

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
粕屋(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 大坪 誠一郎
鑑定評価額	24,700,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 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 11 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
					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				糟屋郡粕屋町長者原東1丁目16番10「長者原東1-1-18」				②地積(㎡)	206	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		1 住居(60,200)				
	長方形1:1.2	住宅W 2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西4 m町道	水道、下水	長者原300 m		(その他)高度地区2種15m(60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 13 m、奥行 約 15 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	4 m町道	交通施設	長者原駅南東方300 m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主とする既存住宅地域で、格別の変動要因が認められず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。値頃感から、地価は上昇基調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	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			120,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			86,400 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	同一需給圏は粕屋町内のＪＲ篠栗線及びＪＲ香椎線沿線の住宅地域である。主たる需要者は福岡市内及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン層が中心となる。当該地域は生活利便施設及び最寄駅が徒歩圏内にあるなど生活利便性の高い住宅地域であることから不動産需要は旺盛である。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で2,000万円台半ばであると把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用したが、粕屋町及びその周辺において実際に発生した取引事例に基づき試算された比準価格は、市場性を反映した実証的で説得力を有する。一方、収益価格については、本件近隣地域は土地価格と収益性との関係がやや希薄なエリアであり、その説得力、信頼性は相対的に劣る。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考にとり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 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		
	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 114,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	{ 一般的要因 }	町内の人口は微減傾向だが、県内で高齢化率が最も低く、地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある。						
	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 基準地番号 公示価格 円/㎡					{ 地域要因 }	当該地域は生活利便性の高い住宅地域であり、住宅地需要は引き続き旺盛である。					
	②変動率						{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。				
	年間	+5.3 %	半年間					%				

3 試算価格算定内訳

粕屋(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	粕屋 7 C - 1055	糟屋郡粕屋町			建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)
b	粕屋 7 C - 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
c	粕屋 7 C - 1351	糟屋郡粕屋町			建付地	()	台形	北西7.2 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
d	粕屋 7 C - 1060	糟屋郡粕屋町			建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		1 住居 (60,200)
e	粕屋 7 C - 1356	糟屋郡粕屋町			建付地	()	不整形	南西6.6 m町道		1 低専 (50,80)
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	() 136,104	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	135,708	$\frac{100}{[112.7]}$	120,415	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	120,000
b	() 128,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,119	$\frac{100}{[120.1]}$	123,330		123,000
c	() 125,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,136	$\frac{100}{[113.2]}$	118,495		118,000
d	() 120,840	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	131,779	$\frac{100}{[110.2]}$	119,582		120,000
e	() 91,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	101,344	$\frac{100}{[86.3]}$	117,432	$\frac{[100.0]}{100}$	117,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 +0.38	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 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	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 +6.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%／月 +0.72	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 +4.0 行政 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%／月 +0.71	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 +1.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	%／月 +0.78	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 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 120,000 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、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)
	3,055,194	604,900	2,450,294	1,831,790	618,504	(0.9788) 605,392	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	17,805,647 円 (86,400 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 (㎡)				
共同住宅		80.00		L S 2 F		160.00				
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				
1 住居 高度地区2種15m	60 %	200 %	160 %	206 ㎡	13.3 m× 15.5 m	前面道路： 町道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		平均貸室面積 4 0 ㎡の 1 L D K を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(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	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,570	125,600	1.0	125,600		
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,580	126,400	1.0	126,400		
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		252,000		252,000		
⑨月額支払賃料				252,000 円 × 12ヶ月 = 3,024,000 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				共益費は計上しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 180,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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 (%))				3,024,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 151,200 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,052,800 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				252,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,394 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(%) = 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				3,055,194 円 (14,831 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 月額実賃料 1,581 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,580 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	124,400 円	31,100,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	160,200 円	3,204,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	40,400 円	査定額	
	建物	217,700 円	31,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	31,100 円	31,100,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	604,900 円 (2,936 円／㎡) (経費率 19.8 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	3.8 %	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	45 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	25 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	0.9788	
(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	31,100,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,831,790 円 (8,892 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	3,055,194 円			
②総費用	604,900 円			
③純収益 ①－②	2,450,294 円			
④建物等に帰属する純収益	1,831,790 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	618,504 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	605,392 円 (2,939 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.4 %		
17,805,647 円 (		86,400 円／㎡)		

4 不動産 I D

粕屋(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町長者原東1丁目16番10	2915000065526-0000
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	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋（県） - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 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 22 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町仲原2丁目2038番5「仲原2-13-16」				②地積(㎡)	311()	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		2 低専(50,80)
	長方形1:2	住宅W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域		南東5.1 m町道	水道、下水	原町440 m		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 60 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 13 m、奥行 約 22 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	旧来からの戸建住宅を主体とした街路・画地配置等が雑然とした住宅地域で空地も多い		街路	5.1 m町道	交通施設	原町駅 南方440 m	法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は原町駅徒歩圏の既存の住宅地域である。画地規模にばらつきが見られるが、戸建住宅を中心とした利用に変動はないが、不動産業者のミニ開発も存するが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 104,000 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。住宅需要はJR沿線の人気上昇、低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移しており、今後も地価は上昇傾向にあると思われる。中心となる価格帯は土地で3000～4000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は戸建住宅を主とする既存の住宅地域である。自用の住宅を主とし、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件は比準価格のみの試算となったが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、上記の通り決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示地等の価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断した。								
(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	
	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	
	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 97,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、低金利傾向であるが、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。 〔地域要因〕 旧来の住宅地域であるが、周辺地域の宅地開発の影響を受け住宅地の需要は根強い。 〔個別的要因〕 特段の変動は見られない。				
	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/㎡								
	②変動率	年間 +7.2 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

粕屋(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	粕屋 7 C - 1058	糟屋郡粕屋町				更地	()	ほぼ長方形	北6.5 m町道		2 低専 (50,80)		
b	粕屋 7 C - 1052	糟屋郡粕屋町				建付地	()	袋地等	南西4.2 m町道		1 低専 (50,80)		
c	粕屋 7 C - 1051	糟屋郡粕屋町				底地	()	不整形	西12 m町道		準工 (60,200) 地区計画等		
d	粕屋 7 C - 1351	糟屋郡粕屋町				建付地	()	台形	北西7.2 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
e	粕屋 7 K - 708	糟屋郡粕屋町				建付地	()	袋地等	北東5.6 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
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	() 83,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	108,977	$\frac{100}{[100.0]}$	108,977	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	109,000		
b	() 106,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	120,038	$\frac{100}{[130.7]}$	91,842			91,800		
c	() 47,669 78,333	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	116,520	$\frac{100}{[120.2]}$	96,938			96,900		
d	() 125,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,136	$\frac{100}{[122.3]}$	109,678			110,000		
e	() 84,510	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	96,452	$\frac{100}{[92.4]}$	104,385		$\frac{[100.0]}{100}$	104,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	%/月 +0.71	街路 画地	0.0 -19.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
b	正常	%/月 +0.67	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 +10.0	環境 +20.0
c	その他	%/月 +0.79	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 +3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +10.0
d	正常	%/月 +0.72	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +3.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +20.0
e	正常	%/月 +0.50	街路 画地	0.0 -8.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +3.0	交通・接近 その他	-5.0 +10.0	環境 -15.0
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 104,000 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						既成市街地のため						
(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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

粕屋(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町仲原2丁目2038番5	2915000071402-0000
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	所属分会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋（県） - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 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 22 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野 2 4 0 番 1 外				②地積 (㎡)	250 ()	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		1 住居 (60,200)					
	長方形 1：1.5		住宅 W 2		中規模一般住宅等が見られる幹線背後の既成住宅地域		南東4.5 m 町道、北東側道		水道、下水		門松1.2 km		(その他) 高度地区2種15m (60,180)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 90 m						②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、		奥行 約 18 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		街路及び画地配置が雑然とした戸建住宅地域であるが、アパートや事務所も混在する。		街 4. 5 m町道路		交通 門松駅 北西方1.2 km		法令 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		近隣地域は国道 2 0 1 号バイパス背後の既存の住宅地域である。周囲に事業所等もみられる地域であるが、今後も一般住宅を中心とする利用が継続しているが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。															
	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 64,000 円／㎡													
(6) 市場の特性			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／㎡													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、自用の住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。																	
(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 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		標準 交通 0.0	
	粕屋 (県) - 4												補正		画地 0.0 要因 環境 -20.0		行政 -2.0	
	前年指定基準地の価格 47,900 円／㎡		[105.4] 100		100 [100.0]		100 [79.2]		100		63,700		正 行政 0.0 その他 0.0		その他 0.0		その他 0.0	
(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 59,500 円／㎡				③ 価格変動形成要因の		(一般的要因)		町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、低金利傾向であるが、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。									
	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)		粕屋町郊外の一般住宅を主とする住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくものと思われる。									
	②変動率 年間 +7.6 % 半年間 %						(個別的要因)		特段の変動は見られない。									

3 試算価格算定内訳

粕屋(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	粕屋 7 C - 1064	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m町道		2 住居 (60,180)	
b	粕屋 7 C - 1355	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	南8.7 m町道		1 低専 (50,80)	
c	久山 7 C - 1117	糟屋郡久山町		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
d	粕屋 7 K - 1010	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	西3.7 m町道 南3.3 m 角地		「調区」 (60,100)	
e	福岡東 7 C - 1264	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	西6.6 m市道 東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
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	() 65,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,809	$\frac{100}{[99.0]}$	67,484	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	67,500
b	() 37,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	48,894	$\frac{100}{[89.7]}$	54,508		54,500
c	() 52,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,548	$\frac{100}{[83.5]}$	66,525		66,500
d	() 22,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	26,033	$\frac{100}{[45.3]}$	57,468		57,500
e	() 47,294	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	69,815	$\frac{100}{[108.8]}$	64,168	$\frac{[100.0]}{100}$	64,200
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 +0.50	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.78	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 +0.50	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 -1.0 行政 -13.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 -8.2	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 -12.0	交通・接近 +1.0 その他 -20.0	環境 -35.0		
e	正常	%/月 +0.49	街路 0.0 画地 -28.6	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 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,000 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						既成市街地のため						
(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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

粕屋(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野 2 4 0 番 1	2915000100420-0000
2	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野 2 3 4 番 5	2915000100412-0000
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	大和不動産鑑定株式会社九州支社
粕屋（県） — 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 大坪 誠一郎

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 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 11 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
					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					糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田4 0 9 番1 外		②地積 (㎡)	403	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		「調区」(60,100)		
	長方形 1：1.2	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域	北東4.3 m 町道	水道、下水	伊賀1.1 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 150 m、南 110 m、北 140 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 18 m、奥行 約 22 m、		規模 400 ㎡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 4. 3 m町道	交通施設	伊賀駅北東方1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を主とする既成住宅地域で、格別の変動要因が認められず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。値頃感から、地価は上昇基調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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 50,500 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	同一需給圏は粕屋町内及び周辺市町の住宅地域の圏域である。主たる需要者は福岡市及び糟屋郡内に通勤する地縁性を有するサラリーマン等のほか農業従事者等である。当該地域は福岡インターチェンジ近郊の交通利便性が良好な住宅地域であることもあり、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で2, 0 0 0万円前後であると把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、自用目的の取引がメインであるため、賃貸需要が乏しく、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、価格牽連性を有する取引事例を広域的に収集し、適切に補修正等を行って試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格を標準として上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 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 47,900 円/㎡			③ 価 変 格 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 町内の人口は微減傾向だが、県内で高齢化率が最も低く、地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある。					
	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〕 市街化調整区域内の既成住宅地域で、住宅需要は堅調である。					
	②変動率				〔個別的要因〕 特段の変動は見られない。					
	年間	+5.4 %	半年間							

3 試算価格算定内訳

粕屋(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	久山7C - 851	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ台形	南東3 m未舗装町道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
b	久山7C - 854	糟屋郡久山町		更地	()	ほぼ長方形	南東2.9 m町道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
c	久山7K - 804	糟屋郡久山町		更地	()	ほぼ台形	西3 m町道 北3 m 東2.5 m 三方路		「調区」 (60,200) 地区計画等	
d	志免7K - 614	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	西5 m町道		「調区」 (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	() 31,097	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	37,020	$\frac{100}{[75.9]}$	48,775	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	48,800
b	() 47,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	53,222	$\frac{100}{[102.7]}$	51,823		51,800
c	() 40,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	48,126	$\frac{100}{[94.0]}$	51,198		51,200
d	() 46,862	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	52,590	$\frac{100}{[103.9]}$	50,616		50,600
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 +0.50	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -1.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -11.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -10.0	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 +2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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： 50,500 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、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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

粕屋(県)

— 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田 4 0 9 番 1	2915000084927-0000
2	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田 4 0 9 番 2	2915001106000-0000
3	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田 4 0 9 番 3	2915000084928-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋（県） - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	160,000,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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 22 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り 7 5 番 1					②地積 (㎡)	1,188 ()	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		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 2.5	共同住宅 R C 3	共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南西 8 m 町道	水道、下水	柚須 450 m		(その他) 高度地区 2 種 15m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			②標準の使用	中層の共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 55 m、規模 1,100 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 共同住宅と一般住宅を主体として、周辺には倉庫や工場等が存し雑然とした感がある。		街路 8 m 町道		交通施設	柚須駅 北東方 450 m		法令規制 対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	柚須駅の徒歩圏にあり、都心（博多方面）への接近性が良好な地域で、賃貸を主とした共同住宅の需要及び共同住宅用地の需要は高いが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅地					(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 140,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 99,900 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を東区及び粕屋町において一般住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域の存する範囲と判断した。想定される主な需要者は収益用不動産の開発を目的とする不動産業者や投資家等である。低金利を背景に収益用不動産に対する需要は高く、近隣地域については福岡市との行政境付近にあり、また駅徒歩圏にもあるが、地価の上昇率は縮小傾向にある。規模等にはばらつきがあるため中心的な価格の把握は困難であるが、1. 5 ～ 3 億円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に共同住宅が存するため、収益還元法を適用した。比準価格は現実の不動産市場を反映した価格であり、規範性が高い。一方、収益価格は建物や収支の各項目において想定要素を多く含むことから、規範性に多少は劣るものと判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し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対象基準地の標準価格 (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				地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100		100 / []	100 / []	[] / 100				地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(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 120,000 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、低金利傾向であるが、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。				
	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〕 柚須駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。				
						〔個別的要因〕 特段の変動要因はみられない。				
	②変動率	年間 +12.5 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

粕屋(県) - 5 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	粕屋 7 C - 1057	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	南西3.6 m町道		2 低専 (50,80)	
b	粕屋 7 K - 706	糟屋郡粕屋町		底地	()	ほぼ整形	北西6 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
c	粕屋 7 C - 1059	糟屋郡粕屋町		貸家 建付地	()	不整形	北東4.2 m町道		1 低専 (50,80)	
d	粕屋 7 C - 1353	糟屋郡粕屋町		更地	()	長方形	南5.6 m町道 東4.6 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	粕屋 7 C - 1358	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	東5.2 m町道 北3.7 m 角地		1 低専 (60,80)	
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	() 106,684	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	126,124	$\frac{100}{[89.4]}$	141,078	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	141,000
b	() 120,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,966	$\frac{100}{[111.1]}$	116,081		116,000
c	() 83,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[78.6]}$	122,909	$\frac{100}{[81.3]}$	151,180		151,000
d	() 150,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	157,187	$\frac{100}{[92.2]}$	170,485		170,000
e	() 89,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	93,651	$\frac{100}{[77.9]}$	120,220	$\frac{[100.0]}{100}$	120,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	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			
c	正常	%/月 +0.71	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 140,000 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						既成市街地のため						
(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)
	43,383,124	9,595,800	33,787,324	29,593,500	4,193,824	(0.9623) 4,035,717	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	118,697,559 円 (99,900 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 (㎡)				
共同住宅		325.00		R C 8 F		2,355.00				
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				
1 住居 高度地区2種15m	60 %	200 %	200 %	1,188 ㎡	22.0 m× 56.0 m	前面道路：町道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 L D K ~ 2 L D K 40 ~ 60 ㎡程度、8 戸× 5 F = 40 戸			⑦有効率 96.6 % の理由		標準的なレンタルとして			
(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) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1		80.00								
2 ~ 2	居宅	325.00	100.0	325.00	1,520	494,000	1.0	494,000		
3 ~ 6	居宅	325.00	100.0	325.00	1,550	503,750	1.0	503,750		
7 ~ 8	居宅	325.00	100.0	325.00	1,650	536,250	1.0	536,250		
~										
計		2,355.00	96.6	2,275.00		3,581,500		3,581,500		
⑨月額支払賃料				3,581,500 円 × 12ヶ月 = 42,978,000 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										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 30 台 × 12ヶ月 + = 2,520,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 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 (%))				42,978,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,148,900 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				43,349,100 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,581,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 34,024 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(%) = 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				43,383,124 円 (36,518 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 1,551 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 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	2,172,000 円		543,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	2,274,900 円		45,498,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地	261,900 円	査定額	
	建物	3,801,000 円	543,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	543,000 円		543,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	543,000 円		543,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		特になし	
⑦総費用 ①～⑥	9,595,800 円 (8,077 円／㎡) (経費率 22.1 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.8 %		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	60 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	1.0 年		⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623
(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	543,000,000 円		設計監理料率 224,000 円／㎡× 2,355.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0545		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	29,593,500 円 (24,910 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益		43,383,124 円		
②総費用		9,595,800 円		
③純収益 ①－②		33,787,324 円		
④建物等に帰属する純収益		29,593,500 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		4,193,824 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		4,035,717 円 (3,397 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %				
118,697,559 円 (99,900 円／㎡)				

4 不動産 I D

粕屋(県) — 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り7 5 番1	2915000150739-0000
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	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋（県） — 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘
鑑定評価額	21,300,000 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 22 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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		糟屋郡粕屋町酒殿4丁目83番「酒殿4－8－7」				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		1 低専 (50,80)		
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6 m 町道	水道、ガス、下水	酒殿270 m		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 120 m、南 80 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業地であり、新築の戸建住宅から形成される地域	街路	基準方位 北 6m町道	交通施設	酒殿駅 西方270 m	法令 対象基準地と同じ 規制		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は酒殿駅前に新たに整備された土地区画整理事業地内に存する。住宅を中心に土地利用は概ね終了したが小規模分譲は継続しており、地価は今後も更に上昇傾向で推移すると予測する。							
(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 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	近隣地域は土地区画整理事業の行われた地域であり、戸建住宅を中心とする住宅地域である。主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。近隣地域を含む土地区画整理事業地内の不動産需要は高く、地価は上昇傾向を拡大している。中心的な価格帯は土地で2000万円～2500万円程度、建物込みで4500万円～5500万円程度にあると料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、自用の住宅を主とする地域であるため、取引事例比較法のみを適用し、収益還元法の適用を断念した。そのため求められた試算価格は比準価格のみであるが、土地区画整理事業地内において生じた事例も採用しており、市場性を反映した規範性の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、周辺の公示地等との均衡にも留意して、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 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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		[] 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 95,000 円/㎡				③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 町内の人口は微減、世帯数は増加傾向、低金利傾向で、町内の地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。				
	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〕 近隣地域は酒殿駅土地区画整理事業地内に存する。住宅地の分譲が継続し、店舗等の便利施設も増え、発展的に推移して地価は上昇傾向。				
	②変動率					〔個別的要因〕 特段の変動要因はない。				
	年間	+11.6 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

粕屋(県) - 6 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	粕屋7C - 1055	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	粕屋7C - 1351	糟屋郡粕屋町		建付地	()	台形	北西7.2 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
c	粕屋7C - 1358	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	東5.2 m町道 北3.7 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	粕屋7C - 1359	糟屋郡粕屋町		更地	()	長方形	西4.2 m町道		1 低専 (50,80)	
e	粕屋7C - 1060	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		1 住居 (60,200)	
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	() 136,104	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	135,708	$\frac{100}{[128.7]}$	105,445	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	105,000
b	() 125,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,136	$\frac{100}{[111.1]}$	120,734		121,000
c	() 89,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	93,651	$\frac{100}{[100.8]}$	92,908		92,900
d	() 120,829	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,541	$\frac{100}{[108.8]}$	115,387		115,000
e	() 120,840	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	131,779	$\frac{100}{[114.6]}$	114,990	$\frac{[100.0]}{100}$	115,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.38	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 -1.0 その他 +30.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.72	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 +1.0 行政 +3.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 +0.78	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 +0.78	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 +0.71	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 +3.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 106,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(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	近隣地域は自用の戸建住宅を主とする地域であるため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

粕屋(県)

— 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町酒殿4丁目83番	2915001188279-0000
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	所属分会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋（県） 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 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 22 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番4外「長者原東3-1-18」					②地積(㎡)	213	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		近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
	不整形1:2.5	店舗兼住宅S 2	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域		南東13 m 県道	水道、下水	長者原400 m			
(2)近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m				②標準の使用	店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	長者原交差点付近で県道沿いの商業地域であるが、中規模画地は中層マンションも多い		街路1 3 m県道	交通施設	長者原駅 北東方400 m		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は県道沿いに形成される商業地域である。最寄駅への接近性も良好な地域であることから、共同住宅の需要も見込まれる。地価の上昇率は縮小傾向と予測する。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状 -5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 136,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 105,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を糟屋郡内の商業地及び住商混在地の存する範囲と判断した。近隣地域は県道沿いに位置する店舗営業所等が建ち並ぶ商業地域であるが、駅への接近性が良好なことから共同住宅を兼用した需要も見込まれる。商業地の取引件数は少なく、規模等に大小があり、中心的な価格帯を把握することは困難であるが、2500万円～5000万円程度である。背後地人口の増加や堅調な住宅需要を背景に県道沿いの商業地についても地価は上昇傾向にある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の特性より、取引事例比較法及び収益還元法を適用した。比準価格は現実の不動産市場を反映した価格であり、規範性が高い。一方、収益価格は前提となる建物や収支の各項目において想定要素を多く含むことから、規範性に多少は劣るものと判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 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対象基準地の標準価格(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				地域要因 行政その他
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100				地域要因 行政その他
(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 125,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、低金利傾向であるが、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。 〔地域要因〕 県道沿いの商業地域であるが、長者原駅への接近性も良好で、共同住宅を併用した利用も見込まれる。 〔個別的要因〕 特段の変動要因はない。				
	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/㎡									
	②変動率 年間 +5.6 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

粕屋(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	粕屋7C - 1053	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	南5.1 m町道 西3.4 m 角地		2低専 (60,80)	
b	粕屋7C - 1056	糟屋郡粕屋町		底地	()	不整形	南西11 m町道 南東6 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種15m	
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	粕屋7C - 1357	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南東4.2 m町道		2中専 (60,168)	
e	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	
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	() 160,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	161,603	$\frac{100}{[96.3]}$	167,812	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	159,000
b	() 107,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	116,358	$\frac{100}{[82.9]}$	140,359		133,000
c	() 128,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,119	$\frac{100}{[105.9]}$	139,867		133,000
d	() 120,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,224	$\frac{100}{[83.8]}$	148,239		141,000
e	(81,808) 144,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	144,792	$\frac{100}{[112.2]}$	129,048	[95.0] 100	123,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	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 -6.0 行政 -4.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.75	街路 0.0 画地 -3.1	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 -1.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.53	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 -2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 136,000 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						既成市街地のため						
(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)
	5,312,386	1,132,030	4,180,356	3,381,000	799,356	(0.9794) 782,889	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	22,368,257 円 (105,000 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 (㎡)				
店舗兼住宅		95.00		S 3 F		285.00				
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				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	213 ㎡	9.0 m× 21.0 m	前面道路： 県道 13.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		基準地の規模等の個別的要因、周辺の土地利用等により最有効使用と判定			⑦有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは縦割り分割貸しのため			
(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) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	95.00	100.0	95.00	2,130	202,350	6.0	1,214,100		
2 ~ 3	居宅	95.00	100.0	95.00	1,380	131,100	2.0	262,200		
~										
~										
~										
計		285.00	100.0	285.00		464,550		1,738,500		
⑨月額支払賃料				464,550 円 × 12ヶ月 = 5,574,600 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										
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)				敷金等により十分担保されているため 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 (%))				5,574,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 278,730 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				5,295,870 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,738,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,516 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(%) = 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				5,312,386 円 (24,941 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 2,141 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,130 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		287,500 円	57,500,000 ×	0.5 %
②維持管理費		278,730 円	5,574,600 ×	5.0 %
③公租公課	土地	48,300 円	査定額	
	建物	402,500 円	57,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料		57,500 円	57,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		57,500 円	57,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用		0 円	特になし	
⑦総費用 ①～⑥		1,132,030 円 (5,315 円／㎡) (経費率 21.3 %)		

(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	25 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	57,500,000 円	設計監理料率 196,000 円／㎡× 285.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)
②元利通増償還率	0.0588	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0608 × 40 % + 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,381,000 円 (15,873 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	5,312,386 円
②総費用	1,132,030 円
③純収益 ①－②	4,180,356 円
④建物等に帰属する純収益	3,381,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	799,356 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	782,889 円 (3,676 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.5 %
	22,368,257 円 (	105,000 円／㎡)

4 不動産 I D

粕屋(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番4	2915000143427-0000
2	糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番5	2915000143428-0000
3	糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番6	2915000143429-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
粕屋（県） 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 大坪 誠一郎

鑑定評価額	324,000,000 円	1㎡当たりの価格	212,000 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 11 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	150,000 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		糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2 5 6 3 番1 外					②地積 (㎡)	1,527 ()	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		準工 (60,200) (その他) (70,200)		
	台形 1.2 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所等が多く見られる県道沿いの路線商業地域	南28 m 県道、西側道	水道、下水	柚須850 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 260 m、南 70 m、北 20 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 40 m、奥行 約 35 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 2 8 m 県道	交通施設	柚須駅南東方850 m		法令規制	準工 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	福岡市に近接する交通量の多い郊外路線商業地域であり、今後も商業施設の集積度が高まるものと思われ、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。								
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 215,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 161,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は糟屋郡及びその周辺市の路線商業地域及び商住混在地域の圏域である。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者及び不動産業者等である。福岡市に近接する交通量の多い幹線沿いの商業地域であり、背後の商圏人口の増加から地価は引き続き上昇傾向で推移している。なお、規模等により異なるため、取引の中心となる価格帯は見出し難い状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた粕屋町周辺の商業地等の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格が低位に試算されたが、想定次第で査定値が変動することを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的に劣ると思料する。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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	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
	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 190,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	町内の人口は微減傾向だが、県内で高齢化率が最も低く、地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある。				
	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 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	福岡市に近接する郊外路線商業地域であり、地価は引き続き上昇傾向にある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +11.6 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

粕屋(県) 5 - 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	志免7C - 903	糟屋郡志免町			建付地	()	ほぼ正方形	北東11 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m
b	福岡東7C - 60	福岡市東区			貸家建付地	()	台形	東14 m国道 南西7.5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡東7C - 361	福岡市東区			貸家建付地	()	ほぼ台形	北東14 m市道 北東5.2 m 角地		2 住居 (80,200) 高度地区2種20m
d	篠栗7C - 606	糟屋郡篠栗町			貸家建付地	()	長方形	南12 m県道		商業 (90,400)
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	() 171,041	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	178,567	$\frac{100}{[84.6]}$	211,072	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	215,000
b	() 212,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	210,789	$\frac{100}{[105.0]}$	200,751		205,000
c	() 289,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	301,289	$\frac{100}{[140.2]}$	214,899		219,000
d	() 150,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,204	$\frac{100}{[77.2]}$	203,632		208,000
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 +0.49	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 +0.45	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +1.0		
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +31.0		
d	正常	%/月 +0.85	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 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
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： 215,000 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、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)
	19,064,448	4,244,500	14,819,948	5,782,770	9,037,178	(0.9790) 8,847,397	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	245,761,028 円 (161,000 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 (㎡)				
低層店舗		520.00		S 1 F		520.00				
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				
準工	70 %	200 %	200 %	1,527 ㎡	41.0 m× 34.0 m	前面道路： 県道 28.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		低層店舗を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		低層店舗の一棟貸しのため			
(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	520.00	100.0	520.00	3,200	1,664,000	6.0	9,984,000		
~										
~										
~										
~										
計		520.00	100.0	520.00		1,664,000		9,984,000		
⑨年額支払賃料					1,664,000 円 × 12ヶ月 = 19,968,000 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					共益費は計上しない					
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 (%))					19,968,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 998,400 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					18,969,600 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,984,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 94,848 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(%) = 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					19,064,448 円 (12,485 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 3,216 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,200 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	479,500 円	95,900,000	×	0.5 %
②維持管理費	998,400 円	19,968,000	×	5.0 %
③公租公課	土地 1,903,500 円	査定額		
	建物 671,300 円	95,900,000	×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	95,900 円	95,900,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	95,900 円	95,900,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	4,244,500 円 (2,780 円／㎡) (経費率 22.3 %)			

(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	95,900,000 円	設計監理料率 179,000 円／㎡× 520.00 ㎡× (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	5,782,770 円 (3,787 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	19,064,448 円
②総費用	4,244,500 円
③純収益 ①－②	14,819,948 円
④建物等に帰属する純収益	5,782,770 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	9,037,178 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	8,847,397 円 (5,794 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %
245,761,028 円 (161,000 円／㎡)	

4 不動産 I D

粕屋(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2 5 6 3 番1	2915000073220-0000
2	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2 5 6 3 番9	2915001172242-0000
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	大和不動産鑑定株式会社九州支社
粕屋（県） 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 大坪 誠一郎

鑑定評価額	196,000,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 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 11 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	120,000 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					倍率種別	
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		糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4				②地積(㎡)	1,231	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		準工(60,200) (その他)			
	長方形1:3	事務所S3	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	北西6.5 m町道	水道、下水	袖須650 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 180 m		②標準の使用	低層工場兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 60 m、		規模 1,200 ㎡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	6.5 m町道	交通施設	袖須駅南東方650 m	法令規制 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域である。倉庫需要は旺盛であり、今後も地価上昇傾向が続くものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層工場兼事務所地					(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 159,000 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、糟屋郡及び福岡市東区内の工業地域の圏域であると把握した。需要者は地縁性を有する地場企業及び全国に生産拠点を求める製造業者、物流倉庫業者が中心となる。土地需要は、比較的安定的に推移しており、地価は上昇傾向にある。なお、規模等により異なるため、取引の中心となる価格帯は見出し難い状況である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の工業地においては、自用の工場が中心であり、賃貸市場が未成熟となっている。以上から、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を標準として、さらには、経済情勢及び不動産市場の動向にも留意し、本件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 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 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 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 140,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	{ 一般的要因 }	福岡県内における工業地の需要は依然として高く、交通利便性の高い地域を中心に取引価格の上昇が続いている。					
	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/㎡					{ 地域要因 }	福岡市に隣接する工業地域であり、物流施設用地を中心とした需要は引き続き旺盛である。				
							{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +13.6 %	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	志免7C - 503	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道 北東4.5 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種20m	
b	粕屋7C - 1352	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ台形	北西8.5 m町道		準工 (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	福岡東7C - 1266	福岡市東区		建付地	()	長方形	北20 m市道 西7 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	() 150,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	153,046	$\frac{100}{[95.0]}$	161,101	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	161,000
b	() 123,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,066	$\frac{100}{[82.4]}$	157,847		158,000
c	() 109,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	115,144	$\frac{100}{[72.7]}$	158,382		158,000
d	() 141,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	144,261	$\frac{100}{[92.0]}$	156,805		157,000
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 +1.00	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.53	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 -15.0		
c	正常	%/月 +1.00	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 -5.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	%/月 +0.73	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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： 159,000 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、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	近隣地域は、自己使用の工場等を主体とした工業地域で、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

粕屋(県) 9 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡粕屋町大字仲原字吟屋 2 7 2 9 番 4	2915000082716-0000
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		