

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 m ² 当たりの価格	95,300 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡志免町田富 1 丁目 2 6 0 番 5 0 「田富 1 - 1 0 - 8」				地積 (㎡)	178 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域		南東6 m 町道	水道、 ガス、 下水	福岡空港6.2 km		(その他) 高度地区1種最高20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	区画整然とした戸建住宅地域		街路	基準法北 6 m 町道	交通施設	福岡空港駅南東方6.2 km	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	鉄道駅等から距離があるものの、区画整然とした戸建分譲住宅地域であり、比較的良好な居住環境を具有する。都市圏内において相対的に安価な地価水準とも相俟って需要は堅調であり地価上昇傾向にある。								
(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 95,300 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、志免町内及び周辺市町村内の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景に、福岡市住宅地と比較して相対的に安価な地価水準とも相俟って需要は堅調である。中古住宅の需要も認められるなか、市場の中心価格帯は土地 1 7 0 0 万円前後、新築戸建で 4 0 0 0 万円台前半が中心価格帯となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅が多く、収益物件の取引は殆ど無く自用目的の取引が中心であるなか、転勤等でまれに賃貸される程度で賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当志免町の住宅市場動向をも勘酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	0.0	地域交通環境行政その他
	志免(県)	- 4						画地	0.0	要因
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[103.0]	95,200		行政	0.0	0.0
	102,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[113.5]	100			その他	0.0	0.0
(10) 対年対象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 90,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、金利上昇圧力もあり不透明感も看取。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〈地域要因〉	地域要因に大きな変動要因は無いなか、福岡都市圏のなかでは相対的に安価な水準とも相俟って需要は堅調、地価も上昇基調で推移。				
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉	個別的要因に変動は無い。				
	変動率	年間 +5.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	志免 7 C - 505	糟屋郡志免町				建付地	()	ほぼ長方形	南西3 m私道		1 住居 (60,160) 高度地区1種20m			
b	志免 7 K - 612	糟屋郡志免町				更地	()	長方形	南西4 m町道		1 住居 (60,160)			
c	志免 7 K - 609	糟屋郡志免町				建付地	()	ほぼ長方形	南西6.5 m町道		1 住居 (60,200)			
d	須恵 7 C - 1204	糟屋郡須恵町				建付地	()	長方形	南西6.8 m町道		(都) 1 住居 (60,200)			
e	宇美 7 C - 408	糟屋郡宇美町				建付地	()	ほぼ長方形	東8 m町道		(都) 1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他			
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)			
a	() 89,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	93,795	$\frac{100}{[98.6]}$	95,127	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	98,000				
b	() 81,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,663	$\frac{100}{[93.8]}$	89,193		91,900				
c	() 106,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,161	$\frac{100}{[102.0]}$	109,962		113,000				
d	() 80,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,492	$\frac{100}{[93.3]}$	91,631		94,400				
e	() 102,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,753	$\frac{100}{[114.3]}$	92,522	$\frac{[103.0]}{100}$	95,300				
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 +0.33	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+6.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+5.0	環境	-7.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	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	+2.0
			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 +0.55	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+6.0	環境	-12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.76	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+9.0	環境	+7.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由									〔 比準価格 : 95,300 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					既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	
									その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

志免(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡志免町田富 1 丁目 2 6 0 番 5 0	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		

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 m ² あたりの価格	78,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡志免町桜丘 2 丁目 3 7 番 「桜丘 2 - 5 - 1 3」				地積 (㎡)	288 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)			
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		南5.2 m 町道	水道、 ガス、 下水	福岡空港5.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 65 m、西 65 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模		260 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が多い分譲住宅団地		街路	基準方位北 5 . 2 m町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 5.1 km		法令 対象基準地と同じ 規制		
	地域要因の将来予測	山手に位置する既成の住宅団地として成熟しており、現況の利用状態が維持されると予測する。二世帯住宅の建築を想定した建蔽率・容積率の変更があったが、利便性に劣ることから需要は先細りが予測される。										
(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	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 78,300 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、志免町、須恵町、宇美町、福岡市博多区東部等の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、福岡市内へ通勤する給与所得者、上記地域在住の一般所得者層である。需要の中心となる価格帯は取引規模によるが、坪 2 5 ~ 2 7 万円程度である。居住環境は概ね良好であるが、山手の既存住宅地域で利便性に劣り、志免町中心部等との比較では競争力に劣る。需要は概ね堅調であるが、先行きの不透明感があり、上昇幅はやや縮小傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	内 訳		準 交通	域 交通		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	志免(県) - 4						準 交通 0.0		域 交通 +1.0			
							化 環境 0.0		要 環境 +31.0			
	前年指定基準地の価格 102,000 円 / ㎡		[102.9] 100	100 [100.0]	100 [140.3]	[104.0] 100	補 画地 0.0		因 行政 +5.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 77,500 円 / ㎡ - 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			価格変動形成要因	一般的要因	福岡市内との比較における割安感に残るものの、ローン金利の上昇や建築費高騰等の影響から不動産市場の先行きは不透明となっている。						
	公示価格 円 / ㎡					地域要因	やや利便性に劣る山手の住宅団地であり、建蔽率・容積率等の改定があったものの、先行きは弱含みで、地価は上昇幅が縮小している。					
	変動率						個別的要因	特に変動はない。				
	年間 +1.0 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (m^2)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	志免7C - 306	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m町道		1 低専 (40,60) 高さ制限10 m その他	
b	宇美7C - 406	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
c	志免7C - 506	糟屋郡志免町		建付地	()	長方形	南西4.3 m町道		近商 (90,200) 高度地区1種20m	
d	志免7C - 508	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	東4 m町道		1 低専 (50,80) 下記参照	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/ m^2)	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/ m^2)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/ m^2)	個別的要因の比較	査定価格 (円/ m^2)
a	() 32,441	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,864	$\frac{100}{[89.9]}$	71,039	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	73,900
b	() 66,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	67,025	$\frac{100}{[88.1]}$	76,078		79,100
c	() 93,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,604	$\frac{100}{[124.6]}$	75,926		79,000
d	() 94,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,529	$\frac{100}{[116.4]}$	82,070		85,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
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	売急ぎ	% / 月 +0.08	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -11.0		
b	正常	% / 月 +0.37	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -11.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +7.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,300 円/ m^2 〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。							
(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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己所有を目的とする1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、収益還元法の適用を断念した。						

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

志免(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡志免町桜丘 2 丁目 3 7 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		

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 m ² 当たりの価格	102,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡志免町向ヶ丘2丁目1827番69 「向ヶ丘2-15-4」				地積 (㎡)	247 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)		
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		南7 m 町道	水道、 ガス、 下水	福岡空港4.7 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	丘陵地の区画整然とした戸建住宅地域		街路 標準方位北7 m町道	交通施設	福岡空港駅南東方4.7 km		法令 1 低専 規制		
	地域要因の将来予測		鉄道駅等から距離があるものの、区画整然とした戸建分譲住宅地域であり、比較的良好な居住環境を具有する。博多区内の住宅地の影響を受けているほか、相対的に安価な地価水準とも相俟って上昇基調を辿っている。								
(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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 102,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、志免町内及び周辺市町村内のバス便圏の住宅地の圏域。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景に、隣接する博多区内の住宅地の高騰の影響もあり、相対的に安価な地価水準である当該地域に需要が流れている状況も看取される。市場の中心価格帯は土地2400万円～2600万円程度、新築戸建で4500万円程度が中心価格帯となっている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	一般住宅が多く、収益物件の取引は殆ど無く自用目的の取引が中心であるなか、転勤等でまれに賃貸される程度で賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当志免町の住宅市場動向をも勘酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	志免(県) - 4									0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 0.0 +3.0 +2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 102,000 円/㎡		[102.9] 100	100 [100.0]	100 [107.2]	[104.0] 100	102,000				
(10)対年 ら象 標の 基準 検準 価付 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡ - 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/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕		低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、金利上昇圧力もあり不透明感も看取。				
	〔地域 要因〕		地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、上昇率はやや鈍化傾向にあるが上昇傾向で推移している。								
	〔個別的 要因〕		個別的要因に変動は無い。								
変動率			年間 +2.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	志免7C - 302	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ正方形	西6.3m町道		1低専 (50,80) 高さ制限10m その他	
b	志免7C - 508	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	東4m町道		1低専 (50,80) 下記参照	
c	志免7C - 901	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m町道 北西6m 角地		1低専 (50,60)	
d	志免7C - 306	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m町道		1低専 (40,60) 高さ制限10m その他	
e	福岡博多7C - 1001	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西4.3m市道 南東6m 角地		1低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 113,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	115,854	$\frac{100}{[111.3]}$	104,092	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	108,000
b	() 94,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,529	$\frac{100}{[99.9]}$	95,625		99,500
c	() 83,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,228	$\frac{100}{[85.5]}$	98,512		102,000
d	() 32,441	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,864	$\frac{100}{[67.2]}$	95,036		98,800
e	() 120,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	123,035	$\frac{100}{[124.1]}$	99,142	$\frac{[104.0]}{100}$	103,000
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 +0.47	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.12	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 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.17	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 -17.0		
d	売急ぎ	% / 月 +0.08	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 -4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0 画地 +6.1	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 +4.0 その他 0.0	環境 +23.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 102,000 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					既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

志免(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
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
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

(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)路線価	[令和7年1月]	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡志免町志免3丁目1410番2「志免3-6-3」				地積 (㎡)	336	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域		南西6.5 m 町道	水道、下水	福岡空港4.4 km		(その他) 高度地区1種最高20m			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 18 m、規模 340 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	町中心部に近接する既存住宅地域		街路 6.5 m町道	交通施設	福岡空港駅南東方4.4 km	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	町中心部に近接する既存住宅地域であり、一般住宅を中心にアパート、事業所等も混在する地域環境となっている。需要は堅調であるが、ハウズビルダーの進出等も期待でき地価は上昇基調で推移している。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 106,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 83,900 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、志免町内の最寄り駅からバス便の低層住宅を中心とした住宅地の圏域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウズビルダーや転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景に、福岡市住宅地と比較して相対的に安価な地価水準とも相俟って需要は堅調である。規模の大小により異なるが市場の中心価格帯は土地2800～3200万円程度、新築住宅では4700～5000万円程度が中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸アパート等の収益物件も混在するが、収益価格は賃料に保守性・遅効性があること及び想定条件の介在等が認められる。従って、本件では、典型的な需要者を想定するならば、現実の売買事例を基礎とした価格で、現下の市場実態を反映した実証的価格として規範性の高い比準価格を中心にして、収益価格を比較考慮、更に周辺地域も含めた住宅需要等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	標準地番号	-										
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格											
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 102,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、金利上昇圧力もあり不透明感も看取。						
	- 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 志免 - 2					〈地域要因〉	地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、上昇率はやや鈍化傾向にあるが上昇傾向で推移している。					
	公示価格 103,000 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動は無い。				
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 +1.9 %									

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	志免7C - 505	糟屋郡志免町				建付地	()	ほぼ長方形	南西3 m私道		1 住居 (60,160) 高度地区1種20m			
b	志免7C - 307	糟屋郡志免町				貸家建付地	()	長方形	北東6 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m			
c	志免7C - 902	糟屋郡志免町				建付地	()	ほぼ長方形	南東4.6 m町道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種20m			
d	志免7K - 613	糟屋郡志免町				建付地	()	長方形	北西4.6 m町道		1 住居 (60,184)			
e	志免7K - 612	糟屋郡志免町				更地	()	長方形	南西4 m町道		1 住居 (60,160)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 89,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	93,795	$\frac{100}{[86.6]}$	108,308	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	108,000				
b	() 79,927	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,726	$\frac{100}{[79.6]}$	101,415		101,000				
c	() 117,430	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	116,518	$\frac{100}{[109.8]}$	106,118		106,000				
d	() 112,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	121,682	$\frac{100}{[108.7]}$	111,943		112,000				
e	() 81,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,663	$\frac{100}{[80.0]}$	104,579	$\frac{[100.0]}{100}$	105,000				
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 +0.33	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-7.0
			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	% / 月 +0.24	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
			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 +0.24	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	+12.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	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	+12.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-1.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 106,000 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					既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,632,828	903,500	3,729,328	2,750,630	978,698	(0.9788) 957,950	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	28,175,000 円 (83,900 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	336 ㎡	17.9 m× 18.7 m	前面道路：町道 6.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 L D K (約 4 0 ㎡) 6 戸の賃貸共同住宅を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定し標準的と判断。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,550	186,000	1.0	186,000		
							1.0	186,000		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,600	192,000	1.0	192,000		
							1.0	192,000		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		378,000		378,000		
								378,000		
年額支払賃料				378,000 円 × 12ヶ月 = 4,536,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,536,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 238,800 円						
以上計 + a+ - -				4,537,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				378,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,591 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 378,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 92,037 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,632,828 円 (13,788 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,636 円/㎡ 月額支払賃料 (1,600 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	
修繕費	186,800 円		46,700,000 × 0.4 %	
維持管理費	238,800 円		4,776,000 × 5.0 %	
公租公課	土地	57,600 円	査定額	
	建物	326,900 円	46,700,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000	
損害保険料	46,700 円		46,700,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円		46,700,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	903,500 円 (2,689 円 / m ²) (経費率 19.5 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	0.5 年	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	
建物等の初期投資額	46,700,000 円		設計監理料率 189,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,750,630 円 (8,186 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		4,632,828 円		
総費用		903,500 円		
純収益 -		3,729,328 円		
建物等に帰属する純収益		2,750,630 円		
土地に帰属する純収益 -		978,698 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		957,950 円 (2,851 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %				
28,175,000 円 (83,900 円 / m ²)				

4 不動産 I D

志免(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡志免町志免 3 丁目 1 4 1 0 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		

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)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		糟屋郡志免町王子1丁目774番11 「王子1-17-17」			地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	住宅 L S 2	一般住宅のほかに店舗等 が見られる既成住宅地域	南西7.5 m 町道	水道、 下水	福岡空港3.2 km		(その他) 高度地区1種最高20m

(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m				標準の使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、		奥行 約 16 m、		規模	220 m ² 程度、	形状 長方形		
	地域的特性	特記	特記すべき事項はない。			街 7 . 5 m町道		交通	福岡空港駅 南東方	法令	対象基準地と同じ
		事項				路			3.2 km		
								施設		規制	
地域要因の将来予測	当該地域は比較的利便性に優れた既存の住宅地域であり、利用状況は当面現状のままであるものと思料される。福岡市内との比較における割安感に残っており、先行きの不透明感はあるものの需要は堅調に推移している。										

(3) 最も有効使用の判定	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	106,000 円 / m ²		
	収益還元法	収益価格	76,400 円 / m ²		
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²		

(6)市場の特性	同一需給圏は、志免町、須恵町等に存する既存住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、福岡市内へ通勤する給与所得者、上記地域在住の一般所得者が中心である。需要の中心となる価格帯は取引規模によるが、坪33～35万円程度である。当市における平野部の住宅地需要は堅調な状態が続いている。福岡空港周辺への接近性から選好性が高く、福岡市内との比較で割安感が残るが、ローン金利上昇等の先行き不透明感等から地価上昇幅はやや縮小している。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺のアパート等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-------------------------------------	--

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	-1.0
	志免(県)	- 4						準	交通	0.0	域	交通	-1.0
								化	環境	0.0	要	環境	+4.0
								補	画地	0.0	因	行政	0.0
								正	行政	0.0		その他	0.0
						その他	0.0						
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]	103,000							
	102,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[101.9]	100								

(10) 対年々 象標の 基準換 準価計 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,600 円 / m ² - 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 / m ²				価格 変動 状況 要因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	福岡市内との比較における割安感に残るものの、ローン金利の上昇や 建築費高騰等の影響から不動産市場の先行きは不透明となっている。 志免町内でも比較的利便性に優れる地域で割安感も残っているが、ロ ーン金利の上昇等を背景に地価上昇幅はやや縮小している。 特に変動はない。	
	変動率	年間	+6.6 %	半年間				%

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	志免7C - 304	糟屋郡志免町		建付地	()	袋地等	北東7.1 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m	
b	志免7C - 305	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ長方形	北4 m町道		1 住居 (60,160) 高度地区1種20m	
c	志免7C - 302	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ正方形	西6.3 m町道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m その他	
d	志免7K - 612	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	南西4 m町道		1 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 71,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[68.4]}$	108,739	$\frac{100}{[100.0]}$	108,739	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	109,000
b	() 85,173	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,921	$\frac{100}{[88.4]}$	100,589		101,000
c	() 113,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	115,854	$\frac{100}{[99.7]}$	116,203		116,000
d	() 81,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,663	$\frac{100}{[82.0]}$	102,028		102,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 -31.6	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 0.0		
b	正常	% / 月 +0.55	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.47	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 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 +0.25	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 106,000 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					既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。					
(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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	
									その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,797,770	765,800	3,031,970	2,403,120	628,850	(0.9788) 615,518	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	237 ㎡	14.5 m× 16.3 m	前面道路：町道 7.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	単身タイプ、2 L D K 程度を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,550	155,000	2.0 1.0	310,000 155,000		
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,550	155,000	2.0 1.0	310,000 155,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		310,000		620,000 310,000		
年額支払賃料				310,000 円 × 12ヶ月 = 3,720,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,720,000 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 195,600 円						
以上計 + a+ - -				3,716,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				620,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,890 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 310,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 75,480 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,797,770 円 (16,024 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,586 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	163,200 円	40,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	195,600 円	3,912,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 39,800 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	40,800 円	40,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	765,800 円 (3,231 円 / m ²) (経費率 20.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	
建物等の初期投資額	40,800,000 円	設計監理料率 198,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,403,120 円 (10,140 円 / m ²)		
(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 × α		615,518 円 (2,597 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	18,103,471 円 (	76,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

志免(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡志免町王子1丁目774番11	2915001111092-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 142,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	商業地の需要は概ね高い状況が続いているが、繁華性の程度等の状況 によって商業地の地価動向にはやや二極化が見られる。
						(地 域 要 因)	周辺地域は急速に発展しており、近隣地域は繁華性等が劣り競争力が 相対的に劣ることから、上昇幅はやや縮小傾向にある。
						(個別的 要 因)	特に変動はない。
	変動率 年間 +7.0 % 半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	志免7CDH - 1	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	北西16 m県道		1 住居 (60,200)	
b	志免7K - 909	糟屋郡志免町		底地	()	ほぼ長方形	北東9 m県道 南東5.5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区1種20m	
c	宇美7K - 209	糟屋郡宇美町		更地	()	不整形	東16 m県道 南3.5 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
d	篠栗7CDH - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北12 m県道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 138,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	152,168	$\frac{100}{[94.8]}$	160,515	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	161,000
b	() 136,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	133,002	$\frac{100}{[92.1]}$	144,410		144,000
c	() 163,285	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	138,177	$\frac{100}{[84.0]}$	164,496		164,000
d	() 122,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,226	$\frac{100}{[85.4]}$	145,464		145,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	買込み	% / 月 +0.70	街路 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		
			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	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 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 153,000 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					既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。					
(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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	16,098,512	3,444,020	12,654,492	10,608,800	2,045,692	(0.9794) 2,003,551	(3.9 - 0.4) 3.5 %	
	収益価格	57,244,314 円 (110,000 円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		200.00		S 4 F		800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	520 ㎡	34.0 m× 14.0 m	前面道路： 県道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階店舗、2 ～ 4 階共同住宅（ファミリータイプ）を想定。			有効率 の理由	88.8 %	標準的な有効率を想定。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	200.00	85.0	170.00	2,470	419,900	5.0	2,099,500		
							2.0	839,800		
2 ～ 4	共同住宅	200.00	90.0	180.00	1,670	300,600	2.0	601,200		
							1.0	300,600		
～										
～										
～										
計		800.00	88.8	710.00		1,321,700		3,903,100 1,741,600		
年額支払賃料				1,321,700 円 × 12ヶ月 = 15,860,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 600,000 円						
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 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				15,860,400 円 × 5.0 % + 600,000 円 × 5.0 % = 823,020 円						
以上計 + a+ - -				15,637,380 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,903,100 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,079 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,741,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 424,053 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 × % × % = 0 円						
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 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,586 円/㎡ 月額支払賃料 (2,470 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	
修繕費	890,000 円	178,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	823,020 円	16,460,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 129,000 円	査定額	
	建物 1,246,000 円	178,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	178,000 円	178,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	178,000 円	178,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,444,020 円 (6,623 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	178,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² × 800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	10,608,800 円 (20,402 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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する純収益 × α	2,003,551 円 (3,853 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

志免(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡志免町別府 1 丁目 2 1 1 番 1 5	2915000016713-0000
2	糟屋郡志免町別府 1 丁目 2 1 1 番 1	2915000016702-0000
3	糟屋郡志免町別府 1 丁目 2 1 1 番 2 5	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		

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) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額	867,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	227,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	165,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡志免町別府北 2 丁目 4 8 4 番 1 0 外「別府北 2 - 5 - 1」				地積 (㎡)	3,821 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)		
	正方形 1 : 1	事務所 S 3	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域		南東 25 m 町道	水道、下水	福岡空港 1.2 km		(その他) 高度地区 1 種最高 20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	沿道サービス施設用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 70 m、奥行 約 60 m、規模 4,200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	郊外型店舗等の進出が顕著な路線商業地域		街路 2 5 m 町道	交通施設	福岡空港駅北東方 1.2 km	法令・準工規制	高度地区 1 種最高 20m		
	地域要因の将来予測		周辺及び背後では分譲賃貸マンションや営業所等の流通業務施設の進出が活発であり、用途の多様性も認められる街路商業地域である。福岡空港にも近く将来に対する期待感も高い。需要は堅調であり地価は上昇基調。								
(3) 最有効使用の判定		沿道サービス施設用地					(4) 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 235,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 164,000 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、志免町内及びその周辺市町内の幹線街路沿い及びその周辺の商業地域。需要者は、チェーン展開や沿道サービス施設としての営業拠点取得目的の法人又は個人事業主、かかる需要者向けのデベロッパー等が中心である。幹線街路機能に依拠した土地利用形態が進展、商圏人口も増加基調にありテナント需要も堅調であるが、厳しい地域間競争も伺える。地価水準としては坪 7 5 万円前後、用途の多様性も窺え地価は上昇基調で推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		商業地においては、収益価格は特に重視すべきであるが、収益価格の算出過程で想定要素を含むほか、土地残余法に拠ったため信頼度に劣る面は否めない。また、用地取得は先行性が見受けられ、これが収益価格との乖離となったものと判断した。従って、本件では当該地域の特性を反映し説得性に優る比準価格を中心とし、収益価格を比較考量し、更には、昨今の不動産市場、経済情勢等に留意して、本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 198,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、金利上昇圧力もあり不透明感も看取。					
	- 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					〈地域要因〉	福岡空港からの距離等に鑑みた立地条件から用途の多様性が窺え、需要は堅調、高い取引事例も看取でき地価は高い上昇率を示している。				
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動は無い。			
	変動率	年間 +14.6 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	志免7C - 309	糟屋郡志免町				更地	()	長方形	南東24 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種20m
b	志免7CDH - 1	糟屋郡志免町				建付地	()	不整形	北西16 m県道		1住居 (60,200)
c	志免7C - 501	糟屋郡志免町				更地	()	ほぼ長方形	北東12.5 m県道 北西9 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種20m
d	志免7C - 903	糟屋郡志免町				建付地	()	ほぼ正方形	北東11 m県道		1住居 (60,200) 高度地区1種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 404,742	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	419,717	$\frac{100}{[149.8]}$	280,185	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	280,000	
b	() 138,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	152,168	$\frac{100}{[71.1]}$	214,020		214,000	
c	() 199,501	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	162,988	$\frac{100}{[73.2]}$	222,661		223,000	
d	() 171,041	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	178,567	$\frac{100}{[67.5]}$	264,544		265,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.22	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 +7.0 その他 0.0	環境 +40.0			
b	正常	% / 月 +0.58	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 -7.0 その他 0.0	環境 -22.0			
c	その他	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +7.0	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 -8.0 その他 0.0	環境 -18.0			
d	正常	% / 月 +0.49	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 -13.0 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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 235,000 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					既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	56,691,440	11,918,400	44,773,040	22,392,000	22,381,040	(0.9785) 21,899,848	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	625,709,943 円 (164,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		1,900.00		S 1 F		1,900.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	3,821 ㎡	61.0 m× 62.0 m	前面道路：町道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		地域の標準的使用の状況及び標準画地の状況等から判断した。			有効率 の理由	100.0 %	標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	1,900.00	100.0	1,900.00	2,600	4,940,000	8.0	39,520,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,900.00	100.0	1,900.00		4,940,000		39,520,000		
年額支払賃料				4,940,000 円 × 12ヶ月 = 59,280,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				59,280,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 2,964,000 円						
以上計 + a+ - -				56,316,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				39,520,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 375,440 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				56,691,440 円 (14,837 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,617 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,800,000 円	360,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,778,400 円	59,280,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 5,100,000 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	360,000 円	360,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	11,918,400 円 (3,119 円 / m ²) (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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	360,000,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² × 1,900.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0622	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	22,392,000 円 (5,860 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	56,691,440 円		
総費用	11,918,400 円		
純収益 -	44,773,040 円		
建物等に帰属する純収益	22,392,000 円		
土地に帰属する純収益 -	22,381,040 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	21,899,848 円 (5,731 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

志免(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡志免町別府北2丁目484番10	2915000022192-0000
2	糟屋郡志免町別府北2丁目489番9	2915000022210-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 185,000 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、金利上昇圧力もあり不透明感も看取。				
	- 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)	空港周辺の流通業務用地需要に比し依然として割安感も残っており、用途の多様性とも相俟って、上昇率は鈍化しているが上昇基調が継続		
										(個別的 要 因)	個別的要因に変動は無い。
	変動率	年間	+15.7 %	半年間							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	志免7C - 309	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	南東24 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種20m	
b	志免7C - 905	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ正方形	南西7.6 m町道		準工 (60,200)	
c	志免7C - 904	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	南西7.6 m町道 北東5.9 m 二方路		準工 (60,200)	
d	志免7C - 503	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道 北東4.5 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種20m	
e	志免7C - 502	糟屋郡志免町		建付地	()	長方形	北東11.5 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 404,742	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	419,717	$\frac{100}{[155.3]}$	270,262	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	270,000
b	() 136,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[121.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,775	$\frac{100}{[75.0]}$	221,033		221,000
c	() 136,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[121.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,776	$\frac{100}{[75.0]}$	221,035		221,000
d	() 150,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	153,046	$\frac{100}{[76.0]}$	201,376		201,000
e	() 109,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	115,144	$\frac{100}{[51.7]}$	222,716	$\frac{[100.0]}{100}$	223,000
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 +1.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +45.0		
			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 +1.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -7.0	環境 -16.0		
			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 +1.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -7.0	環境 -16.0		
			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 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -12.0	環境 -40.0		
			画地 0.0	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： 225,000 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					既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	27,496,800	6,531,200	20,965,600	9,392,200	11,573,400	(0.9785) 11,324,572	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	323,559,200 円 (137,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼倉庫		1,200.00		L S 1 F		1,200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	2,366 ㎡	50.0 m× 56.0 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		地域の標準的使用の状況及び標準画地の状況等から判断した。			有効率 の理由	100.0 %	標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	事務所兼倉庫	1,200.00	100.0	1,200.00	2,000	2,400,000	6.0	14,400,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,400,000		14,400,000		
年額支払賃料				2,400,000 円 × 12ヶ月 = 28,800,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				28,800,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 1,440,000 円						
以上計 + a+ - -				27,360,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,400,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 136,800 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				27,496,800 円 (11,622 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	755,000 円	151,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,440,000 円	28,800,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 2,977,200 円	査定額	
	建物 1,057,000 円	151,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	151,000 円	151,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	151,000 円	151,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,531,200 円 (2,760 円 / m ²) (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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	151,000,000 円	設計監理料率 122,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0622	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,392,200 円 (3,970 円 / m ²)		
(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	
純収益 -		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する純収益 × α		11,324,572 円 (4,786 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

志免(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡志免町別府北3丁目6 6 6 番 1	2915000016461-0000
2	糟屋郡志免町別府北3丁目6 6 7 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		
備考		