

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) — 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則
鑑定評価額	19,100,000 円		1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡須恵町大字須恵字火焼3 4 6 番 6 3					②地積 (㎡)	256 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域		西4.5 m 町道	水道、ガス、下水	須恵1.5 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 210 m、南 60 m、北 50 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15.5 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	須恵駅 東方1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		城山団地内の戸建住宅地域。今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇幅縮小傾向で推移。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の動向や住宅ローン金利の動向等による住宅需要への今後の影響に要注視。									
(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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 74,500 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、堅調な住宅需要が続いているが、上昇幅は引き続き縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,900万円前後、新築戸建で、3,500万円から4,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、アパート等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。従って、取引市場を反映した実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	宇美(県) - 3							標準 交通 0.0		域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡		[106.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.5]	[101.0] / 100	73,700	標準 環境 0.0		要 環境 -23.0		
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 人口、世帯数共に微増傾向。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、須恵町の中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 城山団地内の住宅地域。住宅需要は引き続き堅調も周辺町に対する地価の割安感以前に比べ薄く、地価の上昇幅は縮小傾向で推移。						
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

須恵(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	須恵7CDH - 1	糟屋郡須恵町			更地	()	ほぼ長方形	南4.5 m町道 東5 m 西4.3 m 三方路		(都) 1低専 (50,60)
b	須恵7C - 703	糟屋郡須恵町			更地	()	ほぼ整形	北東6 m道路		(都) 1低専 (40,60)
c	須恵7KDH - 1202	糟屋郡須恵町			建付地	()	長方形	南4.3 m町道 東4.3 m 角地		(都) 1低専 (50,60) 高さ制限10m
d	須恵7KDH - 1201	糟屋郡須恵町			建付地	()	袋地等	北西3.5 m町道 東4 m 二方路		(都) 1低専 (40,60) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 75,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,284	$\frac{100}{[102.0]}$	72,827	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	73,600
b	() 78,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,719	$\frac{100}{[107.1]}$	73,500		74,200
c	() 74,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	71,101	$\frac{100}{[95.0]}$	74,843		75,600
d	() 63,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	71,454	$\frac{100}{[97.0]}$	73,664		74,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.18	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.18	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.18	街路 0.0 画地 -9.1	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 74,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域は第1種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場が未成熟であり、かつ、市場性に基づいて地価が形成される地域であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

須恵(県)

- 1

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡須恵町大字須恵字火焼3 4 6 番 6 3	2915000018121-0000
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	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 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) 路線 価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦 1 1 5 番 4 0 6					②地積 (㎡)	192 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1：1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い既成住宅地域		南西5.6 m 町道		水道、下水	須恵中央1.1 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 5. 6 m町道		交通施設	須恵中央駅西方1.1 km		法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測		中規模戸建住宅が多い既成住宅地域である。今後も現状住環境維持と予測する。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の動向や住宅ローン金利の動向等による住宅需要への今後の影響に注視する必要がある。										
	戸建住宅地								(4)対象基準地の個別的要因	ない			
	(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 80,000 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		同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、生活利便性も比較的良好であり、堅調な住宅需要が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1, 5 0 0 万円前後、新築戸建で、3, 5 0 0 ～4, 0 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、市場性に着目して試算したものであり、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、自己利用目的の取引を中心とした地域であり、第1種住居地域の指定を受けた地域であるが、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0		
	宇美(県) - 3							交通 0.0		要因 交通 0.0			
	前年指定基準地の価格		[106.1] 100		100 [100.0]	100 [72.0]	[100.0] 100	79,600		補正 画地 0.0	要因 行政 0.0		
		54,000 円／㎡		100		[100.0]	[72.0]			行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 75,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 人口、世帯数共に微増傾向。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、須恵町の中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。							
	①－ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 中規模戸建住宅が多い既成住宅地域。周辺町に対する地価への割安感も以前に比べ薄い。ミニ開発分譲も見られ、住宅需要は堅調に推移。							
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 +6.7 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

須恵(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	須恵7C - 1205	糟屋郡須恵町		建付地	()	不整形	北東7.5 m町道 北西2.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)	
b	須恵7C - 4	糟屋郡須恵町		建付地	()	不整形	南西6.8 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
c	須恵7CDH - 4	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	東2.7 m町道		(都) (60,200)	
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	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 74,607	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	81,601	$\frac{100}{[102.0]}$	80,001	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	80,000
b	() 54,491	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	81,347	$\frac{100}{[102.0]}$	79,752		79,800
c	() 63,228	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,607	$\frac{100}{[79.9]}$	79,608		79,600
d	() 81,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,663	$\frac{100}{[103.9]}$	80,523		80,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.55	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		
b	正常	%/月 +0.56	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 +0.56	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域の用途地域は第1種住居地域であるが、中規模程度の戸建住宅が多い既成住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

須恵(県)

- 2

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦1 1 5 番 4 0 6	2915000031006-0000
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	小野不動産鑑定
須恵(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 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 10 日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					糟屋郡須恵町大字植木字寺浦1 9 7 9 番 4 4		②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	東6 m 町道	水道、下水	酒殿470 m		(その他)			
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m					②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 6 m 町道	交通施設	酒殿駅 北東方470 m		法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が多い住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。町の北西端に位置し、最寄り駅へは徒歩圏内で利便性等は良好なことから、需要は強く地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 80,000 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、J R 香椎線沿線及びその周辺地域で須恵町及び周辺町等における住宅地域である。需要者の中心は、須恵町及び周辺町内に居住する第一次取得者等のほか当該地域に地縁を有する個人である。最寄り駅への接近性が良好で、隣接町には程近いことから周辺では高値の取引も多く地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地のみで1千万円台半ば程度、新築戸建住宅で4千万円前後程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が多い住宅地域内に存し、個人の住宅利用がほとんどであること等を考慮すると、収益性には馴染まず収益価格は試算しなかった。以上から、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も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	宇美(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡	[106.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [74.1]	[102.0] / 100	78,900					
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 75,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	人口は2万9千人程度で増加傾向、高齢化率は2 7 %台。土地取引件数は昨年度に比べ増加傾向。不動産市況は、堅調に推移している。					
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					最寄り駅には徒歩圏内に存する住宅地域。駅接近性が良好で、隣接町からの影響もあり、需要は強い。					
	②変動率 年間 +6.7 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

須恵(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	須恵 7 C - 103	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m道路		(都) 1 低専 (40,60)	
b	須恵 7 C - 105	糟屋郡須恵町		建付地	()	不整形	南東6.3 m町道		(都) (60,200)	
c	須恵 7 C - 7	糟屋郡須恵町		建付地	()	台形	北西5.2 m私道 南西2.4 m 南東3.4 m 三方路		(都) (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	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 84,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,842	$\frac{100}{[113.5]}$	75,632	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	77,100
b	() 88,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	96,268	$\frac{100}{[115.8]}$	83,133		84,800
c	() 63,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	68,393	$\frac{100}{[90.2]}$	75,824		77,300
d	() 80,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,492	$\frac{100}{[106.4]}$	80,350		82,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 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 +22.0		
b	正常	%/月 +0.41	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +17.0		
c	正常	%/月 +0.56	街路 0.0 画地 -4.0	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 -7.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,000 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						既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が多い住宅地域に存し、自己使用目的の住宅利用がほとんどで、賃貸需要もなく、収益性には馴染まないことから、収益還元法は適用できなかった。						

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

須恵(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡須恵町大字植木字寺浦1 9 7 9 番 4 4	2915000039099-0000
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	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡須恵町大字新原字野間4 3 9 番 1 0				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)		
	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	東6 m 町道	水道、下水	新原410 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 120 m、北 100 m		②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	新原駅北東方410 m 法令 対象基準地と同じ 規制	
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、今後も現状の住環境を維持と予測する。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の動向や住宅ローン金利の動向等による住宅需要への今後の影響に注視する必要がある。							
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 81,000 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、堅調な住宅需要が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1，6 0 0 万円前後、新築戸建てで、3，5 0 0 ～4，0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性に着目して試算したものであり、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、自己利用目的の取引を中心とした地域であり、第1種住居地域内に存するが、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	宇美(県) - 3							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡	[106.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.0]	[102.0] / 100	80,100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 77,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口、世帯数共に微増傾向。日銀のマイナス金利解除後も低金利政策を継続中であり、須恵町の中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移。			
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域要因〕	区画整然とした住宅地域。周辺町に対する地価への割安感も以前に比べ薄い。周辺では、ミニ開発分譲も見られ、住宅需要は堅調に推移。			
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +5.2 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

須恵(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	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)	
b	須恵 7 C - 104	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道		(都) (60,200)	
c	須恵 7 C - 14	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	北東6 m道路		(都) (60,200)	
d	須恵 7 C D H - 3	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ台形	南東5 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 80,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,492	$\frac{100}{[107.0]}$	79,899	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	81,500
b	() 84,104	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,627	$\frac{100}{[109.4]}$	79,184		80,800
c	() 76,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,128	$\frac{100}{[98.9]}$	78,997		80,600
d	() 60,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,151	$\frac{100}{[77.0]}$	79,417		81,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	エ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.43	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 +14.0		
			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 +0.56	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 +3.0		
			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 +0.43	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 -23.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域の用途地域は第1種住居地域であるが、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域内に存し、自己利用目的の取引が主体であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

須恵(県)

- 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡須恵町大字新原字野間 4 3 9 番 1 0	2915000179935-0000
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	小野不動産鑑定
須恵(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	135,000,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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 10 日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡須恵町大字須恵字サル田1 0 7 0 番 2					②地積 (㎡)	1,228	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防			
	台形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 S R C 2	沿道型の商業施設が多い路線商業地域	北東17.2 m 県道、三方路	水道、下水	須恵中央320 m		(その他) 地区計画等 (100,200)			
(2)近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用		店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 45 m、奥行 約 27 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性		特記 特にない		街 1 7 . 2 m 県道		交通 須恵中央駅 南東方320 m		法令 (都) 近商 (90,200) 地区計画等		
	事項		路		施設		規制				
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いの商業地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。周辺町の商業地や堅調な背後住宅地の影響等から、今後も地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		三方路形状 +2.0 -2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 113,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 85,100 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、須恵町及び周辺町等における幹線・準幹線道路沿いを中心とした商業地域等である。需要者の中心は、飲食物販店舗や事務所等を目的とした事業者のほか不動産業者等である。車両交通量の多い幹線道路沿いの商業地域で、近くには新築建物も見られ、周辺町からの土地需要の広がりや堅調な背後住宅の状況等から、需要は増加傾向にある。商業地の取引価格は、用途、規模等により異なることから市場での需要の中心となる価格帯は把握できない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から商業地等の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、店舗等投資物件の新規供給が少ない地域においては、適切な賃料等の把握が困難な場合も多く、また想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし収益価格を関連づけ指定基準地との検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	-2.0 -5.0 +15.0 0.0 0.0
	宇美(県) 5 - 1										
	前年指定基準地の価格 110,000 円/㎡		[108.2] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	109,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 100,000 円/㎡			③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	人口は2万9千人程度で増加傾向、高齢化率は27%台。土地取引件数は昨年度に比べ増加傾向。不動産市況は、堅調に推移している。						
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				幹線沿いの商業地域。町中心部に近く、商業地の需要は増しており、地価は上昇傾向で推移している。						
					個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +10.0 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

須恵(県) 5 - 1

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	須恵7C - 9	糟屋郡須恵町		建付地	()	台形	北東8.3 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
b	志免7CD H - 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	粕屋7C - 1062	糟屋郡粕屋町		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	東10 m町道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m	
d	篠栗7CD H - 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	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 75,002	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,552	$\frac{100}{[77.4]}$	100,196	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	100,000
b	() 138,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	152,168	$\frac{100}{[127.4]}$	119,441		119,000
c	() 128,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,119	$\frac{100}{[119.7]}$	123,742		124,000
d	() 122,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,226	$\frac{100}{[111.7]}$	111,214		111,000
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 +0.56	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +37.0		
c	正常	%/月 +0.79	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 +3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.84	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 -5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 113,000 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						既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	28,535,540	7,967,216	20,568,324	16,833,700	3,734,624	(0.9794) 3,657,691	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	104,505,457 円 (85,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		510.00		S 3 F		1,390.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 近商 地区計画等 準防	100 %	200 %	200 %	1,228 ㎡	49.0 m× 32.0 m	前面道路： 県道 17.2 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階店舗、2 ～ 3 階住宅 (2 L D K 約 5 2 ㎡、1 6 戸)			⑦有効率 93.2 % の理由		店舗兼共同住宅としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	510.00	90.0	459.00	2,350	1,078,650	5.0	5,393,250		
2 ～ 2	住宅	440.00	95.0	418.00	1,400	585,200	1.0	585,200		
							1.0	585,200		
3 ～ 3	住宅	440.00	95.0	418.00	1,400	585,200	1.0	585,200		
							1.0	585,200		
～										
～										
計		1,390.00	93.2	1,295.00		2,249,050		6,563,650		
								1,170,400		
⑨年額支払賃料				2,249,050 円 × 12ヶ月 = 26,988,600 円						
⑩a共益費(管理費)				80 円/㎡ × 1295.00 ㎡× 12ヶ月 = 1,243,200 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 20 台× 12ヶ月+ = 1,440,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				28,231,800 円 × 5.0 % + 1,440,000 円 × 5.0 % = 1,483,590 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				28,188,210 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,563,650 円 × 95.0 % × 1.00 % = 62,355 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,170,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 284,975 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				28,535,540 円 (23,237 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,400 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	
①修繕費	1,495,000 円		299,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	3,560,616 円		29,671,800 ×	12.0 %
③公租公課	土地	220,600 円	査定額	
	建物	2,093,000 円	299,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	299,000 円		299,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	299,000 円		299,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	7,967,216 円 (6,488 円／㎡) (経費率 27.9 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	3.9 %		⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %		⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %		⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %		⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年		⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	299,000,000 円		設計監理料率 209,000 円／㎡× 1,390.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0563		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	16,833,700 円 (13,708 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益		28,535,540 円		
②総費用		7,967,216 円		
③純収益 ①－②		20,568,324 円		
④建物等に帰属する純収益		16,833,700 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		3,734,624 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		3,657,691 円 (2,979 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.5 %		
104,505,457 円 (		85,100 円／㎡)		

4 不動産 I D

須恵(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡須恵町大字須恵字サル田1070番2	2915000023324-0000
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	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	209,000,000 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 8 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡須恵町大字旅石字橋本1 8 9 番1 外					②地積 (㎡)	2,045 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)			
	長方形 1：1.5	店舗 L S 1	大規模店舗、低層店舗等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	西18 m 県道、北西側道	水道、下水	須恵1.1 km	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 250 m、北 30 m					②標準的使用	沿道施設用地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 57 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路 1 8 m県道	交通施設	須恵駅南西方1.1 km	法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、医院等が混在する路線商業地域。近年新規出店が続いていたが、空地がなくなり、今後は成熟した商業地域へと転換していき、現状の形態を継続していくものと予測。日銀による金融政策の動向に要注視。								
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 103,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格 72,300 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、須恵町を中心に隣接糟屋郡の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域一円。需要者の中心は、沿道サービス施設を展開する法人、営業所建設を目的とする法人等。近年商業集積度が増して来ていて、多種多様な用途の建物が建ち並び、周辺市町村からの集客も見込めるような地域となったが、空地がなくなり、成熟した地域へと転換している。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線・準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格だが、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があること、また、収益価格算定の過程で想定要素を含むことから、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	宇美(県) 5 - 1 前年指定基準地の価格 110,000 円／㎡	[108.2] 100	100 [102.0]	100 [119.6]	[103.0] 100	100,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +22.0 0.0 0.0	-2.0 0.0 0.0 +22.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 92,500 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人件費・原材料費・光熱費等の上昇、日銀のマイナス金利政策解除後の金利動向に要注視。町内商業地の地価は引き続き上昇基調で推移。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕	多種多様な用途の建物が建ち並ぶ幹線道路沿いの地域。近年新規出店が続いていたが、空地がなくなり、成熟した地域へと転換している。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +10.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	須恵7C - 9	糟屋郡須恵町		建付地	()	台形	北東8.3 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
b	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)	
c	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	
d	粕屋7K - 707	糟屋郡粕屋町		底地	()	ほぼ長方形	南16 m町道 東9 m 北6 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種15m 地区計画等	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 75,002	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,552	$\frac{100}{[77.4]}$	100,196	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	103,000
b	() 122,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,226	$\frac{100}{[122.5]}$	101,409	画地 +3.0	104,000
c	() 136,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	133,002	$\frac{100}{[128.8]}$	103,262	行政 0.0	106,000
d	() 81,808 144,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	144,792	$\frac{100}{[138.0]}$	104,922	その他 0.0	108,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
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 +0.56	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 +0.84	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 +0.24	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +37.0		
d	正常	%/月 +0.45	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +38.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 103,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,929,300	2,933,100	10,996,200	5,559,660	5,436,540	(0.9790) 5,322,373	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	147,843,694 円 (72,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		500.00		S 1 F		500.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都)	70 %	200 %	200 %	2,045 ㎡	39.7 m× 51.5 m	前面道路： 県道 18.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 1 階建て店舗の一棟貸しを想定。				⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,310	1,155,000	6.0	6,930,000		
~										
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		1,155,000		6,930,000		
⑨年額支払賃料					1,155,000 円 × 12ヶ月 = 13,860,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))					円 × % + 円 × % = 0 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					13,860,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,930,000 円 × 100.0 % × 1.00 % = 69,300 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 円 × % × % = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					13,929,300 円 (6,811 円/㎡)					
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,322 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,310 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	
①修繕費	461,000 円	92,200,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	415,800 円	13,860,000 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	1,226,500 円	査定額	
	建物	645,400 円	92,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	92,200 円	92,200,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	92,200 円	92,200,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,933,100 円 (1,434 円／㎡) (経費率 21.1 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	4.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	92,200,000 円	設計監理料率 179,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,559,660 円 (2,719 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	13,929,300 円			
②総費用	2,933,100 円			
③純収益 ①－②	10,996,200 円			
④建物等に帰属する純収益	5,559,660 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	5,436,540 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,322,373 円 (2,603 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.6 %		
147,843,694 円 (		72,300 円／㎡)		

4 不動産 I D

須恵(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本1 8 9 番1	2915000031802-0000
2	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本1 8 9 番2	2915000031803-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
須恵(県) 9 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	799,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,800 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 10 日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1 3 5 6 番1					②地積 (㎡)	10,410 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 工専 (60,200) (その他)				
	台形 1：1.5	工場	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域		東7 m 町道	水道、下水	新原1.5 km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 230 m、南 200 m、北 50 m					②標準の使用		工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 80 m、奥行 約 130 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性		特記事項		地域内の一部に土砂災害警戒区域の指定がある。		街路 7m町道		交通施設		新原駅 東方1.5 km 法令 対象基準地と同じ 規制		
	⑤地域要因の将来予測		中規模工場、倉庫等が混在する工業地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。物流施設用地等を中心に需要は増しており、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地							(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 76,800 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須恵町を含む福岡都市圏及びその周辺市町等の広範囲において物流施設、工場、倉庫等が存する工業地域である。需要者の中心は、製造業や物流施設、倉庫等を運営する法人事業者等である。e コマース市場の拡大傾向等により物流施設用地、倉庫用地等に対する需要は増加傾向にあり、高速道路に比較的近い糟屋郡エリアにおいても同様の傾向となっている。取引価格は、規模、用途等によりばらつきがあり、市場での需要の中心価格帯は把握できない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から工業地等の取引事例を広範囲に収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は、中規模工場等が混在する工業地域内に存し、自己使用目的の取引が殆どで、需要者は、生産性、交通施設への接近性等に着目して取引を行うことから収益価格については、試算しなかった。よって、実証的な比準価格を標準とし、周辺基準地等の工業地のバランス検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 64,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口は2万9千人程度で増加傾向、高齢化率は27％台。土地取引件数は昨年度に比べ増加傾向。不動産市況は、堅調に推移している。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	交通施設への接近性が比較的良好な内陸型の工業団地。周辺では高値の取引も見られ、地価は上昇傾向が続いている。						
	②変動率					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	年間	+20.0 %	半年間	%									

3 試算価格算定内訳

須恵(県) 9 - 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	須恵7C - 3	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ台形	南西23 m 県道 北4.5 m 角地		(都) 工業 (70,200)	
b	須恵7C - 13	糟屋郡須恵町		更地	()	長方形	東9.1 m 町道 南2.7 m 西2.5 m 三方路		(都) (60,200)	
c	須恵7C - 1201	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	南西6 m 町道 北東3.3 m 二方路		(都) (60,200)	
d	宇美7C - 402	糟屋郡宇美町		建付地	()	不整形	南13 m 町道		(都) 準工 (60,200) 土砂災害警戒区域	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 95,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,983	$\frac{100}{[134.4]}$	77,368	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	77,400
b	() 48,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[61.2]}$	83,318	$\frac{100}{[122.4]}$	68,070		68,100
c	() 72,583	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,962	$\frac{100}{[90.0]}$	82,180		82,200
d	() 63,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	70,783	$\frac{100}{[83.2]}$	85,076		85,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	エ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +1.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 0.0	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			
b	正常	%/月 +1.48	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 +20.0		
			画地 -38.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +1.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	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 -10.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	中規模工場等が混在する工業地域内に存し、自己使用目的の取引がほとんどで、需要者は、生産性、交通施設への接近性等に着目して他の類似不動産との比較により取引を行うこと等を考慮すると、賃貸想定することは考えにくく、収益還元法は適用できなかった。						

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

須恵(県) 9 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	2915000026399-0000
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	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) 9 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	701,000,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 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)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格			1.8 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				糟屋郡須恵町大字植木字尾黒1 8 1 番 1 4 外				②地積 (㎡)	6,610 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 準工 (60,200)			
	ほぼ整形 1：3.5	事務所兼倉庫 S 2	県道沿いに事務所、倉庫、店舗等が混在する地域	東20 m 県道、三方路	水道、下水	須恵1.1 km		(その他) (70,200)			
(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 150 m、北 230 m				②標準の使用	物流関連施設用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 42 m、奥行 約 145 m、規模 6,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	2 0 m県道	交通施設	須恵駅北東方1.1 km	法令規制	(都) 準工 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに事務所、店舗、倉庫等が混在する地域。県道沿いは立地面から物流と店舗との需要競合傾向にあり、物流拠点としての需要の高さから地価は引き続き高い上昇幅で推移。今後の日銀の金融政策の動向に要注視。									
(3)最有効使用の判定	物流関連施設用地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 106,000 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	同一需給圏は須恵町及び糟屋郡等の工業地域一円である。需要者の中心は物流関連施設建設目的の法人等である。配送網の拡大や長距離運送中間拠点に対する需要等から、福岡 I C へと続く筑紫野古賀線沿いや周辺背後地等において、物流業界の物流業務地に対する需要は旺盛な傾向にあり、引き続き地価は上昇傾向が続いている。取引規模や利用目的等より取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際の不動産市場で成立された工業地の取引事例を中心に試算されており規範性は高い。一方、自己使用の店舗、倉庫、事務所等が混在する地域であり、賃貸需要が少なく、適切な賃貸事例を収集することが困難なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 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	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -8.0 交通 0.0 環境 -19.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	須恵(県) 9 - 1										
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 90,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 町内工場地の地価は引き続き高い上昇幅で推移。今後の企業投資意欲・景況感・米政権の関税政策・日銀の金融政策の動向等に要注視。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 福岡 I C へと続く筑紫野古賀線沿いの工業地域。交通アクセスの良さから流通業務地としての需要が高く地価は引き続き高い上昇幅で推移。					
	②変動率 年間 +17.8 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

須恵(県) 9 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	須恵7C - 3	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ台形	南西23 m県道 北4.5 m 角地		(都) 工業 (70,200)	
b	須恵7C - 1201	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	南西6 m町道 北東3.3 m 二方路		(都) (60,200)	
c	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	
d	新宮7C - 959	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ整形	東25 m県道 北4 m 角地		準工 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 95,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,983	$\frac{100}{[98.0]}$	106,105	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	106,000
b	() 72,583	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,962	$\frac{100}{[70.5]}$	104,911		105,000
c	() 109,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	115,144	$\frac{100}{[105.8]}$	108,832		109,000
d	() 83,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,503	$\frac{100}{[77.0]}$	105,848		106,000
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 +1.48	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -19.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			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 +0.20	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 -23.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
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						既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域は、自己利用目的の事務所、店舗、倉庫等が混在する地域であり、賃貸需要が少なく、適切な賃貸事例を収集することが困難であり、かつ、価格についても市場性に基づいて地価が形成される地域であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

須恵(県) 9 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 1 8 1 番 1 4	2915000178126-0000
2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 1 8 1 番 1 7	2915001103680-0000
3	糟屋郡須恵町大字植木字大塚 1 9 6 番 2	2915000033725-0000
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		