	主要設の	要交通旅水況	ŧ	法令上の規 制等
а	志免 7 C	. 糟.	屋郡志免町				建付地	(ほり 方	ぎ正 形	西6.3 m	町道			1	1 低専 (50,80) 高さ制限10 m その他
b	志免70		屋郡志免町				更地	(長:)	 方形	東4 ㎜	道			- 10	1 低専 (50,80) 下記参照
С	志免70		屋郡志免町				建付地	(ほり 方列	 ぎ長 形	南西6 m 北西6 m				,	1 低専 (50,60)
d	志免70		屋郡志免町				建付地	(ほり 方列	ぎ正 形	南西6 m	町道			ļ	1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他
е	福岡博 <i>3</i> C		岡市博多区				建付地	(長2	 方形	南西4.3 南東6 m					1 低専 (60,80)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)	面 (I) E	国別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(113) 3,825	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		115,854	<u>10</u>	0 1.3]		104,0	街路 92 交道			.0	108,000
b	(94) 1,959	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		95,529		0 <u> </u>		95,6	接ù 25 環境			.0	99,500
С	()	100	[103.1]	100	_100			_10	0			画地		+4		
d	(3,329	[100.0]	100 [100.4]	100.0]	[102.0]		84,228	10	5.5] 0		98,5	12 行正	女	0	.0	102,000
	32	2,441	[50.0]	100	[100.0]	_		63,864		7.2]		95,0	36 7 0	D他		.0	98,800
е	(120) 983 (100 [100.0]	[107.9] 100	100 [100.0]	100 [106.1]		123,035	10	0 4.1]		99,1	42		[104.0 100	ן [103,000
NO		イ月率	り標準化			[1.001.]		.20,000				 の比較の					
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	接近 .	+4.0	環境	+7.0
		+0.47	画地	+1.0	├───	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		-3.0	交通・持	接近 .	+3.0	環境	0.0
		+0.12	画地	0.0	L ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	+3.0	環境	-17.0
		+0.17	画地	+2.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d	売急ぎ	%/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・指		-4.0	環境	-30.0
		+0.08	画地	+2.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他		0.0		
е	正常	%/月	╽街路		 交通・接		環境			街路			交通・指		+4.0	環境	+23.0
		+0.79	画地		 行政		その			 行政		i	その他		0.0		
オ	比準価格	決定の	 理由		1		1						〔比準価	格:		10	2,000 円 / ㎡)

(2)積算価格算定内	引訳													
(2)-1 原価法が	が適用できた	ない場	易合その理由	既成	市街地で	適切な	資料の把握	屋が[困難である/	こめ				
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原何	■法の適用が <u>□</u>	『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	证	時点修正	の価	カ補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補	正	時点修	》 正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
(137)]	100						<u>100</u> []		<u>[</u>			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		 費用の補修 の価格		効宅地化率	<u> で</u>	地域要因 較	の比	個別的 比較	ク要因の	月	調達原価
(円/㎡)					グIIII1日 (円/㎡)	PAN	(円/n	า๋)	₹X		LLŦX			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>		<u>[</u>]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格			円/	′ m²			
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	変動 率	成	標準化補正			月率	室 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	Ż		2	その他	!

(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											
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						()	()					
	収益価格		円 (円/m²)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域の標準的使 未成熟。従って、経	用は戸建住宅である <i>危</i> 済合理性にかなった賃	が、賃貸取引は殆ど見受 賃貸条件を想定すること	受けられない状況であ こができず収益価格は	り、戸建住宅の賃貸 採用できなかった。	市場は					

(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/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡志免町向ヶ丘2丁目1827番69	2915000011017-0000
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		
34		
35		
36		
37		
38		
39		<u> </u>
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 志免(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産	鑑定所	
志免(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上	真輔	
◆歌宁·亚/亚宛		25 200 00	1 m ²	¥た13の/悪t▽		405 000 EII (m²

|鑑定評価額 35,300,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 105,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 83,000 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 1日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 24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												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋郡 「志免3			丁目14	10番2					地 (m	積 (336)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接回	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	1 住居 (60,200)
-	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2		中規模成住宅		が多い既	南西6町道	.5 m		水道、下水	福岡	空港4.4 ki	m	・(その他) 高度地区1種最高20m
(2)		東 120 m、	西 1	l 100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	隼的使	用し低層	 住宅:	 地		
近	標準的画地の形状	大等 間[)約	19	m、 奥í	亍 約	18 m	ı、 規	規模		340 r	n ² 程度、	形状	ほぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記:町中心地域	部に近	接する	既成住宅	街 6.	5 m町	道	交通施設	km	空港駅	南東方4.4	法令規制	 1 住居 高度地区1種最高20m
-	地域要因の将 来予測				であり、			心にこ	アパート			昆在する	」 地域環境となってい	
(-/-	侵有効使用の判定	低層住宅地)対象基 の個別 因		ない				
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較		七準価 日子/年			6,000		_					
0.) (E/ I)	収益還元法 原価法		収益価格 83,900 円/㎡ 積算価格 / 円/㎡										
		開発法	- '		<u>-</u> こよる価格	ξ.	/	円/n						
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圈に 宅取得目的の	個人な	が中心で て相対的	で、ハウス かに安価な	ビルダー [·] 地価水準	や転売 とも相 ^ん	目的のな	不動産 需要は	業者等も 堅調です	5考え 5る。	られる。現 規模の大力	見下の金融 いにより	要者の中心は、戸建住 独環境を背景に、福岡 異なるが市場の中心価 帯である。
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 負の決定の理由	れる。従って	、本作 的価格	‡では、 各として	典型的な 規範性の	需要者を 高い比準	想定す 価格を	るならl 中心に「	ず、現	実の売買	事例	を基礎とし	た価格で	条件の介在等が認めら で、現下の市場実態を 地域も含めた住宅需要
示準		標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 /㎡)	内	票 街路 車 交通 比 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[10	00	100	100	<u>[</u> 10	0				i 画地 E 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	E (i	寺点 多正	標準化補正	地域語 因の比 較	比 要	間別的 関因の に較	の比	基準地 洋価格 /㎡)	内	票 街路		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 円 / ㎡	[10	00	100	100	[] 10	0				# 画地 E 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	102	,000 F		価 変 格 動									とも相俟って、不動産 あり不透明感も看取。
基準準価地格	・ 2 基準地 検 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標 ^達 標準地 志 免	≛地等と	:同一地; -	点) 形 状 成 況 2 要	地地								因等を背景に需要は概 句で推移している。
地倍 の等 前か	公示価格	- 安 因 % の	(個別的要)	1 .	固別的要	要因に変	変動は無	l 1 _°						

(1)	比準価格	8算定 7	勺訳													
NO	取引		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	志免70		屋郡志免町				建付地	(方形		南西3 m	私道			1 住居 (60,160) 高度地区1種20m
h	志免70	505 - ***	 	-			代中			E→	-π/.	北東6 m	町送			1 片足
b		- 杯買 307	屋郡志免町				貸家 建付地	(長方)	מתכ	北宋0 川	可但			1 住居 (60,200) 高度地区1種20m
С	志免70		屋郡志免町				建付地	(ほほ) 方形		南東4.6 南西6 m 角地	m町道			1 住居 (70,200) 高度地区1種20m
-		902					777./					JI.T. 4. 0	mT*			4 42 12
d	志免7 k - 6	《 精 613	屋郡志免町				地地	(長方)	那	北西4.6	M町垣			1 住居 (60 ,184)
е	志免71	く 糟	屋郡志免町	•			更地	(長方	形	南西4 m	町道			1住居 (60,160)
	 - 6	612														
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (└──── 定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)	西 個]別的要因 <i>0</i> :較		査定価格 (円/㎡)
а	(,	100	[101.7]	100	100			10	0			街路		0.0	
	8	9,460	[100.0]	100	[100.0]	[97.0]		93,795		6.6]		108,3		i •	0.0	108,000
b	(9,927	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		80,726	10	0 <u> </u>		101,4	接近	[101,000
С	(3,321	100.03	[102.2]	100.03	100.03		00,720	10			101,4	15 環境 画地		0.0	101,000
	11	7,430	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		116,518	[109	9.8]		106,1			0.0	106,000
d	(2,231	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		121,682	100	0 <u> </u>		111,9			0.0	112,000
e	(2,231	100.0	[102.3]	100.03	100		121,002	100			111,3	+5 0	[100.	-	112,000
	8	1,782	[100.0]			[100.0]		83,663		0.0]		104,5	79	100		105,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	☑ ウ標準化	補正の内記	Я					工地垣	支要 因	の比較の	内訳			
										/		ı				
а	正常	% / F. +0.33	街路	-3.0	交通・接		環境		0.0	街路 		-5.0	交通・接 	近 0.0	□	.7.0
		+0.33	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		-2.0	その他	0.0		
b	正常	%/F	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	-22.0
		+0.24	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / F	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	+12.0
		+0.24	画地		¦行政		その		. – – – –	 行政		i	 その他		L	
d	正常	%/F	1 街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	+12.0
		+0.25	画地	 -5 0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		-1.0	その他	0.0	L	
е	正常	% / F	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-	交通・接		環境	-15.0
		+0.25	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0	L	
オは	比準価格	決定の			1		1		-				〔比準価		10	6,000 円 / ㎡)

(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	市街地で泊	適切な	資料の把握	星が [困難であ	うるため	か			
(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								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	Ĭ	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準·	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比較比較	的要因σ) Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
Ş	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
地均	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	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	4,632,828	903,500	3,729,328	2,750,630	978,698	(0.9788) 957,950	(3.8 0.4)
	収益価格	28,175,000	円 (83	3,900 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/㎡)			

(3)-	-2 想定建	単物のも	大況											志免(県) 	- 4		地-4
		用	 途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	 面積		(1	n²)
共同]住宅						120	.00	LS	2	F					240.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	支率等	指定容	積率	基準	容積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等		
1住居 高度地	号 也区1種最高20	lm		60 %		200 %		200 %		336 m	î 17	7.9 m× 1	18.7 m	前面道路: 特定道路ま			5.5 m m
想	定建物の)概要	2 L D ł	く(約4	4 0 m²)	6戸の賃	賃貸共	同住宅を	想定。	有効率 の理由	<u>z</u> ,	100.0 %	外階段	□ を想定し標準			
(3)-	-3 総収益	算出内	訓														
	階層	用道	<u>£</u>	床面	積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	Į ,	月額支払賃	[料 a	a保証金等(月数)		証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		共同包	主宅		120.00	100.0		120.00		1,550		186	,000	1.0	-		6,000
1	~ 1									, - , -	+			1.0			5,000
		共同包	主宅		120.00	100.0		120.00		1,600		192	,000	1.0			2,000
2	~ 2												1.0	0	192	2,000	
	~																
	~																
	~												ļ				
																378	3,000
	計	Ì			240.00	100.0		240.00				378	,000			378	3,000
年	額支払賃	料								378	,000	円 × 12	ケ月 =			4,536,00	00 円
a ,	共益費(管	理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根据														
			車場使用料							0 円/台 x 		4 台×12	ケ月+		=	240,00	
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	類)			敷金				ており計上しない。		0.4				0円
空 (·	室等によ ⊦ a)x 空	る損失 室室率 <i>P</i>	⊧相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	,	536,000 240,000			5.0 5.0	% % =			238,80	00 円
IJ	上計	+ a+														4,537,20	00 円
保	に記金等の	運用記	益(空室損失	夫考慮很				378,	000円×	c 95	5.0 %	% ×	1.0	0 % =		3,59	91 円
権	利金等の	運用益	益及び償却	l額(空室	2損失考	慮後)		償却 [£] 378,	∓数(000 円 ×		年) 5.0 %	運用利 % ×		1.00 %) .2563 =		92,03	87 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	(9	% ×		% =			0 円
	公 以益		+ +						4,6	32,828 円		(13,788	円/㎡)		
(3)-			D月額支払) 内は支持	1								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	補 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正	月格 地 三 因の	域要 比較	基準階格差修正	き 査) E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階 の	の賃料
а	-		()	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>] [00	<u>100</u>	1		対象基準月額実	■階の 質賃料 1,636 F	円/㎡
b	-		(<u> </u>				100	<u>100</u>		00]	<u>100</u>	- 1		月額支 (払賃料 1,600「	円/㎡)
С			,	100 [<u>100</u> []] [00]	100	- 1		基準階	2 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		186,800	円	46,700,000 x 0.4 %	Ď	
維持管理費		238,800	円	4,776,000 x 5.0 %	Ď	
Λ.ΤΠ.Λ.÷⊞	土地	57,600	円	查定額		
公租公課	建物	326,900	円	46,700,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		46,700	円	46,700,000 x 0.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		46,700	円	46,700,000 × 0.10 %	Ď	
その他費用		0	円			
総費用						
~		903,500	円	(2,689 円/㎡) (経費率	19.5 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 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		46,700,000 円		400 000 TH / 2 040 00 2	設計監理	
一小下丛傍里去		0.0500		189,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡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 ×		2,750,630 円 8,186 円/m				
	(0,100] 7 11	')			
総収益					4,632,828	円
総費用					903,500	
					3,729,328	
建物等に帰属する純収益					2,750,630	
土地に帰属する純収益 -					978,698	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				957,950	
×				(2,851	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		28,175,000 P	9	(83,900	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡志免町志免3丁目1410番2	2915000010819-0000
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 志免(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
志免(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

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 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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	Eの埋田の	娄百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			J王子 1 7 - 1 7	丁目 7 7 <i>4</i> '」	4番11					地 (m	積 (237	汥	去令上の 規	制等
準 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	道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(60	主居 ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 LS 2		一般住が見ら	宅のほかはれる既成位	こ店舗等 主宅地域	南西7.町道	5 m		水道、下水	福岡	空港3.2 km			その他) 夏地区1種	最高20m
(2)	範囲	東 40 m	ı、西	50 m、	南 50	m、北	60 m	標準	準的使用	用低層	· 住宅:	地				
近隣	標準的画地の形	大等	間口 約	14.5	m、 奥行	亍 約	16 m	, <u></u>	見模	'	220 r	nd程度、	形状+	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特記	けべき	耳はなり	, I _°	街 7.	5 m町	道	交通施設	3.2 k		南東方	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地域				 既存の住 [:]			· □、利用	─└ 月状況は		 現状のまま ものの需要	である	もの		
	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	低層住宅均							``	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法)適用	取引事例と		比準価村			6,000	円/r								
U.) 週 円	収益還元法	•	収益価格		7	6,400	円/r	_							
		原価法 開発法		積算価格	B こよる価格		/	円/r 円/r	_							
(6)市	5場の特性	同一需給圏所得者、上度である。	 は、志! 記地域 当市に	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	恵町等に 般所得者 野部の住	存する既存 が中心でで 宅地需要	存住宅 ^は ある。記 は堅調 <i>は</i>	地域一帯要の	 帯と判況 中心とこ が続い	なる価格 ている。	番は 福岡	的な需要者 取引規模に 空港周辺へ ら地価上昇	よるが、 の接近性	坪3 まから	3 3 ~ 3 5 5選好性が	万円程 高く、
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	基づき試算利回り等の	iしてお)将来予i	り、各補 測におい	修正項目 ハて若干の	とも十分 不確定要	に検討し 素を含 <i>f</i>	ってい っでお	る。一 り、規	方、収益 範性が相	益価格 目対的	需給圏内の は周辺のア に低い。従 の通り決定	パート等 って、ヒ	手の賃	5料水準及	び還元
(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	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 準 交通 化 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / r	<u>[</u>	00	100	100	[100]			1 '	甫 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番志免(県)	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 準 交通 化 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -1.0 +4.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/r	. 1-	02.9]	100	100	[100		10	03,000		i 画地 E 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 基準が共	通地点(代表	96,600 漂準地等。		価 変 格 動 形 状	/地 均	国	整葉	高騰等の 内でもと	D影響か 比較的利	ら不動	安感は残る 産市場の先	行きはれて割安原	下透明 感も死	月となって 浅っている	いる。
準価 地格 の等	村 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因		9 ′ 勺 〉 特		列の上昇 動はない		景に坩	地価上昇幅は	でも紹ん	いして	ている。	
前か	変動率 年間	+6.6 %	半年間] (% の	3	a '									

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)	の形	地 状	接面道路 状況	in i	主要交通施 设の状況		法令上の規 制等
a	志免7 C		屋郡志免町				建付地	()	袋地:	—— 等	北東7.1 m	町道		(6	住居 60,200) 度地区1種20m
b	- 30 志免7 C		屋郡志免町				更地	()	ほぼ 方形	長	北4 m町道			(6	住居 60,160) g地区1種20m
	- 30	5													10)	₹ 2612 11±2011
С	志免7C		屋郡志免町				建付地	()	ほぼう	Œ	西6.3 m町	道		(5 高	低専 60,80) さ制限10m の他
d	- 30 志免7 K		屋郡志免町				更地	(長方	形	南西4 m町	道			住居 60,160)
	- 61	2							,							
e	01							())						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m ²)	地域因の比	或要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別比較	 的要因の 		査定価格 (円/㎡)
a	(71	243	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [68.4]		108,739				108,739	街路	0.	0	109,000
b	()	100	[104.4]	100	100			_100)		·	_ 交通・ 接近	0.	0	· · ·
c	(173)	100.0]	100	100	_100		88,921	100)		100,589	環境 画地	0. 0.		101,000
d	113,)	[100.0] 	100	[100.0] 	100		115,854	100)		116,203	行政	0.	0	116,000
e	81,	782	[100.0] 	100	100	100		83,663	100)		102,028	その他 	[100.0	\vdash	102,000
NO	ア事情の内容の		ウ標準化	100 補正の内記		[]			= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =] 工地域	要因	の比較の内	 訳	100		
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境	:	0.0	 街路		0.0 交	通・接近	0.0	環境	0.0
	4	-0.55		-31.6	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0 국	 ·の他	0.0		
b			街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0			-7.0 交	通・接近	0.0	環境	-5.0
	4	-0.55	画地	0.0	└	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	 の他	0.0		
c			街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0			-1.0 交	通・接近	0.0	環境	+6.0
	-	-0.47	画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0 2	· の他	0.0		
d			街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0			-7.0 🕏	通・接近	-2.0	環境	-10.0
		-0.25	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	·の他	0.0		
e	9,	6/月	街路		交通・持	接近	環境		í			交	通・接近		環境	
					L		. L							L		

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成	市街地であ	り適	正な素地事	峢	の収集が	化来	ないため。	,		
(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	D価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素り	西格)補修正後 3 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準·	化補口	E 時点	修正	道	き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	_1	100		
ſ	付帯費用 標準化 (円/㎡)			公補正	時点修正		多の	聞用の補修)価格 [円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域:較	要因の)比 個別 比較	J的要因 ₹	の■	写調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		100		
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	Я																
素地									月≌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事費									% / 月	費用						% / 月
地均	也域要因の比較 街路						通・	接近		環境			行政			その化	b

(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 未収入期間修正 後の純収益 (円) 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9788) (3.8 0.4) 3,797,770 765,800 3,031,970 2,403,120 628,850 3.4 % 615,518 収益価格 18,103,471 円 76,400 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	の理由							
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	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)	ı	(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											本 党 (県)	- 5		地-4	
		用	 途		建築面	面積	(m²)			講造・『	皆層		延床	面積		(m²)	
共同	住宅						100.00	L	S	2 F	=					200.00		
么	法上の規	制等																
用途			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	沙 地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等			
1 住居 高度均	号 地区1種最高20	m		60 %		200 %	200 9	6	2	237 m²	14.	.5 m×	16.3 m	前面道路: 特定道路ま			7.5 m m	
想	見定建物σ	概要	単身タイ	つり	2 L D K	程度をた	想定。			有効率 理由	10	00.0 %	外階段	を想定。				
(3)	-3 総収益	· 单出点	7訳															
. ,	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1m 支払:	 f当た! 賃料)月額	月	額支払賃	賃料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)	
					(m²)	(%)	(m²) (円)					(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)	
		共同包	±宝		100.00	100.0	100.0	0		1,550		155	,000	2.0	0	310	0,000	
1	~ 1	六미1	1-0		100.00	100.0	100.0			1,000		100	, 000	1.0	•		5,000	
		共同包	主宅		100.00	100.0	100.0	0		1,550		155	,000	2.0	.0 310,00			
2	~ 2									,			,	1.0	0	155	5,000	
	~																	
	~																	
	~				200 00	400.0	200.0	.0				240	000			620	0,000	
	計				200.00	100.0	200.0	0				310	,000			310	0,000	
年	額支払賃	料									000 F	円 × 12	ケ月 :	=		3,720,00	00円	
	共益費(管							F	円/㎡ ×	(m²x	m ² x 12ケ月 = 0 F					
			の算出根拠				共益費を別	別途授受する慣行はないため						1				
			車場使用料				4,000 円/台 x4 台x 12ケ月敷金により十分担保されており計上しない						ケ月+	, :-				
		-	根拠、金額	貝)				十分担1 3,720,00)計上	こしない 5.0	06				0円	
	室等によ + a)x st		₹相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	,	192,00					% =			195,60	nn 🖽	
L)	した計 しんしょう	+ a+						102,00	70 13 7	•		0.0	70			3,716,40		
			益(空室損免	· 考慮	 发)		62	0,000 円	3 ×	95.	.0 %	×	1.	00 % =			90 円	
			益及び償却			憲後)		『年数(0,000 円	} ×	4 £	≢) .0 %	運用利 ×	回り(1.00 %)		75,48	80 円	
そ	の他の収ん	\に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		P.	×		%	×		% =			0 円	
	3		+ +						,797,7	70 円		(16,024	円/㎡)			
)月額支払 「また」。		()内は3			1.0	h					. ++ >+	- / - ····			
NO	NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡)			事情神	甫 時 <i>;</i> 正 	点修 標準 補正	七	物格 正	地域	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地 	建準階(の 資料		
а	_		,		<u>100</u>		<u> </u>	_ 10	00	100 []	100	_		対象基準月額実	階の 質賃料 1,586	円/㎡	
b	_		()			<u>100</u>	1(00]]	100			月額支			
С	- ()			<u>100</u>		<u>100</u>		00]		<u> </u>	100			基準階	2 F	В		

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		163,200	円	40,800,000 × 0.4 9	6	
維持管理費		195,600	円	3,912,000 x 5.0 9	6	
/\ \$ □ /\ \$ ⊞	土地	39,800	-	査定額		
公租公課	建物	285,600	円	40,800,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		40,800 [円	40,800,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		40,800 [円	40,800,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0 [円			
総費用						
~		765,800	円	(3,231 円/㎡) (経費率 2	20.2 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	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 %	6	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 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 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		40,800,000 円		400 000 III / · · · 2	設計監理	
一九八年協院、黑衣		0.0500		198,000 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 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,403,120 円 10,140 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,797,770	円
総費用					765,800	円
純収益 -					3,031,970	円
建物等に帰属する純収益					2,403,120	円
土地に帰属する純収益 -					628,850	円
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益				615,518	円
×				(2,597	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		18,103,471 円	3	(76,400	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡志免町王子1丁目774番11	2915001111092-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 志免(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
志免(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額 79,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 152,000 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 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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					

		- V/ I	1 4 7											1	
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			的时别府 1 2 1 - 6	丁目21	1番15	外				地 (㎡		520)	法令上の規	制等
地地	形状	敷地 況	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	面道路 <i>0</i>	の状況	供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	施設との	近商 (80,200) 準防	
	長方形 2.5:1	店舗兼 W 3	 住宅		店舗等が建ち 美地域	5並ぶ路	南東8	m		水道、下水	福岡3	 空港1.6 kı	m	(その他) (90,200)	
(2)	 範囲	東 2	20 m、西	30 m、	南 30	m、北	0 m	↓ 画 シ	準的使用	田一供属	广金十	主宅併用地	h	(90,200)	
近			間口		· m、 奥行	,	14 m	1	見模		лана 500 m			 長方形	
隣 -	地域的特性			き事項はな		街 8		., ,,	交通			北東方		対象基準地	と同じ
地域	0 2231312	事項	13107 1	2 4-210.0		路			施設	1.6 k		402(7)	規制	1	_,,0
	地域要因の将 来予測													・ 地域について すると思料さ	
	有効使用の判定		舗住宅併						(4)	対象基準 の個別的 因	集地 た 内要	311			
	定評価の手法 適用		例比較法				53,000	円/n	_	_					
0,	旭市	収益還	元法	収益価		1	10,000								
		原価法		積算価		,	/	円/n							
(a) 1	-18 O #+ M	開発法	公寓(+		による価格	•	火 (自 茶	円/n **********		米安米山	1+at \$	サレ 判守し	<i>t</i> - шт	型的な需要者に	+ +#=
(0) П	場の特性	自営業	者等が中 との比較	心である。 においてi	当該地域	は店舗兼 や低下し	铁同住 [:] 人、上昇「	宅地の 幅はや [•]	需要も見	見込まれ 傾向とな	上昇(こって)	頁向は継続 1る。地位	抗中である	るが、周辺地域 ついては規模・	【の急速
ĺ Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ており. 測にお	、各補修 いて若干	正項目と の不確定	も十分に検	討してい でおり、	\る。−∑ 規範性	方、収記 は相対的	益価格I 的に低I	は周辺の いものと)店舗領 :判断し	等の賃料か した。従っ	<準及び過 って、比準	¦事例に基づき 還元利回り等の 書価格を重視し)将来予
(8) 公規(示準	代表標準地面 標準地番号	標準	基地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比 要	別的 因の 対	の規	/ m \	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格		. 2	[]	100	100]			補正	画地		因 行政 その他	
をた			/ m′	100	[]	[] 10					その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番		5 - 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	別的 因の 較	の比	/ m \	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0		+2.0 -5.0 -21.0
基の 準検	前年指定基準	地の価村	各	[108.2]	100	100	[100	0.0]	4.0		補正	画地	+2.0	因 行政 その他	0.0
地討	110	,000 円	/ m²	100	[102.0]	[76.6	6] 10	0	15	52,000		その他	0.0		0.0
(10) 対年 象標(の検討	142,00	00 円 / ㎡	価 変	要	的日	商業地の こよって	D需要la C商業地	は概ね高し	ハ状況動向に	が続いてにはや世上	ハるが、 亟化が見 <i>!</i>	繁華性の程度等 られる。	の状況
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	弋表標準地	等と同一地	^{3点)} 形 状 成 況	形状						争力が			
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.0) % 半年	- 要 個別的 特に - サー			寺に変重	かはない	I _o						
	, , 1-3					1									

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の J	—— 画地 肜状	接面道 状況	箟路の	主設の	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	志免7 (H	D 糟	屋郡志免町				建付地	(整形	北西16	m県道				1 住居 (60,200)
b	- 志免7 k	1 糟	屋郡志免町				底地	(ほに) 方形	ぎ長 ド	北東9 m 南東5.5				(2 住居 (70,200)
	- 9	909						`				角地				į	高度地区1種20m
С	宇美 7 년	(糟	屋郡宇美町				更地	(,	不整)	整形	東16 m県 南3.5 m					(都)1住居 70,200)
_		209					747 / 1			ļ	-	角地	314				4 14 12
d	篠栗 7 (H -	2 D 糟. 1	屋郡篠栗町				建付 地	((長7	方形	北12 ㎜	是追				1 住居 60,200)
e		-						(,)							
NO	取引 (円	 価格 / m)	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	 或要 比較		 住定標準((円/㎡)		 個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(138) 3,202	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [95.0]		152,168				160,5		路 通・		0.0	161,00
b	(136) 6,113	100 [100.0]	[102.6] 100	100	100 [105.0]		133,002				144,4	接	近		0.0	144,00
c	(3,110) 3,285	100 [130.0]	[107.7] 100	100	100 [97.9]		138,177	100)		164,4		境 地		0.0	164,00
d	()	100	[101.7]	100	_100		·	_100)			行			0.0	·
e		2,149	[100.0] 	100	[100.0] 	100.0]		124,226	100)		145,4	64 6	の他	[100.	0.0 0]	145,00
10		イ月率 変動率	り標準化	100 補正の内記	[<u>]</u> ₹	[]] [] 工地 [‡]		の比較の	内訳		100		
a	正常		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		14.0	交通・	接近	4.0	□環境	0.
		+0.58			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	 	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接 		環境			街路		!	交通・		-4.0	環境	0.
		+0.24	画地	+5.0	 ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		-5.0	その他		0.0	L	
С	買進み	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	0.0	· 環境	-15.
		+0.70	画地	-2.1	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		-5.0	その他		0.0		
d	正常	%/月 +0.84			_ 交通・接 		環境			街路 		i	交通・		-3.0	· 環境 - 	-10.0
				0.0	¦行政 		その		0.0	行政		-5.0	その他		0.0	TEP: +-	
e		% / 月	ļ		· 交通・接 		環境 		-	街路 		 	交通・	接近 		·環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	1也		行政		į	その他				

(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	市街地でる	あり適	正な素地事	≸例(の収集が出来ない	ハため。		
(2)	-2 造店	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
llas.	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)				(円/㎡)
			100)	100						100 1		1	
 	 寸帯費用		標準化	, 公補正		付帯電	豊用の補修	有	 i効宅地化率	ヹで	地域要因の比		要因の 耳	 再調達原価
	付帯賃用 標準化行					正後0			した価格 (円/m		較	比較		(円/㎡)
			100	<u>)</u>]	[] 100				(%)	<u>100</u>	<u>[</u>	1	
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格		F	 ∃⁄m²		
内記	Я													
素地	表 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成							月翌	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	が % / 月 事 費							% / 月 費用						% / 月
地址	世域要因の比較 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			
_	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	16,098,512	3,444,020	12,654,492	10,608,800	2,045,692	(0.9794) 2,003,551	(3.9 0.4)
	収益価格	57,244,314	円 (110	0,000 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	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/㎡)			

階層	主地-4 ————————————————————————————————————	5 - 1	志免(県)											大況	建物の状	(3)-2 想定發
放送上の規制等 基準建鉱率等 指定容積率 基準容積率等 地積 間口・ 表行 前面道路、幅員等 地積 で理値を収め でで表しています。 でである でで	(m²)		 可積	延床面		階層	構造・		(m²)		面積	建築面		途	用	
用途地域等 基準建厳率等 指定容積率 基準音積率等 地積 関口・奥行 前面道路、標音等 が	800.00					F	4 F	S	0.00	20					住宅	店舗兼共同値
近音 学院 90 % 200 % 200 % 520 ㎡ 34.0 mx 14.0 m 約面道路: 県道 特定連路までの題 程定建物の概要 1階店舗、2 ~ 4 階共同住宅(ファミリータイプ) 有効率 の理由 88.8 % 標準的な有効率を想定。の理由 58.8 % 標準的な有効率を想定。の理由 70.0 で理由 70.0 でで理由 70.0 でで理由 70.0 でで理由 70.0 でで理由 70.0 でで理由 70.0 でで理由 70.0 ででで用 70.0 でで理由 70.0 ででで用 70.0 でで用 70.0 ででで用 70.0 ででで用 70.0 でで用 70.0 ででで用 70.0 でで用 70.0 でで用 70.0 でで用 70.0 でで用 70.0 ででで用 70.0 ででで用 70.0 でで用 70.0 ででで用 70.0 ででででで用 70.0 ででで用 70.0 でで用 70.0 ででで用 70.0 でででで用 70.0 ででで用 70.0 ででで用 70.0 でででで用 70.0 でででで用 70.0 でででででででででででででででででででででででででででででででででで															規制等	公法上の規
### 1		幅員等	前面道路、		・奥行	間口		地積	容積率等	基準	責率	指定容積	阪率等	基準建構		用途地域等
本規収益算出内訳 日瀬 「京田積 「京田有 「京田積 「京田有 「「京田有	8.0 m # : m			4.0 m	0 m× 14	34.	520 m²		200 %		200 %		90 %			近商 準防
開加速 保証金等(月数 本の		思定。	は有効率を想	標準的な	38.8 %	8		イプ)	マミリータ	(ファ	同住宅	~ 4 階共[の概要	想定建物の
Right														り訳	益算出内	(3)-3 総収益
1 - 1 店舗 200.00 85.0 170.00 2,470 419,900 5.0 2.0 2.0 2.0 2.0 2.0 2.0 2.0 2.0 2.0 2.0 1.00 2.470 419,900 2.0	証金等 (円)	数) a保証	保証金等(月数	i	額支払賃	月			勃面積	有			床面	<u>余</u>	用道	階層
1 ~ 1 店舗 200.00 85.0 170.00 2,470 419,900 2.0	利金等 (円)	数) b権利	権利金等(月数	円) b	(F			(円)	(m²)		(%)	(m²)				
2 ~ 4 共同住宅 200.00 90.0 180.00 1,670 300,600 2.0 1.0 - - - 800.00 88.8 710.00 1,321,700 円× 12ヶ月 = -	2,099,500	-		900	419,9		2,470		170.00		85.0	200.00			店舗	
2 ~ 4 共同住宅 200.00 90.0 180.00 1,670 300,600 1.0 - - 1.0 1.0 1.0 1.0 - - 800.00 88.8 710.00 1,321,700 1.321,700 - - - - - 1,321,700 円 x 12ヶ月 = -	839,800														1	1 ~ 1
- 800.00 88.8 710.00 1,321,700 円 x 12ヶ月 = a共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = b共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = b共益費(管理費) 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない その他の収入(駐車場使用料等) 5,000 円/台 x 10 台×12ヶ月+ = 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金より十分担保されており計上しない 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A(%) + (x 空室率 B(%)) + 600,000 円 x 5.0 % (+ a) x 空室率 A(%) + (x 空室率 B(%)) + 600,000 円 x 5.0 % = 収上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,903,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 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 %) 1,741,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 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 % = 総収益 + + + 16,098,512 円 (30,959 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 基準階 6定実賃賃料 基準 6元 と関係を修正 (円/㎡) 基準階 6元を実賃賃料 4元に 2億円 7元の比較 格差修正 (円/㎡)	601,200 300,600			600	300,6		1,670		180.00		90.0	200.00		主宅	共同组	2 ~ 4
## 800.00 88.8 710.00 1,321,700 円 x 12ヶ月 = a共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡ 12ヶ月 = b共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡ 12ヶ月 = b共益費(管理費) の算出根拠 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない その他の収入(駐車場使用料等) 5,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金より十分担保されており計上しない 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) + 600,000 円 x 5.0 % = 以上計 + a+ 保証金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 3,903,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 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 %) 1,741,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 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 % = 総収益 + + + 16,098,512 円 (30,959 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 基準階 査定実質賃料 基準 で 正 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 査定実質賃料 基準	300,000		1.0												+	4
### 800.00 88.8 710.00 1,321,700 円 x 12ヶ月 =																~
## 800.00 88.8 710.00 1,321,700 円 x 12ヶ月 = 1,321,																~
計 1,321,700 円 x 12ヶ月 = a共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = b共益費(管理費)の算出根拠 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない その他の収入(駐車場使用料等) 5,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月+ = 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金より十分担保されており計上しない 空室等による損失相当額(+a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%)) 15,860,400 円 x 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 7.0 % 5.0 % 7.0 %																~
計 1,321,700 円 x 12ヶ月 = a共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = b共益費(管理費)の算出根拠 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない その他の収入(駐車場使用料等) 5,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月+ = 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金より十分担保されており計上しない 空室等による損失相当額(+a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%)) 15,860,400 円 x 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 5.0 % 7.0 % 5.0 % 7.0 %	3,903,100			700	1 321 7				710 00		88 8	800 00				
a共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = b共益費(管理費)の算出根拠 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない その他の収入(駐車場使用料等) 5,000円/台 x 10台×12ヶ月+ = 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金より十分担保されており計上しない 空室等による損失相当額(+a) x 空室率A(%)+(x 空室率B(%))+(x 空室基度等慮後)+(x 空室基度等高度)+(x 空室基度等高度)+(x 空室基度等高度)+(x 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	1,741,600								710.00			000.00				
b共益費(管理費)の算出根拠 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない その他の収入(駐車場使用料等) 5,000 円/台 x 10 台x 12ケ月+ = 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金より十分担保されており計上しない 空室等による損失相当額(+ a) x 空室率A(%) + (x 空室率B(%)) + 600,000 円 x 5.0 % + 以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,903,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = + 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (備却年数(+ a) を変えの後の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の表の	5,860,400 円	15				700 F										
その他の収入(駐車場使用料等) 5,000 円/台 x 10 台x 12ヶ月+ = 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金より十分担保されており計上しない 空室等による損失相当額(+ a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%))+ 15,860,400 円 x 5.0 % (+ a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%))+ + 600,000 円 x 5.0 % = 以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,903,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (質却年数(4年) 運用利回り(1.00 %)1,741,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 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 % = 総収益 + + + 16,098,512 円 (30,959 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 事情補 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 否定実質賃料 基準	0 円					>1 \ t=			+ 弗 士 미 수	++ ÷			+ <i>h</i> n	の管山田	-	
貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金より十分担保されており計上しない 空室等による損失相当額 (+ a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) + 600,000円× 5.0 % = 以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,903,100円× 95.0 % × 1.00 % = 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 %) 1,741,600円× 95.0 % × 0.2563 = 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 + + + 1 16,098,512円 (30,959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 ()内は支払賃料 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	600,000 円	=								共五					-	
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) 15,860,400円× + 600,000円× 5.0% = 5.0% 5.0% = 以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,903,100円× (費却年数(1,741,600円× 95.0% x 95.0% x 1.00% = 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 % = 総収益 + + + 16,098,512円 30,959円/㎡) (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 下 ()内は支払賃料 事例の実際 実賃賃料 事情補 正 時点修 補正 標準化 差修正 建物格 と地域要 を修正 基準階 を定実賃賃料 査定実賃賃料 基準 (円/㎡)	000,000 円			773.						數分						
(+ a)× 空室率A(%) + (× 空室率B(%)) + 600,000 円 x 5.0 % = 以上計 + a+ (保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,903,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 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 %) 1,741,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 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 % = 総収益 + + + 16,098,512 円 (30,959 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 実賃賃料 事情補 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 査定実賃賃料 基準階 査定実賃賃料 基準階 養修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)				%						757.33			HA./			
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,903,100円 x 95.0% x 1.00% = 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%) 1,741,600円 x 95.0% x 0.2563 = 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 % = 総収益 + + + 1 16,098,512円 (30,959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 ()内は支払賃料 1 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 査定実賃賃料 基準 1 乗賃賃料 正正 福正 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)	823,020 円			% =	5.0		円×	500,000	6	+	(%))	室率B((x 空	A (%) + (空室率	(+ a)x 3
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 %) 1,741,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 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 % = 総収益 + + + 1 16,098,512 円 (30,959 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 ()内は支払賃料 1 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 査定実賃賃料 基準 実質賃料 正	5,637,380 円	15													+ a+	以上計
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 95.0 % x 0.2563 = 1 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 % = 1 総収益 + + + + 16,098,512 円 (30,959 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 実賃賃料 正 正 幅	37,079 円) % =	1.0	×	.0 %	95	100 円 ×	3,903,				失考慮復	益(空室損	の運用記	保証金等の
総収益 + + + + 16,098,512 円 (30,959 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 事情補 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 査定実質賃料 基準質 正 正 補正 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)	424,053 円										慮後)	室損失考慮	羽(空室	金及び償去	の運用を	権利金等の
(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 事情補 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 査定実質賃料 基準 実質賃料 正 補正 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)	0 円		% =		×	%		円×			考慮後)	(空室損失者	の運用益	保証金等(又入に係る	その他の収
NO 事例番号 事例の実際 事情補 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 査定実質賃料 基準 実質賃料 正 補正 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)		円/㎡)	30,959		(98,512 円									
実質賃料			T					1						1		
(円/㎡)	也基準階の賃料	基準地		新	基準階 格差修正	域要 比較	格 地切のし	差修正		点修			料	実質賃料	番号	NO 事例都
a <u>100 [] 10</u>	[≛] 階の ∄質賃料 2,586 円/㎡	対象基準月額実質]						0			1	(a
b <u>100 [] 100 [] 100 100 100 100 (</u> 月額		月額支持		- 1]			,			b
	1 F B	基準階		-	_100			_100	_100]		_100)	(С

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		890,000 F	9		178,000	,000 ×	0.5	%	
上 維持管理費 		823,020 F	9		16,460	,400 ×	5.0	%	
Λ.1Ω Λ. ÷ ⊞	土地	129,000 円	円置	查定額					
公租公課 	建物	1,246,000 円	9		178,000	,000 ×	50.0 % >	14.00	/ 1000
損害保険料		178,000 円	9		178,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		178,000 円	9		178,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		3,444,020 F	9 (6,623 P	g/m²) (経費率	21.4 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.9 %)	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %)	n a:躯体 <i>0</i>	O経済的耐用	月年数			50 年
┃ ┃ b:仕上割合(仕上価格÷ 建物∜ ┃	等価格)	30 %)	n♭: 仕上0	O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 <i>0</i>)経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	•	: 未収入	期間を考慮	した修正率	3		0.9794
(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		178,000,000 円		040	. 000 TI /	2	000 00 ==2	設計監	
一工小庄内院一		0.0500			5,000 円/n	ıx	800.00 ㎡x 仕上部分	: (100%+	3.00 %) 設備部分
一元利逓増償還率 		0.0596		0.0427 x		0.0545 ×		0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(10,608,800 円 20,402 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>	<u> </u>							
総収益								16,098,512	円
総費用								3,444,020	円
純収益 -								12,654,492	円
建物等に帰属する純収益								10,608,800	円
土地に帰属する純収益 -								2,045,692	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							2,003,551	
×				(3,853	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %)						
		57,244,314 円]	(110,000	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡志免町別府1丁目211番15	2915000016713-0000
2	糟屋郡志免町別府1丁目211番1	2915000016702-0000
3	糟屋郡志免町別府1丁目211番25	2915000016723-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 志免(県) 5-2 宅地-1

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

|鑑定評価額 867,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 227,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 165,000 円/㎡ (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 1日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 24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	所在及び地番並び 「住居表示」等	ブに 糟屋郡志免 「別府北 2		2丁目48	3.4番1() 外			地積 (㎡)	3	,821	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況	見 周辺 況	の土地の和	削用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	设との	準工 (60,200)
	正方形 1:1	事務所 S 3		舗、営業所 路線商業地	. 1_12	 南東25 m 町道		水道、下水	福岡空河	巷1.2 km		(その他) 高度地区1種最高20m
(2)	 範囲	東 200 m、西	100 m、	南 100 r	n、北	100 m	標準的使	⊥ 語│沿道	」 サービス	ス施設用サ	 t	
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 70 1	m、 奥行	約	60 m、	規模	4,	200 ㎡程	度、	形状!	長方形
隣	地域的特性	特記 郊外型店舗 路線商業地			街 25	m町道	交通	km	空港駅北京	東方1.2	法令規制	□準工 ¦高度地区1種最高20m
	地域要因の将 来予測	周辺及び背後で る街路商業地域	は分譲賃貸 である。	ディンショ 富岡空港に	ー リンや営 こも近く	業所等の流 4来に対す	通業務 る期待	── 施設の進 感も高い	出が活列 。需要に	そであり、 は堅調です	ー 用途(あり地(ンタ様性も認められ 西は上昇基調。
(3)最	有効使用の判定	沿道サービス施	設用地				(4	り対象基準 の個別的 因		, 1		
٠, ,	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	3	23	5,000 円	/ m²					
の	適用	収益還元法	収益価格	3	164	4,000 円	/ m²					
		原価法	積算価格	3			/ m²					
		開発法		よる価格			/ m²					
(6)市	場の特性	サービス施設とし	っての営業 処した土地	拠点取得目 利用形態 <i>加</i>	目的の法 <i>。</i> が進展、i	人又は個人	事業主、 増加基調	かかる需 引にありす	要者向! ナント!!	ナのデベロ 需要も堅調]ッパー 間である	チェーン展開や沿道 -等が中心である。幹 らが、厳しい地域間競 Nる。
\ 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ったため信頼度し	こ劣る面は て、本件で	否めない。 は当該地域	また、月 或の特性で	用地取得は を反映し説	先行性か 得性に優	「見受けら る比準値	れ、これ 「格を中心	ιが収益値 ひとし、収	晒格とσ	まか、土地残余法に拠 の乖離となったものと みを比較考量し、更に
(8) 公規(示準	代表標準地 西 標準地番号 各	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 / m²	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b 較) の比	₹基準地 之準価格 ∃ / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	地の価格	100	100	100	[]	-		補正。	画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年	則平標準1 恰			価 変	一般的要因	 []]			 に、福岡			 :も相俟って、不動産 5リ不透明感も看取。
象標の基準性 基準性 準価語	D - 2 基準地が共 乗 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地等		形 状 成 況	(地 均要 因							途の多様性が窺え、需 ニ昇率を示している。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 安動率 年間	+14.6 % 半年	- 円/㎡ 門 9	要 因 % の	(個別的)要 因		り要因に	変動は無	. 1.			

(1)	比準価格	算定内	l訳													
NO	取引事例番号	≣	新在及び地 」等	 2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o F	画地 影状	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			室郡志免町				更地	(長7	方形	南東24	m県道			準工 (60,200) 高度地区1種20m
b		09 D 糟原	屋郡志免町				建付 地	(,	· 不整)	整形	北西16	m県道			1 住居 (60,200)
С	- 志免7 C	1 糟原	屋郡志免町				更地	(,	ほ(i) 方形	 ぼ長 ド	北東12.5 北西9 m 角地				2 住居 (70,200) 高度地区1種20m
d	志免70		屋郡志免町				建付 地	(ほ!i	 ぎ正 ド	北東11	m県道			1 住居 (60,200) 高度地区1種20m
е	- 9	03						()						
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 / m)	地域	域要 比較		 住定標準 (円/m²)		固別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
a	(404	,742	100 [100.0]	[103.7]	100	-		419,717		8.6		280,1	^^	通・	0.0	280,000
b c	138	3,202	100 [100.0]	[104.6] 100 [104.9]	100 [100.0]	100 [95.0]		152,168	100 [71	1.1]		214,0		竟	0.0	214,000
d	199),501	[120.0]	100	100	[107.0]		162,988	[73 	3.2]		222,6	画 [±] 61 行〕		0.0	223,000
e		,041	[100.0] 	100	[100.0]	[100.0] 		178,567	[67 			264,5	44 ~ (の他 <u>[100</u> 100		265,000
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率		補正の内記		L						 の比較の	内訳	100		
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境 		0.0	 街路 		0.0	交通・持	·····································		+40.0
_		+1.22	四地		 		その		0.0	行政			その他	0.0		
b		%/月 +0.58			┆ 交通・接 └ ¦ 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・打 その他	登近 -7.0 0.0	_	-22.0
С	その他	% / 月			<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路						-18.0
		+0.70	 画地 	+7.0	 ¦行政 '	0.0	\ -	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
d		%/月 +0.49			· · 交通・接 · · · · · · ·		環境			街路 		i		接近 -13.0	_ □ 環境 	-20.0
e		%/月	凹地	0.0	¦行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		0.0	その他交通・技		 □環境	
Ü		.v / 万	 画地		¦又過・19 └ ¦行政	. ~ _ 	^坂 児 その			 行政		 	文通・f その他	×	- K・元 L	
 オI	 	央定の現	 里由		1		l						〔比準価	 i格:	23	5,000 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	l	既成	市街地で	適切な	資料の把握	星が [困難であ	5るた	め			
(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									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	=	の価格	D補修正後 A (円/㎡)	· 道	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>) <u>0 </u>		1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因σ) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]		00		
Ē	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	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	域要因の比	較		街趾	各		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	記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	56,691,440	11,918,400	44,773,040	22,392,000	22,381,040	(0.9785) 21,899,848	(3.9 0.4)
	収益価格	625,709,943	円 (16	4,000 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	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	単物の状	<u> </u>											志免(県) ———	5 - 2		5地-4
		用	途		建築面	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗							1,900	0.00	S	1	F				1	,900.00	
公法	生上の規	制等															
用途地			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		
準工 高度地区	1種最高20	lm	ı	60 %		200 %		200 %		3,821 m²	61	.0 m× 6	62.0 m	前面道路:			5.0 m m
想定	Ξ建物σ)概要	地域の標準	—— 準的(。	 吏用の状	況及び柞	票準画	1地の状況	等から	有効率 の理由	1	00.0 %	標準的			<u>- · </u>	
(3)-3	総収益	算出内]訳										•				
階	層	用途	È	床面		有効 率	有	i効面積	支払賃	んり月額 料	F	割額支払賃	5 米斗	a保証金等(月		証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1 ^	~ 1	店舗		1,	900.00	100.0		1,900.00		2,600		4,940	,000	8.	0	39,52	0,000
	~																
-	~																
,	~																
	~																
ŧ	: †			1,	900.00	100.0		1,900.00				4,940	,000			39,52	0,000
	頁支払賃	 影料								4,940,	000	円 x 12	 ケ月 :	=	5	9,280,0	00 円
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														
		•	車場使用料							台 x		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸侄	削れ損失	ミ(算出	根拠、金額)			敷金	等により			十上し						0 円
空室 (+	≊等によ a)x 空	る損失 室室率A	₹相当額 λ(%)+(x 空	室率B(%))	+	59,2	280,000	円 × 円 ×		5.0 5.0	% =			2,964,0	00 円
以上	=計	+ a+													5	6,316,0	00円
			5(空室損失					39,520,	000 円 ×		.0 %	×	1.	00 % =		375,4	40 円
権利	リ金等σ	運用益	は及び償却額	頁(空室	室損失考!	憲後)		償却年	₹数(円 ×		年) 	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その	他の収え	∖に係る	保証金等の過	I 用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総切			+ +							91,440 円		(14,837	円/㎡)		
` '			月額支払賃				()内は支持	1		–						
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情補正	甫 時. 正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地流 因の	域要 比較	基準院格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	也基準階級	の賃料
a	_			\	<u>100</u>			<u>100</u>	100		0	100 [1		対象基準月額実	■階の 受賃料 2,617	円/㎡
b			(,		_ <u> </u>]	<u>100</u>	100		0 1	100	- 1		月額支	去 括 (型 (型 (型 (型 (型 (型 (型 (型 (型 (型 (型 (型 (型	
С	-		()	100	_]	100	100	10		100	_		基準階	1 F	В
	-		()	[] 10	0	[]]] []	[]				

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	三額相当額		算出	根 拠		
修繕費		1,800,000	円	360,000,000 ×	0.5 %	%	
維持管理費		1,778,400	円	59,280,000 ×	3.0 %	%	
() TD () 400	土地	5,100,000	円	查定額			
公租公課 	建物	2,520,000	円	360,000,000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		360,000	円	360,000,000 ×	0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		360,000	円	360,000,000 ×	0.10 9	%	
その他費用		0	円				
 総費用							
~		11,918,400	円	(3,119 円]/m²) (経費率	21.0 %)
(3)-6 基本利率等							
r :基本利率		3.9	%	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	停価格)	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)	30	%	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)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5	年	:未収入期間を考慮した修正率		(0.9785
(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		360,000,000 F	"	404 000 TH (²	4 000 00 2	設計監	
一工小庄协院、黑拉		0.0000			1,900.00 ㎡× 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0622		0.0445 x 40 % + 0.0608 x		0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(22,392,000 F 5,860 円/I	-				
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,000 1371	,				
						56,691,440	円
総費用						11,918,400	円
 純収益 -						44,773,040	
 建物等に帰属する純収益						22,392,000	
						22,381,040	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					21,899,848	
×				(5,731	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5	%				
		625,709,943	円	(164,000	円 / m²

	曹屋郡志免町別府北2丁目489番9	2915000022192-0000 2915000022210-0000
3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15	曹屋郡志免町別府北2丁目489番9	2915000022210-0000
4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16		
5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15		
6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16		
7 8 9 10 11 12 13 14 15		
8 9 10 11 12 13 14 15 16		
9 10 11 12 13 14 15		
10 11 12 13 14 15		
11 12 13 14 15 16		
12 13 14 15 16		
13 14 15 16		
14 15 16		
15 16		
16		
''		
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 志免(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
志免(県) 9 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額 506,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 214,000 円/m² 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 1日	(6)	[令和 7年1月]	150,000 円/m²
(a) 🖶 U 🖶 🗆	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T+D = /T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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					

	盤正評価額の決定	-V/-ZH	700											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		屋郡志筑 引府北 3		比3丁目6 0」	67番25	外				地 (m²		2,366	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周:	辺の土地の	利用の状	用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					要な交通	施設との	準工 (60,200)
	台形 1:1.2	事務所第	兼倉庫	工場、混在	、倉庫、事 する工業地	務所等が 域	南西11 m 県道			水道、 下水	福岡空港1 km			(その他) 高度地区1種最高20m
(2)	 範囲	東 7	70 m、西	150 m	 、南 50	m、北	100 m	標準	的使月	用 事業	」 所兼倉	庫地		
近	標準的画地の形ង		1		0 m、 奥	行約	50 m	、 規	模	2,	000 m	程度、	形状 -	 長方形
隣 地 域	地域的特性		- 商業的色系 沿いの流道		3幹線街路 或	街 11	m県道		交通施設		空港北京	東方1 km	法令規制	準工 高度地区1種最高20m
	地域要因の将 来予測													ー 在って安価な地価水 昇率を示している。
	有効使用の判定		兼倉庫地							対象基準 の個別的 因		Çl I		
	定評価の手法 適用		例比較法	比準価			5,000	円/㎡						
0,	旭市	収益還:	元法	収益価		13	7,000	円/㎡	_					
		原価法開発法		積算価	!恰 :による価格	x	/	円/㎡ 円/㎡						
(6)市	場の特性	、運輸 道サー	・流通業ビス需要	等の営業 者が考え	拠点取得目 られる。物	的の法人、 流施設需	、かか <i>を</i> 要は旺	る需要者 盛であり	f向けの 、福岡	のデベロ 団空港に]ッパ- ∑近い韓	- のほか、 徐街路	マンショ 合いという	ある。需要者の中心は ョンデベロッパーや沿 う立地条件は優位性・ 西上昇を示している。
ìó検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	として	説得性が 格である	高い。収 が、想定	益価格は、	収益性の	側面か <i>!</i> 性はや1	ら市場価 や劣る。	格を打 以上が	巴握した から、近	きもので に時の記	で、投資を	用不動産 の	反映した実証的な価格 D取引において重視す 或の地価動向を反映す
(8) 公規(示準)		標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要		の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100	1			祖正	–		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 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	[100]			祖正			因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準価)	の - 2基準地が共 (乗) である場合の検討	通地点(代		10 円/㎡ 等と同一均	成 況			需要は堅 	調に推 の流通	移して 業務用:	いるが 地需要	、金利上に	昇圧力もる 然として語	とも相俟って、不動産 あり不透明感も看取。 削安感も残っており、 いるが上昇基調が継続
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+15.7	′% 半年	- 円 / ㎡ :間	要 因 % の	(個別的)要 因		國別的要	因に変	動は無	ν I.			

	政异 洲作	开汇	13 B/(心光(乐)	9 -	1 七地-2
(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	j	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	地	接面道状況	箟路の	主要交流		法令上の規 制等
а	志免7C	糟別	屋郡志免町	•			更地	(,	長方)		南東24 ।	m県道			準工 (60,200) 高度地区1種20m
b	- 30 志免7 C		屋郡志免町				建付地	(ほほん方形		南西7.6	m町道			準工 (60,200)
	- 90	15					_	(,	,						,
С	志免7 C	糟原	屋郡志免町				建付地	(不整	浵	南西7.6 北東5.9				準工 (60,200)
	- 90	4										二方路				
d	志免7 C		屋郡志免町				建付地	(,	方形		北西6 ml 北東4.5 角地				準工 (70,200) 高度地区1種20m
	- 50	_	=#7+4mT				建付			E+	-πν	北東11.5	"目'呆			
е	志免7 C - 50		屋郡志免町				建刊	(長方 	1#2	北宋II.5	宋坦			<u>年</u> 工 (60,200) 高度地区1種20m
NO	マップ 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	推(定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		個別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[103.7]	_100	_100			_100)			街	路	0.0	
b	(,742)	[100.0] 	100 [121.3]	[/] _100	[100.0] 		419,717	[155 100			270,20	62 安 接	通・ 近	0.0	270,000
	136,	,665	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		165,775	[75			221,0	33 環	境	0.0	221,000
С	(136,) ,666	<u>100</u> [100.0]	[121.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		165,776				221,0			0.0	221,000
d	(150,) ,131	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		153,046				201,3	一 行i 76 そ(以 の他	0.0	201,000
е	1.	661	100 [100.0]	[105.0]	100 [100 0]	100 [100.0]		115,144	100			222,7	16	[10	0.0]	223,000
NO		 ſ月率		補正の内記		[100.0]		,			要因	<u>, ·</u> の比較の			•	
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	接近 +4.0	0 環境	^竞 +45.0
	-	+1.22	画地		¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	0	
b		6 / 月 ⊦1.64	街路		交通・接		環境			街路 		i		 妾近 -7.0	0 環境	^气 -16.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路 		-4.0	交通・打		0 ¦ ^{環境} · - L	^竟 -16.0
		+1.64	四地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他			
d		6/月 ⊦1.00	街路 		交通・接		環境			街路 		i	交通・持	接近 -1.0	0 ¦環場	^美 -20.0
			凹地		¦行政 - -		その		0.0	行政 		-	その他	0.0		
е		6/月 ⊦1.00	街路 		· 交通・接		環境			街路 		i			Ĺ	[〔] -40.0
			凹地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政 ———			その他	0.0		
オ	北準価格決	定の現	里由										〔比準個	插格:	2	25,000 円 / ㎡)

(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	市街地で泊	適切な	資料の把握	星が [困難であ	うるため	か			
(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	•							
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	Ĭ	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準·	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		可効宅地化率 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>]]		
Ş	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
地均	或要因の比	較		街路	克		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								
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	27,496,800	6,531,200	20,965,600	9,392,200	11,573,400	(0.9785) 11,324,572	(3.9 0.4)		
	収益価格	323,559,200	円 (137	7,000 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 <i>の</i>	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 想定發	建物の制	大況											志免(県) ———			地-4
	用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
事務所兼倉庫	車					1,200	0.00	LS	1 F	=				1,	,200.00	
公法上の規	現制等															
用途地域等		基準建廠	支率等	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		
準工 高度地区1種最高2	Om		60 %		200 %		200 %	:	2,366 m²	50	.0 mx 5	56.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物の	の概要	地域の特別断した	悪準的値	使用の状	況及び村	票準画	地の状況		有効率 の理由	1	00.0 %	標準的				
(3)-3 総収割	益算出内	り訳														
階層	用道	金	床面		有効 率	有	効面積	支払賃料	たり月額 ^料	F	月額支払賃		a保証金等(月数		正金等	(円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	o権利金等(月数		利金等	(円)
1 ~ 1	事務戶	所兼倉庫	1,	200.00	100.0		1,200.00		2,000		2,400,	,000	6.0	0	14,400	0,000
~																
~																
~																
~																
計			1,	200.00	100.0		1,200.00				2,400,	,000			14,400	0,000
年額支払負										000	円 x 12			28	3,800,00	
a共益費(管		- M. II. III.	Ln					円/r	mίx		míx	12ケ月	=			0 円
b共益費(電 その他の ^し								円/f	<u> </u>		台x 12 ⁻	ケ日+		=		0 円
貸倒れ損失	•					敷金	等により			+ + l		773'				0円
空室等に			,			73.4.2		300,000 F			5.0	%				
(+ a)x 3	空室率	A(%)+ (× 空	室率B((%))	+		F	円 ×		5.0	% =		,	1,440,00	00 円
以上計	+ a+													27	7,360,00	00 円
保証金等(000 円 ×		.0 %			00 % =		136,80	00 円
権利金等の	の運用記	益及び償却	翻(空室	≧損失考.	慮後)		償却年	F数(円×	í	年) %	運用利 x	回り(%) =			0 円
その他の収	入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×) X		% =			0 円
総収益	+	+ +						27,49	6,800円		(11,622	円/m²)		
(3)-4 1 m ²	当たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠) 内は支払	公賃料								
NO 事例都	号	事例の実質賃料	4	事情社正	浦 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地域	或要 北較	基準階 格差修正	耆 E F F	定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階(の賃料
a		()	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>]	100 [_		対象基準 月額実	階の 質賃料 2,010	円/㎡
b)]	100	- 1		月額支		
С		()	100			_100	_100	100		_100	-		基準階	1 F	В
-		()	[] 100)	[]	[] []]	1				

						. ,		
(3)-5 総費用算出内訳			_					
項目	実	額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		755,000 円	I	151,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		1,440,000 円	I	28,800	,000 ×	5.0	%	
N.∓D. N.÷H	土地	2,977,200 円	査定額					
公租公課	建物	1,057,000 円	1	151,000	,000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		151,000 円	I	151,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		151,000 円	I	151,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円	ı					
総費用								
~		6,531,200 円	l (2,760	円/㎡) (経費率	23.7 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.9 %	g:賃料	の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体	の経済的耐用	手数			45 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	1年数			25 年
c :設備割合(設備価格:建物等	等価格)	30 %	n c:設備	また おまま かんしょう かいかい かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かい	手数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収.	入期間を考慮	した修正率	<u> </u>		0.9785
(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		151,000,000 円	4	22,000 円/m	2	4 000 00 m²	設計監	
二千八年 併/崇		0.0022		22,000 円 / m 躯体部分	1X	1,200.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0622	0.0445 ×	40 % +	0.0608 >	30 % +	0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(9,392,200 円 3,970 円/㎡)	,					
(3)-8 土地に帰属する純収益		· · ·						
総収益							27,496,800	円
総費用							6,531,200	円
							20,965,600	円
建物等に帰属する純収益							9,392,200	円
土地に帰属する純収益 -							11,573,400	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						11,324,572	
×			(4,786	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %						
		323,559,200 円	(137,000	円 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡志免町別府北3丁目666番1	2915000016461-0000
2	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2	2915000016469-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14 15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		