令和 7年 7月 25日提出 久山(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社
久山(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川 一哉	

 鑑定評価額
 11,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 42,200 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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 🖁	艦定評価額の決定	正の埋田	の安百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		屋郡久山	」町大字山	山田字石切	3 9 9番	4 1 2				地積 (㎡)		261	注	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	··· 4	供給 処理施 没状況		な交通施証 の状況	役との	2 任 (50	t.専 ,80)	
_	正方形 1:1	住宅 W 2			模一般住宅; 住宅地域	が多い閑	南6 m 町道		7.	K道、 ガス、 F水	土井4.	5 km		(₹	:の他)	
(2)	範囲	東 120	Dm、西	110 m.	、南 110	m、北	80 m	標準的	内使用	戸建	住宅地					
近 隣 -	標準的画地の形	状等	間口	約 16	6 m、 奥	亍 約	16 m、	規模	莫	2	260 m³₹	程度、	形状工	E方	形	
地域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特	詩記すべき	き事項はな	I J I		重方位 北 1町道		交通施設	土井駅	北東方	74.5 km	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	区画整			主宅地域で D他に格別	、坂道が		—— 利便性	は劣る					1	であり、	住宅地
	有効使用の判定	戸建住3								対象基準 2個別的		位				+4.0
, , -	定評価の手法 適用	取引事例				4	,] / m²	-	-						
0)	.e.n	収益還え	で法	収益価] / m²	-							
		原価法開発法		積算価	恰 による価格	7] / m²] / m²								
(6)市	場の特性	。需要を	皆の中心 おり、町	は久山町 全体の土	福岡市東区 及びその周 地需要は流 あり、中心	辺市町の 通業務用	一次取得都 地や住宅地	である	る。久 心に総	山町は じて増	他市町 加傾向	と比較して にある。そ	地価の	割多 肾下に	R感等が記 こある近隣	忍知され
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	成熟では、比準値	あるため 西格は実	、収益価 証的で信	宅地域であ 格を求める 頼性が高い 記のとおり	ことがで	きなかっ <i>た</i> 指定基準均	_。 一	方、自	用の住	宅地を	中心に土地	価格が	で 形成 かんりょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしゅう かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ	はされてい	1るので
(8) 公規(示準		也 標準		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		のして	対象基 の規準 (円/	価格	標 標 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	- I 	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		のして	対象基 の比準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +20.0 -2.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≛地の価格	_	[105.4] 100	100 [100.0]	100	[104.0	1	41	,800	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +10.0
(10) 対年 象標(ります。		- , -)() 円/㎡	価 変れる 格 動					 頃向にま の取引も		勿流関係や信 られる。	主宅地を	 E中心	いに不動産	重市場は
基準相 準価記 地格	・ 2 基準地が決 検 である場合の検討	铁通地点(代 対 標準地	衣標準地	寺と同一地 -	形状	地等是	国 夕 較的	良好で	ごあり、	周辺で	では新た	画整然とした こな住宅地関				環境は比
の等前か	公示価格 変動率 年間		% 半年	円 / ㎡ = 間	 因 の	要 因		的要因	目に変動	動はない	l _o					

NO	取引	F /		盤番並びに	「住居表示		類型	地積		画		 道路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	를	,等			点	型		(m²)	の形料	伏 状況		設の状況		制等
а	久山70	1 糟月	屋郡久山町				建付地	()	ほぼá 形	· 南東3 m∄	卡舗装町道		(「調区」 50,80) 也区計画等
b			 屋郡久山町				更地			ほぼ台		 J道			「調区」
	- 8	304						()	形	北3 m 東2.5 三方路				60,200) 也区計画等
С	篠栗70		室郡篠栗町				建付 地	()	ほぼ長 方形	長 北1.8 mā	未舗装道路			I 中専 60,160)
d	- 11 粕屋70	02 - _{拌曲1}	室郡粕屋町	•			建伏			不整刑	杉 南8.7	m町;首			 I 低専
u		355	±11/11/±⊬J				建付 地	())	, HO.7				50,80)
e	10														
	-							()						
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地地因の比	或要 比較	推定標準 格(円/m	価)	個別的要因 <i>0</i> 比較	0	査定価格 (円/㎡)
а	(3) 1,097	100 [100.0]	[105.0] 100	<u>100</u> [90.0]	100 [98.0]		37,020	100 [86		42,	街 847 六	路 (通· ,	0.0	44,600
b	()	100	[105.5] 100	100	100		<u> </u>	100			接	近 〔	0.0	
С	(),599)	[100.0] _100	[107.2]	[/] _100	[89.0] 		48,126	100		42,	779 環 画		0.0 1.0	44,500
d	(6,857 V	100.0]	100	[100.0] 100	100		41,130	107	_	38,	368 行	政 (0.0	39,900
	37	7,076	[100.0]	100.0	[100.0]			48,894	[127		38,	378 Z	の他 (0.0	39,900
е	()	 []	100	<u>100</u> []	[]			100 []			<u>[104.</u> 100	<u>0</u>]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		1				工地域要	要因の比較の	D内訳			
а	正常	%/月		0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	封路	-10.0	交通・	接近 -1.0	環境	-3.0
		+0.50	画地	-2.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・持	6 近 0.0	環境		0.0	封路	-6.0	交通・	接近 +1.0	環境	+15.0
		+0.50	画地	-11.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政	+3.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	封路	-13.0	交通・	接近 +5.0	環境	+15.0
		+0.90	画地	0.0	- 	0.0	その	他 -:	30.0	 行政	+2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	封路 		. <u>L</u>	接近 +6.0	環境	+19.0
		+0.78	画地	-20.0	¦行政	0.0	その	—————————————————————————————————————	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
е		%/月	街路		交通・持	接近	環境		í	封路		交通・	接近	環境	
			画地		 行政		その	他		 		その他			
オは	· ::準価格	決定のヨ	· 浬由									〔比準何	 西格:	42	2,200 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 42,200円/㎡〕

										ΛШ	(> -)			- L-E 0
(2)積算価格算定内	n訳													
(2)-1 原価法が	が適用できな	ない場	易合その理由	既成	市街地に所	所在し、	土地の利	手調	達原価の把握が	· ・ ・ ・ 困難であ	るため			
(2)-2 造成宅均	也内等に存し)原値	西法の適用が可 能	とな場合(の価格									
造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番								
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	า๋)	標準化補正	時点(修正	造修	正後の	事費の補 D価格 円/㎡)
]	100						<u>100</u> []					
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	≝で	地域要因の 較	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	1.00
(円/㎡)					(円/m²)	l Par	(円/n	า๋)	T^	LOTA			(P	9 / m²)
]	100				(%)	<u>100</u> []		00			
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格			円/m²				
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	巡 変動率	付帯	標準化補正				月率変	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境	-	行政		-	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	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 後の純収益	Ε	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		3)	(r-g)
法						()		()
			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	自用の戸建住宅を中 熟であるため、収益	心とする地域に存し、 還元法は適用しなか:	当地域及びその周辺にった。	二賃貸物件はほとんど	みられず、賃貸市	場か	が未成

(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/㎡)			

4 不動産ID 久山(県) - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡久山町大字山田字石切399番412	2914000016844-0000
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 久山(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社
久山(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川 一哉	

鑑定評価額 28,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 51,600 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)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	足の埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡久山町	大字山	田字大城戸	=165	6番				州 (m	清 (544	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の設	利用の現	周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状		みとの	2 但 (60	長専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			農家住宅等成住宅地域		南東6町道	m		水道、下水	土井	3.5 km			(₹	の他)	
(2)	範囲	東 120 1	n、西	240 m、	南 50	m、北	220 m	標準	善 的使用	 用	住宅	地					
近四	標準的画地の形	状等	間口約	20	m、 奥行	5 約	25 m	、規	模		500 r	n²程度、	;	形状長	長方界	杉	
隣 地 域	地域的特性		己すべき事	耳頂はな	l I	街 6 m	ョ町道		交通		訳北東	京3.5 l	KM		- -	象基準地	と同じ
		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測				近性が良ぬ 加傾向にる								である	。周i	2で	は住宅地	開発も
(3) 最	最有効使用の判定	戸建住宅	地							対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない					
, ,	監定評価の手法 (済円	取引事例	比較法	比準価村	各	5	1,600	円/m	1								
U,)適用	収益還元		収益価村			/	円/m									
		原価法		積算価村			/	円/m	_								
		開発法			こよる価格		/	円/m		77 TE m	- 10-				÷n.	A 4\ =	E==+-
(6)市	5場の特性	中心は久、町全体	山町及び の土地需	その周辺 要は流通	岡市東区の 2市町の一) 登業務用地 中心となる	次取得者 や住宅地	である。 を中心に	久山町	けは他で で増加し	市町とり 頃向にあ	対し る。	て地価(商業施	の割安	感等か 接近性	認知等か	つされて で良好なi	きており
竹村	は算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	成熟であ 、比準価	るため、「 恪は実証I	収益価格 的で信頼	ままれる。 まを求める。 質性が高い。 このとおり	ことがで	きなか: 指定基準	った。-	−方、⊩	自用の伯	宅地	を中心	こ土地	!価格か	形成	えされてい	1るので
(8) 公規· 示準:	代表標準地 個標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域翌 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街	通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		[]	100	100]	1			1	甫 画 [:] E 行:	_		因	行政 その他	
をた		円/		00	[]	[]					_	その					
(9) 指か 定ら	指定基準地都		- 4	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街 集 交流 七 環境	通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 +16.0 -20.0
基の 準検	前年指定基準	■■■■ ■地の価格 1.900 円/	1-	05.4]	100	100	[100		5	51,500		甫 画i E 行i	政	0.0	因	行政 その他	0.0 +10.0
地討	- 1 対象基準均	,			[]	△一般的			11++#+	の体でで	± 12	その作物を関		0.0	<u> </u>	ーマ: チャマ	z _ +₽!→
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格		47,000		価 変 格 動					が取引				上七地包	: ተ/	いに不動産	E 印场は
基準 準価	・ 2 基準地がき 検 である場合の検討	表通地点(代表 材 標準地	惊华地寺(⊂问一地) -	形 状 成 況	1 1										は比較的ほ が続いてに	
地格 の等 前か	公示価格	A +0 2 0	6 半年間	- 円 / ㎡ I	要 因 % の	(個別的	- 1	国別的要	圏に変	変動はな	l I.						
13.3 IJ.	文劃干 十1	. 10.0 7	·	,	,5 35	1											

(1)	比準価格	算定内	n訳														,
NO	取引事 例番号	1	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の	主要:	·····································	施	法令上の規 制等
а	久山 7 C		屋郡久山町				更地	(長7	5形	北東6 m	町道			(「調区」 50,200) 也区計画等
b	- 8 久山7C	52 糟	屋郡久山町				更地	(ほ!i	ぎ長 形	南東2.9	m町道			(「調区」 50,80) 也区計画等
	- 8	54															
С	久山7 C	糟	屋郡久山町	•			更地	(ほ!i	ぎ長 形	北東4 m	町道			(「調区」 50,80) 也区計画等
_1	- 11						7.25. /			1-71	→ *± <i>t</i> -		mT.)*				
d	篠栗7C - 20	77 77 77 77 77 77 77 77 77 77 77 77 77	屋郡篠栗町				建付 地	() 形	ぎ整	西5.5 m 北4.5 m 角地					「調区」 70 ,100)
e								()							
NO	取引(画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡		固別的要 比較	要因σ)	查定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.4]	100	100		50.440				40.0	街路		0	0.0	40.00
b	(,167)	[100.0] 	100 [103.5]	100	[120.0] 		58,446	_100	3.5] 0		49,3	22 交i 接i		0	0.0	49,30
c	47 (,411)	[100.0]	100	100	100		53,222	100	3.0] 0		54,3	08 環均			0.0	54,30
	52	,404	[100.0]	100	[/]	[100.0]		55,548	-	7.8]		51,5				0.0	51,50
d	60	,217	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		62,731		3.4]		50,8		D他	0	0.0	50,80
e	()	100	100	100	100			100						100. 100	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化		<u>[]</u> ₹	[]			L] 工地 [‡]		の比較の	内訳		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・持	·····································	0.0	環境	+15.
		+0.20	画地	+20.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+3.0	その他	(0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・持	接近	1.0	環境	+10.
		+0.50	画地	-7.8	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	(0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・持	接近 +	1.0	· 環境	+10.
		+0.50	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	(0.0		
d			街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・持	接近 +(6.0	· ·環境 ·	+20.
		+0.81	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・持	接近		· ·環境 ·	
			画地		 ¦行政		その	他		 行政			その他				
	上準価格注	1字の	:											抜・		<i></i>	L 600 円 / m

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 51,600円/㎡]

										ΛШ	(> <)	_		- 6-6 0
(2)積算価格算	定内訳													
(2)-1 原価	法が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地に所	所在し、	土地の利	手調	 達原価の把握	が困難であ	るため			
(2)-2 造成	宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
造成事例番号	를		-		所在及び	び地番								
素地の取得値 (円/n		甫正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点的	修正	造修	正後の	遺の補 ○価格 ○一格)
	<u>10</u>	<u>0</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]			
付帯費用	標準化	七補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域要因 <i>σ.</i> 較)比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	i価
(円/n	ที)				(円/m²)		(円/n	า๋)		7072			(円] / m²)
	10	00]	[] 100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>				
熟成度修正	[]	/ 100	ı		積算化	西格		1	円 / m²				
内訳														
素事情の内容	月率変動率	成	標準化補正			月率	巡 変動率	付帯	標準化補正				月率変	 E動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地域要因の比較	χ̈́	街路	1	交通	・接近 		環境		行政		7	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	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		心とする地域に存し、 還元法は適用しなか:	当地域及びその周辺にった。	二賃貸物件はほとんど	みられず、賃貸市場	が未成

(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/㎡)			

 4 不動産ID
 久山(県)
 - 2
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	#国郡久山町大字山田字大城戸1656番	2914000022892-0000
2	**福圧市八山門八子山山子八小州 「000日	2314000022032 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 久山(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社
久山(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川 一哉	

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T+D @ 15**	工业/正4 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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					

			<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡	久山町大字	山田字石切 3	3 9 3番	7 1 外			地積 (㎡)	(279	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用	用の現別況	周辺の土地の和	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	との	「調区」 (50,80)
	長方形 .5:1	住宅 W 1		家住宅、一般住 等が混在する住		北西7.6 町道	m	水道、下水	土井5.8	km		(その他) 地区計画等
(2)	範囲	東 200 m、	西 30 r	m、南 30 r	n、北	100 m	標準的使	用戸建	住宅地			
近隣一	標準的画地の形料	伏等 間	口約	20 m、 奥行	f 約	15 m、	規模	3	300 ㎡程	度、用	彡状 長	長方形
地域	地域的特性	特記 特記	すべき事項は		街 7.	6 m町道	交通施設		₹北東方5		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測			郊外の住宅地 はとの地価バラ							ること	とから、需要は限定
, ,	有効使用の判定	戸建住宅地)対象基準 の個別的 因	地 ない	1		
l ` ′	定評価の手法 適用	取引事例比如	較法 比準· 収益·		20	-,	3 / m² 3 / m²					
		原価法	積算·			· ·] / m²					
		開発法		<u> </u>] / m²					
(6)市	場の特性	同一需給圏は好性を有するため取引	ま、町郊外語 る限定され <i>が</i> ま低調である	部の住宅地域- た個人等である	る。一般(官地におり	隣接する新 主宅もみら する地価の	 所宮町等の られるが、 D上昇傾向	旧来からの波及等	の農家信により出	E宅が依然。 b価は緩やが	多い地	一需給圏内に地縁選 域で、需要が限定的 昇傾向にある。取引
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	落地域にあ	り、収益還え	元法は適用でき	きなかった	た。そこで	で、現実の	不動産市	場におけ	†る経済行動	動を裏	貸市場が未成熟な集 付ける資料から求め を上記のとおり決定
示準格	代表標準地 間標準地番号 8	. 標準地 	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		のの規		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	-	100	100	100	1		補正 る	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[] 100	100	[]		補	画地		因 行政
地討		円/㎡	100	[]	[]	100	_		正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標 <i>0</i>	則午標华11116		0,200 円/r	而 変 格 動	一般的要 医)人口は増加 注化し、高(宅地を	・ 日本のに不動産市場は
基準的 準価部	・ 2 基準地が共 大 である場合の検討		準地等と同一	形状成況	世 埋 要 因		そからの住宅 はやや上昇の			は大規模物法	流施設	との新設が行われ、地
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+2.0 %	- 円 / r 半年間	要 対 因 の	(個別的)要 因	I	的要因に変	変動はない	l _o			
135 75	文新十 十回	0 /0	1 11-9	, , ,								

(1)	比準価格													人叫(乐)		5 七地-2
NO	取引		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	 可地 ジ状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久山70		屋郡久山町				更地	(ほぼ) 方形	 f正 //	南3 m町	道			「調区」 (50,80) 地区計画等
b	- 8 粕屋7 k	856 糟	屋郡粕屋町				更地	(ほぼ) 形	台	西3.7 mi 南3.3 m	町道			「調区」 (60,100)
	- 10	010										角地				
С	篠栗7♭	(糟	屋郡篠栗町				建付地	(不整	野	南東3.5	m町道			都計外
		214														
d	篠栗7 (屋郡篠栗町				更地	(ほぼ 形	整	東4 m町	道			都計外
e	- 2	202													_	
	_							(,)						
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 北較		 住定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	() 0,678	100 [100.0]	[101.0] 100	100	100 [86.4]		12,482	<u>100</u>			19,38	街		0.0	19,400
b	()	100	[106.4]	100	_100		·	_100)				π	0.0	
С	(2,461)	[100.0] 	100	100	[91.8] _100		26,033	100			20,77	/7 環 画		0.0	20,800
d	1;	3,484	100.0]	100	100.0]	[95.0] 100		13,910	100			19,75			0.0	19,800
		9,909	[100.0]	100	[/]	[100.0]		29,490	[132	2.4]		22,27	73 その		0.0	22,300
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> [[]			<u>100</u>]				[100 100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内部	7					工地域	要因	の比較の	内訳		'	
а	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境	-30.0
		+0.20	画地	-13.6	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・技	接近 +5.0	環境	+27.0
		+0.58	画地	-8.2	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常		街路	0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・技		□環境	-30.0
		-0.18	画地	-5.0	 ¦行政 '	0.0	その	—————————————————————————————————————	0.0	 行政	_	0.0	その他	0.0		
d	正常		街路		交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・技	妾近 +5.0		+30.0
		-0.18	画地	0.0	¦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	近 	環境			街路 		 	交通・技	妾近 	環境	j
			画地		¦行政		その	他		 行政		1	その他			
- オI	七準価格	決定の	理由										[比準備	 ī格:		20,600 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 20,600円/㎡]

									_	() ()	•	•	0.00
(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法か	適用できない	場合その理由	郊外	の住宅地域	成に所?	生し、土地	也のi	再調達原価σ)把握が固	国難である	ため		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	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 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	正 時	点修正	追修	正後の	i費の補 i価格]/㎡)
		100						<u>100</u> []	1	100			
付帯費用	標準化補口	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ぎで	地域要因(別的要因 <i>0</i> 較	D A	調達原	価
(円/㎡)			正復(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	較	11	.¥X		(円] / m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	1	100			
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格			円 / m²				
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	逐動率
	% / 月 事					% / 月	費用						%/月
地域要因の比較	街	各	交通	・接近		環境		行政	τ		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	未収入期間値 後の純収益	多正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()	١	()
	UD 24 /E-45							%
	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	郊外の住宅地域で、 元法は適用しなかっ		二賃貸物件はほとんどみ	yられず、賃貸市場が	未成熟であるため	め、収	益還

(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/㎡)			

 4 不動産ID
 久山(県)
 - 3
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡久山町大字山田字石切393番71	2914000016021-0000
2	糟屋郡久山町大字山田字石切396番2	2914000016279-0000
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		
50 備考		

令和 7年 7月 25日提出 久山(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

 鑑定評価額
 20,100,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 37,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26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	の理田の	安日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋	郡久山町	大字久	原字木寄3	3092	番					也積 n²)	(544)	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の表況	利用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接顶	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	il B		な交通施設 で の状況	設との		区」 ,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		農家住 地等が 地域	宅、一般信 混在する鳥	注宅、農 農家住宅	北西5町道	5 m		水道、下水	門材	公2.8	km		-	で他) 【計画等	
(2)	範囲	東 120 r	m、西	80 m、	南 70	m、北	70 m	標準	準的使用	□ 用│戸建	」 建住宅	地					
近	標準的画地の形物	大等	間口約	18.5	m、 奥行	方 約	27 n	<u> </u>	見模		500		 度、	形状!	長方牙	 形	
隣 地 域	地域的特性	特記・県道の中	道背後の平 中に存する の農家住宅	510~	農地等20件程	街 - 5 m 路 -	 ì町道		交通施設	1	駅は	比方2	.8 km	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地域 展は見込			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・												きな発
(3) 最	骨効使用の判定	戸建住宅	地						(4)	対象基:	準地 的要	ない	1				
` ′	定評価の手法	取引事例	北較法	比準価格	各	3	7,000	円/r	'n	因							
σ	適用	収益還元済	去	収益価格	各		/	円/r	'n								
		原価法	5	積算価格	各		/	円/r	'n								
		開発法			こよる価格		/	円/r									
(6)市	ī場の特性	同一需給 終需要者が いが、住 見されるが	が中心とな 宅地や流過	なってい 通業務地	る。久山に	町はその; 多数存す:	大部分 る。久	が市街 山町内	化調整 の不動	区域に排 産市場に	記さ こおし	され、 ハては	原則とし は、取引値	ンて開発 西格が相	きがて 目場を	できない 上回るも	也区が多
)	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	る手法でき	あり、市 ^均 め、収益値	易性から 価格の試	られた。 の価格ア: 算を断念 、対象不!	プローチ [:] した。以.	である 上によ	。一方、 り、市	、近隣5場実態	地域はれ を反映し	5街化 ノ規範	∠調整 で性の	図域では	あり賃貸	自由	建物の想	見定がで
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	七 要	国別的 更因の 比較	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 格し をた	公示価格	円/	m² []	100	100	[10	100				補 正 <i>そ</i>	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	_	- 4	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	七 妻	国別的 更因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +4.0 +28.0
基の準検	前年指定基準	地の価格	[10	05.4]	100	100	[10	0.0]		26 500		補正	画地 行政	0.0	因	坂児 行政 その他	+5.0 0.0
地討	47,	900 円/	m ² 1	00	[100.0]	[138.4]	10	00		36,500			の他	0.0			
(10) 対年 象標	の		34,500 l		価 変 動			い、高齢	終化率に	は減少傾	向でる	ある。			全年 數	(人口の増	曽加に伴
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	_	-	形状成況要	1 1	3 /			で動はな		· ひ *日ノ	~ CV 11	o			
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.2 %	6 半年間	円/㎡ (因 % の	要是		四かり	エロル	2割144	v I _o						

NO	北準価格 算	笛宁内	i≐D													
NO						1				1						
	取引事 例番号	F .	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	京 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	10円	主要交流 設の状況	通施 元	法令上の規 制等
а	久山 7 C		屋郡久山町				更地	()	ほぼ 方形	長	南東2.9	m町道		:	「調区」 (50,80) 地区計画等
b	- 85 久山7C		屋郡久山町				更地			ほぼ	f長	 北東4 m	町道			「調区」
	- 111 [°]		モルン(ロー)				χ-υ	()	方形		40X 1	-,			(50,80) 地区計画等
С	久山 7 C	糟厚	屋郡久山町				建付 地	(,	ほぼ 形	台	南東3 m未	舗装町道			「調区」 (50,80) 地区計画等
\dashv	- 85															
d	久山7K - 80		屋郡久山町				更地	(2	ほぼ 形		西3 m町 北3 m 東2.5 m 三方路				「調区」 (60,200) 地区計画等
е	_							(Ž)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		建定標準(「円/㎡)		固別的要因 北較	 の	査定価格 (円/㎡)
a ()	100	[103.5]	100	100			_100				街	路	0.0	
b (47,	,411	100.0]	100	100	100		53,222	100			39,1	91 交) 接)	通・ <u>斤</u>	0.0	39,20
	52,	,404	[100.0]	100	[/]	[100.0]		55,548	[138	3.6]		40,0			0.0	40,10
c (31,) ,097	 [100.0]	[105.0] 100	100 [90.0]	100 [98.0]		37,020				37,1	画 ⁾ 31		0.0	37,10
d ()	100	[105.5]	100	100			_100				行		0.0	
e (40,	,599	[100.0]	100	100	100		48,126	100	_		35,4	39 ~	の他 「100	0.0 0.0]	35,40
				100		[]			[]				10		
	ア事情 1の内容 変	イ月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因(の比較の	内訳			
a .	正常 %	%/月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-3.0	交通・持	_{妾近 0.0}	ე ¦環境	+40.0
	+	+0.50	画地	-7.8	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0))	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・持	 	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	 妾近 0.0	ე ¦環境	į +40.0
	+	+0.50	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L O	
c	正常 %	%/月	街路		 交通・排		環境			街路				 妾近 -3.0		į +6.(
	+	+0.50	 画地		¦行政		として			 行政		i	その他		_ i	
		ん / 日	街路		交通・排		環境		0.0	街路		!	交通・持		, ———)¦環境	÷ +40.0
d .	正常 %	~ / /			1	0.0	L					i			L	7 4 0.1
d .		+0.50			└	۰	その	他	n n 11	行政		0.0	その他	0.4	า	
d .	+	+0.50	画地	-11.0	└		¦その 環境		0.0			0.0	その他交通・持			
	+		画地	-11.0	 - -		├ - - - - - 環境 - - - - - - - - - - - - -		1	行政 街路 行政		0.0	その他 交通・ ラ ここここ その他) 	i

									ΛЩ(л.	,	7 .0-6	٠
(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	適切	な造成事例	が存り	しないため	5					
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	西法の適用が可能	じな場合(の価格								
造成事例番号		-		所在及び	で地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価料	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	í)	標準化補正	時点修正	i ii	造成工事費の裕 多正後の価格 (円/㎡)	
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100			
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	ヹで	地域要因の比 較	加別的要 比較	因の	亨調達原価	
(円/㎡)			正復(D価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	ı)	FX FX	LUTX		(円/㎡))
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100			
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格		F	円 / ㎡	·		
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率	
	% / 月 事 費					% / 月	費用				% / F	目
地域要因の比較	街路	3	交通	・接近		環境		行政		その他	ļj	

(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 後の純収益	正	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	持家を主体とした住 益還元法を適用でき		は賃貸事例が見当たらす	が、賃貸市場は極めて	未成熟である。よ	って	. 、 4 х

(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/㎡)			

 4 不動産ID
 久山(県)
 - 4
 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
2	糟屋郡久山町大字久原字木寄3092番	2914000011084-0000
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 久山(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社
久山(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川 一哉	

鑑定評価額 37,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 83,800 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)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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					

` ,														
_	在及び地番並で 住居表示」等	がに 糟屋	國郡久山 田	丁大字久	原字空田	3 2 1 4 1	≸ 1				地積 (㎡)		452)	法令上の規制等
地形	状	敷地の況	利用の現	. 周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	设との	「調区」 (60,200)
正方 1:1		店舗 W 1		リンス	舗、遊技 ^は タンド等7 商業地域		西25 m 県道			水道、 下水	門松2.	3 km		(その他) 地区計画等
(2) 範	. 囲	東 70	m、西	70 m、	南 50	m、北	130 m	標準	●的使用	1 低層	店舗地			
近 標	準的画地の形料	大等	間口約	22	m、 奥í	亍 約	22 m	規	模		500 m³₹	呈度、	形状 [E方形
地域	域的特性		記すべき	事項はな	(1	街 25	m県道		交通	門松馬	R北方2.	3 km		対象基準地と同じ
+44-	域要因の将	事項		- ^* **	14.10 ff 13.	路			施設		+-	- -	規制	1
_	奥安 囚の符 予測											交通量は3 傾向で推種		周辺では物流施設の ハる。
(3)最有效	か使用の判定	低層店舗	地						` ` (対象基準 対象基準 の個別的 因		l I		<u> </u>
(,	平価の手法 -	取引事例	比較法	比準価村			5,000	円/㎡		_				
の適用	3	収益還元	法	収益価権		5	9,500	円/㎡	_					
		原価法		積算価材			/	円/m	_					
(-) -	- 4 - 14	開発法	囲 は		こよる価格	-	/ 	円/mí			亜老の		3 6 5 W	
(6)市場の)特性	人事業者 域である	及び中小 ため、背	の事業法 後住宅地	人である の新規開	が、大規格等は制度	漠画地に 限され、	全国規 商業環	模の位	È業も需 −定の制	要者で 約があ	ある。久山 るため取引	」町は大 件数に	↑圏に地縁性をもつ個 √部分が市街化調整区 は少ない。商業利用が は困難である。
検証及	価格の調整・ なび鑑定評価 央定の理由	規範性に した結果	優る事例 、比準価	により決 格と比較	ま 記された 記して低位	もので、作に試算され	言頼性を れたと判	:有する 断され	。収記 る。本	益価格は 体件では	:想定要 :、より	素を多く含	さみ、そ を映した	らのであり、その中で されらを保守的に判断 と比準価格を重視し、 こ。
(8) 公規価 標 示準格	代表標準地 標準地番号	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		引的 因の 跤	の規準		標内 準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1]	100	100	ſ	1			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 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較	更 個	別的 因の 跤	の比当		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	1	1	100	100	[j l			補	画地		因 行政
準検 地討		円/	m² -	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		74,000		価 変					値向で打 傾向で打 減少傾向	 佳移して	おり、近年	 手は生産	□ €年齢人口の増加に伴
基準検って		通地点(代表 標準地	ē標準地等	と同一地	形 状 成 況	地域				商業地域			く物流隊	関係の需要も認められ
準価討 地格	標準地番号			-	要									

VO	取引事 例番号		新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道 状況	1路の	主 設(要交通加 20状況	施	法令上の規 制等
a			賀市				更地	(,	ほほ) 形	整	東15 mm 北4.5 mm 角地					工業 (70,200)
b	- 16 古賀 7 C		 賀市				建付			ほほ	 É 台	東15 m回	国道				 工業
	- 17						建付 地	()	形							(60,200)
С	福岡東7	C 福I	岡市東区				更地	(Ž	ほほ 形	 〔 台	西7 m市	道				2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	Н	D 糟点	屋郡篠栗町				建付 地	(,	長方)		北12 ㎜	見道				1住居 (60,200)
e	_	1						(,)							
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 比較		 住定標準((円/㎡)		個別的 比較	ウ要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(109,) .184	100 [100.0]	[102.8] 100	100	100 [103.0]		108,972				85,6	(4)	路通・	0	.0	85,600
b	()	100	[102.0]	100	100			_100)			接	近	0	.0	·
c	94,	,745)	[100.0] 	100	100.0]	[98.0] 		98,612	100	_		79,6	54 環:			.0	79,700
d	93,	,918 (100.0]	100	100	100.0]		96,548	100			82,5	20 行i	政	0	.0	82,500
e	122,	,149	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		124,226	[136			91,1	42 そ の	の他	0 [100 .0	0.0	91,100
<u> </u>	(,		100		[]			[]					100.0	נ_ט	
VO	ア事情の内容の		ウ標準化	補正の内記	7]	工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	+7.0	環境	+19.(
	+	+0.40	画地	+3.0	 ¦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	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	+4.0	環境	+19.0
	4	+0.40	画地	-2.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・技	接近	+4.0	環境	+21.0
		+0.40	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他 	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d			街路		· · 交通・接 ·		· 環境		0.0	街路			交通・技		+3.0	環境	+35.0
		·0.84	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		·
e	9,	6/月	街路		_ 交通・接 	近 	環境			街路 		- - 	交通・技	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	市街地に月	所在し	,、土地の拝	手調	達原価の)把握/	が困難であ	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								
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ť	b成工事費 (円/n	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/㎡)						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	的要因の	D Æ	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	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	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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	2,790,872	626,700	2,164,172	1,173,920	990,252	(0.9770) 967,476	(4.0 0.4)
	収益価格	26,874,333	円 (59	9,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	想定建	物の状	t況										久山(県)	3 - 1		地-4
		用	途	建築	面積	(n	n²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗						100.00		S	1 F	=					100.00	
公治	去上の規	制等														
用途均	 也域等		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		
「調図地区記	ヹ ヹ 汁画等		60		200 %		00 %		452 m²		.0 m× 2	22.0 m	前面道路:	:県道		5.0 m
	定建物σ)概要	平家建店舗	 を想定					 有効率 D理由	10	00.0 %	店舗の	──特別では 一棟貸しをた			m
(2) 2	4% II 7 2	* 台山 rt	 1≐D													
(3)-3	総収益	用途		面積	有効	有効面	 ī	1㎡当 <i>t</i>	とり月額	E]額支払賃	三米 山	a保証金等(月	***/ 0/日=	: 下 今 华	/m\
階	層	713.62	- /	(m²)	率 (%)	I WE	(m²)	支払賃料		,		(円)	a床証並等(月) b権利金等(月)		正金等 利金等	(円) (円)
		店舗		100.00	100.0) 10	00.00		2,440		244	,000	4.	0	976	5,000
1	~ 1															
	~															
	~															
	~															
	~															
į	Ħ			100.00	100.0	10	00.00				244	,000			976	5,000
	頂支払賃									000	円 × 12				2,928,00	00円
	益費(管	-						円/m			m²x	12ケ月	=			0円
			の算出根拠			地域の情	貫行に	より計上			/\ 40	-				<u>. П</u>
		` `	車場使用料等 	1		動会によ	⊢ 11 +□		円/台 × されているため計」			ケ月+		=		0円
		•	<u> </u>					328,000 円		ンミニユ	_ しない 5.0	%				0 13
			₹相当額 .(%)+(×	空室率 B	(%))	+	۷,۰	-) x		0.0	% =			146,40	00円
以」	 上計	+ a+							<u> </u>						2,781,60	
保証	正金等σ	運用益	5(空室損失考	畫後)			976,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		9,27	72 円
権和	可金等の	運用益	5及び償却額(空室損失考	慮後)		償却年	₹数(円 ×	í	年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その	他の収え	∖に係る	保証金等の運用	益(空室損免	号慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	益		+ +						,872 円		(6,174	円/㎡)		
			月額支払賃料					公賃料		_ь		·				- <i>i=</i>
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	桶 時	点修 補 補	票準化 E	建物格 差修正	地域の	域要 北較	基準的格差修正	著 <u>1</u> E (定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階(の資料
а				100	_ L_	-	001	100)]	100	- 1		対象基準月額実	質賃料	II / n=²
h	-		() '	1	- 1		-				-		月額支	2,448「 払賃料	J/ IM
b	-) 100			00]	<u>100</u>]	100 []		(2,440 F	円/㎡)
С	<u>100</u> <u>L</u>			_ [_		001	100) <u> </u>		_		基準階	1 F	В	
	- () \(\frac{100}{[]}			, ,	· [1] [] [] []						

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		92,000 ₽	9		18,400	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		146,400 P	9		2,928	,000 ×	5.0	%	
/\ \$ □ /\ \$ ⊞	土地	222,700 P	9 1	查定額					
公租公課	建物	128,800 ₽	9		18,400	,000 ×	50.0 % >	14.00	/ 1000
損害保険料		18,400 円	9		18,400	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		18,400 円	9		18,400	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 Р	9						
総費用									
~		626,700 P	9 (1,387 円]/m²) (経費率	22.5 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.0 %)	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0	D経済的耐用	月年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %		n♭: 仕上0	D経済的耐用	月年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %)	n c:設備の	D経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	=	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	C).9770
(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		18,400,000 円		476		2	100.00.2	設計監理	
一九八年協院、黑衣		0.0000			0,000 円/n 区体部分	ıx	100.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0638		0.0476 x		0.0615 x		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,173,920 円 2,597 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益									
総収益								2,790,872	円
総費用								626,700	円
純収益 -								2,164,172	円
建物等に帰属する純収益								1,173,920	円
土地に帰属する純収益 -			\dagger					990,252	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益		+					967,476	円
×				(2,140	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %)						
		26,874,333 円]	(59,500	円 / m²

 4 不動産ID
 久山(県) 5 - 1
 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡久山町大字久原字空田3214番1	2914000011426-0000
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 久山(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

 鑑定評価額
 808,000,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26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	正の埋田	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		屋郡久山	町大字久	原字原 2 9	964番	4				地和 (㎡)	· · · · · · · · ·	104	法令上の規制等	Ē
地	形状	敷地(の利用の現	見 周辺 沢	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		で 要な交通施設 近の状況	そとの	工専 (60,200)	
	長方形 1.2:1	倉庫 S 2			見模の配送t し、工場等が と地域		北10 m 町道、 東側道			 水道	門松2	.2 km		(その他)	
(0)	***************************************	= 00	· —	000	± 400	-11-	000	13E 2#	. A. /+ F		+## # 7\ *		1116	(70,200)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の研		Om、西 間口	300 m、		m、北 ⁻ ラ 約	200 m				候能达 000 m ²	センター用		□ · □·········□	
隣-		1		約 100	,		100 m	、祝					-	E方形 ¦工事	
地域	地域的特性		1、工場等		ター、倉ぶ工業地	街 10	M則追		交通 施設	1	7.07	52.2 km	規制	·工専 ¦(60,200) ¦	
	地域要因の将 来予測				送センタ・ 業地が拡					工業地	域であ	り、周囲で	」 では新7	たな開発等も行わ	れ
	骨効使用の判定		配送セン							対象基準 の個別的 因	達地 角 対要	地		+	3.0
` '	に 注定評価の手法		列比較法	比準価		8	0,000	円/㎡							
0)	適用	収益還	元法	収益価			/	円/㎡	_						
		原価法		積算価			/	円/㎡							
		開発法	A		による価格		/ = 75 13 ±	円/㎡			mT -	- I- 1. DW1-		=	370
(6)市	ī場の特性	の各町日設を中の	こ及ぶ。 5 ひに取引値	Eたる需要 西格が高層	要者は、物	流業や製造	造業を営 纏まった	さむ大中 - 工業用	の事業	業法人等 も少性が	である	。福岡都市	圏では	間で東部及び糟屋は、一部の大型物流 別辺部においてもエ	施
· 検	算価格の調整・ 記及び鑑定評価 の決定の理由	なかった取引市場	た。一方、 易の実態を	比準価村 を反映した	各は、町内	に限らずり である。	周辺市町 本件では	∫村も含 は、実証	めた 的なi	多数の取 式算価格	引事例 である	Jを価格査定 比準価格を	の根拠	8を求めることがて 処としており、現実 こして、周辺基準地	ጀの
(8) 公規f 示準		地標準		時点 修正	標準化 補正	地域翌 因の比 較		別的 因の 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	公示価格				100	100	Г	1			補	画地		因 行政	
格し をた	A 77 VIMITE	円	/ m² -	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地	番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較	更 個. 世 要 比:	別的 因の 較	の比差	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基	. –	{ <u> </u>	100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(のり、別午信年1111位	!			価 変 格 動	一般的要因						 ており、近年	■は生産	 	 伴
基準標準価額	・ 2 基準地が 検 である場合の検	共通地点(代 討 標準地	表標準地等	等と同一地 -	形 状成 況					「る需要 上昇が			が当該は	地域の工業団地にお	:61
地格 の等 前か	公示価格		% 半年	円/㎡ 問	要 因 %の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はない	, I _o				
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		1 1		1	1									

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地 状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	福岡東7(岡市東区				更地	()	不整	形	南25 m県	·道			「調区」 (40,50)
b	- 1265 新宮7C		屋郡新宮町				更地			ほぼ	整	南12 m町	谱			「調区」
	- 956		E 11-097 E1-3				~ 5	()	形	<u></u>	西5 m	~			(70,200) 地区計画等
С	粕屋7 C		屋郡粕屋町				建付地	()	ほぼ 形	台	北西8.5	m町道			準工 (60,200)
	- 1352															
d	福岡東7(可市東区				建付 地	()	ほぼ) 方形	長	南西9.7 南東1.5 角地				準工 (70,200)
e	- 330							())						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		 住定標準個 (円 / ㎡)		固別的要因 比較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[105.5]	100	100		440, 400	100			00.00	街路		0.0	05 500
b	93,	994)	[100.0] 	100	100	100		110,182	[132 _100			82,96	18 交通 接近		0.0	85,500
_	48,	897	[100.0]	100	[/]	[103.0]		49,846	[67			73,84			0.0	76,100
С	123,	519	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]			130,066				83,53	6		3.0	86,000
d	(110,) 798	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		109,603	100 [154			71,17	一 行正 1 その		0.0	73,300
e	()	100	100	100	100		.00,000	100			,		[103 100	\vdash	70,000
OV	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内記	R				=	工地域	要因	の比較の	为訳			
a			街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0			+10.0	交通・接	疑近 +5.0	環境	+15.0
	+	1.10	 画地	-10.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0			0.0	交通・接	^{姜近} -10.0	環境	-25.0
	+	1.00	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・打	 	環境		0.0	 封路		-1.0	交通・接	延 +10.0	環境	+30.0
	+	0.53	 画地	0.0	¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		+10.0	 その他	0.0	- L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	│ ┌交通・打	 妾近 0.0	環境	:	0.0			0.0	交通・接	·····································	環境	+40.0
	+	0.10	 画地	+2.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+10.0	 その他	0.0		
					1		1									
e	%	/月	街路		交通・技	妾近	環境		í				交通・接	近	環境	

													ΛШ	(> -	•		0-60
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	適切]な造成事	例が存	しないため	5							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	画法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番 号	号			-		所在及	び地番									
7	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	補正	時点値	修正	道修	延後0	■費の補 D価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</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 較	因の比	個別的 比較	内要因σ) A	調達原	原価
	(円/r	m²)					(円/m²)	13	(円/n	า๋)	, TA		DOTA.			(P] / m²)
			100 []	<u>[]</u>				(%)	100 []	<u>[</u>	00			
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F] / m²		'		
内記	沢						L										
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	正				月率変	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							%/月
地址	・ 域要因の比輔 	較		街路	ζ	交通	・接近		環境		í				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 後の純収額		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
								%
	収益価格		円 (円 / m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の流通業務施設	、工場等が多い工業均	地域であり、賃貸市場か	「未成熟なため			

(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	1 開	発法を適用する場合の	の理由					
収ノ	への現価の総和	支出の現価の約	和	投下資本収益率	販売	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)	(m²)		
開発	法による価格			円 (円/㎡)				

 4 不動産ID
 久山(県) 9 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡久山町大字久原字原2964番4	2914000010835-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17 18		
18		
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		