令和 7年 7月 25日提出 粕屋(県) - 1 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 07 0	( F ) /#-ta @ (F*#F	T 24 / T 15	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Z ;	鑑正評価額の決定	- <b>V</b> /	<b>少女</b> 白												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			屋町長者原 1 - 1 -	東1丁目18」	16番1	0					也積 ㎡)	(	206	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	į	主要が 妾近の	な交通施設 の状況	足との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			主宅、共同( する住宅地域		西4 m 町道			水道、 下水	長者	当原3	00 m		(その他) 高度地区2種15m (60,160)
(2)	 範囲	東 10	0 m、西	100 m	声 20	m、北	30 m	抽淮	 的使月	月戸建	计字	7+H1			(60, 100)
近	 標準的画地の形状		間口				15 m					が程 m²程	r <del>ic</del> 1	形状!	三古耶
隣	一一標準的画地の形式 地域的特性			き事項はな		」		八 別	<del>医</del> 交通	_			1支、 7 5300 m		ェクル ⊤ □対象基準地と同じ
地 域	*6*3(L)1寸(エ	事項:	オロタへ	○ 尹垻 め/6	LV 1	路	叫足		施設		示例(F	书米力	J300 III	規制	 
	地域要因の将 来予測				「る既成住 <sup>室</sup> 隊から、地位								◇後も現状	犬の利用	用状態が維持される
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住!							` (	対象基準の個別に 因		ない	١		
. ,	鑑定評価の手法 NASE	取引事例					0,000	円/㎡	- '						
U.	)適用	収益還え	元法	収益価		8	6,400								
		原価法		積算価			/	円/m²							
		開発法	A 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		による価格	•	/ T10-401	円/㎡	<u> </u>	*	,		. = = +	<b>+= -</b>	^
(6) ₫	5場の特性	勤する† 地域で	ナラリー	マン層が	中心となる	。当該地	域は生活	舌利便施	設及で	が最寄り	尺が行	步圈	内にある	など生	5内及び糟屋郡内に通 5活利便性の高い住宅 1,000万円台半ば
`´ff	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	き試算で 地価格の	された比 と収益性	準価格は、との関係:	市場性を	反映した? なエリア	実証的 <sup>*</sup> であり、	で説得力 その説	を有す 得力、	する。− 信頼性	-方、	収記	6価格につ	いては	Eした取引事例に基づ は、本件近隣地域は土 に、本件では比準価格
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	i地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比		の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1				補	画地		因 行政
格しをた			/ m²	100	[ ]	[ ]	] 10						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 図の 較	比 要		の比当	基準地 集価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		<ul><li>地 街路</li><li>域 交通</li><li>要 環境</li></ul>
基の	1 111年指定县港	地の価格	Z	[ ]	100	100	[	]				補	画地		因 行政
準検 地討		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	] 10	0				正 そ	行政 その他		その他
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	114,0	00 円 / ㎡	価 変	一般的要。因									最も低く、地価は堅調 留意する必要がある。
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	1 1		当該地域I E盛である		利便性	の高	い住!	宅地域であ	5り、信	注宅地需要は引き続き
ナ脳 地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要 因	個別的	勺) (f	固別的要同	因に変	動はな	l I。				
前か	変動率 年間	+5.3	% 半年	-間	% の	· 3Z   Z	a '								

粕屋(県) - 1 宅地-2

V0	取引 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 状	接面道状況	路の	主 設(	要交通 の状況	他	法令上の規 制等
a	粕屋7 C		屋郡粕屋町	-			建付地	(		ほぼ ) 方形		南6 m町i 西6 m	 道				1 低専 (60,80)
b	- 10   粕屋70	2 糟	屋郡粕屋町	-			貸家建付地	(		ほぼ) 方形		東10 m町	道				1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
	- 10	62															1300 000 1100
С	粕屋70		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	- 13 粕屋70	51 - <sub>#</sub>	屋郡粕屋町	-			建付			ほぼ	· [集	南6 m町i	 首				1住居
u		60	/ <del>*</del>				地	(		方形		, Lan	=				(60,200)
e	粕屋70		屋郡粕屋町	•			建付地	(		不整)	形	南西6.6	m町道				1 低専 (50,80)
NO	- 13 取引·	56	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	tht	或要	<b>*</b>	 	fi I	個別的	 勺要因 <i>0</i>	2	
		/m)	Ē	Ē	価の補正	補正		円/㎡)	因の			(円/㎡)		比較	324		(円/㎡)
а	136	) 6,104	<u>100</u> [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		135,708		2.7]		120,41	街 5 交	路通・		0.0	120,00
b	(	) 3,180	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ 90.0]	100 [100.0]		148,119	100	).1]		123,33	接	近		0.0	123,00
c	(	)	_100	[107.2]	_100	_100		<u> </u>	_100	)		<u> </u>				0.0	· ·
d d	(	5,127 )	100.0]	100 [103.6]	100.0 ]	[100.0] _100		134,136	100	3.2]		118,49	行 行	政	C	0.0	118,00
 e	120	0,840	[100.0]	100 [107.0]	[ 95.0]	[100.0]		131,779	[110	0.2]		119,58	32 そ	の他		0.0	120,00
_	91	, 1,873	[100.0]					101,344				117,43	32		[ <b>100</b> .	L U	117,00
۷0	ア事情の内容		り標準化	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・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-2.0	環境	÷ +15.
		+0.38	画地	+3.0	    行政	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	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	<sup>₹</sup> +10.
		+0.79	画地	0.0		0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他		0.0	L	
c	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	-2.0	環境	+10.
		+0.72	画地	0.0	  行政 	0.0	その	 他	0.0	 行政		+1.0	その他		0.0		
d	正常		街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路 		+2.0	交通・	接近	-7.0	· 環境	÷ +15.
		+0.71	画地		¦行政 -		その		0.0	 行政		+1.0	その他		0.0		
e	正常	%/月	L		交通・接		環境		0.0	街路 		+3.0			-5.0	環境	-10.
		+0.78	画地	-3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		-2.0	その他		0.0		

(2)	)積算価格算	拿定内	訳														
(2)	) - 1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地で、	再調	達原価の批	9握2	が困難で	であるた	め。			
(2)	)-2 造历	戈宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	『能な場	<b>場合</b> (	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)			造成工事費 (円/㎡)			化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>ረ補正</b>	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域 較	要因の比	说 個別的 比較	内要因 <i>σ</i>	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ę	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	<b>西格</b>			F	9 / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月3	<b>室動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.8 0.4) ( 0.9788) 3,055,194 2,450,294 604,900 1,831,790 618,504 3.4 % 605,392 収益価格 86,400 円/m²) 17,805,647 円 ( 収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2 想	思定建物	の状況	況												
	F	用	途	建築同	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		( r	n²)
共同住宅	È					80.00	LS	5 21	F					160.00	
公法上	上の規制	]等													
用途地域	或等		基準建蔽率等	指定容積	<b></b>	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	▽0番15㎡	_	60 %		200 %	160 9	6	206 m²	13	.3 mx	15.5 m	前面道路:			.0 m
	生物の概		平均貸室面積	 4 0 ㎡ თ	) 1 L D F	<を想定		有効率の理由	1	00.0 %	外階段	特定道路ま のため	での距離	<u>:</u>	m
(0) 0 (4)	/	÷ ⊥ a	<u> </u>					<u>оуж</u> ш							
(3)-3 総		用途	床面	ī. <del>(</del>	有効	有効面積	1 m²	当たり月額			E #3		// // // // // // // // // // // // //	- ^ ^~	· · · · ·
階層		用巫	/// // // // // // // // // // // // //		率		支払賃		<i> </i>			a保証金等(月数		<b>E金等</b>	(円)
				( m²)	(%)	(m²	) (円)				(円)	b権利金等(月数	效) b権系	金等	(円)
1 ~	1 共	は同住!	宅	80.00	100.0	80.0	0	1,570		125	,600	1.0	)	125	,600
2 ~		<b>共同住</b>	宅	80.00	100.0	80.0	0	1,580		126	,400	1.0	)	126	,400
~															
~															
~															
計				160.00	100.0	160.0	0			252	,000			252	,000
年額支	 5払賃料	¥						252,	000	円 x 12	<u></u> ケ月 =	=	3	,024,00	00 円
a共益	費(管理	2費)					円	l/m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			)算出根拠			共益費は計									
		•	場使用料等)				5,000 円			3 台x 12	ケ月+		=	180,00	
	`		提拠、金額)			敷金により			か計上		. 0/				0円
	手による )x 空室		相当額 (%)+( ×空	室率B(	(%))		3,024,000	用 x		5.0	% =			151,20	м म
以上記	+ +	a+						13 ^			70		3	,052,80	
			(空室損失考慮行	後)		25	2,000 円	× 95	.0 %	×	1.	00 % =			94 円
権利金	金等の運	<b>[用益</b> ]	及び償却額(空	室損失考	慮後)	償去	『年数( 円		年)	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
その他		上係るほ		(空室損失	考慮後)		円			×		% =			0円
総収益			+ +	(	3 // 2/			 055,194 円		(		14,831	円/m²)		V 13
(3)-4 1	1 ㎡当た	<u>-</u> りの)	月額支払賃料の	算出根拠		( )内は3	5払賃料								
NO 事	\$例番号		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時,	点修 標準 補正	化 建物 差修订		域要 北較	基準的格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	_		( )	<u>100</u>		<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u> </u>	100	]		対象基準  月額実質	階の 質賃料 1,581 F	円/㎡
			, ,		_		400						月額支払		
b	_		(	<u>100</u>		0   100	_   <u></u>	]   100	]	<u>100</u>	_ ]		(	1,580 F	引/㎡)

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		124,400	円	31,100,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		160,200	円	3,204,000 x 5.0 9	6	
	土地	40,400	円	查定額		
公租公課	建物	217,700	円	31,100,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		31,100	円	31,100,000 x 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		31,100	円	31,100,000 x 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		604,900	円	( 2,936 円/㎡) (	経費率	19.8 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.8	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20 (	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	ŧ	: 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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		31,100,000 F	3		設計監理	
				189,000 円 / ㎡x 160.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,831,790 円 8,892 円/r				
		,				
総収益					3,055,194	円
総費用					604,900	円
純収益 -					2,450,294	円
建物等に帰属する純収益					1,831,790	円
土地に帰属する純収益 -					618,504	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益				605,392	
×				(	2,939	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 °	%			
		17,805,647	<del>၂</del>	(	86,400	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 粕屋(県) - 2 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		( F ) /T-12 @ 15**I	<b>工业/正4</b>	·路 線	路線価又は倍率	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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	いほ田の女目	1									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		屋町仲原 2 - 13 - 1	2丁目203 6」	38番5				地積 ( m² )	1	311 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用( 況	の現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(50,80)
	長方形 1:2	住宅 W 2		莫一般住宅等 既成住宅地垣	4	南東5.1 町道	m	水道、下水	原町44	O m		(その他)
(2)	 範囲	東 70 m、i	 西 100 m、	南 100 г	m、北	60 m	標準的使	_ 用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形ង	大等 間口	約 13	B m、 奥行	· 約	22 m、	規模		 290 m³₹	星度、	形状	
隣 地 域	地域的特性		るの戸建住宅 路・画地配置 住宅地域で空	置等が雑然	街 5.	1 m町道	交通施設	通一原町駅	訳 南方	440 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	3			 主宅地域:		画地規模に	こばらつ			ーー 、戸建 <sup>,</sup>	└──── 住宅を中心とした利
. , .	有効使用の判定	戸建住宅地						)対象基準 の個別的 因		l I		
( , -	経定評価の手法 )適用	取引事例比較流			10-	4,000 F		_				
0,	/週用	収益還元法	収益価				/ m²					
		原価法	積算価				/ m²					
( 0 ) -1	-18 - 4+ 1/1	開発法	1.157 5.12.	による価格			/m²		/ 国 1 + 水中		T四↓女々//	‡等が類似する住宅地
(б) п	ī場の特性	域となる。想象	<b>定される需</b> −ン減税等	要者は、福岡を背景に堅調	岡市へ通 調に推移	動するサラ	リーマン	等が考え	られる。	住宅需	要はJF	マラが規以りるほと地 で記録の人気上昇、低 中心となる価格帯は
` / 検	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	収益価格の試算	算は断念した められた。。	た。そのたる よって、鑑え	め、本件I 定評価額の	は比準価格 の決定にあ	のみの試 たっては	算となっ 、比準値	たが、 <b>「格に基</b>	当該価格 づき、上	は市場性	資市場が未成熟なため 生を反映した説得力の り決定した。なお、当
(8) 公規 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3 因の比 較		カー 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	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3 因の比 較		か 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 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	-	1		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年				価 変	一般的要因	1 2			 帯数は増	加傾向で		対傾向であるが、地価 関税に留意を要する。
象標(基準)	- 2 番竿地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準 標準地	地等と同一地	形 状 成 況			の住宅地はは根強い。		が、周辺	地域の宅	5地開発の	の影響を受け住宅地の
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 安動率 年間	+7.2 %   #	- 円/㎡ 年間	要 因 %の	   (個別的   要 因	1	の変動は見	見られなり	l Ι <sub>ο</sub>			
	1											

粕屋(県) - 2 宅地-2

NO	取引			也番並びに	「住居表		類型	地積	(2 >		画地	接面道	路の	主要	 交通施		 法令上の規
	例番	5	」等 			点	型		( m²)	の刑	<b>沙状</b>	状況		設の状	7次		制等
a	粕屋70	糟	屋郡粕屋町	Г			更地	(		(また) 方形		치た6.5 m⊞	订道				低専 0,80)
		)58								40.11							
b	粕屋 7 (	2   糟	屋郡粕屋町				建付 地	(		袋 <sup>坩</sup> 	也等	南西4.2	m即道				低専 0,80)
c	粕屋70	2 糟	屋郡粕屋町	Ţ			底地	(		不惠)	 隆形	西12 m町	 道				工 0,200) 区計画等
d	- 10   粕屋 7 0	)51 - +#	屋郡粕屋町				建付			台邢	3	北西7.2	が目は			1.	 住居
u		S51	/圣句/介口/主心]				地	(		)	,	10131.2	宋년			(6	区内 0,200) E地区2種15m
e	粕屋7 I	く糟	屋郡粕屋町				建付			袋坩	也等	北東5.6	m町道				 住居
	- 7	708					地	(		)							0,200) 逐地区2種15m
NO		価格 / m )	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		住定標準価 (円/㎡)		固別的要 比較	因の		査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[105.7] 100	100	100		400 077	100			400.07	街路		0.0	)	400.00
b	(	3,511	[100.0]	[106.7]	100	100		108,977	100	0.0]		108,97	7 安道 接边		0.0	) <del> </del>	109,00
		6,875	[100.0]	100	[100.0			120,038	+ -	0.7]		91,84			0.0	) <u> </u>	91,80
C	1 "	7,669) 8,333	100 [ 90.0]	[107.1] 100	100	100 [ 80.0]		116,520	100	0 <u> </u>		96,93	画 <sup>‡</sup>	也	0.0	)	96.90
d	(	)	100	[107.2]	100	100		110,020	_100			00,00	行正	女	0.0		
	12	5,127	[100.0]	100	[100.0			134,136	_	2.3]		109,67	'8 その	D他 	0.0	-	110,00
e	8	, 4,510	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0	100 [ 92.0 ]		96,452				104,38	35		100.0	1	104,00
NO		イ月率	対標準化	2補正の内記				· ·				の比較のに					
a	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・招	接近 -2	2.0	環境	0.
		+0.71	画地	 -19.0	└ ¦行政	0.0	\ <del>-</del>	 他	0.0	行政		0.0	 その他	(	∟ ).0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		-2.0	交通・招	·····································	.0 H	<b>環境</b>	+20.
		+0.67	, 一 画地	 -5.0	├		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	+1(	<sup>[</sup>		
c	その他	% / 月	<b>街路</b>		交通・		環境			街路		1	交通・持			 環境	+10.
		+0.79			 ¦行政		├ ├その			 行政		L	 その他		  ).0		
d	正常	% / E	計 街路		交通・		環境		0.0	街路		1	交通・持			 景境	
u	113	+0.72			Ļ		- L								L .		+20.
		0/ / 5			¦行政 - - - - ☆ え		その		0.0	行政 		- 1	その他		0.0	<b>■1</b> 苹	
_		% / F	1 街路	0.0	交通・	接近 00	環境		0.0	街路		±1 0 1	父週・招	<sub>-5</sub>	: ∩ '∄	哀項	-15.
e	正常	+0.50			 ¦行政		ところ			 行政		+3.0					

													()		
(2)	積算価格算定	<b>为訳</b>													
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	ため								
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
道	<b>造成事例番号</b>			-		所在及	び地番								
쿩			匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	n³)	標準化	補正	時点値	<b>修正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		100 [	]	100						<u>100</u>	]	1(	1		
ſī.	<b> </b>	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化料	をで		因の比		的要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				上後(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / r	n²)	較		比較			(円/㎡)
		<u>10</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]				
熟	热成度修正	[	]	/ 100	•		積算個	<b>西格</b>			P	9 / m²		•	
内部	7														
素地	事情の 月3 内容	<b>率変動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地垣			街路	i	交通	・接近	·	環境		í	<b>亍政</b>		7	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(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	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	なため収益還元法の適	用を断念した。		

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(	の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	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)
開発法	による価格			円 (	円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡粕屋町仲原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		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
, 5		

令和 7年 7月 25日提出 粕屋(県) - 3 宅地-1

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) - 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A11 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F ) / T + 2 O 1 F + 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 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	)安旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,4,4	郡粕屋町	丁大字上	大隈字古野	野2401	番1外				地 (m	清 (	250 )	汥	ちつり	制等
準地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	]の土地の	利用の状	接面	i道路Œ	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		E居 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			一般住宅等 線背後のB		南東4. 町道、 北東側			 水道、 下水	門松	1.2 km		高度	・の他) E地区2種 , 180)	15m
(2)	範囲	東 100 i	n、西	100 m、	南 80	m、北	90 m	標準	 善的使F	月戸建	住宅	—————————————————————————————————————				
近	標準的画地の形	状等	間口約	13	m、 奥 <sup>行</sup>		18 m	、規	模		230 r	n²程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性		格及び画 <sup>は</sup> ■建住宅は - トや事系	也域であ	るが、ア	街 4.	5 m⊞J	 道	交通施設	1	沢北	西方1.2 km	法令規制	1	象基準地	と同じ
-	地域要因の将 来予測											業所等もみ と予測する		地域	であるが	、今後
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	地						` `	対象基準 の個別的 因		ない				
( )	監定評価の手法 ※第四	取引事例	比較法	比準価村	各	6	4,000	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		-+12		表外回山地		- TOO 13	5 AD /4 AA 1	**** (V) <del></del>
(6)∄	5場の特性	る住宅地 宅需要は	域となる。 JR沿線	。想定さ の人気上	れる主な	需要者は、 利や住宅I	福岡で	F及び周 域税等を	周辺町へ を背景に	へ通勤す こ堅調に	るサ 推移	需給圏は粕 ラリーマン しており、 万円~20	等が考え 近隣地域	i.られ 域周辺	เる。粕屋 ⊒について	置町の住
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	た。そのこ	ため、本 評価額の	件評価に 決定にあ	t、比準価	格のみでる 、比準価額	あるが、 各に基づ	当該値 づき、針	西格はr 監定評値	市場性を 西額を上	を 記の	が未成熟な した説得力 とおり決定 る。	の高い個	断格で	ゔある。し	<b>したがっ</b>
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)		票 街路 準 交通 化 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	П.		1	100	100	[	]			1.	甫 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた		円/		100	[ ]	[ ]						その他		ļ.,		
(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	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	票 街路 準 交通 七 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 -20.0
基の 準検 地討		≝地の価格 1,900 円/	. I—	05.4]	100 [100.0]	100	[100		6	3,700		i 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年	- 1 対象基準均 ら 継続 新規 ら 前年標準価格	<u></u>	59,500	円/㎡	価 変	一般的要因		 ]内の人 )上昇率	、口は微 図は縮小	  対減、世     してい	 帯数に る。 ⁴	は増加傾向できる。	ጜ、低金和	川傾向	可であるか	、地価 Eする。
象標 基準 準価	・ 2 基準地外 である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表 寸 標準地			形 状成 况	地域						:する住宅地 注移していく				特段の
地格 の等 前か	公示価格	1 +7 6 <sup>0</sup>	6 半年間	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	特段の変	逐動は見	られな	l I.					
133 13	\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \	/	~   1. — 18		,5   5)	1										

粕屋(県) - 3 宅地-2

取引事 例番号			也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面道 状況	路の言	主要交通施 设の状況	<b>E</b>	法令上の規 制等
粕屋7C		室郡粕屋町	•			建付地	(				西4.5 m	町道			· 住居 60 , 180)
- 106 粕屋7C		<b>室郡粕屋町</b>	-			建付			不	整形	南8.7 m	町道			低専
- 134	55					地	(		)					( !	50,80)
久山 7 C	糟儿	室郡久山町	•			更地	(				北東4 m	町道		( !	調区」 50,80) 区計画等
- 111 粕屋7K		屋郡粕屋町	-			更地			ほ	<b>ぎ</b> 台	西3.7 m	町道		-	調区」
- 101	10						(		)形		南3.3 m 角地			(1	60,100)
		岡市東区				建付地				<b>ぎ台</b>		市道			 低専 60,80)
- 126	64					25	(				角地				50,00)
		事情補正	時点修 正												查定価格 (円/㎡)
(	(100	100	[102.0]	100	100		66 900				67.4	街路		0	67 500
(	,499	100.03	[105.5]	100.01	100.01		00,009				07,4	<sup>04</sup> 交通・ 接近	0.	0	67,500
37	,076	[100.0]	100		-		48,894				54,5		0.	0	54,500
52	,404	[100.0]	100.0				55,548				66,5	25			66,500
( 22	) 461	100 0 1	[106.4]	<u>100</u>	100		26 033				57 4				57,500
(	)	100	[105.4]	_100	_100		<u> </u>	_10	0				[100.0	$\vdash$	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
					[ 71.4]		69,815			•			100		64,200
			神正のかず	(					11.16.1	3.安区	1071U#X 07	//mr//			
正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	经近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
	+0.50	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	+1.0	環境	-12.0
	+0.78	画地	 -20.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0		
正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		-1.0	交通・接近	-3.0	環境	0.0
	+0.50	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-13.0	 その他	0.0		
正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接		1		0.0	街路				+1.0	環境	-35.0
-	+0.58	  画地	-8.2	└		L			行政		-12.0	 その他	-20.0		
正常	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・持		環境			街路		ı	交通・接近		環境	+10.0
											1		- 1		
	## 100	# 1064	# 1064	#	料屋 7 C   糟屋都粕屋町	相屋 7 C 精屋都粕屋町 - 1064  粕屋 7 C 精屋都粕屋町 - 1355  久山 7 C 精屋都粕屋町 - 1117  粕屋 7 K 精屋都粕屋町 - 1010 福岡東 7 C 福岡市東区 - 1264  取引価格 (円/㎡) 事情補 時点修 建付減 標準化 補正 (円/㎡) 「100 [100.0] 「100 [100.0] [	料屋 7 C   特屋都粕屋町   建付地   地地   地地   地地   地地   地地   地地   地	相屋7 C 精屋都粕屋町	相屋 7 C   標屋都柏屋町   連付	Amage 7 C   精屋都科屋町   Amage 7 C   精屋都科屋町   Amage 7 C   精屋都科屋町   Amage 7 C   大田 1117   大田 2 F K   株田 2 F K   K   株田 2 F K   株田 2 F K   K   K   K   K   K   K   K   K   K	和屋 7 C 精屋都粕屋町	程度部約屋町   連付   で	投展で	指屋 7 C   排屋都粕屋町   上地	和屋7

_																		
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	艮	死成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	合	の価格										
í	造成事例番	号			-			所在及	び地間	E E								
3	表地の取得 (円/		事情補	iE	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	j		事費 〔円 / m	า๋ )	標準	化補正	時点個	修正	追	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	100 [	]	100								10 [	<u>0</u> ]		]		
ŕ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格		有効を	三地化率 三価格	ヹで	地域	要因の比	比 個別的	的要因	の 耳	<b>再調達原価</b>
	(円/	m²)				"		(円/㎡)	'		(円/m	ı̈́ )	¥X		LL#X			(円/m²)
			100 [	]	100					(		%)	10	0 ]	<u>[</u>			
쿶	热成度修正	,	[	]	/ 100	·			積貨	価格					円 / m <sup>²</sup>			
内記	Я																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率变!	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						Ç	6/月	費用						% / 月
地球	域要因の比	· 較		街路	3	交	通	· ・接近		環境	竟 ———			行政			その他	<u>t</u>

(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				
<b>+</b>	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						( )		( )
	収益価格							90
	以血I叫作		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	<b>ため収益還元法の適</b>	用を断念した。		

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡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		

令和 7年 7月 25日提出 粕屋(県) - 4 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ / T-10 O 15 ***	<b>工光/正4</b> 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理田の多	百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 糟屋郡	邓粕屋町	大字江泊	土字大地區	田4091	番1外				地積 ( ㎡ )	1	403	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近の状況			「調区」 (60,100)
	長方形 1:1.2	住宅 LS 2			宅、一般信 住宅地域	主宅が多	北東4. 町道	3 m		水道、 下水	伊賀1.	1 km		(その他)
(2)	範囲	東 250 m、	 、西 <i>´</i>	150 m、	南 110	m、北	140 m	標準	■●●	用 戸建	住宅地			l .
近隣	標準的画地の形料	大等 間	口 約	18 r	m、 奥行	亍 約	22 m	、規	模		400 m³	程度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記、特記で	すべき事	頃はない	1	街-4.	3 m町;	道	交通施設		<b>沢北東方</b>	ī1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測					ーー・ で、格別・			 認めら	ー れず、	今後も	現状の利用		¦ が維持されるものと
	最有効使用の判定	戸建住宅地	!						` ′	対象基準 の個別的 因		l l		
, ,	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比		<b>北準価格</b>		5	0,500	円/m	î	_				
U.	<b>沙</b> 適用	収益還元法		<b>収益価格</b>	-		/	円/m						
	原価法 積算価格 開発法 開発法による価格						/	円/m	_					
(6)計	万場の特性	か農業従	事者等で	ある。当	該地域	ずは福岡	岡インタ	ーチェ	ンジ近郊σ	)交通和	Rに通勤する地縁性を 別便性が良好な住宅は O土地で2,000刀			
` · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	の適用は断	念した。	一方、	比準価格	は、価格	を連性を	有する	5取引導	事例を広	域的に	収集し、通	動切に補	ド乏しく、収益還元決 前修正等を行って試算 )通り鑑定評価額を決
(8) 公規 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		別的 因の 較	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 / ㎡	[	1 00	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別	別的 因の 較	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 地討		地の価格 円 / ㎡	10	$\frac{1}{00}$	100	100	100	1			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 前年標準価格 47,900円/㎡ 条標の - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 基準検 である場合の検討 標準地 標準地 成 況						地域	<b>₃</b>	:推移し	ている	5。今後(	の金利」	二昇や物価語	高には留	見も低く、地価は堅証 経意する必要がある。 は堅調である。
ー地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+5.4 %		- 円/㎡ - 9	要因	個別的		段の変	動は見	られない	, I <sub>o</sub>			

宅地-2

病毒   京等   京   京   京   京   京   京   京   京	(1)	比準価格	算定内	]訳													
接	NO				2番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)				道路の		施	法令上の規 制等
D         久山了 C         韓國郡久山町         更地         ( ) 方形         南東2.9 mm 担         ( 部区 ( ) 200 ( ) 地区計画等           C         AU T K         韓國郡久山町         更地         ( ) 別間 ( ) 別間 ( ) 別別 ( ) 別別 ( ) 地区計画等         関連 ( ) 別別 ( ) 地区計画等         開東2.9 mm 担 ( ) 地区計画等         ( ( ) 別別 ( ) 別別 ( ) ( ) ( ( ) の) ( ) ( ) のの)         ( ( ) 別別 ( ) 別別 ( ) ( ( ) 別別 ( ) のの)         ( ( ) 別別 ( ) 別別 ( ) 別別 ( ) のの)         ( ( ) 別別 ( ) 別別 ( ) 別別 ( ) のの)         ( ( ) 別別 ( ) 別	а	久山 7 C	糟	屋郡久山町				建付地	(			台	南東3 m未	舗装町道		(	50,80)
Regiment   Regimen																	
C 久山 7 K         福屋郡久山町	b			室郡久山町				史地 	(		ほほ   方形		南東2.9	m町道		(	50,80)
	С			屋郡久山町				更地	(				北3 m 東2.5 m			(	60,200)
***   **	4			<b>宗那士负町</b>				7⋣/;;			不較	·π«	##5 m⊞T	冶			「細マ・
(	u			至都心光可				地	(		)	ETIS	Edo IIIII)	<b>坦</b>			
a (円/m)         正         正         価の補正         補正         (円/m)         因の比較         格(円/m)         比較         (円/m)           a (31,097 [100.0]         100 [105.0]         100 [90.0]         100 [90.0]         100 [90.0]         100 (75.9]         48,775         5188 (75.9)         48,800           b (47,411 [100.0]         100 [105.5]         100 [100 [100]         100 [100]         100 [100]         51,800         51,800         51,800         51,800         51,800         60         51,800         51,800         51,800         51,800         60         51,800         51,800         51,800         60         51,800         60         51,800         60         51,800         60         51,800         60         51,800         60	е	_							(		)						
31,097   100.0   100   190.0   198.0   37,020   75.9   48,775   次通・	NO	取引 <sup>(</sup> (円	価格 / ㎡)									推 格 (	ままれる 「円/㎡)	西)		D	査定価格 (円/㎡)
b ( 47,411   100   1100   10	а	(	)												路 (	0.0	
47,411   100.0   100   1   100   1   100   1	b	(	,097 )	_		_	_		37,020	+			48,7	^	- 1	0.0	48,800
40,599   100.0   100		47	7,411		100	[ /	[ 92.2]		53,222	[102	2.7]		51,8			0.0	51,800
d       ( 46,862   100.0   100	С	( 4(	) 599, (						48,126				51,1	98		0.0	51,200
e       100 [1] 100	d	(	)	_100			_100			_100	0						
100	e	46 (	5,862		100 [ ]				52,590	_			50,6	16 ~		-	50,600
a 正常       % / 月 街路		(	1		100												
+0.50       画地       -2.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       -1.0       その他       0.0         b       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       -1.0       その他       0.0         c       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       -4.0       交通・接近       -4.0       環境       0.0         d       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       行政       +2.0       その他       0.0         d       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       荷路       0.0       交通・接近       -3.0       環境       +5.4         e       % / 月       街路       0.0       行政       その他       0.0       行政       +2.0       その他       0.0         e       % / 月       街路       交通・接近       環境       安の他       行政       その他       行政       その他       その他	NO				補正の内記	R					工地域	要因(	の比較の	内訳			
Bull	а	正常			0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近 -6.0	環境	-15.0
+0.50       画地       -7.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       -1.0       その他       0.0         c 正常       % / 月 街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       -4.0       交通・接近       -4.0       環境       0.0         d 正常       % / 月 街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       その他       0.0       交通・接近       -3.0       環境       +5.         e       % / 月 街路       交通・接近       現境       0.0       行政       その他       0.0       その他       ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			+0.50	画地	-2.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-1.0	その他	0.0		
+0.50       画地       -7.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       -1.0       その他       0.0         c       正常       % / 月 街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       -4.0       環境       0.0         d       正常       % / 月 街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       その他       0.0         e       % / 月 街路       交通・接近       環境       街路       交通・接近       環境         画地       行政       その他       行政       その他       その他       その他	b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・	接近 -5.0	環境	+15.0
c 正常       % / 月 街路			+0.50	画地	 -7.8	¦行政				0.0	 行政		-1.0	その他	0.0		
+0.50       画地       -11.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       +2.0       その他       0.0         d 正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +5.0         e       % / 月       街路       交通・接近       環境       行政       その他       7行政       その他         e       % / 月       街路       交通・接近       環境       行政       その他	С	正常	% / 月	街路		!		1		0.0	街路					環境	0.0
d 正常     % / 月 街路			+0.50							-	 行政		i			L	
+0.10       画地       -10.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       +2.0       その他       0.0         e       % / 月 街路       交通・接近       環境       街路       交通・接近       環境         画地       行政       その他       行政       その他	d	正常	% / 月	街路		!					街路					環境	+5.0
e %/月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他 行政 その他			+0.10	   画地		. L				-	 行政		i	L		. L	
画地 、	e		% / 月	街路	10.0	1		1		0.0						環境	
i i i			. 3					_		-				l ∟		L	
		1. S# /# 1F 1F 1				1							ı	1	T-16		T : '

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	R	死成	市街地で、	再調	達原価の批	巴握:	が困難で	あるた	め。			
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(	の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
ila,	素地の取得( (円/		事情補	証	時点修正		価料	D補修正後 各 (円/㎡)	道	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化	化補正	時点値	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	0]	L10			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	<b>★</b>	ョ効宅地化率 よした価格	≝で	地域 較	要因の比	超別的 比較	内要因(	カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)	PX	でに関する (円/n	n³)	+^		10+2			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	0 ]	L10			
Í	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化剂	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	   域要因の比! 	較		街路	<u>\$</u>	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	ー 記記が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	) (r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟で	であるため収益還元法の	の適用を断念した。	

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田409番1	2915000084927-0000
2	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田409番2	2915001106000-0000
3	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田409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		

令和 7年 7月 25日提出 粕屋(県) - 5 宅地-1

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) - 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A11 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F ) / T + 2 O 1 F + 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 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の埋田の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋郡粕	屋町大字柚	須字島廻り	)75番	1				地積 ( ㎡ )	1,	,188	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周辺 況	2の土地の利	利用の状					な交通施設 の状況	足との	1住居 (60,200)	
	長方形 1:2.5	共同住宅 RC 3		宅と一般住る住宅地域		南西8 m 町道		-	K道、 F水	柚須450	) m		(その他) 高度地区2種15m
(2)	範囲	東 80 m、西	50 m 、	南 50 r	n、北	150 m	標準的	的使用	中層の	の共同は	主宅地		
近四	標準的画地の形状	大等 間口	約 20	m、 奥行	f 約	55 m、	規模	 莫	1,1	00 ㎡程	度、	形状長	長方形
隣 地 域	地域的特性		と一般住宅 辺には倉庫 然とした感	や工場等	街 - 8 m 路 -	町道		交通	抽須駅	北東	方450 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	ー ー 柚須駅の徒歩 住宅用地の需要								賃貸を	を主とした	共同位	主宅の需要及び共同
(-/-	<b>員有効使用の判定</b>	中層の共同住							対象基準 2個別的		.1		
. ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法				-,	円 / ㎡	_	-				
0.	<b>)</b>	収益還元法	収益価格	-	99		円 / ㎡	-					
		原価法 開発法	積算価格	<sup>各</sup> こよる価格			円/㎡ 円/㎡						
(6)市	万場の特性	る主な需要者に	は収益用不重 ・隣地域につ	加産の開発で これては福岡	を目的とで 岡市との行	する不動) テ政境付達	産業者 <sup>・</sup> 近にあり	や投資 り、ま	家等で た駅徒	ある。( 歩圏にも	氏金利を背 こあるが、	景に収地価の	判断した。想定され  益用不動産に対する  上昇率は縮小傾向に  る。
植	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	性が高い。一方	、収益価格 がって、鎖	Bは建物や	収支の各項	頁目におり	ハて想え	定要素	を多く	含むこと	こから、規	範性に	た価格であり、規範:多少は劣るものと判 量し鑑定評価額を上
示準	***	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標	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 [ ]	100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円/	価格	標 排 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[ ]	100	100	[	]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100				1 —	その他		C 45/12
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		100 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	_	内の人[ 上昇率la	は微減は縮小し	している	勝数は増 る。今後	加傾向で、 の金利、物	低金利	川傾向であるが、地価 開税に留意を要する。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地	形状成況	世 垣 要 因	1 1 1 1							地域要因に特段の変動 こ思われる。
地格 の等 前か	公示価格	+12.5 % 半年	- 円/㎡ 三間	要 因 % の	(個別的 要 因	1	段の変重	効要因に	はみら∤	ない。			

粕屋(県) - 5 宅地-2

V0	取引 例番	事	所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	面地 彡状	接面道:	路の 目記	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	<u></u> 粕屋7(	<u></u> 糟	屋郡粕屋町	-			更地	(		ほほ ) 方形		南西3.6	n町道			2 低専 (50,80)
	- 10 粕屋71	057	屋郡粕屋町	-			底地			ほほ	r) 市々	北西6 mm	T.'\			1 住居
U		706	坐有13个口/全叫」					(		形 形	<b>以</b> 罡	APERO III				(60,200) 高度地区2種15m
c	 粕屋7(		屋郡粕屋町	-			貸家 建付 地	(		不整 )	 隆形	北東4.2	n町道			1 低専 (50,80)
d	- 10	2 糟	屋郡粕屋町	-			更地	(		長方)	形	南5.6 mm 東4.6 m	J道			1 低専 (60,80)
	  - 13	353										角地				
e	粕屋70	糟	屋郡粕屋町				更地	(		ほほ ) 方形	f長 彡	東5.2 mm 北3.7 m	J道			1 低専 (60,80)
		358		I								角地				
10		価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格円/㎡)	地図の	域要 北較		推定標準価 (円/㎡)	個別 比較	]的要因 <i>0</i>	2	査定価格 (円/㎡)
a	( 10	) 6,684	100 [100.0]	[106.4] 100	100	-		126,124		9.4]		141,07			0.0	141,00
b	( 12	) 0,981	100 [100.0]	[106.6] 100	100	100 [100.0]		128,966	<u>100</u>			116,08	接近 1 <sub>環境</sub>		0.0	116,00
С	( 8:	) 3,361	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [ 90.0]	100 [ 78.6]		122,909	100 [ 81	.3]		151,18	画地	C	0.0	151,00
d	(	) 0,188	100 [100.0]	[107.8] 100	100	_100		157,187	_100	_		170,48	一 行政		0.0	170,00
e	(	)	_100	[105.5]	_100	100 [101.0]		93,651	_100	)		120,22		[ <b>100</b> .	-	120,00
VO		イ月率	ウ標準化	 湖正の内記				· ·				 lの比較のp				<u> </u>
 a	正常	%/月	1	0.0	交通・技	·····································	環境	i.	0.0	街路		-6.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
		+0.71	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		0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	+2.0	環境	+10.
		+0.60	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常	%/月		-3.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	-2.0	環境	-10.
		+0.71	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		0.0	交通・持	<del></del>	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-3.0	環境	0.0
		+0.78	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		0.0	交通・持	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-8.0	環境	-10.0

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	<b>艾宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)							費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地									月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事費									% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	43,383,124	9,595,800	33,787,324	29,593,500	4,193,824	( 0.9623 ) 4,035,717	(3.8 0.4)
	収益価格	118,697,559	円 ( 99	9,900 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定發	建物の制	 犬況											₩ <b>座</b> (県)	- 5		
		用	途		建築面	i看	( m² )			構造・阝	"""		延床面	<b>新</b>		( m² )	
#原	 ]住宅	713	<u></u>		<b>建</b> 来區	11 <u>9</u>	325.00		R C	14,C P			<u> </u>	<b></b>	2,355.0		
		日生山生					020.00								2,000.0		
	法上の規	兄们专	基準建滿	京玄笙	指定容積	- SK7	基準容積率等	¥	地積		胆口	 コ・奥行		前面道路、	柜吕笙		
			至午廷版	X <del>TT</del>	阳处台馆	1 <del>4"</del>	<b>圣午</b> 台俱平、	<del>. J</del>	▶巴作貝		IBIL	」、矢11		前面道路:		8.0 m	
1 住 高度	店 地区2種	15m		60 %		200 %	200 (	%	1,	188 m²	22	.0 mx	56.0 m	特定道路ま		m	
想	定建物の	D概要	1 L D I F = 4 (		LDK	40~6	5 0 ㎡程度、	8 j		有効率 )理由		96.6 %	標準的な	なレンタブル	として		
(3)-	-3 総収記	5算出内	小訳														
	階層	用道	金	床面		有効 率	有効面積		1㎡当た 支払賃料	:り月額	F	<b>月額支払賃</b>	賃料 a	保証金等(月数	故) a保証金等	(円)	
	191首				_	(%)	(m		(円)			(	(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)	
1	~ 1				80.00												
2	~ 2	居宅			325.00	100.0	325.0	00		1,520		494	,000	1.0	0 494,000		
3	~ 6	居宅			325.00	100.0	325.0	325.00			503		,750	1.0	) 5	503,750	
7	7~8居宅				325.00	100.0	325.0	00	0 1,650			536	, 250	1.0	) 5	536,250	
	7 ~ 8																
	計			2	,355.00	96.6	2,275.0	00				3,581	,500		3,5	581,500	
年	 額支払賃	 重料								3,581,	500	円 × 12	 ケ月 =		42,978	,000円	
	共益費(管								一 円/㎡				12ケ月		,	0 円	
b	共益費(管	管理費)	の算出根技	処													
		•	車場使用料				7,000 円/台 × 30 台×12ケ月						ケ月+		= 2,520	,000円	
貸	倒れ損気	上(算出	根拠、金額	額)						保されているため						0 円	
	室等に。 + a)x <sup>2</sup>		<b>≒相当額</b> A(%)+(	x 空	室率B(	%))	42	2,9	78,000 円 円		5.0 % % = 2,148,900 円						
									П	^			% =		43,349		
			益(空室損気	失考慮征	 <b></b>		3,58	1,5	500 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		,024 円	
			金及び償却			(後)	,		 E数(		年)	運用利		%)			
そ	の他の収ん	入に係る	。 保証金等σ	運用益	(空室損失者	<b>考慮後</b> )			円 × 円 ×			x ×		% =		0円	
	似益		+ +						43,383	124 円		(		36,518	円/㎡)		
(3)-	-4 1 m² \(\)	D月額支払		( )内は	支払	<b>人賃料</b>											
NO	· /			4	事情補正	時, 正	点修 標準 補正	化	建物格 差修正	地域因のは	或要 比較	基準的格差修正	皆 查》 E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	階の賃料	
а	a				100		] 100		100	100	)	100	_		対象基準階の 月額実質賃料		
	- (			)	[ ]	100	, I	]	ı J	L	J	l l	]		1,55 月額支払賃料	1 円/㎡ si	
b	-			)	100 [	100	<u> </u>	]	<u>100</u> [ ]		]	<u>100</u>	_			<del>1</del> 0 円/㎡)	
С	С				100		100		<u>100</u>		) ]	100	_		基準階 4 F	: В	
	-		(	)		.		,	' '		,	•	1				

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	j	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		2,172,000 円	543,000,000 × 0.4 %	
維持管理費		2,274,900 円	45,498,000 x 5.0 %	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	261,900 円	查定額	
公租公課	建物	3,801,000 円	543,000,000 × 50.0 % × 14.00 /	1000
損害保険料		543,000 円	543,000,000 x 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		543,000 円	543,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円	特になし	
総費用				
~		9,595,800 円	( 8,077 円/㎡ ) (経費率 22	.1 %
3)-6 基本利率等				
r:基本利率		3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	60 £
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n b:仕上の経済的耐用年数	30 ⊆
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c:設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9	9623
(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		543,000,000 円	設計監理和	
			224,000 円 / m²x 2,355.00 m²x (100%+ 3 躯体部分 仕上部分 盲	.00 %) 殳備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0545	0.0393 x 40 % + 0.0538 x 40 % + 0.0865 x	20
建物等に帰属する純収益 ×		29,593,500 円 24,910 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	21,010 137 111)		
総収益			43,383,124	—— 円
総費用			9,595,800	——— 円
			33,787,324	
建物等に帰属する純収益			29,593,500	
土地に帰属する純収益 -			4,193,824	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益		4,035,717	
×			3,397	円/m²
(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 / ㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り75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		

令和 7年 7月 25日提出 粕屋(県) - 6 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业/正1</b> 5	· 路 線	路線価又は倍率	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 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	が注田	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			置町酒殿 8 - 7 」		83霍	Ī					地 (㎡		201	法令上の規制等
準 <sup>-</sup> 地	形状	敷地(	の利用の	現 周況	辺の土	地の利	川用の状	接顶	面道路σ	) 状況	供給 処理施 設状況	接	要な交流	通施設との 兄	(50,80)
	長方形 1:2	住宅 W 2			住宅がる		ぶ区画域	北6 m 町道	1		水道、 ガス、 下水	酒殿2	270 m		一(その他) 地区計画等
(2)	範囲	東 120	0 m、西	120 m	ı、南	80 n	n、北	100 m	標準	 隼的使用	用 戸建	住宅地	<u>b</u>		1
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 1	0 m、	奥行	約	20 n	n、 規	模		200 m	程度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	常		整理事業は建住宅から		きれ	街 基準6m	方位的町道	北	交通施設	1	沢 西	方270 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測			駅前に は継続し											利用は概ね終了した
(3)聶	<b>長有効使用の判定</b>	戸建住	宅地								対象基準 の個別的 因		0.0		
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例以益還方		比準何以益何			10	6,000	円/m 円/m	_	ш				
		原価法		積算個	格			/	円/m	า้					
		開発法			まによる			/	円/m						
(6)市	5場の特性	町内の現近隣地域	環境条件 或を含む	等が類似 土地区画	する住 Ī整理事	宅地域 業地内	域となる。 内の不動	想定 要需要	される は高く、	需要者! 地価!	は、福岡 は上昇傾	市へi  向をi	通勤する 太大して	<b>らサラリー</b>	たる同一需給圏は粕屋 マン等が考えられる。 心的な価格帯は土地で れる。
`´ff	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	適用を関 も採用し	断念した しており	。そのた	:め求め を反映	られた した規	c試算価値 見範性のi	各は比 高い価	準価格の格である	かみでる る。した	あるが、 たがって	土地区、鑑定	医画整理	里事業地内	適用し、収益還元法の において生起した事例 あたっては、比準価格
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正			地域 因の比 較			の規		内 準 交通 訳 化 環境		重	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100 [	]	100	[ 10	100				一		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準補	準化正	地域 因のb 較	と 要	国別的 更因の 比較	の比			標 街路		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		₹ / m²	100	- 100 [	1	100	_ <u>[</u>	00			祖		女	因 行政 その他
(10) 対年 象標	削牛標準価格			)0 円/㎡				<b>3</b>	上昇率に	な縮小し	ている。	今後	増加傾[ の金利、	句、低金利 物価、関	 傾向で、町内の地価の 税に留意を要する。
基準 準価 地格	検 である場合の検討	標準地	ルスリポーチ・世	- ⊕Clol _1	形成	沈況	要因		続し、店	舗等の	利便施	设も増			る。住宅地の分譲が継 して地価は上昇傾向。
の等前か	公示価格 変動率 年間	+11.6	% 半年	円 / m <sup>2</sup> =間		1	(個別的 要 (2		特段の変	<b>動要因</b>	はない。				

粕屋(県) - 6 宅地-2

NO	取引	事		也番並びに	「住居表示		類型	地積		画	地 接面	道路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番	号	」等			点	型		( m²)	の形	状 状況	7	設	の状況		制等
a	粕屋70	糟	屋郡粕屋町	Γ			建付地	(	,	ほぼ						1 低専 (60,80)
	- 10	055							,		角地					
b	粕屋70		屋郡粕屋町	 [			建付			台形	北西7	.2 m県i	首			1住居
							建付 地	(	)							(60,200) 高度地区2種15m
<u></u>	十 1 S	351 C 糟.	屋郡粕屋町	Γ			更地			ほぼ		m町道				1 低専
								(	)	方形		m				(60,80)
	- 13	358									角地					
d	粕屋70	C 糟	屋郡粕屋町	Γ			更地	(	,	長方:	形 西4.2	m町道				1 低専 (50,80)
	- 13	359														
e	粕屋70	C 糟	屋郡粕屋町	Г			建付地	(	)	ほぼ 方形	長 南6 m	町道				1住居 (60,200)
		060														
VO		価格   / m )	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	因のは	或要 比較	推定標準格(円 / ɪ		個別的 比較	的要因の	0	査定価格 (円/㎡)
a	(	) 6,104	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		135,708			105		街路	C	0.0	105,00
b	(	)	100.03	[107.2]	100.03	100		133,700	100		103		交通・ 接近	C	0.0	105,00
	12	5,127	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		134,136	[111	.1]	120	,734	環境	C	0.0	121,00
C	(	) 9,656	100 [100.0]	[105.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [101.0]		93,651	100 [100		92	,908	画地	C	0.0	92,90
d	(	)	_100	[103.9]	100	_100			_100	_			行政	C	0.0	,
	12	0,829	[100.0]	100	[/]			125,541	[108		115	, 387	その他		0.0	115,00
e	12	) 0,840	100 [100.0]	[103.6] 100		100 [100.0]		131,779	100 [114		114	.990		[ <b>100</b> .	<u>0</u> ]	115,00
NO		イ月率	ウ標準化	└────── ど補正の内記				·			要因の比較 要因の比較					·
 a	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	0.0	)   交通	・接近	-1.0	環境	0.0
		+0.38	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	-	他	+30.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	+1.0	交通	・接近	+9.0	環境	-2.0
		+0.72	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政	+3.0	-	他	0.0	L	
С	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	-2.0	交通	・接近	+5.0	環境	-2.0
		+0.78	画地	+1.0	├───	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	 ) ¦その1	他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路	-4.0	交通	・接近	+10.0	環境	+3.0
		+0.78	画地	0.0	     行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	-	他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	0.0	交通	・接近	+8.0	環境	+3.0
		+0.71	画地	0.0	├──	0.0	ーその	 他	0.0	 行政	+3.0	- L ) ¦その1	他	0.0	L	
	と進価技	 決定の			1		1						<b>連価格:</b>		4/	<b>06,000</b> 円 / m

														18/1	(>1<)	`		0.00
(2)利	責算価格算	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	市街地の	ため									
(2)-	2 造原	戈宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能な	場合(	の価格										
造	成事例番	号			-			所在及	び地番									
素	地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	ž ž	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	<u>L</u>	]			
付	帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 N価格	有	i効宅地化록 ≷した価格	で	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	正後の価格(円/㎡)			(円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	]			
熟	成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																		
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比	較		街路	<u></u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( ) %
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は自用の戸	建住宅を主とする地域	或であるため収益還元½	たの適用を断念した。		

(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/㎡)			

		不動产工D
N o	所在及び地番 糟屋郡粕屋町酒殿 4 丁目 8 3 番	不動産ID 2915001188279-0000
2	作用生物作用生物が自然なり、日のの田	2913001100279-0000
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 粕屋(県) 5-1 宅地-1

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) 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		( F ) /T-12 @ 15**I	<b>工业/正4</b>	·路 線	路線価又は倍率	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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	ツ连ロ	か女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			屋町長者 〔3 - 1 -			236番	4 外				地 (m	<b>積</b> î)	(	213	法令上の規制等
地地	形状	敷地 況	の利用の	)現 居 況	見辺の土	土地の利	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		文通施記 O状況	足との	近商 (80,200) 準防
	不整形 1:2.5	店舗兼 S 2	住宅		店店舗、 かぶ商業		「等が建 「	南東1	3 m		水道、 下水	長者	原4	00 m		(その他)
																(90,200)
(2)	範囲	東	30 m、西	50 n	n、南	30 ı	m、北	20 m	標準	的使用	1 店舗	兼住?	宅地	ļ		
近隣	標準的画地の形物	大等	間口	約	10 m、	奥行	約	20 m	1、 規	.模		200 r	n²程.	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	l l	の商業地	差点付近 域である 層マンシ	が、中	規模	街 13	m県道	İ	交通 施設		原駅 北東方400 m 法令 対象基準 規制			対象基準地と同じ	
	地域要因の将 来予測						゙ 商業地域である。最寄駅への接近性 は縮小傾向と予測する。					も良	好な	地域であ	るこの	とから、共同住宅の
(3)聶	侵有効使用の判定	店舗兼	住宅地								対象基準 の個別 因	準地 的要	形壮	†		-5.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法 比準価格					13	6,000	円/m	ž I	ഥ					
0.	)適用	収益還元法 収益価格					10		円/m	_						
		原価法 積算価格					/ 円/㎡									
		開発法	発法 開発法による価格  一需給圏の範囲を糟屋郡内の商業					/	円/m		- 1 1/2-10/2			- much labor		
(6) ∄	5場の特性	業所等取引件	が建ち並 数は少な	ぶ商業地 く、規模	地域であ 美等に大	うるが、 c小がる	駅への	妾近性 心的な(	が良好な 価格帯を	ことが	から共同 すること	住宅は困	を兼	用した需なが、	要も見250	記したい直9 る店舗目記込まれる。商業地の 00万円~5000万 -昇傾向にある。
· Ń	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	り、規 多少は	範性が高 劣るもの	い。一方	は前提とれ がって、â	なる建物	物や収ま	での各耳	項目にあ	いて	想定	要素を多	く含む	景を反映した価格であ いことから、規範性に に、収益価格を比較考		
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>声地</b>	時点 修正		準化	地域3 因の比 較	と 要	別的  因の  検	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 集 七	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	П	/ m²	[ 100	100	0 1	100	[ 10	1				甫 E _	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か に	指定基準地番		-	 時点 修正		 [準化 i正	地域要の比較	更 個	別的 因の 較	の比	象基準地 比準価格 円/㎡)		票集と	で 一 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			各 / m²	100	100	0 ]	100	[ 10	]					画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		00 円/m 場と同一	ᇻᇰ	西 変 各 動		<b>∃</b>	の上昇率	は縮り	いしてい	る。今	↓増加 分後(	加傾向で、 の金利、物	加価、厚	  傾向であるが、地価 関税に留意を要する。	
基準 準価 地格	準価討 代表標準地 標準地 地格 標準地番号 -					形 状 成 況 要	要 图		を併用	した利	用も見	込まれ			いが接近	1性も良好で、共同住
の等前か	公示価格	+5.6	3 % 半年	円/m ====================================	î [	~ 因 の	(個別的   要 因		寺段の変	動要因	はない	•				

<b>VO</b>	取引 例番号	事 号	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画 の用	画地 形状	接面道题 状況	烙の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	粕屋7 C	2 糟.	屋郡粕屋町				更地	(	)	ほ 形	 <b>ぎ</b> 整	南5.1 m町 西3.4 m 角地	道		2 低専 (60,80)
b	粕屋70		屋郡粕屋町	•			底地	(	)	不图	 隆形	南西11 ml 南東6 m 角地	町道		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m
c	粕屋70		屋郡粕屋町	•			貸家 建付 地	(	)	ほほ 方邪	 ぼ長 ド	東10 m町	道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
d	粕屋70		屋郡粕屋町	-			建付地	(	)	ほ 形	ほぼ整 南東4.2 形		2 m町道		2 中専 (60,168)
e	粕屋7k		屋郡粕屋町	-			底地	(	)	まり、方形	 ぼ長 ド	南16 m町 東9 m 北6 m 三方路	道 道		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m 地区計画等
10	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域因の比			性定標準価 (円/㎡)	個比	別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
а	( 160	) 0,049	<u>100</u> [100.0]	[104.0] 100	100	<u>100</u> [103.0]		161,603				167,812	街路		159,000
b	107	) 7,076	<u>100</u> [100.0]	[105.3] 100	100	-		116,358		.9]		140,359	接近 强境		400.000
C	128	) 3,180	100 [100.0]	100	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]		148,119	100 [105	.9]		139,867	画地 7 一 行政		133,000
d  e		) 0,372 1,808)	100 [100.0]	[103.2] 100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		124,224	100 [ 83	.8]		148,239	その	他 0.0 <b>[95.0</b> ]	141,000
VO	144	4,792	[100.0]	100.0 100 補正の内記	[/]			144,792	[112	.2]		129,048 ]の比較の内		100	123,000
	の内容	変動率					-m i -t-						L. 77 14.	'	
a	正常	%/月 +0.50	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			封路  行政		6.0 <sup>  5</sup> -4.0		近 <sub>-3.0</sub> 環  0.0	<sup>現 +10.(</sup>
b	正常	% / 月	街路		対交通・接		環境			 封路		1		近 -6.0 環	<sup>環境</sup> -10.0
		+0.75	凹地		行政		その		0.0	<b>宁政</b>		-1.0		0.0	
С	正常	%/月 +0.79			交通・接     行政		環境  その			封路  行政		1.0 ¦ <sup>3</sup> -1.0 ¦ <sup>3</sup> 1.0 ¦		近 +8.0 <sup>  環</sup>  0.0	<sup>i境</sup> 0.0 
d	正常	%/月	街路		交通・接		環境		0.0	<b></b> 封路		-7.0   3			<del></del>
		+0.53	画地		   行政		\ <del></del>		0.0	 <b></b>		-2.0	その他	0.0	
e	正常	%/月 +0.45			, 交通・接  - 行政		「環境 □ 環境 □			<b>封路</b> 				近 +2.0 環	<sup>損</sup> +10.0 
	上準価格		凹地	+5.0	¦行政 '	0.0	その	1U	0.0	<b>宁政</b>		-1.0	との他 比準価格	0.0	<b>136,000</b> 円 / ㎡

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	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				月至	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	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)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(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)
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	( 0.9794 )	(3.9 0.4)
	5,312,386	1,132,030	4,180,356	3,381,000	799,356	782,889	3.5 %
	収益価格	22,368,257	円 ( 105	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	物の物	犬況											₩ <b>屋</b> (県)	5 - 1		地-4
		用	途		建築ī	面積	( m²)			構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗	兼住宅						95.00		S	3 F	-					285.00	
公	 法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	<b>支率等</b>	指定容和	責率	基準容積率	等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 準防				90 %		200 %	200	%		213 m²	9	.0 m× 2	21.0 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
想	定建物の	)概要	基準地のより最有				周辺の土地	1利	用等に	有効率 の理由	1	00.0 %	ー棟貸 め	し、もしくに	は縦割りる	分割貸しの	のた
(3)-	3 総収益	算出内	 引訳														
. ,	皆層	用资		床面	積	有効 率	有効面積		1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	<b>月額支払賃</b>	料。	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					( m²)	(%)	(m	า๋)	(円)			(	円) t	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗	・事務所		95.00	100.0	95.0	00		2,130		202	, 350	6.0	)	1,214	1,100
2	~ 3	居宅			95.00	100.0	95.0	00		1,380		131	, 100	2.0	)	262	2,200
	~																
	~																
	~																
	計				285.00	100.0	285.	00				464	,550			1,738	3,500
年	額支払賃	料									550	円 × 12				5,574,60	00 円
	·益費(管								円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0円
	•		の算出根排 車場使用#						<b>—</b> /-	台 ×		台×12	ケロュ		=		0 円
			半物 医用作 根拠、金額				敷金等によ	1).			<b>いる</b> か		7 / 7				0円
	室等によ	-		,					74,600			5.0	%				- 13
			A(%)+ (	× 空	室率B(	(%))	+		I	円×			% =			278,73	30 円
以	上計	+ a+														5,295,87	70 円
			台(空室損失						500 円 ×		.0 %			00 % =		16,51	16 円
権	村金等の	)連用記	益及び償却	Ⅰ額(空室	ē損失考.	慮後)	償	却年	₣数( 円 ×	1	年) %	運用利 x	回り(	%) =			0 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						5,31	2,386 円		(		24,941	円/㎡)		
(3)-			)月額支払				( )内は					1					
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情社正	輔   時;  正 	点修 標準 補正	化	建物 差修正	格 地場のは	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料 ]/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料
а	-		(	)	<u>100</u>		100	]		] [	)]	100	_		対象基準月額実	準階の 受賃料 2,141 F	円/㎡
b	-		(	)	<u>100</u>		100			] [	)]	<u>100</u>	_		月額支	払賃料 2,130「	円/㎡)
С	_		(	,	<u>100</u>		100	]	<u>100</u>	] 100	)]	100	_		基準階	1 F	В

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		287,500	円	57,500,000 x 0.5 %	)	
維持管理費		278,730	円	5,574,600 × 5.0 %	)	
/\ <del>1</del> D /\÷#	土地	48,300	円	查定額		
公租公課	建物	402,500	円	57,500,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		57,500	円	57,500,000 × 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		57,500	円	57,500,000 × 0.10 %	)	
その他費用		0	円	特になし		
総費用						
~		1,132,030	円	( 5,315 円/㎡ ) (	経費率 2	21.3 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格 )	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		57,500,000 F	<del>-</del>	400 000 TI / 2 005 00 2	設計監理	
一工小压换烧~=		0.0500		196,000 円 / ㎡x 285.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0588			0.0871 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,381,000 F 15,873 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益	·					
総収益					5,312,386	円
総費用					1,132,030	円
					4,180,356	円
建物等に帰属する純収益					3,381,000	円
土地に帰属する純収益 -					799,356	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益				782,889	円
×				(	3,676	円 / m²
(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 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		
50 備考		
佣与		

令和 7年 7月 25日提出 粕屋(県) 5 - 2 宅地-1

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	212,000	円 / m²							
1 基本的事項											
(1)価格時点	令和 7	年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月 1	1日	(6)路	[令和 7年1月]	150,000	
(2)実地調査日	令和 7	年 6月 2	27日	(5)価格の種類	正常価格			路線価	路線価又は倍率 倍率種別		倍

#### 2 郷定証価額の決定の理由の更旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	三の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡粕屋	叮大字仲原	京字鶴町 2	2563	番1外				地積 ( ㎡ )	1,	527	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の現 況	】 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面证	道路の岩		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	準工 (60,200)
	台形 1.2:1	店舗 S 1		営業所等が県道沿いの		南28 m 県道、 西側道			水道、 下水	柚須85	O m		(その他)
													(70,200)
(2)	範囲	東 500 m、西	260 m、	南 70 r	m、北	20 m	標準的	的使用		施設用均			
近隣	標準的画地の形料				ī 約	35 m、	規模	<b>莫</b>	1,5	500 ㎡和	建度、	形状台	台形
地域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はない	. 1	街 28	m県道			抽須馬	(南東方	850 m		準工 (60,200)
~		事項			路			施設	 			規制	 
	地域要因の将 来予測	福岡市に近接するは上昇傾向を維持				業地域で	゚あり、	今後	も商業	施設の賃	集積度が高	まる=	ものと思われ、地価
(3)	最有効使用の判定	沿道施設用地						1 0	対象基準 の個別的 因		地		+2.0
1 ' '	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	3	21	5,000	円/m²	_	의				
(	の適用	収益還元法	収益価格	3	16	1,000	円/㎡						
		原価法	積算価格	3		/	円/m²						
		開発法	開発法に	よる価格		/	円/㎡						
(6) ī	市場の特性	する法人事業者及	び不動産	業者等で	ある。福岡	岡市に近	接する	交通量	の多い	幹線沿	ハの商業地	域であ	なは沿道型店舗を展開 5リ、背後の商圏人口 なとなる価格帯は見出
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	き試算された比準	価格は、 ると、収	実証的で記  益価格の記	説得力を7 説得力、1	有する。 言頼性は	一方、I 相対的I	収益値 に劣る	格が低	位に試	算されたが	、想定	也等の取引事例に基づ E次第で査定値が変動 ごは、比準価格を重視
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	<u>[</u>	100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	, I <del>-</del>	100	100	100	<u>[</u>	1			補  正 	画地 行政 その他		因 行政   その他
(10) 対年 象標 基準 準価	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	190,000 通地点(代表標準地等		形状成況	地域	国」に対しては、	准移して	ている。	。今後(	' ごが、県 D金利上	内で高齢化 昇や物価高	いっぱい	最も低く、地価は堅調 留意する必要がある。 面は引き続き上昇傾向
地格 の等 前か	公示価格	+11.6 % 半年間	- 円/㎡ 引 9	要 因 の	   (個別的   要 因		引的要团	因に変	動はない	· 1 <sub>°</sub>			

<u> </u>	<b>試昇伽</b>	6异.	が訳り											<b>村</b> 厔	(宗)	5 - 2	2 モ地
(1)	比準価格	算定内	]訳														
NO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 杉状	接面道状况	道路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	志免7 C		室郡志免町	•			建付地	(	,	ほほ 方邪		北東11	m県道				1 住居 (60,200) 高度地区1種20m
b	- 90 福岡東 7	03 C 福	————— 岡市東区				貸家			台邢	<b></b>	東14 m回	国道				2 住居
		60	3.10216				貸家 建付地	(	)	)		南西7.5					- 1.7.1 (70,200) 高度地区2種20m
С	福岡東7		岡市東区				貸家			ほほ	 <b>ぎ</b> 台	北東14					2 住居
	- 30	61					建付地	(	)	) 形		北東5.2 角地	m			Ī	(80,200) 高度地区2種20m
d	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-	屋郡篠栗町				貸家			長方	5形	南12 m県	見道				 商業
	- 60	06					貸家 建付地	(	)	)							(90,400)
e																	
	_							(	)	)							
NO	取引(円)	西格 / m )	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較	格	住定標準( (円/㎡)	西)	個別的 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡
а	(	)	100	[104.4] 100	100	100		470 507	100			044.0		路	C	0.0	045.0
b	(	,041	[100.0] 	[102.3]	100.0]	[100.0] _100		178,567	100			211,0		E通・ E近	C	0.0	215,00
	212	,025	[100.0]	100	[100.0]	[102.9]		210,789	[105			200,7	51 環	境	C	0.0	205,00
С	289	,920 ,920	<u>100</u> [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		301,289	100 [140			214,8	99	1地		2.0	219,00
d	(	)	100	[104.3]	100	100			_100					政		0.0	
e		,723	100.0]	100	100.0]	[100.0]		157,204	100			203,6	32 - 7	の他	[102.	0.0	208,00
	\	1	[ ]			[ ]			[	]					100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R				=	工地域	或要因	の比較の	内訳				
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	-5.0	環境	-10
		+0.49	画地	0.0		0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	]	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+4.0	環境	+1
		+0.45	画地	 +2.9	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	. – – – - !	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・			環境	+31
		+1.00	画地		¦行政		その		<b> </b>	· 行政		i	 その他		0.0	<u>L</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	-30
		+0.85			 ¦行政		その			 行政		+5.0			+3.0  0.0	L	
e		% / 月		0.0	文通・接		環境		0.0	街路		+3.0	交通・		0.0	環境	
-		/ 3			· - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	<del></del> 	_  -   <del>そ</del> の			三二  行政		    	へ <u>に</u> その他			L	
					1					^		İ					
オは	<b>北準価格</b> 法	決定の現	里由										〔比準	価格:		21	5,000 円 / r

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で、	再調	達原価の把	型握 2	が困難て	:ある#	<b>ため</b> 。			
(2)	-2 造历	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及?	び地番								
IJAN.	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準1	化補正	時点何	<b></b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	L10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	0 ]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	!

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	19,064,448	4,244,500	14,819,948	5,782,770	9,037,178	( 0.9790 ) 8,847,397	(4.0 0.4)
	収益価格	245,761,028	円 ( 16	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	物の物	忧况														
		用	途		建築同	面積		( m²)		構造・『	皆層		延床	面積		(1	m²)
低層	店舗						520	.00	S	1 F	:					520.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準工				70 %		200 %		200 %   1 527 m   41 0 m x 34 0 m					前面道路:			3.0 m	
想	定建物の	)概要	低層店舖	捕を想え	<u> </u>				σ	有効率 )理由	10	00.0 %	低層店	特定道路ま舗の一棟貸し		<b>E:</b>	m
(3)-	3 総収益	等出内															
	皆層	用道		床面	i積	 有効 率	有	 効面積	1㎡当た 支払賃料	:り月額	F	割額支払賃	料。	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
P	'H/ <b>=</b>				( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	円)	·····································	效) b権	利金等	(円)
		店舗			520.00	100.0		520.00		3,200		1,664,	,000	6.0	)	9,984	4,000
1	~ 1																
	~																
	~																
	~																
	計				520.00	100.0		520.00				1,664	,000			9,984	4,000
年	額支払賃	料								1,664,	000 F	円 × 12	 ケ月 =	:	1	9,968,00	00 円
а‡	<b>共益費(</b> 管	理費)							円/㎡	×		m²x	12ケ月	=			0円
			の算出根拠				共益	費は計上									
			車場使用料				#6.0	I 12+0	円/台		. ±1 I	台x 12	ケ月+	_	=		0円
		-	根拠、金割	貝)			敷金		保されてい 968,000 円		計上	5.0 5.0	0%				0円
	室等によ a)x 空		・相当額 ハ(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+	10,0	円			0.0	% =			998,40	00円
以	上計	+ a+													1	8,969,60	
保	証金等の	運用記	姓(空室損失	<b>卡考慮</b> 後	<b></b>			9,984,	000 円 ×	95.	.0 %	×	1.0	00 % =		94,84	48 円
権	利金等の	運用益	弦及び償却	額(空室	室損失考	慮後)		償却年	₽数( 円 ×	1	<b>筆</b> ) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
そ	の他の収 <i>)</i>	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						19,064	448 円		(		12,485	円/㎡)		
(3)-			月額支払					) 内は支払				Т		1			
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	-	事情神 正	輔  時 <i>,</i>  正 	点修	標準化 補正	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料 []/㎡)	基準均	也基準階(	の賃料
а	-		(	)	<u>100</u>		]	100 [ ]	<u>100</u> [ ]		]	<u>100</u>	_		対象基準 月額実	■階の 質賃料 3,216 「	円/㎡
b	_			,				<u>100</u> [ ]	100		) <u> </u>		_		月額支 (	払賃料 3,200 l	
			1	)	I	1				1		1	- 1				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		479,500 P	9	95,900,000 x 0.5	%	
維持管理費		998,400 P	9	19,968,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	1,903,500 ₽	9	查定額		
公租公課	建物	671,300 P	9	95,900,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		95,900 P	9	95,900,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		95,900 P	9	95,900,000 x 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		4,244,500 P	9	( 2,780 円/㎡)	(経費率	22.3 %
(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 %	)	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物)	等価格)	30 %	)	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	:	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		95,900,000 円			設計監理	
				179,000 円 / ㎡x 520.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0603			+ 0.0877 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	5,782,770 円 3,787 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,101 137 111	,			
総収益					19,064,448	円
総費用					4,244,500	円
			+		14,819,948	
建物等に帰属する純収益					5,782,770	
土地に帰属する純収益 -					9,037,178	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				8,847,397	
×				(	5,794	円/m²
(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/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番1	2915000073220-0000
2	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563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		

令和 7年 7月 25日提出 粕屋(県) 9 - 1 宅地-1

倍率種別

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 (6) [令和 7年1月] 120,000 円/㎡ (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 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 価

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

** 住居表示,等   一次	2 i	鑑定評価額の決定	<b>Eの理由の</b> 第	男											
形状   数数色の利用の規   周辺の土地の利利内の状   探面道路の水が   残酷 主要な交通施設との 準工   (60,200)   現所形   野務所   中規模工場、倉庫 営業   北西6.5 m   水重   水重   水重   水重   水重   水重   水重	(1) 基		びに 糟屋君	18粕屋町	大字仲原	原字釜屋:	2729	番 4						,231	法令上の規制等
校別	準 地	形状		用の現		の土地の	利用の状	接面证	道路の		処理施			ひとの	
標準的画地の形状等 関口 約 20 m、 奥行 約 60 m、 規模 1,200 ㎡程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特記すべき事項はない 街 6.5 m町道 交適 柚須駅南東方650 m 法令 対象基準地と同し 東垣 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のと予測される。 カース のと予測される。 倉庫需要は旺盛であり、今後も地価上昇傾向が続くののと予測される。 倉庫需要は旺盛であり、今後も地価上昇傾向が続くののと予測される。 倉庫需要は旺盛であり、今後も地価上昇傾向が続くののと予測される。 倉庫需要は旺盛であり、今後も地価上昇傾向が続くのの選別的要 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原係法 積算価格 / 円/㎡ 原係法 積度値形が福岡市東区内の工業地域の開始であると把握した。需要者は地縁性を有する地場企業及の 原体 2 は、定額に生産機能を表のも数は業者、物质産業者、物质金質素も対した。なると把握した。需要者は地縁性を有する地場企業及が関係である。なお、規模等により買なるため、取引の中心となる。土地悪要は、比較的安定的に推移しており、地価は上額に状況である。 以上から、市場の取引価格が決定の理解 を経験とした実証が全体が主義の監督に表もいましいました。 展別信頼及び不動産市場の動向にも留意し、本件額の決定の理像 標準地 標準地 標準地 標準化 版立 (円/㎡) 100 [1] 100 100 日の [1] 100 100 日の [1] 100 100 日の 日の 日本産業 環境 域 交通 第 環体化 地域要 関係 (円/㎡) 100 日の [1] 100 100 日の 日本産業 環境 域 交通 域 交通 前年指定基準地の価格 日 100 日の 日の 日本産業 環境 域 交通 域 交通 は で通 場所 第 2 環境 域 交通 域 交通 は で通 第 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で通 3 は で 3 は で 3 は で 3 は で 3 は 3 に 3 は 3 に 3 は 3 に 3 は 3 に 3 に 3 に													柚須650 m		(その他)
地域的特性   特記   特記すべき事項はない   街   石   大小 で力形   大小 で力      大小 で力   大小 で力   大小 で力   大小 で力   大小 で力   大小 で力   大小 で力   大小 で力   大小 で力   大小 で力 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力 で力   大小 で力 で力 で力   大小 で力 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力 で力   大小 で力 で力   大小 で力 で力 で力   大小 で力 で力 で力 で力   大小 で力 で力 で力 で力 で力 で力 で力   大小 で力 で力 で力 で力 で力   大小 で力 で力 で力 で力   大小 で力 で力 で力 で力 で力 で力 で力 で力 で力 で力 で力 で力 で力	(2)	範囲	東 100 m	、西	200 m、	南 100	m、北	180 m	標準	的使用	月低層	 工場兼	事務所地	l	
地域要因の将 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、今後も地値上昇傾向が続く・のと予測される。のと予測される。 のと予測される。 ののと予測される。 ののと予測される。 ののと予測される。 ののと参加を関係を求める設施業権、物法倉庫業者が中心である。 土地需要は、比較的安定的に推移しており、地値は上間のにある。 なお、規模等により異なるため、取引の中心となる。 土地需要は、比較的安定的に推移しており、地値は上のである。 シボス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。 シボス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。 いばのに推移しており、地域地の対象主薬地の一般を記述する。 一般の に対し のの規準値格 と は のの規準値格 と は で 交通 域 交通 要 環境 相 画地 因 行政 正 行政 その他 と 日の に対し 日の 「日」」 100 「日」(株本学・地域・日)」 100 「日」」 10	近	標準的画地の形物	大等 <b>間</b>	司口 約	20	m、 奥行	亍 約	60 m、	規模	模	1,	200 m²	程度、	形状	長方形
地域要因の将 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のと予測される。 のと予測される。 のと予測される。 のと予測される。 のと予測される。 のと予測される。 のと予測される。 のと手測される。 のと単位の個別的要 の 個別的要 の 個別的要 の 個別の要 の 根準地 の の の の 根準地 の の の 根準地 の の 根準地 の の 根準性 の の 成業準値構 を に収 の の の 根準体 の の の の 根準体 の の の の の の の の の の の の の の の の の の の	隣 地 域	地域的特性		すべき事	でき事項はない			5 m町道				沢南東方650 m			1
東子測 のと予測される。															
部定評価の手法   収益通元法   収益価格   159,000 円/㎡   収益通元法   収益価格   / 円/㎡					、営業月	所等が混る	在する工	業地域で	ある。	倉庫	需要は	旺盛で	あり、今後	きも地(	画上昇傾向が続く <b>も</b>
野正評価の手法   収益圏元法   収益価格   159,000 円/m   収益還元法   収益価格   159,000 円/m   原価法   積算価格   159,000 円/m   原価法   159,000 円/m   月/m   159,000 円/m   月/m   159,000 円/m   150,000 円/m   150,000 円/m   150,000 円/m   150,000 円/m   150,000 円/m   156,000 円/m   156	3) 靠	最有効使用の判定	低層工場兼	事務所	i地					` ´(	の個別的		:11		
特別	, ,		取引事例比			•	15	-,		`					
開発法   開発法による価格	U.	) 適用				-				-					
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   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。   以上から、市場の取引価を反び鑑定評価   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   位面の決定の理由   で評価額を上記の通り決定した。   代表標準地   標準地番号   時点   標準化   根準化   接準化   接車   図の比   較   (円/㎡)   収   環境   要 環境   での他   100   [ ]   100   [ ]   100   100   正 行政   その他   での他   日本経験   で通り、本の他   日本経験						-				_					
額の決定の理由 定評価額を上記の通り決定した。  (代表標準地 標準地 時点 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 として	7)訪	式算価格の調整・	国に生産拠傾向にある当該地域の	点を求る。 。なお、  工業地I	める製造 規模等  こおいて	業者、物質により異な、自用	流倉庫業 <sup>2</sup> なるため、  の工場が「	者が中心 取引の 中心であ	となる 中心と リ、賃	金土地なる信仰を	也需要は 西格帯は 	t、比較 t見出し  i熟とな	的安定的に 難い状況で  :っている。	推移し ある。 <u>リ</u> 上か	ンており、地価は上 いち、市場の取引価
機価 標準地番号							1曲作を伝	#CUC	. 65	ICIA.	AE JA 16	1努及 0	'小勤)生巾场	50ノ里川口	別にも曲息し、本件
した     円/㎡     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     正 行政 その他       計定基準地番号     時点 修正 補正 修正 樹点 修正 相正 版正 校正 前年指定基準地の価格 円/㎡     標準化 地域要 個別的 要因の比較 の比準価格 (円/㎡)     標準化 機正 交通 域 交通 要 環境 化 環境 理 で通 である場合の検討 (円/㎡)     大阪 要 因 (円/㎡)     日の (円/㎡)     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     日の (円/㎡)     日の (日の (円/㎡)     日の (円/㎡)     日の (日の (円/		価 標準地番号	標準地				因のは	と 要因	の	の規準	集価格	内準	交通		域 交通
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路 域 交通 要 環境 の 計年指定基準地の価格 [ ] 100 [ ] 10	価と 格し * *	公示価格			— <u> </u>		I	[ 100	1			11	行政		
検 討       用生指定基準地の価格 円/㎡       「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 」 100 「 正 行政 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他	で (9) 省か 定ら		·号 -				地域引	と 要因	の	の比当	集価格 / ㎡)	内準	街路 交通		域 交通
0) - 1対象基準地の検討 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 機続 新規 前年標準価格 140,000 円/㎡ 要 因 地域を中心に取引価格の上昇が続いている。 格 動 形 状 状 である場合の検討 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/㎡ 因 個別的要因に変動はない。	基の 集検 也討	前年指定基準		<u>[</u>	00			100	]				行政		
年代	象標	ら 総続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	14 通地点(代表標			格動	要图	国	或を中/	心に取	(引価格(	の上昇が	が続いている	5.	
等	隼価 也格	検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号			-	成 況 要	要图		き続き	旺盛で	ある。		o∙J、 1⁄9/////	יים ארדיין	5と下心と ひに而女!
	の等 前か		+13.6 %				1 1					-			

3 試算価格算定内訳 粕屋(県) 9 - 1 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o	画地 D形状	接面道状況	節路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	志免 7 C	糟)	屋郡志免町				建付地	(		) [a	まぼ長 5形	北西6 m 北東4.5 角地					準工 (70,200) 高度地区1種20m
b	- S		屋郡粕屋町				建付地	(		) [a	 まぼ台 ド	北西8.5	m町道	Ī.			準工 (60,200)
	- 13	52															
С	志免7 C		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7	02 C 福	岡市東区				建付地	(		)	長方形	北20 mi 西7 m	5道				準工 (70,200)
	- 12	66										角地					
е	-							(		)							
NO	取引	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		上 惟定標準( (円/㎡)		個別的 比較	的要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(	) ,131	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		153,046	10	00 5.0	-	161,1		路	C	0.0	161,000
b	(	)	100.03	[105.3]	100.03	100		133,040	_10		_	101,1		で通・ 接近	C	0.0	101,000
	123	,519	[100.0]	100	[100.0]	-		130,066		2.4	]	157,8		環境	C	0.0	158,000
С	109	,661	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		115,144	10 [ 7	00 2.7	]	158,3	82	画地		0.0	158,000
d	(	)	100	[103.7]	100	100			_10		-			<b></b> 一		0.0	
e	(	,896 )	100.0]	100	100.0]	[102.0] 100		144,261	10	2.0	J	156,8	05 1	その他	[ <b>100</b> .	0.0 n 1	157,000
_	\	,		100	[ ]				[		]				100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工均	地域要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	各	-1.0	交通·	接近	-4.0	環境	0.0
		+1.00	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政	·	0.0	<del>て</del> の他	 g	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del>├</del> ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 各	+2.0	交通・	接近	-5.0	環境	-15.0
		+0.53	画地	0.0	├───		その		0.0	 行政	·	0.0	 その他	 9	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路	 各	+2.0	交通・	接近	-5.0	環境	-25.0
		+1.00	画地		¦行政		 その			 行政	·	i	· その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路	各	+2.0			-6.0	環境	-4.0
		+0.73	画地		- -   行政		-   <del>そ</del> の			 行政	·	[	 その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路	 各	- · - · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通・			環境	
					¦行政		しての	 他		 行政	·	¦	その化	 b		<u>.</u>	

														18/1	(-1-)	-		
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	ı	既成	市街地で、	、再調	達原価の排	巴握:	が困難て	ゔあるた	:め。				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番									
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		が成工事 を正後の (円	
			100 [	]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>	]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	i効宅地化ጃ ≷した価格	区で	地域:	要因のは	比 個別的 比較	勺要因(	カ 再	調達原	価
	(円/	m²)				11	匚1安()	グilluffi (円/㎡)	PZ	、U/Cillaffi (円/n	n³)	¥X		LL#X			(円	/ m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]		]			
Ē	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				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
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 後の純収益 (「	正 円)	還元利I	回り -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	近隣地域は、自己使	用の工場等を主体とし	した工業地域で、賃貸市	5場が未成熟であるた	め。			

(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	っない 開	昇発法を適用する場合(	の理由			
収入の	D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	こよる価格			円 (	円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡粕屋町大字仲原字膪屋2729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		
31		
33		
34		
35		
36		
36		
38		
39		
40		
41		
41		
42		
44		
45		
45		
46		
48		
49		
50 ##=		
備考		