令和 7年 7月 25日提出 須恵(県) - 1 宅地-1

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	[令和 7年1月]	円/㎡
/ 2) 中地岡木口	ATT 7.5 0.5 0.7 0.7	/ F) /#+# O 15**	工尚/压+4	線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 四拾の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 糟	屋郡須惠	町大字:	須恵字火焼	3 4 6 番	6 3				地 (m	積 (256)	法令	⊱上の規	制等
準地	形状	敷地(の利用の	現 周	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	O状況	供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況		(都) (40,6) 1低 [[] (0)	事
	正方形 1:1	住宅 W 2			規模一般住宅が ○宅地域	が多い分	西4.5町道	m		水道、 ガス、 下水	須恵	1.5 km		(2 0	D他)	
(2)	範囲	東 20	Om、西	210 m	n、南 60	m、北	50 m	標準	隼的使用	用戸建	住宅	地				
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 1	I6 m、 奥í	亍 約 ´	5.5 m	規	模		250 r	n²程度、	形状(まぼ正	方形	
地域	地域的特性	特記 特記 特記	詩記すべる	き事項は	ない。	i	方位 5 5 m町i				沢東	方1.5 km			基準地と	≤同じ
-	世帯亜田の名			/\		路	/	- 10 14	施設	1			規制	1	<i>,,,</i>	
	地域要因の将 来予測				地域。今後 [:] 政策金利の!											
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住:	宅地						``	対象基準 の個別的 因		方位				+1.0
` ′	監定評価の手法		列比較法			7	4,500		_	_						
0	D適用	収益還差	元法	収益値			/	円/m	_							
		原価法		積算值			/	円/m	_							
		開発法	A		まによる価格	-	/	円/m			- +		==++	±n . *	Z#L_L =	_ TT
(6) ਜ	市場の特性	得者。[小傾向[∃銀のマ こある。	イナス金 需要の中	バ隣接する宇 €利解除後も □心となる価 ○万円から4	低金利政策 格帯は、「	策を継続 取引規模	中でa により	あり、§ りばらつ	堅調な信	宅需	要が続いて	ているが、	上昇帧	晶は引き	続き縮
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	戸建住3	宅が建ち とめ収益	並ぶ区画 還元法は	加産市場を反 可整然とした は適用しなか 質を上記のと	住宅地域 [・] った。従	であり、 って、耶	アパ-	- ト等(の収益物	が は	殆ど見られ	れず、賃貸	資市場だ	が未成熟	な地域
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 準 交通 七 環境			街路 交通 環境	
価と	- 107元11111111111111111111111111111111111			[]	1 100	100	Г]				甫 画地			行政	
格し をた		円	/ m²	100			100				1	E 行政 その他		7	の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 3	———— 時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 皎	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 東 交通 環境	0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境	+2.0 0.0 -23.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円		[106.1] 100	100 [100.0]	100	[101		7	73,700		i 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0		行政 の他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格			00 円/㎡	一 本 本 市 工							日銀のマル部郊外				
基準 準価 地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	寺と同一: -	地点)形状况 成 況	世 要 团	量) 価	の割安	え感はり	人前に比	べ薄く	宗要は引 、、地価の				
の等前か	公示価格	+2.1	% 半年	円/m	i 因 の	要思	1	別的要	と出に変	動はな	ν I _°					

(1)	比準価格													次心(<i>乐)</i> ———		
NO	取引導例番号		新在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の刑	画地 ド状	接面道状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	須恵7C H -	D 糟原	室郡須恵町				更地	(ほほ) 方邪	ま ま も ぎ	南4.5 m 東5 m 西4.3 m 三方路			((都) 1低専(50,60)
b	須恵70	糟	室郡須恵町				更地	(,	ほほ 形	<u></u>	北東6 m	道路		((都)1低専(40,60)
С	須恵 7 K H		屋郡須恵町				建付 地	(,	長方)	5形	南4.3 m 東4.3 m 角地			10	(都)1低専 (50,60) 高さ制限10m
d	- 12 須恵 7 K H	(D 糟)	屋郡須恵町				建付地	(袋 ^均	 地等	北西3.5 東4 m 二方路	m町道		(-	(都) 1 低専 (40,60) 高さ制限10m 上砂災害警戒区域
е	- 12	01						(,)						
NO	取引作	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域因のは	山 域要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(75) 5,680	<u>100</u> [100.0]	[101.1] 100	100	100 [103.0]		74,284				72,82	— ^^	通・	0.0	73,600
b	78) 3,719	100 [100.0]	100.0]	100	100 [100.0]		78,719		7.1]		73,50	接i 00 環均	Π	0.0	74,200
c d	74	1,803	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [107.1]		71,101		5.0]		74,84	画 [±] 43 行〕	_	1.0 0.0	75,600
e		3,929	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [90.9]		71,454	100 [97	7.0]		73,60	64 7 0	の他 ([101 .	0.0 0 1	74,400
				100		[]			[]				100		
NO		イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	度 近 0.0	環境	+2.0
		+0.18	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		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	 6.0	環境	+5.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	_{妾近} 0.0	環境	-5.0
		+0.18	画地	+7.1	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・持	_{妾近} 0.0	環境	0.0
		+0.18	画地	-9.1	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е		% / 月	街路		- - 交通・接 -	近 	環境		- 1	街路			交通・持	接近	環境	
			画地		 ¦行政		その	他		 行政		L I I	その他			
オト	北準価格 済	。 東定のE	 里由										〔比準価	 i格:	7.	4,500 円 / ㎡)

									>><>0.	-,	
(2)積算価格算定内	引訳										
(2)-1 原価法か	「適用できない	1場合その理由	既成	市街地であ	り再記	周達原価の	D把i	握が困難である	ため。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	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	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	E	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u>L</u>	1	
付帯費用	標準化補	正 時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ぎで	地域要因の比較	」 個別的要 比較	要因の	再調達原価
(円/㎡)			正復(の価格 (円/㎡)	防	C/ごWAG (円/n	n²)	較	LLTX		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
熟成度修正	[] / 100			積算個	格		F	円 / ㎡		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成				月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	工 %/月 費	 				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	往	i路	交通	・接近		環境		行政		その	他

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
			m /	m / ² \				90
	NIE IEI II		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			内に存する戸建住宅地均 1て地価が形成される均		的の取引が中心	ー いで、賃	貸市

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡須恵町大字須恵字火焼346番63	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		

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 須恵(県) - 2 宅地-1

1.3 倍

路線価又は倍率

倍率種別

価

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/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 8日 路線

正常価格

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 7年 6月 27日

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋郡須恵	〔町大字旅	石字佛ノ濱	甫115習	≨ 406			地積 (m²)	(192)	法令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 況]の土地のマ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	没との	(60,200)	居
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	中規模成住宅	一般住宅か 地域		南西5.6 m 町道		水道、下水	須恵中:	央1.1 km		(その他)	
(2)	範囲	東 140 m、西	100 m、	南 40 i	m、北	40 m 🗼	票準的使	用 戸建	住宅地				
近 隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 12	m、 奥行	方 約	17 m、	規模		200 ㎡程	度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記「特記すべき」	事項はな	l 1.	街 5.	6 m町道	交通施設	l I	中央駅西	方1.1 km	法令 規制	対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	中規模戸建住宅 による政策金利			 或である。		 状住環境	急維持と			貴や建築	ューロー 築資材の高騰	、日銀
	浸有効使用の判定	戸建住宅地					`	対象基準 の個別的 因		, 1			
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	80	0,000 円/	/ m²						
0)適用	収益還元法	収益価材	各		/ 円/	/ m²						
		原価法	積算価村	各		/ 円/	/ m²						
		開発法		こよる価格		/ 円/							
(6) ਜੋ	万場の特性	同一需給圏は須 一次取得者であ 住宅需要が続い 円前後、新築戸	る。日銀Œ ている。需	マイナス会	金利解除領 となる価格	も も も 帯は、取	敗策を継 引規模に	続中であ	うり、生活	舌利便性も	比較的	り良好であり、	堅調な
` ´ 柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は、市 隣地域は、自己 成熟なため、収 上記の通り決定	利用目的の 益還元法に	取引を中心	ひとした均	地域であり、	第1種	住居地垣	の指定を	を受けた地	也域であ	5るが、賃貸市	場が未
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	一 小元 100 188		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた	1	円/㎡	100	[]	[]	100				その他		20715	
(9) 指か 定ら	宇美(県)	号 - 3	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 0.0 -28.0
基の 準検 地討	則年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	106.1]	100 [100.0]	100 [72.0]	100.0]		79,600	補 正 	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共	75,00 通地点(代表標準地	0 円/㎡ 等と同一地!	価 変 格 動 形 状	一般的 要 医] を継続	売中であり	り、須恵の	町の中心	部郊外問‡	つず住写	対解除後も低金 に需要は堅調に 対する地価への	推移。
準価地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成 要 因	要因	」」 も以前		事い。 ミ	二開発分			言需要は堅調に	
前か		+6.7 % 半年	間	の	要 医] / 							

(1)		_		L TT 24 = 01 -		TT 710+	**	111.7=		_	- 1 d .	14				X
NO	取引 例番		所在及び地 」等	他番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	i地 状	接面追状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	須恵70	糟	屋郡須恵町	-			建付地	()	不整	形	北東7.5 北西2.7				(都)1住居 (70,200)
	- 12	205										二方路				
b	須恵 7 (屋郡須恵町				建付 地	()	不整	形	南西6.8	m町道			(都)1住居 (60,200)
С			屋郡須恵町	•			建付 地 地	()	長方	形	東2.7 m	町道			(都) (60,200)
d	志免71	4 糟	屋郡志免町	-			更地	()	長方	形	南西4 m	町道			1 住居 (60,160)
	- 6	612														
е	-							())						
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		住定標準((円/㎡)		個別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[105.0]	100	100			_100	_			街		0.0	
b	(4,607	[100.0] 	100 [104.5]	[100.0] 	_100		81,601	100)		80,0	接	通・ 近	0.0	80,000
<u>с</u>	((4,491	[100.0]	100 [100.6]	100.0]	100		81,347	100	_		79,7			0.0	79,800
_	6	3,228	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		63,607	[79			79,6	回 ⁵ 08 行i		0.0 0.0	79,600
d	() 1,782	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100 [100.0]		83,663	100 [103			80,5			0.0	80,500
e)	_100		100	_100		00,000	_100	_		00,0		[100	-	00,000
NO	フまは			100	[]	[]			[]	· ## CE	10 LL ## 0		100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率		補正の内記	7				-	上地球	送安区	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		+3.0	交通・技	 妾近 0.0	環境	-1.0
		+0.55	画地	-4.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 テ政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境	+2.0
		+0.56	画地	 -30.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
С	正常	% / 月	1 街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路			交通・技		環境	-15.0
		+0.56	; 画地		 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他		- L	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	 封路			交通・技		環境	+6.0
		+0.25			 ¦行政		その			 行政		i	その他			+0.0
e		% / 月	1 街路	0.0	交通・接		環境		0.0	 封路		0.0	交通・技		環境	
			画地		 行政		 そ の			 行政		ا ا ا ا	その他			
			<u> </u> 理由		1		1					i	〔比準個			0,000 円/㎡)

| 才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	ı	既成	市街地で	あり再	調達原価の	の把	握が困難	誰である	ため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 ⁶	面法の適用がす	可能な均	場合(の価格									
í	造成事例番号	3			-			所在及	び地番								
茅	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	对	り価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ที)	標準	化補正	時点何	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]]		
行	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		効宅地化率	枢で		要因の比		的要因の) I	事調達原価
	(円/n	n²)				П	上後0 (D価格 (円/㎡)	际	もした価格 (円/r	'n)	較		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	机度修正		[]	/ 100				積算(価格			F	9 / ㎡			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域	越要因の比較	ў		街路	3	3	交通	・接近		環境	•		行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	ID							%
	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			域であるが、中規模程度 賃貸市場が未成熟であ		成住宅地域であ	り、自	己利

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦115番406	2915000031006-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 須恵(県) - 3 宅地-1

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)	[年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A10 7 7 0 0 0 0 0	/ C \ /T-12 @ 15*T	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2_	鑑定評価額の決定	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 糟屋郡須恵町	「大字植木字	'寺浦 1	1979₹	§ 44				地 (㎡		201	洼	き令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の出況	上地の利	利用の状	接面	道路の∜	3	供給 処理施 没状況		要な交通施 近の状況	設との	D (都) (60,200)		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般成住宅地域			東6 m 町道			K道、 F水	酒殿	470 m		(र	: の他)	
(2)	—————————————————————————————————————	東 50 m、西	60 m、南	150 r	m、北	80 m	標準的	的使用	戸建	住宅均	也				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 約	15 m、	奥行	ī 約 1	3.5 m、	規模	莫		200 n	f程度、	形状	長方?	形	
地域	地域的特性	特記・特にない			街 基準6m路	方位北 町道		交通	· · 酒殿馬 ·	R 北	東方470 m			象基準地	と同じ
	 地域要因の将		. C 111. 1-# +-			ь о /> т		施設	7 + 0		u-t- 2 mT/	規制	1	<u></u>	
	地域安内の行 来予測	戸建住宅が多い住 駅へは徒歩圏内で													最奇リ
(3)±	最有効使用の判定	戸建住宅地							対象基準 D個別的		 方位				+2.0
` ′	監定評価の手法		比準価格		80	,	円/㎡		4						
'	D適用		収益価格				円/㎡	-							
			積算価格	- /T-16			円 / ㎡	-							
(6)	市場の特性	開発法 同一需給圏は、J 恵町及び周辺町内 、隣接町には程近 土地のみで1千万	に居住する第 いことから周	泉及びる 第一次耳 野辺では	その周辺5 取得者等の は高値のB	地域で須 Dほか当 双引も多	該地域 く地価	に地縁 は上昇	を有す傾向に	る個.	人である。聶	景寄りり	$R \sim \sigma$)接近性か	「良好で
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は、同一 準地は戸建住宅が 収益価格は試算し 定評価額を上記の	多い住宅地域 なかった。以	域内に存 人上から	字し、個ノ	人の住宅	利用が	ほとん	どであ	るこ	と等を考慮す	けると、	収益	性にはり	∥染まず
(8) 公規 示準	代表標準地 個標準地番号 格			標準化 前正	地域要 因の比 較		園の (対象基 の規準 (円 /	価格	内準	■ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡ 1	00 [0]	100	100	1			祖			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら				標準化 前正	地域要 因の比 較		園の (対象基 の比準 (円 /	価格	内当	■ 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -5.0 -22.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	_ , <u>.</u>	06.1] 10	0.0]	100 [74.1]	[102.	0]	78	,900	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	75,000	H/m	面 変格 動	一般的 要 因		 口は2万 は昨年度	ラ9千/ 度に比/	人程度で べ増加(──'─ で増加 頃向。	傾向、高齢(不動産市況)	七率は 2 は、堅訓	・ 2 7 9 間に推	 6台。土地 達移してい	取引件 Nる。
基準準備地格	・2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地等)標準地	2问一地点) }	7 形成 況 要	世 垣 要 因]」 が	寄り駅に らの影響				る住宅地域。	駅接近	丘性力	が良好で、	隣接町
の等前か	公示価格		円/㎡ [を 因 の	要 医		別的要因	国に変動	動はない	, I _o					

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	Į の J	画地 形状	接面道 状況	道路の	註 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
Э	須恵7C	糟	屋郡須恵町	•			建付地	(ほり)方テ	ま長 形	南東6 ㎡	道路				(都)1 低専 (40,60)
b	- 10 須恵7C		屋郡須恵町				建付地	(不整)	整形	南東6.3	m町道				(都) (60,200)
	- 10	05															
c	須恵 7 C	7	屋郡須恵町	•			建付地	(台升)	形	北西5.2 南西2.4 南東3.4 三方路	m				(都) (60,200)
d	須恵7C		屋郡須恵町				建付地	(長7	方形	南西6.8	m町道				(都) 1 住居 (60,200)
 e	- 120	04															
	_							()							
10	取引信(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	地域	域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡
а	(84	,407	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0	100 [100.0]		85,842	100 [113	<u>) </u>		75,6	32 衣	路通・	C	0.0	77,10
o	(,533	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0	_100		96,268	_100			83,1	接	近		0.0	84,80
c	()	_100	[103.4] 100	100	100		<u> </u>	_100)			画			2.0	
d	(,498)	[100.0] 	[106.1]	100.0	_100		68,393	_100			75,8	行			0.0	77,30
e	(,577)	[100.0] 	100	100.0	100		85,492	_100			80,3	50 そ	の他	[102.	0.0 0]	82,00
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記] []			[] 工地 [‡]			 內訳		100		
— а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-7.0	環境	+22.
		+0.15	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b		% / 月 +0.41	街路		· 交通・ 		環境			街路 			 交通・ 		-1.0	- □ 環境 - 	+17.
					¦行政		その		0.0	行政			その他		0.0	-m	
С		%/月 +0.56	街路		交通・ 		環境			街路 			交通・ 			· 環境 └ └	
Ч			画地 街路		 		その		0.0	行政 街路			その他 交通・		0.0	一一	<u> </u>
u		% 7 Д +0.55			文題 · 行政		環境 その			^{1到路} 行政			文通・: その他		-5.0 	کریکی 	+12.
e		% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路			交通・			環境	<u> </u>
			画地		¦行政		ところ			 行政			L ¦その他			L	
ー オト	 	東定の:	⊥ 理由		1		1						· 〔比準值	 5格:		,	60,000 円/r

												()		
(2)積算価格算定内	訳													
(2)-1 原価法が	が適用できる	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	すして	おり土地の	り再	調達原価	の把握	が困難な	ため。		
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	i正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準位	化補正	時点値	修正	追修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	1(]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因σ) A	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	10	0]	1(
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			P	9 / m²			
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	変動 率	成	標準化補正			月習	室動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近	•	環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.	1)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		m /	m / ² \				90
	NIII III II		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		地域に存し、自己使展元法は適用できなか・	用目的の住宅利用がほと った。	とんどで、賃貸需要も	なく、収益性には	馴染	まな

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡須恵町大字植木字寺浦1979番44	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		

令和 7年 7月 25日提出 須恵(県) - 4 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ /#+D @ 15#F	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	妥百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 糟屋	郭須恵町	大字新	原字野間。	4 3 9 霍	1 0				地 (m	積 (200	法令	∲上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	(都) (60,2	1住 00)	居
	正方形 1:1	住宅 W 2			一般住宅が		東6 г	n		水道、下水	新原	410 m		(₹0.)他)	
(2)	範囲	東 70 m	. 西	50 m、	南 120	m、北	100 m	1 標	準的使用	□ 用	住宅	也				
近	標準的画地の形	状等 【	引口 約	14	m、 奥行	亍 約	14 r	n、 ‡	規模		200 r	n ² 程度、	形状 〕	E方形		
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事	耳頂はない	, I _°	街 基 6 路	準方位 m町道	北	交通施設	1	訳北東	方410 m	法令規制	1	基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	区画整然 & 金利の動向													銀によ	る政策
	最有効使用の判定	戸建住宅均	_						``	対象基準 の個別に 因		方位				+2.0
()	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価権			81,000			_						
U.)	収益還元法	-	収益価格				円/1								
		原価法 開発法		積算価 ^村	^路 こよる価格		/	円/回								
	万場の特性	同一需給圏 一次取得者 心となる価 ~4,00	fである。 f格帯は、 0万円	日銀の 取引規 程度であ	マイナス: 関模により る。	金利解除ばらつき	≹後も低 ₹がある	金利政が、対	策を継続 象地規	続中でa 模で、 1 	5り、 ,6	堅調な住宅 00万円前	言需要が終 前後、新第 	売いてい 発戸建て	1る。需 ご、3 ,	要の中 500
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は 隣地域は、 益還元法は した。	自己利用	用目的の	取引を中	心とした	地域で	あり、	第1種	住居地域	枕内に	存するが、	賃貸市場	易が未成	対熟なた	め、収
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		域	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / n	1 [1	1 00	100	100	[]				# 画地 E 行政 その他		1	行政 の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	_ '	時点修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	票 街路	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	0.0 0.0 -27.0
基の 準検 地討	削牛指正基件	■地の価格 ,000 円/n	. 1-	06.1]	100	100	— I —	02.0]	8	30,100	Į Į		0.0 0.0 0.0		行政 の他	0.0
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が が が が が	通地点(代表	77,000 票準地等。		価 変 格 動 形 状	/地	因」 域入	を継続。 区画整	中であり 然とした)、須恵 こ住宅地	町の中 域。周	日銀のマイル の一部郊外間 日銀のマイル	問わず住♀ する地価✓	と需要に への割安	は堅調に で感も以	推移。
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因		的)			ごは、ミ 変動はな		给分譲も見 <i>。</i>	られ、住宅	6需要1	は堅調に	推移。
前か	変動率 年間	+5.2 %	半年間	'	% の	文 文	△ ′									

須恵(県) - 4 宅地-2 3 試算価格算定内訳

	33.异洲伯													浜忠(, /T. /	- 4	七地-2
(1)	比準価格算	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o)	画地 形状	接面道状况	道路の	主题 設の	要交通加入	施	法令上の規 制等
а	須恵7C	糟点	室郡須恵町				建付地	(長;	方形	南西6.8	m町道				(都)1住居 60,200)
	- 120	4															
b	須恵7C		屋郡須恵町				建付地	((ま) 形	ぎ台	北東6 m	町道				(都) 60,200)
c	- 10 須恵7C	-					建付			E-	 方形	北東6 m	道 段				(都)
	- 1						地	()	כותני	10X0 III				(60,200)
d	須恵7C! H		屋郡須恵町				建付地	((ま) 形	 ぼ台	南東5 m	町道				(都)1住居 60,200)
	-	3															
е	_							()							
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域	域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[106.1]	100	100			100				街		0	.0	
b	80,	577	100.0]	100	[100.0]	100.0]		85,492	100	7.0] n		79,8	99 接	通・ 近	0	.0	81,500
	84,	104	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		86,627		9.4]		79,1			0	.0	80,800
С	(76	000	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		78,128	100	0 <u> </u>		78,9	07 画	地	+2	.0	80,600
d	()	100.03	[100.9]	100.03	100.03		70,120	_100			70,9	行.	政	0	.0	00,000
	60,	606	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		61,151		7.0]		79,4	17 7	の他		.0	81,000
е	()	<u>100</u> [100	100 [1	[]			100	0]					[102 .	0]	
NO	ア事情の内容を	 「月率 で動率	ウ標準化	補正の内記							1	の比較の	内訳				
а	正常 9	6/月	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
	+	-0.55	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	│ ┌交通・接		環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近		環境	+14.0
	+	-0.43	 画地		 ¦行政		- - その			 行政			L その他		0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	+3.0
		-0.56			- - - 行政		その			 行政			 そ の他			L	+3.U
4	正常 9	6 / P	街路		 - 交通・接		1		0.0	街路			交通・		0.0	押垮	
u		% 7 万 ⊦0.43			. L		「環境 - □						_ L			· 環境 - 	-23.0
			凹地	0.0	¦行政 京译 校		その		0.0	行政 		0.0	その他		0.0	TER 1 +-	
е	9	% / 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ŀ	北準価格決	定の現	里由										〔比準個	插格:		8	,000 円 / ㎡

(2))積算価格算	定内	 訳															
Ĺ																		
(2))-1 原侃	曲法が	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	握が図	目難で	ある	ため。			
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原	画法の適用が	可能なり	場合の	の価格										
}	造成事例番	号			-			所在及	び地番	ŧ								
3	素地の取得		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	i i	造成工事費		標	準化補	龍正	時点値	多正	追	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達 正後の価格 除した価格 較 比較															調達原価			
	(円/㎡)							り価格 (円/㎡)	Į p	ました価格 (円/		戦			比較			(円/m²)
			100 []	100					(%)	_	100]	<u>L</u>			
1	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格		•		P] / m²		•	
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯		化補口	E				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	3	3	交通	・接近 		環境		1	行	政			その他	2

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該近隣地域の用途 自己利用目的の取引	地域は第1種住居地域が主体であり、賃貸電	或であるが、中規模一般 需要が少なく、賃貸市均	役住宅が多い区画整然 易が未成熟であるため。	とした住宅地域内に	存し、

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

		(7) 4 10/6 /
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡須惠町大字新原字野間439番10	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		

令和 7年 7月 25日提出 須恵(県) 5 - 1 宅地-1

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/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A10 7 7 0 0 0 0 0	/ C \ /T-12 @ 15*T	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋郡須恵	! 町大字須	恵字サル日	日1070)番2			地積 (㎡)	1,	228	法令上の規制	訓等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	(都) 近商 (80,200) 準防	
_	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 SRC 2		型の商業施設 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	
(0)	77 EE	± 50 ±		+ ••			- N++ L /+ r		****	٠.٠٠ ا الــ		(100,200)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形状	東 50 m、西 大等 間口	•		m、北 ī 約		規模	用 店舗	兼共回1: 200 ㎡程		1 4F NI	 まぼ長方形	
隣	地域的特性	^寺	สบ 40	111、 突1		. 2 m県道	交通	- 		章		→	
地 域	プロンス L ひ T ひ T T T T T T T T T T T T T T T T	1910 行にない			路:	. 2 III 乐坦	施設	m		书来/]320	規制	(90,200) 地区計画等	
	地域要因の将 来予測	幹線道路沿いの 影響等から、今			 今後も現丬		 るものと	 :予測す	る。周記	辺町の商業		[」] 堅調な背後住宅	地の
(3) 5	最有効使用の判定	店舗兼共同住宅	地				(4)	対象基準 の個別的 因	集地 三元 内要 形	 方路 伏			+2.0
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	113	3,000 円/	m²						
0.	D適用	収益還元法	収益価	格	85	5,100 円/	m²						
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/				÷- NIZ 1.1. 115 454			\
[(6)ਜ	市場の特性	同一需給圏は、 飲食物販店舗や 、近くには新築 。商業地の取引	事務所等を 建物も見	を目的とした られ、周辺	た事業者の 町からの <u>:</u>	Dほか不動産 L地需要の広	業者等がりや	である。 堅調な背	車両交i 後住宅(通量の多い の状況等か	幹線道	道路沿いの商業は 需要は増加傾向に	也域で
) 植	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格は、同 価格は、収益性 の把握が困難な た比準価格を標	を反映し <i>†</i> 場合も多・	理論的な信く、また想	価格である 定如何では	るが、店舗等 は価格が異な	投資物(:リ不安)	牛の新規 定になら	供給が	少ない地域 导ない。よ	におい って、	いては、適切な質 市場の実態を原	賃料等 反映し
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 -	-2.0 -5.0 +15.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[108.2]	100 [102.0]	100 [107.1]	[100.0]	10	09,000	補 正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 終続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	100,00 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動	一般的要 医	_] 数は昨 i	年度に比いの商業	どべ増加(美地域。 ほ	 で増加傾 頃向。不 町中心部	向、高齢化 動産市況に に近く、商	が な な、 堅記	 2 7 %台。土地耳 関に推移している D需要は増してよ	5.
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成況要因	要因	」 個別的		可で推移! 変動はな!		•			
前か		+10.0 % 半年	間	。 の	要 医	1 / 							

(1)	比準価格質	异正内 ———	7.51													
NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画り	也 接	面道路(代況	の主設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	須恵7C		屋郡須恵町				建付 地	(台形	北東	₹8.3 m⊞	丁道			(都) 1住居 (60,200)
b	志免7 C H		屋郡志免町				建付 地	(不整刑)	3 北西	516 m県	<u></u> 道			1住居 (60,200)
c	粕屋7C		室郡粕屋町				貸家 建付 地	(,	ほぼ [方形	長 東10	O m町道			(1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
d	- 106 篠栗7C H		屋郡篠栗町				建付地	(長方刑)	多 北北	 2 m県道				1 住居 (60,200)
e	_							(,)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	推定村格(円)	票準価 / ㎡)	個別的 比較	的要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
a b	(75,	,002	100 [100.0]	[103.4]	100 [100.0]	100 [100.0]		77,552	100 [77	7.4]	1(00,196	街路 交通・ 接近		0.0	100,00
D 	138,	, 202	<u>100</u> [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [95.0]		152,168	100 [127		1	19,441	環境	(0.0	119,00
С	(128,	, 180	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]		148,119	100 [119		12	23,742	画地		0.0	124,00
d	(122.) ,149	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		124,226			1	11,214	行政その他		0.0	111,00
e)	100	100	100	100		, -	100			,		[100 .	-	
VO	ア事情 の内容 変	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	₹					工地域弱	要因の比	較の内記	R			
 a		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-9	.0 交ì	通・接近	0.0	環境	-15.
	4	+0.56	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0	ار 0.0 کو	の他	0.0		
b		%/月			交通・接		環境		0.0	街路 		<u>i</u>	通・接近	-7.0	, □環境 □	+37.
	1	+0.58	画地	-5.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政	C	0.0 ¦ حر	の他	0.0		
C		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路 	-7	′.0 交i	通・接近	+3.0	_ 環境 	+25.
	-	+0.79	画地		¦行政 -		その	他	0.0	行政		ار 0.0 کا		0.0		
d		%/月 ±0.84			交通・接		環境		0.0	街路 		L	通・接近	-5.0	· 環境	+20.
		+0.84	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その		0.0	行政	0	0.0 ح ر	の他	0.0		
e	9	%/月	街路 		交通・接	近 	環境		1	街路 		· 交)	通・接近		,環境 └ └	
			画地		¦行政		その	他	1	行政		そ(の他			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地にマ	字して	おり土地の)再	調達原促	面の把抗	屋が困難な	ため。		
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-	•		所在及7	び地番								
117	素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)					の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)	
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)				<u> </u>	正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域 較	要因の	比較比較	的要因の	D Ā	語達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	成								月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 費									% / 月	費用						% / 月
地均	地域要因の比較 街路						交通	・接近		環境			行政			その他	1

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

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

(3)-	2 想定建	建物の状	 状況										須思(県) 			
		用	 途		建築同	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗	兼共同住	宅					510.00	S	3	F				1,3	90.00	-
公	法上の規	制等			l											
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
(都 地区 準防	() 近商 計画等 i			100 %		200 %	200 %)	1,228 m		9.0 mx 3	32.0 m	前面道路:		17.2	2 m m
	 !定建物σ)概要	1 階店舗 戸)	1 2	~ 3 階住	宅(2)	_ D K 約 5 2 i	ที่、 1 6	有効率 の理由	<u> </u>	93.2 %	店舗兼	共同住宅とし	しては標準的	ሳ	
(3)-	 ·3 総収益		 り訳													
	階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 5 料	Į F	月額支払賃		a保証金等(月	数) a保証	金等 ((円)
					(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利	金等((円)
1	~ 1	店舗			510.00	90.0	459.0		2,350		1,078	, 650	5.0	0	5,393,2	250
2	~ 2	住宅			440.00	95.0	418.0)	1,400		585	, 200	1.0	-	585,2 585,2	
		住宅			440.00	95.0	418.0)	1,400		585	, 200	1.0	0	585,2	200
3 	~ 3												1.0	0	585,2	200
	~															
	~				200.00	02.2	4 205 0				2 240	050			6,563,6	650
	計			1,	,390.00	93.2	1,295.0	<u> </u>			2,249	,050			1,170,4	400
年	額支払賃	料								,050	円 × 12	ケ月 =	=	26,	988,600	円
	共益費(管			_]/m² ×		95.00 m²x		=	1,	243,200	円
			の算出根拠				周辺地域の							_ 4	440, 000	
			車場使用料根拠、金額	,			保証金等に。	6,000 円			20 台x 12			= 1,	440,000	
		•		共 <i>)</i>				トリ担体 ,231,800		ව ග	で 5.0				0	円
	室等によ - a)x 空		►相当額 4(%)+(x 空	室率B((%))		,440,000				% =		1.	483,590	H
以	.上計	+ a+						, -,							188,210	
保	:証金等σ	運用記	益(空室損失	- 考慮	参)		6,563	,650 円	× 95	5.0 %	о́ ×	1.0	00 % =	<u> </u>	62,355	円
権	利金等の	運用記	益及び償却	額(空室	室損失考	慮後)		年数(,400 円		年) 5.0 %	運用利 6 x	回り(1.00 %) 0.2563 =		284,975	円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円	×	%	ó×		% =		0	円
	4 1 ㎡		+ +	佳业の	(谷山 扣 ++	П	(\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	-	535,540 円]	(23,237	円/㎡)		
(3)- NO	・4 Ⅰm≦ 事例番		D月額支払: 事例の		算		()内は支 点修 標準化		物格 地	域要	基準隊	* 本	定実質賃料	基準地基	準限の領	
	尹仍田	7	実質賃料 (円/		正	正	補正	差修	正 因の	比較			是英莫斯 引/㎡)	本 午吃4	SPE V / 3	貝 介1
а					<u>100</u>] <u>100</u>		0 10	001	100			対象基準階 月額実質	当の 賃料 ,431 円/	/ m²
b	-		()	100			_ 10	0 10	00]		_		月額支払		
С					100 [<u>100</u>		0 10	001	100			基準階	2 F	В

				(,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,495,000	円	299,000,000 x 0.5 %	1	
維持管理費		3,560,616	円	29,671,800 x 12.0 %		
Λ.ΣΠ.Λ.÷π	土地	220,600	円	查定額		
公租公課	建物	2,093,000	円	299,000,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		299,000	円	299,000,000 × 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		299,000	円	299,000,000 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		7,967,216	円	(6,488 円/㎡) (経費率 2	27.9 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	6	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 9	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		299,000,000 円]	200 200 TI / 2	設計監理	
- TUE				209,000 円 / m²x 1,390.00 m²x 躯体部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0563			0.0871 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(16,833,700 円 13,708 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(,	.,			
総収益					8,535,540	円
総費用					7,967,216	円
					0,568,324	
建物等に帰属する純収益					6,833,700	
土地に帰属する純収益 -					3,734,624	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				3,657,691	円
×				(2,979	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6			
		104,505,457 F	9	(85,100	円/㎡

4 不動産ID 須恵(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 須恵(県) 5-2 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(a) = U-=================================	A 70 - F - 0 D - 0 D	(=) /T+2 = (T**T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 糟屋	郡須恵町	丁大字旅	石字橋本	189番	1 外				յել (n	也積 ㎡)	2,	045	ìź	ち令上の共	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	主持		な	足との	(者 (60	ß) ,200)	
	長方形 1:1.5	店舗 L S 1			に舗、低層 がぶ県道洋 地域		西18 n 県道、 北西側			水道、 下水	須恵		km		Ì	その他)	
(0)	***				<u> </u>					_ _	25.50				(70	,200)	
(2) 近	範囲	東 100 m		70 m、		m、北 - <i>//</i> -	30 m		集的使F	-				TZ 1 1 E	=	π./	
隣 -	標準的画地の形	T T	間口 約			ラ 約	57 m		見模 ┬ <u>┰</u> 、▽		000			形状♬	_		
地 域	地域的特性	特記 特記 	すべき事	耳頂はな	l 1 _°	街 18	m県道		交通 施設		扒南也	9万1	.1 km	法令規制	(60	彰)),200)	
-	 地域要因の将		brr r	D- 55 10	`n++ = 1		LIL 1—15 1				—		· 📥			A /4 14	.
	地域安内の付 来予測	店舗、事務を															
(3)聶	長有効使用の判定	沿道施設							(4)	対象基準 の個別的	隼地						+3.0
` '	盤定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各	10	3,000	円/m	า้	因							
σ.	適用	収益還元法	Ė	収益価権	各	7.	2,300	円/m	า๋								
		原価法		積算価	各		/	円/m	า้								
		開発法		開発法に	こよる価格	i	/	円/m	า๋								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 施設を展開 ち並び、周 業地の特性	する法. 辺市町	人、営業 からの集	€所建設を ■客も見込	目的とする	る法人領な地域と	€。近 ^年 こなっ <i>た</i>	手商業第 とが、 2	集積度か 空地がな	増し くな	て来 い、	ていて、 成熟した	多種多 地域へ	様な	は用途の発表換してい	建物が建
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は 高い。収益 た、収益値 な比準価格	価格は、 格算定	、収益性 の過程で	Eに着目し で想定要素	た価格だ を含むこ	が、路 とから、	泉商業均 収益(也は業利 西格はか	重業態に やや規範	より	床面劣る	積や賃料 。従って	水準に 、市場	差昇 性を	星がある。 を反映し <i>t</i>	こと、ま と実証的
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		1]	100	100	ı	1			1	補	画地		因	行政	
格し をた	23/14/14	円/r	n	00	1	[100				-	正 <i>マ</i>	行政 の他			その他	
(9)				時点	·	地域望	五 個	別的	対象:	基準地	-	標	街路	0.0	地	 街路	-2.0
指か 定ら	宇美(県)	5 -		修正	補正	因の比較	上 一 比	因の	の比	準価格 / ㎡)	内	準 化	交通環境	0.0	域要	交通環境	0.0
基の	前年指定基準	*************************************	[1	08.21	100	100	[103	.01				補	画地	+2.0	因	行政	0.0
準検 地討		,000 円/r	. -	00	[102.0]	[119.6]	-		10	00,000		正 そ	行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。		92,500		価 変 格 動	要因		、件費・)金利動	原材料 加向に要	費・光 注視。	熱費等 町内で	等の_ 商業 [‡]	上昇、日銀 地の地価に	見のマイ は引き続	'ナ <i>戸</i> き」	ス金利政第 上昇基調で	受解除後 ご推移。
基準 準価	・ 2 基準地が決 検 である場合の検討	转通地点(代表 対 標準地	崇 平地等。	と同一地 -	形 状 成 況	1 1							ぶ幹線道路)、成熟し				
地格 の等 前か	公示価格] +10.3 %		- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的 要 因	- 1	別的要	関に変	動はな	l I.						
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	\ \Z_37 _	,	1 710	,		1											

3 試算価格算定内訳 須恵(県) 5 - 2 宅地-2

10	取引 例番	事。	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道 状況	路の	主頭 設の	要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
a	須恵70	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70 H	9 CD 糟	屋郡篠栗町				建付地	(•	長方	形	北12 m県	 !道				1住居 (60,200)
<u></u>	- 志免71	1	屋郡志免町				底地	(ほぼり方形		北東9 m 南東5.5					2 住居 (70,200)
	- 9	909						,	,			角地					高度地区1種20m
d	粕屋 7 I	〈 糟/	屋郡粕屋町				底地	()	ほぼ 方形		南16 mm 東9 m 北6 m 三方路	 丁道				1住居 (70,200) 高度地区2種15m 地区計画等
2	_							())							
0		価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推 格(定標準個円/㎡)	五 (個別的 比較	対要因の		査定価格 (円/㎡)
a	() 5,002	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		77,552				100,1	街		C	0.0	103,000
)	() 2,149	100.0 J	[101.7]	100.0]	100 [100.0]		124,226)		101,4	接:			0.0	104,000
<u> </u>	(6,113	100.0 J	[102.6] 100	100 [/]	100 [105.0]		133,002)		103,2	画:			0.0 3.0	106,000
d	(8	1,808) 4,792	100.0 J	[105.0] 100	100	_100		144,792	100)		103,2	— 行i	政 の他		0.0	108,000
e)	100.0 J	100	100	100		144,792	100			104,9	22		[103 .6	-	100,000
10	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	₹					工地域	要因の	の比較の	内訳				
 a	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		-9.0	交通・技	 接近	0.0	· 環境	-15.0
		+0.56	四地		¦行政 -		その		0.0	行政		1	その他		0.0		
)	正常	%/月 +0.84			「交通・接」 - / 行政		環境 その			封路 行政		i	交通・持	接近 	0.0	· 環境 └	+25.0
_	正常	% / 月			¦行政 ¦ 交通・接		 		0.0	」以 ・			その他 交通・i	 接近	0.0	 · 環境	± +37.0
		+0.24			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			 交通・接	5近 0.0	環境		0.0	 封路		0.0	交通・技	 接近	0.0	環境	+38.0
		+0.45	画地	+5.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
е		% / 月	街路		_ 交通・接 	· 	· 環境 · -		í	封路		¬ ا ا	交通・打	接近 		」 環境 └ ·	
			画地		¦行政 '		その	他 	1	行政		 	その他				

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり再	調達原価の	の把打	屋が困難	である	るため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号						所在及	び地番	•							
	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	Ĭ	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	修正	造修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因σ	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]	1]		
j	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	 各		交通・	・接近		環境			行政			その他	ļ

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

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

(3)-	-2 想定建	単物のも	犬 況											須思(県) 	5 - 2	——————————————————————————————————————	也-4
		用	 途		建築同	 面積	((m²)		構造・降	階層		延床	面積		(n	n²)
店舗	Ì						500.0	00	S	1 F	=					500.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	率等	指定容和	責率	基準容	積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	3)			70 %		200 %		200 %	2	,045 m²	39	.7 m× 5	51.5 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	定建物の)概要	1 階建で	た 信舗 (カー棟貸	しを想え	È.		σ	有効率)理由	1	00.0 %	一棟貸	けしのため。			
(3)-	-3 総収記	 第算出内															
	階層	用遊		床面		 有効 率	有效	面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	F]額支払賃	[料	a保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1 1	~ 1	店舗			500.00	100.0		500.00		2,310		1,155	,000	6.0	0	6,930	,000
	~																
	~																
	~																
	~																
	計				500.00	100.0		500.00				1,155	,000			6,930	,000
年	額支払賃	料	•						•	1,155,	000	円 × 12	ケ月・	=	1;	3,860,00	0 円
a	共益費(管	理費)							円/m	×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠				共益費	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。									
		•	車場使用料	•			車 △ △	±1 11	円/台		- 1 4 ±	台x 12			=		0円
		•	根拠、金額	供)				まにより	担保され ⁻ 円		この言	TEUWI	% %				0円
	室等に。 ⊦ a)x ≤		₹相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	+		円				% =				0 円
IJ	上計	+ a+													1;	3,860,00	
保	証金等の	運用益	益(空室損気	夫考慮 征				6,930,	000 円 ×	100	.0 %	×	1.	00 % =		69,30	0 円
楮	利金等の	運用記	益及び償却	額(空3	室損失考別	憲後)		償却年	₹数(円 ×	1	年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	収益		+ +	J= 10.2					13,929,300 円 ((6,811	円/㎡)		
``)月額支払 「東何の					内は支払賃料 標準化 建物格 地域要			± 24- 51	<u>. </u>		± 2#-111	古 (生 PLL -	(在)III	
NO	事例番	5	事例の 実質賃料 (円/	1	事情神	東 時. 正 	点修	標準化	差修正	地域	ッ安 北較	基準院格差修正	雪 省 E (î定実質賃料 円/㎡)	基	℄基準階の	ノ真料
а			,		<u>100</u>	_ <u>[</u>		100 []	100)	100	- 1		対象基準月額実		9/m²
b	-		()	100			100	100	100)	_100	- 1		月額支		
С	-		()	100			100	100	100		100	_		基準階	1 F	В
	-		()	[] 10	0	[]	[]	[]	[]				

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		461,000 P	9		92,200	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		415,800 P	9		13,860	,000 ×	3.0	%	
∆.T⊓.∆.÷⊞	土地	1,226,500 円	9 3	查定額					
公租公課	建物	645,400 ₽	9		92,200	,000 ×	50.0 % >	14.00	/ 1000
損害保険料		92,200 ₽	9		92,200	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		92,200 P	9		92,200	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 P	9						
総費用									
~		2,933,100 P	9 ((1,434 F	9/m²) (経費率	21.1 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.0 %	5	g:賃料の	変動率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	na:躯体の)経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %)	n ♭: 仕上σ)経済的耐用	月年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %)	n c:設備 <i>0</i>)経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ē	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	C	.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根拠		
建物等の初期投資額		92,200,000 円				,	2	設計監理	
					,000 円/n 体部分	ńx	500.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 x		0.0552 ×		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(5,559,660 円 2,719 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		,						
総収益								13,929,300	円
総費用								2,933,100	円
								10,996,200	円
建物等に帰属する純収益								5,559,660	円
土地に帰属する純収益 -								5,436,540	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							5,322,373	
×				(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 / m²

4 不動産ID 須恵(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡須惠町大字旅石字橋本189番1	2915000031802-0000
2	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本189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		

令和 7年 7月 25日提出 須恵(県) 9 - 1 宅地-1

				. ,	
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)	[年1月]	円 / ㎡
(2)空地河本口	AT 75 00 070	/ F \ /#+b \ \ 15**	工党/压+4	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

		この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡須恵町	「大字上須	東東字岩 /	/下13!	56番1				地利 (㎡)		,410	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の 況	の土地の和	利用の状	接面证	道路の∜		供給 処理施 設状況	接边	を な交通施記 で状況	分との	(都) 工専 (60,200)
	台形 1:1.5	工場		□場、倉庫 昆在するⅡ	- 2004 1 (1 (1 2004 -	東7 m 町道			水道、 下水	新原1	.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 300 m、西	230 m、 į	南 200 r	n、北	50 m	標準的	的使用	工場	地		'	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 約	80 n	n、 奥行	ī 約	130 m、	規模	莫	10,	000 m²	程度、	形状に	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記・地域内の一部に対している。	『に土砂災 がある。	害警戒	街 - 7 m 路 -	町道		交通施設	- 新原馬	尺 東方	ī1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				 進地域でる		後も現	状を		るもの	と予測する		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・
	最有効使用の判定	工場地						` (対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 たり要	:11		
1 ' '	鑑定評価の手法		比準価格		76	6,800		↓ '					
'	の適用		収益価格				円 / m²	-					
			積算価格				円/㎡						
(0)				よる価格			円/㎡		±⊞1-+	117	≳ ☆ ⊁∕≂≐∄ ⊤	- ₊₈ &	i庫等が存する工業地
(6)	市場の特性	域である。需要者 により物流施設用:	の中心は、 池、倉庫原	製造業か 用地等に対	や物流施記 付する需要	设、倉庫 要は増加	等を運? 傾向にる	営する あり、	法人事 高速道	業者等 路に比	である。 e :較的近い糟	コマー	はは、 では、 では、 では、 では、 では、 できない。 では、 できない。 では、 できない。
` ';	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	い。対象基準地は	・中規模 等に着目	工場等が消 して取引で	昆在するこ を行うこ。	□業地域 とから収	内に存 益価格I	し、旨 につい	1己使用 1ては、	目的の 試算し)取引が殆ど ,なかった。	で、需 よって	格であり信頼性は高 要者は、生産性、交 、実証的な比準価格 。
(8) 公規 示準	代表標準地 開価 標準地番号 基格		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の (の規準		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	・ 一 公示価格 /	円/㎡ 1	00 [100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	5		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		動の (対象基 の比準 (円 /		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地部	、	_ , -	$\frac{1}{100}$	100	100	- <u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格	64,000		価 変 格 動	一般的 要 因	344	 口は2万 は昨年度	59千	人程度 ベ増加(──' で増加(頃向。 ^え	項向、高齢化 下動産市況に	と と 本、 を 記 、 を 記	! 7%台。土地取引件 別に推移している。
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等	≝同一地点 -	形 状成 況	世 垣 要 因						良好な内陸型 頃向が続いて		(団地。周辺では高値
地格の等前が	公示価格		_ 円 / ㎡ %	要 因 の	(個別的)要 因	1	別的要因	国に変	動はない	, I _o			

00	取引事例番号	∓	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 沙状	接面道 状況	1路の	主要 設の	要交通施)状況	E	法令上の規 制等
a	須恵7C -	糟原	室郡須恵町				建付 地	()	ほぼ 形	台	南西23 北4.5 m 角地					都)工業 70,200)
b	須恵7C		屋郡須恵町				更地	()	長方	ī形	東9.1 m 南2.7 m 西2.5 m 三方路				((都) 60,200)
c	須恵 7 C	糟原	室郡須恵町				建付地	()	長方	形	南西6 m 北東3.3 二方路					都) 60,200)
d	- 12 ⁱ 宇美 7 C	糟原	屋郡宇美町				建付地	()	不整	形	南13 mm	〕道			(1	都)準工 60,200) 砂災害警戒区域
e	- 4	02						())							
NO	取引(西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地地因の比			建定標準(〔円/㎡)		個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(95) ,798	100 [100.0]	[111.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		103,983		.4]		77,3	— ^·	通・	0.		77,400
b	(48	,150	100 [100.0]	[105.9] 100	100			83,318		.4]		68,0	70 環		0.		68,100
c d	72	,583	100 [100.0]	[101.9] 100 [106.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		73,962	100 [90	.0]		82,1	画 80 行		0. 0.		82,200
e e	63	,438	[100.0]	100.0	[100.0]	[95.0] 100		70,783	[83 	.2]		85,0	76 7 0	の他	0. [100.0]	\vdash	85,100
NO.	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記		[]] [工地域	要因	 の比較の	内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		+12.0	交通・技	接近	0.0	環境	+20.0
		+1.48	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b		% / 月 +1.48			- 交通・接 		- 環境 - 			封路 		1	交通・技		0.0	環境	+20.0
	正常	% / 月	画地 街路		行政 交通・接		 		0.0	宁政 封路			その他 交通・i		0.0		40.0
		+0.17			 行政		- そ の			 行政		i	へ <u></u> その他		0.0		-10.0
d		% / 月			 交通・接		環境			封路			交通・技		0.0	環境	-12.0
_		+1.49	画地	-5.0	行政	0.0	その	 他 	0.0	 行政		-10.0	その他		0.0		
e		% / 月	<u></u>		· · 交通・接 · · ·	近 	· 環境 - -			封路 		L	交通・技	接近 		環境	
			画地		¦行政 '		その	他		宁政		 	その他				

(2)積算個	西格算定内	引訳													
(2)-1	原価法力	が適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地に	存して	おり土地の	の再	調達原価の	把握7	が困難な	ため。		
(2)-2	造成宅均	也内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	の価格									
造成事	例番号			-		所在及	び地番								
	取得価格	事情補	ÌŒ	時点修正	素地 の価	ー の補修正後 格 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準化補	龍正	時点個	多正	追修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	137 7]	[] 100]	<u>L</u>]		
付帯費	用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		前効宅地化薬 ミした価格	どで	地域要团	回の比	個別的 比較	勺要因σ) 再	調達原価
(円/㎡)				正设	(円/㎡)		(円/n	n²)	+X		LUTX			(円/m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	100 []	<u>L</u>			
熟成度	修正	[]	/ 100			積算	価格			F.] / m²			
内訳						'									
素 事情の 内容	の月率	変動 率	成	標準化補正			月平	率変動 率	付帯	標準化補正	E				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因	の比較		街路	i	交通	・接近		環境		行	政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	の接近性等に着目し		ン、自己使用目的の取引 の比較により取引を行う			

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡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		

令和 7年 7月 25日提出 須恵(県) 9-2 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	 (5)価格の種類		W/V	路線価又は倍率	1.8 倍
(2)夫地嗣且口	マ세 / 부 6万 2/ 디	(3)1四代日リノ作里天具	正市1叫作	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	正の理田	か 安百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		屋郡須恵	(町大字植	木字尾黒	181番	14外				寸 (m	I	6,610	法令上の規	制等	
地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現 周記	辺の土地の	利用の状	状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					- 安な交通施 受近の状況	設との	(都) 準工 (60,200)		
	ほぼ整形 1:3.5			こうようたよう・ロナーナー										(その他)		
							二万岭							(70,200)		
(2) 近	範囲	m、西	0 m、	南 150	m、北	230 m	標準	的使用			施設用地					
)	標準的画地の形		間口			ラ 約 	145 m.	規	.模 ·	6,	000 ו	㎡程度、 ————————————————————————————————————	形状			
地域	地域的特性	特記「特記すべき」				街 20	m県道							(都) 準工(60,200)		
		事項				路			施設				規制			
	地域安因の符 来予測	要因の将 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 刺 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														
(3) 聶	侵有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	物流関	流関連施設用地 (4)対象基 の個別					対象基準の個別的 因	隼地 内要	三方路			0.0			
. ,	監定評価の手法 (第四	取引事例	削比較法	比準価	格	10	6,000	円/m	1							
U.)適用	収益還え	法	収益価			/	円/m								
		原価法		積算価			/	円/m								
		開発法			による価格	•	/	円/m								
(6)市	万場の特性	網の拡大流業界の	でや長距り物流業	雛運送中 務地に対す	間拠点に対	する需要 ⁽ 旺盛な傾(等から、 句にあり	福岡 I 、引き	こへを続きり	と続くst 也価は上	「紫野 :昇傾	古賀線沿い 向が続いて	や周辺で	D法人等である 貨後地等におり 双引規模や利用	1て、物	
· 梢	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	の店舗、	倉庫、 は は 適用	事務所等為	が混在する:	地域であ	り、賃貸	需要が	が少なく	く、適切]な賃	貸事例を収	集するこ	高い。一方、自 ことが困難なた E評価額を上記	め、収	
(8) 公規· 示準:		地 標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 咬	の規	/ m \	内	標 街路 準 交通 化 環境		地 域 交 要 環境		
価と	公示価格] 100		ſ]				補 画地		因 行政		
格し をた		円。	/ m²	100	[]	[]	100					正 行政 その他		その他		
(9) 指か	指定基準地都		- 1	時点 修正	標準化補正	地域 り り り り り し 数	更 個別 要[別的 因の 咬	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 街路	0.0	域 交通	-8.0	
定ら 基の	, ,											化 環境 補 画地	0.0	要 環境 因 行政	-19.0 -2.0	
準検 地討	前年指定基準	≣地の価格 1,000 円 /	_ [-	100	[100.0]	100	[100 100	.0]	10	5,000		正行政その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対年 象標	のり、別午信年1111位		,	0 円 / ㎡	価 変 格 動	変 (一般的) 町内工場地の地価は引き続き高い上 要 因 ・景況感・米政権の関税政策・日銀										
基準	・ 2 基準地が である場合の検討 代表標準地	共通地点(代 対 標準地	記点(代表標準地等と同一地点) 形状 標準地 成況			状 「地 域 福岡ICへ続く筑紫野古賀線沿いの工業地域。交通アクセ										
地格 の等 前か	公示価格		% 半年	- 要												
	~~" 110		- ' '	. •	- 1 -	1										

3 試算価格算定内訳 須恵(県) 9 - 2 宅地-2

۷0	取引 例番	事り	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	須恵70	二 糟点	屋郡須恵町				建付地	(ほほ) 形	近 台	南西23 北4.5 m					(都)工業 (70,200)
	_	3										角地					
b	須恵70	C 糟.	屋郡須恵町				建付地	(,	長方	形	南西6 m 北東3.3					(都) (60,200)
	- 12	201										二方路					
С	志免70	C 糟点	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
_		502															···
d	新宮70		屋郡新宮町				建付 地	(,	(ほほ) 形	整	東25 m県 北4 m 角地					準工 (70,200)
=	- ;	959						()							
	-							,									
10		価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較	格	作定標準((円/㎡)	西)	個別的 比較	勺要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	() 5,798	100 [100.0]	[111.8]	100 [100.0]	100 [103.0]		102 002				106 1		路	(0.0	106 000
 o	()	_100	[101.9]	100	_100		103,983	_100)		106,1	_ ^	通・ 近	(0.0	106,000
 C	7	2,583	100.0]	100	100.0]	[100.0]		73,962	100			104,9	~~	境 *#		0.0	105,000
	10	9,661	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		115,144	[105	5.8]		108,8		地政		0.0	109,000
d	8	3,447	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		81,503	100 [77			105,8		の他	(0.0	106,000
e	()	100	100	100 []	<u>100</u>			100 []					[100 .	0]	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		1 3						 の比較の	 內訳				
 a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	-2.0
		+1.48	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他		0.0	L	
o	正常	%/月		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
		+0.17	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他		0.0	L	
c	正常	%/月		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
		+1.00	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		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路 		0.0	交通・	 接近 	0.0	環境	-23.0
		+0.20	画地	+3.0	¦行政 '	0.0	その	————— 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
е		%/月	街路		交通・接	 	環境			街路		 	交通・	接近 		環境	i
			画地	·	 行政 		その	他		行政			その他				

(2))積算価格算	定内	 訳																
Ĺ																			
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由								市街地で	あり再	調達原	価の)把拍	屋が困難	である	ため。				
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原	画法の適用が [*]	可能な場	易合(の価格											
}	造成事例番	号			-			所在及	び地番	f									
3	素地の取得		事情補	ÌΈ	時点修正		価材	D補修正後 各 (円 / ㎡)	i	造成工事		ຳ)	標準1	七補正	時点個	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)	
	(137	111)	<u>100</u>]	[] 100								<u>10</u>	0]		1			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		ラ効宅地		ヹで	地域	要因の比	個別的	的要因の	の 再	調達原価	
(円/㎡)		m²)				П ТЕ	正後の価格 (円/㎡		除した価格 (円/n			ı̈́)	較		比較			(円/m²)	
			100 []	100					(%)	<u>10</u>	0]					
1	熟成度修正		[]	/ 100	•	積算価格							円/㎡					
内	沢							·											
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	<u> </u>	付帯	標準化	甫正				月率変動率	
			% / 月	事費						% /	月	費用						% / 月	
地	域要因の比	較		街路	3	交	通	・接近		環境				行政			その他	2	

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法						()	()					
	収益価格		円 (円 / m²)			90					
			11 ([]/ []]								
	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。												

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

4 不動産ID 須恵(県) 9 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14	2915000178126-0000
2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番17	2915001103680-0000
3	糟屋郡須恵町大字植木字大塚196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		
50 備考		
佣与		