令和 7年 7月 25日提出 水巻(県) - 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
水巻(県) - 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 6,890,000 円 1 ㎡当たりの価格 45,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 11	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)党业资本口	ATR 7.7 7.7 4.1	7 / F \ /#+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												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	_	賀郡水巻 夏末南 1		南1丁目5 2」	85番1	0 1				地 (㎡		153)	法令上の	規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周 況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	色設との	(都) 11 (60,200)	主居
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		並ぶ	規模一般住 利便性のよ した住宅地	い区画整	東5 m 町道		;	水道、 ガス、 下水	水巻	350 m		(その他)	
(2)	範囲	東 100	Om、西	20 m	、南 80	m、北	10 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也		I	
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 1	4 m、 奥	行約	11 m、	規	模		154 n	i程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性		沢周辺に存 と住宅団は		画整然とし	街 5 m 路 ·	町道		交通施設	· 水巻馬 - 	尺北東	方350 m	法令規制	対象基準地	也と同じ
_	地域要因の将 来予測	当該地域			 く、画地規 と予測する	模の比較			也域で、				性に優っ	ー れているこ	とから当
` ′	最有効使用の判定 かんしゅう	戸建住							\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	対象基準 の個別的 因		ない			
` ′	鑑定評価の手法 D適用		列比較法	比準個		4	5,000								
U.	沙沙州	収益還え	元法	収益値				円 / m²							
		原価法開発法		積算個	単格 まによる価格			円/㎡ 円/㎡							
, ,	万場の特性	に通勤す 箇所もま 土地は!	する 1 次 多く、こ 5 0 0 ~	「水巻」 取得者が れら利便 8 0 0 万	「東水巻」 中心である 性や住環境 円、新築の	及び「折 。水巻町 が優る地 戸建の物	は東側が 域では需 件は30	八幡西 要は堅 00~	区に隣 調であ 400	锋接し、 5る。郊 ○ 0 万円	大規 外で: 程度:	模住宅開発 もミニ開発 が需要の中 	は同区と が存し、 心である		れている である。
\	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	的の取る	引が支配	的で有る		(準価格を	標準とし	、基準	地が総	糕続地点	であ	り、かつ指		る程度である 他との検討を	
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	■価格	内準	■ 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	- 100 []	100	[100]			祖			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番遠賀(県)	 号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域弱の比較		の	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内省訳(票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	域 交通	-1.0 -8.0 -27.0
基の 準検 地討	07	地の価格 ,400 円		[103.3] 100	100 [100.0]	100	[100.	0]	43	3,900	祖		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-3.0 0.0
(10) 年標準価格	ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討 ・ 代表標準地	通地点(代	,	の 円 / ㎡ 等と同一 [‡] -	XX m	地地	域 水場 は	の販売 巻駅徒 見られ	は堅調 歩圏の ず、今	である。 利便性(後も現)	の高い	での金利、物 は宅地域で	か価、関和 である。 [‡]	n 加 対 対には留意を 地域要因に特 と思われる。	要する。
の等前か	公示価格	+4.7	% 半年	問	 因 の	要を		動要因	は特に	ない。					

3 試算価格算定内訳 宅地-2 水巻(県) - 1 (1) 比準価格算定内訳

ГС — ІЩ1 Б	8算定内	引訳											
取引事例番号	事		と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形状	也 接面道 犬 状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
		賀郡水巻町				建付地	(,	ほぼ長 方形	表 北西6 m 東5 m 準角地	町道		(都)1住居 (70,200)
		空型が光町				z∌/ . †			III III E	■ 南東7.5	m 市 道		(都)1住居
		其邻小仓叫				地	()	方形	北東5 m 北西5 m 三方路			(70,200)
		智郡水拳町				更地			日ぼ長	■	m田道		(都)1低専
		- C- C- I					()	方形				(50,60)
		空型水炭町	•			重批			 ∓ ∓ E	基 南0.5 m	町省		(都)近商
		复邻小宫")				文地	(,	方形	<u> </u>	#J JE		(90,200)
		賀郡水巻町				建付地	(,	不整刑)	兆西2.3	m町道		(都)2低専(50,100)
- 10)51												
		事情補正	時点修 正		標準化補正			地域因のは	或要 北較	推定標準係格(円/㎡)	固兒 比輔		査定価格 (円/㎡)
()	_100	[101.6]	_100	_100						街路	0.0	0
67	7,316						66,401	-		58,04		. 0.0	0 58,000
(30) 1. 865						39 837			38 6		0.4	38,700
()	100	[102.6]	_100	_100		,	-					
39	9,609	[100.0]	100	_			43,839			45,9	53		46,000
() 2 510						30 346			3/1 2/			
()	-			_		30,340	_		34,2	12 2001		· ·
23	3,017	[100.0]	100				26,229			44,99	90	100	45,000
ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地域要	要因の比較の	内訳		
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	Í -2.0 ⅓	環境 -12.0
	+0.40	画地	+3.0	└	0.0	¦その	 他	0.0	 行政	0.0	 その他	+30.0	
正常	%/月	街路		1		1			 街路	+3.0	交通・接近		
	+0.33			. <u>.</u>				· -	 行政				
正常	% / 月	街路		!				0.0		1			環境 - 22.0
		L		. L		L							
	% / 月			1		1		0.0	街路				
正学	/U / 円		0.0	交通・接		環境			^{封蹈} 行政	i	文通・接足 その他	-4.0 H	^{哀現} -12.0
正常	+0.25			・シーエケ			THE	1 8	I I IFV	.40	てい他	0.0	
		曲地		 		1		0.0		l			
	+0.25 %/月 +0.29	街路	0.0	¦行政 - 交通・持 こ	5近 0.0	- 環境 - 環境 - その		0.0	街路 行政	-7.0		1 -6.0	環境 -32.0
	例番	例番号	例番号 」等	水巻 7 C 遠賀郡水巻町	小巻7 C 遠賀郡水巻町	例番号 」等 点 点 点 点 点 点 点 表 表 方 C 遠賀郡水巻町	例番号 」等	小巻7 C 遠賀郡水巻町 現付 (例番号 」等	小巻7 C 遠賀郡水巻町 一	小巻 7 C 遠賀郡水巻町 上で 上で 上で 上で 上で 上で 上で 上	株巻7 C 遠賀都水巻町 点 型	株巻7 C 遠賀郡水巻町 上田 大田 大田 大田 大田 大田 大田 大田

														,,,,	(>1<)		,	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	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	战宅地	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	び地番									
313	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	時点値	多正		正後σ	費の補)価格 ∃ / ㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							10 [0]	<u>L</u>]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)				1	正1友U (D価格 (円/㎡)	Pz.	kした価格 (円/n	n²)	₽X		LL#X			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>I</u>]			
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	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変	受動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地址	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			が建ち並ぶ既成住宅地域 く、賃貸市場が未成熟で		る賃貸物件は皆無で	はない

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

4 不動産ID 水巻(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡水巻町頃末南1丁目585番101	2938000021179-0000
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 水巻(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
水巻(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 5,950,000 円 1 ㎡当たりの価格 31,000 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 = # =	工业/正1 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	2000年													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		邶水巻町 1 - 1 4		丁目31万	7番9					地積 (m²)	-	192	法	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面道	路の状	久	供給 処理施 设状況		要な交通施 近の状況	設との	(40,	,	·専
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		中規模 同住宅 の住宅	一般住宅の 等も見られ 地域	にか共 いる郊外	北4.3 m 町道		<i>t.</i>	K道、 ブス、 下水	東水巻	\$1.1 km		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 100 m	、西	20 m、	南 501	m、北	100 m	標準的	内使用	戸建	住宅地	!				
近隣	標準的画地の形料	大等 【	引口 約	12	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	Ę	1	180 m²	程度、	形状!	長方用	纟	
地域	地域的特性	特記 戸建 ト等 事項 切			アパーの住宅地	街 4.	3 m町道		交通 施設	東水巻	駅西方	51.1 km	法令 規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地域に宅地が多く										に比べ農地	也を開発	発し <i>†</i>	き新規開	発の住
, ,	最有効使用の判定 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	戸建住宅均	の個別)個別的		113				
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		七準価格 	-	3	1,000 円		-							
U.	/ 週 / 市	収益還元法		収益価格	-		-] / m²	-							
		原価法		漬算価格	-] / m²	-							
	-10 - 1511	開発法	-		よる価格] / m²	1 7.	<i>(</i> → ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ;	<u> </u>	悪の中とは	*-11- #- III	1 = 17 -	- III I - ' Z #	·h -+ - 2 - 4
(6) 1	5場の特性	同一需給圏 次取得者が れら利便性 0万円、新	中心では や住環境	ある。水 竟が優る	巻町は東信 地域では	則が八幡 需要は堅語	西区に隣接 周で、郊夕	くく といっしょう といっしょう	現模住	宅開発 発が存	は同区し、取		うわれて	いる	箇所も多	多く、こ
ì / ħ	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	近隣地域に される程度 との検討を	。自用目	目的の取	引が支配的	的で有る	事から、と	比準価料	各を標	準とし	、基準	地が継続均	也点であ	り、	かつ指え	
(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	地域要 因の比 較		の (対象基 の規準 (円/	価格	標 内 準 訳 化			地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	-	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番遠賀(県)	号 -	_ 1	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の (対象基 の比準 (円/	価格	標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 -6.0
基の 準検 地討		地の価格 ,400 円/m	_	03.3]	100	100	[100.0	1	31	,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因.	行政その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	;	30,000「標準地等と		価 変格 動	一般的 要 团	13 字の	販売は	は堅調で	である。	今後0	低金利等(の金利、物(の政策 <i>の</i> 西、関和	だには	留意を要	要する。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地		-	成 況 要		建住	宅の分	計譲が 多	多数見ら		るが、田をi	直放 して	. = =	. 開発寺に	_よる尸
の等前か		+3.3 %	· · ·	円 / ㎡ o	因 6 の	因とは、関係では、関係では、関係では、関係では、関係では、関係では、関係では、関係で										
133 13	첫째구 구미	.0.0 /0			-	1										

NO	取引 例番号		所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	水巻70		賀郡水巻町	-			建付地	(長方	5形	西4.6 mi	町道			(都) (60,200)
b	- 10 水巻 7 0)52 C 遠	質郡水巻町	-			建付地	,		袋坩	地等	南4 m町	道			(都)1低専 (40,60)
	- 6	S10					25	()						(40,00)
С	水巻70		賀郡水巻町	-			建付地	(長方)	形	南4 m町	道			(都)1低専 (40,60)
		602														
d	水巻70	D 遠 056	賀郡水巻町				地地	((ほほ) 方形		北西12.4 r 北東6.1 角地				(都)1低専 (50,60)
e	水巻70	_		-			更地			IEI	手 整	北5 m町				 (都)1低専
		605						() 形						(40,60)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		 別的要因 <i>0</i> 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(100	[103.0]	_100	_100			_100				街路	(0.0	
<u></u>	2	5,752	[100.0]	100	[90.0]	_		31,023	_	7.2]		28,93		•	0.0	28,900
b	1	7,978	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [63.0]		29,107		5.1]		30,60	接近)7 環境	(0.0	30,60
С	() _100	[103.4]	_100	_100		·	_100	0			画地		0.0	
	3	5,674	[100.0]	100	[100.0]	-		36,887		2.9]		32,67	72 一 行政	(0.0	32,70
d	20	6,593	100 [90.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [92.7]		32,416		3.3]		28,61	 1 その	他 (0.0	28,60
e	() _100	[103.4]	100	_100		<u> </u>	_100)				[100.	<u>o</u>]	·
			[100.0]			[90.0]		39,071				36,54		100		36,50
NO	ア事情の内容		図 ウ標準化 図	補正の内記	Υ,					工地填	灭 安达	の比較の	内訳			
a	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 +3.0	環境	0.0
		+0.33	3	 -5.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0		
b	正常	% / F	目 街路	0.0	 交通・指	 §近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	近 -2.0	環境	-2.(
		+0.28	3	 -37.0	└		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常	% / F	目 街路		├ ├交通・持		環境			街路				近 -3.0	環境	2.(
		+0.28	3		 ¦行政		- そ の		-	 行政		i	 その他	+20.0	Ľ	
d	その他	% / F	目 街路		 交通・排		環境			街路		- !		近 -1.0	環境	į +8.(
		+0.29	9		_ ¦行政		その			 行政		i	 その他		<u>_</u>	
e	正常	% / F	目 街路		交通・指		環境		0.0	街路				近 -2.0	環境	į +8.(
		+0.28			 ¦行政		その			 行政		L	その他	0.0	L	то.(
				10.0	1	0.0	1		3.0			ı	〔比準価村			31,000 円 / ㎡

												.,,,	(>1~)	-	-	0.00
(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	既成	市街地のカ	こめ									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	法の適用が可	『能な場	릚合 €	の価格										
造成事例番号			-			所在及7	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	Ē	時点修正		価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	遣	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点	修正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	<u>[</u>]			
付帯費用	標準化補	補正	時点修正			費用の補修)価格	有	i効宅地化率 にした価格	をで	地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因	の 耳	調達原	京価
(円/㎡)					((円/㎡)	Pa	(円/n	n²)	+*		10+X			(F	円/m²)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容		成	票準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交	通•	·接近		環境			行政			その他	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	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
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)) (r-g)
						,	%
	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			らい既成住宅地域であり に棟割りの共同住宅はあ			

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

4 不動産ID 水巻(県) - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡水巻町二東1丁目317番9	2938000037143-0000
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 水巻(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
水巻(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

| 鑑定評価額 8,060,000 円 1 ㎡当たりの価格 39,500 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 10日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²	
(2)中心河本口	A10 7 7			/ F \ / T + 2 A I F + 5	工告/正+42		路線	路線価又は倍率	倍	
(2)実地調査日	令和 7年	/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	の鑑定詞	評価							

基準地 「梅ノ木団地5 8 - 4」 (㎡) (㎡) () (㎡) () (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) () (㎡) (㎡) (㎡) () (※) (※) (※) (※) (※) (※) (※) (※)	地と同じ
地	地と同じ
長万形	地と同じ
近 標準的画地の形状等 間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形地域 地域的特性 特記 特記すべき事項はない 街 5.5 m 町道 交通 水巻駅 北方2.7 km 法令 対象基準 施設 地域要因の将来予測 当該地域は、周辺に生活利便施設が多く居住環境が比較的良好な住宅地域である。地域要因に特に大きない。地価は、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 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/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、水巻町及び遠賀郡内の既存の住宅地域全域である。水巻町内においては、不動産業者によるの戸建分譲が積極的に行われており、売行きも比較的良好である。中心となる需要者は、北九州都市圏の市で、分割をする個人等である。需要者の中心となる価格帯は、標準的な画地及び、建物規模の新築戸建て住宅で万円から3,000万円程度である。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 当該近隣地域は、水巻駅からの交通利便性は劣るが、周辺には、店舗等の生活利便施設も充実している居住で検証及び鑑定評価 り良好な地域である。不動産投資を目的とした共同住宅等は、殆ど無いので収益週元法は適用しなかった。	
横型的画地の形状等 同口 別 11 m 製行 別 18 m 規模 200 m 程度、 形状 長万形 技術 長万形 地域的特性 特記 特記 特記 特記 特記 大子 大子 大子 大子 大子 大子 大子 大	
地域的特性 特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記	
来予測 ない。地価は、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	な変化は
(5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格	
収益還元法 収益価格 39,500 円/m 収益還元法 収益価格 / 円/m	
収益國元法 収益國相	
開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、水巻町及び遠賀郡内の既存の住宅地域全域である。水巻町内においては、不動産業者によるの戸建分譲が積極的に行われており、売行きも比較的良好である。中心となる需要者は、北九州都市圏の市へ勤務する個人等である。需要者の中心となる価格帯は、標準的な画地及び、建物規模の新築戸建て住宅で万円から3,000万円程度である。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 当該近隣地域は、水巻駅からの交通利便性は劣るが、周辺には、店舗等の生活利便施設も充実している居住的良好な地域である。不動産投資を目的とした共同住宅等は、殆ど無いので収益還元法は適用しなかった。	
(6)市場の特性 同一需給圏は、水巻町及び遠賀郡内の既存の住宅地域全域である。水巻町内においては、不動産業者によるの戸建分譲が積極的に行われており、売行きも比較的良好である。中心となる需要者は、北九州都市圏の市に、、動務する個人等である。需要者の中心となる価格帯は、標準的な画地及び、建物規模の新築戸建て住宅で万円から3,000万円程度である。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 当該近隣地域は、水巻駅からの交通利便性は劣るが、周辺には、店舗等の生活利便施設も充実している居住的良好な地域である。不動産投資を目的とした共同住宅等は、殆ど無いので収益還元法は適用しなかった。	
☆検証及び鑑定評価 │的良好な地域である。不動産投資を目的とした共同住宅等は、殆ど無いので収益還元法は適用しなかった。│]の事業所
額の決定の理由 から、本件においては、水巻町・遠賀町等の住宅地域に存する複数の取引事例より試算した比準価格を重視 準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。	人上のこと
(8) 代表標準地 標準地 時点 修正 補正 形準化 示準格 地域要 因の比 要因の 比較 の規準価格 (円/㎡) 「円/㎡」 「根準 交通 域 交通 要 環境	i
価と 格し をた 公示価格 円/㎡ [] 100	
(9) 指定基準地番号 時点 修正 修正 標準化 修正 樹正 地域要 因の比 要因の 比較 の比準価格 (円/㎡) 個別的 変数 でいます。 対象基準地 の比準価格 (円/㎡) 標 街路 0.0 域 交通 は 交通 のの は でいます。	-5.0
基の 準検 地討 27,400 円/㎡ 100 100 100 100 100 39,100 補 画地 0.0 因 行政 100 72.4] 100 39,100 補 画地 0.0 因 行政 その他 0.0	
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 免煙の 38,000円/㎡ 要 因 ある。	 記的堅調で
公示価格	傾向が継

NO	取引		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	水巻 7 1	K 遠	賀郡水巻町	-			更地	(ままり 方邪		東4 m町: 北4 m	道			(都)2低専 (60,100)
	- 10	800										角地				
b	遠賀7	C 遠	賀郡遠賀町				建付 地	(長方)	形	南6 m町	道			(都)1低専 (40,60)
		853														
C	岡垣 7 (賀郡岡垣町	•			建付 地	((ま) 形	š 整	北東6 ml	町道			(都)1低専 (50,80)
d		158	ミカロチクッレ ン のT				7+1/-			袋均	h 444	東5 m町	**			(初入1任吉
u	水巻70		養賀郡水巻町				建付 地	()	四寺	宋5 顺门				(都)1低専 (40,60)
e	水巻 7 (608 C 遠					建付			長方	≒ #%	南4 m町				(都)1低専
•	7.57						地	()	או <i>ו</i> ר	, , , , , ,	_			(40,60)
	- (602														
OV		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地図の	或要 北較		隹定標準値 (円/㎡)		別的要因(較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(1,052	100 [100.0]	[103.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [92.7]		4F 642				20. 20	街路		0.0	20, 200
b	(1,052) 100.03	[102.0]	100	100		45,613	100			39,28	38 交通 接近		0.0	39,300
	4	2,271	[100.0]	100	[100.0]	[104.0]		41,458	[105	5.0]		39,48			0.0	39,500
C	(4	2,420	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		42.672	100 [108			39,5	│ │ 画地 11 │	ļ	0.0	39,500
d	() _100	[101.3]	100	100		,0	_100			00,0	行政	Į.	0.0	
_	2	9,268	-	100	[100.0]			37,061	[94			39,38	85 そ の	-	0.0	39,400
e	3	5,674	100 [100.0]	[103.4] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		36,887	100 [93			39,62	21	[100 100		39,600
00	ア事情 の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	或要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	近 +3.0	環境	± +15.0
		+0.2	5	 -7.3	└	0.0	その	-	0.0	 行政		-1.0	その他	0.0		
b	正常	% / F	目 街路		┆ ┆交通・接		環境			街路		1		近 +2.0	環境	+3.0
		+0.20	0		 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	- L	
c	正常		目 街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		- 環境	ŧ +8.0
		+0.18	8		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その			 行政		i	 その他		- L	
d	正常		目 街路		 交通・接		環境		0.0	街路		- !	交通・接		環境	·5.0
		+0.18			 行政		その			 行政		j	その他			
e	正常	% / E	引 街路		交通・接		環境		0.0	街路		- !	交通・接		環境	
_	11.13	+0.2					L			55 行政		i				-5.0
			쁘걘	0.0	¦行政 '	0.0	その	ie.	0.0	IJIX		-1.0	その他	0.0		

(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	Ð	死成	市街地でる	あり、	再調達原	西の	把握が図	対難なた	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合(の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価柱	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ที)	標準	化補正	時点何	修正	貨	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]				
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付	帯費	費用の補修		効宅地化率	枢で		要因の比		的要因の)	耳調達原価
	(円/n	n ^²)				TE.	俊(D価格 (円/㎡)	阿	も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正]]	/ 100				積算	価格			ı	円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	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
地均	域要因の比較	交		街路	3	交	通	・接近		環境	•		行政		-	その他	<u>b</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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	2 - 7 11 17 12	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格							%
	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	自己利用を中心とし	た戸建住宅地域で、賃	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。			

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

4 不動産ID 水巻(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡水巻町梅ノ木団地1番165	2938000037932-0000
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 水巻(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
水巻(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額5,220,000 円1 ㎡当たりの価格29,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	ATD 7.5 7.0 4.1	7 / F) /#+# @ 15 #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					

(1) 基	新年計画観の決及 所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 遠貧			丁目100	0 2 番 5						地積 ㎡)	(180) ī	法令上の規	制等
準 一	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の現	別況	辺の土地のᅒ	利用の状	接面	面道路σ)状況	供給 処理施 設状況	1		な交通施 の状況	設との	(40	ß) 1低 [;] ,60)	事
	長方形 Ⅰ:1.5	住宅 W 2			見模一般住宅 死成住宅地域		北西4 町道	.5 m		水道、下水	水	巻4	K M		(7	その他)	
(2)	範囲	東 120	m、西	50 m、	南 150	m、北	70 m	標準	*的使	□ 用│戸建	_ 住宅	地					
近 隣	標準的画地の形ង	犬等	間口:	約 12	m、 奥行	亍 約	15 m	n、 規	模	'	180	m³程	建度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記:特事項:	記すべき	事項はな	:61	街-4.路-	5 m	町道	交通施設	į	K巻駅 北西方4 km 法令				1	象基準地。	ヒ同じ
	地域要因の将 来予測										が、周辺には生活利便施設が比較に で推移すると予測する。					較的充実	してい
(-/	有効使用の判定	戸建住宅	官地							対象基 の個別 因							
. ,	定評価の手法 適用	取引事例 収益還元		比準価を収益価値		2											
		原価法		積算価	格		/	円/m	ı ı								
		開発法		開発法	による価格		/	円/m	ว้								
(6)市	場の特性	劣るが、 州市八幅	周辺の韓 西区等の	幹線道路 ○事業所へ	び隣接する 沿いには生活 へ勤務する(5円前後で	活利便施 個人等で	没が多	く配置る	されて	いる。中	٦ۥ٢٠٤	となる	る需要者	は、水巻	町及	及び隣接す	る北九
` <i>é</i>	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	生活利便とから収	施設も多な益還元法	らく、居住 はは適用し	らの戸建住 主環境は比 しなかった。 準価格を重	較的良好 , 以上の	である。 ことか	。同地は ら、本作	或には、 牛にお	、共同住 いては、	E宅等 水き	手は発き町	治ど無く、 ・遠賀町	賃貸市 等の住宅	場(の熟成度は	低いこ
(8) 公規(示準	代表標準地 標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[10]				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か	指定基準地番	号 号	- 1	時点 修正	 標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 対較	の比	 基準地 準価格 / ㎡)	内	標準	街路 交通	0.0	域	街路 交通	0.0
定ら 基の	, ,											化 補	環境 画地	0.0	要因	環境 行政	-8.0 0.0
準検 地討	前年指定基準 25,	地の価格 ,300 円/	_ -	102.8]	[100.0]	[90.2]	- I 	0.0]	2	28,800		正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年: 象標:(基準は 準価語	□ 門午標準価値 D - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代:	,) 円/㎡ 等と同一地	価格 動 状況		国	ある。	引に特別							易は比較的 るが上昇傾	
地格						個別的	5) ⁴	寺段の姿	動はな	<i>.</i> 11							

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	1路の	主要交通 役の状況	施	法令上の規 制等
a	水巻 7 K	遠	賀郡水巻町	·			更地	(南9.5 m				(都)近商 (90,200)
	- 10															
b	水巻7 C		賀郡水巻町				建付 地	((長が	5形	南西12	m町道 			(都)1住居 (60,200)
c	- 6 水巻7C	06 遠	賀郡水巻町	-			建付 地	(,	長 <i>方</i>	5形	東5 m町 北4 m				(都)1低専 (50,60)
	- 6	07										角地				
d	遠賀7 K	遠 07	賀郡遠賀町	-			建付 地	((ま) 方形	ぎ長 ド	東4.1 m	町道			(都)近商 (90,200)
e	水巻 7 C		賀郡水巻町	-			建付 地	(袋均	——— 也等	南4 m町	道			(都)1低専 (40,60)
		10		-4 -4-	7 + / I > P	17774-71	10					n 1 1 1				
NO	取引(曲格 ∕m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域の	或要 北較		推定標準((円/㎡)		们的要因 <i>0</i> 较		査定価格 (円/㎡)
а	(,519	100 [100.0]	[102.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		30,346	<u>100</u>			28,8	街路		0.0	28,900
b	()	100	[101.6]	_100	_100			_100)			接近		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
С	(7,978	[100.0]	100 [101.4]	[100.0] 100	100.0]		28,426	100			28,7	71 環境 画地		0.0	28,80
_	27	,938	[100.0]	100	[100.0]	-		27,504	[95			28,9			0.0	29,00
d	24	, 676,	100 [100.0]	[103.0] 100		100 [100.0]		29,902	100 [104			28,7			0.0	28,80
e	()	100	[102.0]	_100	_100			_100)				[100.	<u>o</u>] [
NO	ア事情	イ月率	対標準化	100 補正の内記		[63.0]		29,107				29,70 lの比較の		100		29,70
	の内容	変動率	<u> </u>													
а			街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	<u>f</u> +2.0	環境	0.
		+0.25	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	0.0	環境	-5.
		+0.18	画地	0.0	└ ├行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	-5.
		+0.18	ョー	+3.0	└	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・指		環境			街路		ļ	交通・接近		環境	0.0
		+0.25	画地		 行政		その		-	 行政		i	その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		│ │交通・指		環境			街路			交通・接近		環境	-3.0
		+0.28	8				その		-	 行政		i	 その他	0.0	L	
_	」 比準価格法	上字の	理中		1		I					ı	〔比準価格		-	9,000 円 / m

									.3.0(>	1~)	. 0.00
(2)積算価格算定内	i訳										
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成	市街地であ	5り、‡	再調達原何	聞の	把握が困難なた	め。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修ī	E	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100	_1	
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬	ヹで	地域要因の比		要因の	再調達原価
(円/㎡)			正後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n²)	較	比較		(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	格		F	∄ / m²		
内訳											
素 事情の 月率地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	Š	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						()	()
							%
	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	自己利用を中心とし	た戸建住宅地域で、賃	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。		

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

4 不動産ID 水巻(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡水巻町猪熊8丁目1002番5	2938000016623-0000
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 水巻(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
水巻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

 鑑定評価額
 20,400,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 44,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1E	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 7 0 4 5	/ F \ /#-ta @ 15*#	T 24 (T.16	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	沙连田	の女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			節町頃末川 - 4 - 6	31丁目8	6 2 番 1							也積 ㎡)	(464)	汥	き令上の 対	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	型の土地の	利用の状	ŧ į	接面道路	の状	. 4	供給 処理施 設状況	#		な交通施 の状況	設との		『) 商業 ,300) う	
	台形 1:1	店舗 LS 2			#用住宅、- 昆在する近			 §12 m §			K道、 下水	水巻	≝430	m			÷の他) ,300)	
(0)	77 III	± 44	· T	100	± 05	-11-		122	F 2## ##	·/+ m		· /+/ ITT	1/2-	7.1.L		(90	,300)	
(2) 近	範囲		0 m、西 │ 記□		1.5	m、北 - **	25		規模	使用	1				TZ J D. E		T/	
隣 -	標準的画地の形料		間口			亍 約					440			形状	_			
地 域	地域的特性	特記 特 	寺記すべる	き事項はな	:61	街 1	2 m	町道		之.理 施設	· 水巻 - - - -	訳 1	比方4	30 m	規制	ŀ	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				l来からのi											大型	店舗に顧	客を奪
(3)最	骨効使用の判定	店舗併	用住宅地	b			(4)対象 の個別					準地 的要	ない	1				
` '	協定評価の手法 (済界)	取引事例	列比較法	比準価	格		44,50	00 円/		因	긔							
0)	適用	収益還え	元法	収益価		;												
		原価法		積算価			/	円/										
		開発法			による価格		/	円/										
(6)市	ī場の特性	駅からの	の利便性 地域に強	が高く、ス い地縁的ス	字する水巻 K巻町役場 な選好性を ることから	にも近い 有する法	旧来:	からの近 個人であ	i隣商	業地	域であ	うるが	バ、重	終華性は	衰退気味	です	5る。需要	要者の中
· 検	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	宗像市 性は高い	・岡垣町 ハ。収益	等の取引 価格は、i	登場近くの 事例から試 還元利回り 西格は参考	算した個 の査定等	格で	ある。彡 来要素を	ジン、 多く	繁華	性等に	- 格差 ^ ら相	i が a i 対 i	うるが適 りな規範	正に補正 性は劣る	Eした ら。以	乗かった ここと はままれる はまま はまま はまま はまま はまま はまま はまま はまま はまま はま	ことから あり妥当 こから、
(8) 公規(示準)	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		個別的 要因の 比較	σ		準地 価格 ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	В	/ m²	[]	100	100	[100					補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた			7 111			L					- >44- 1.1	_		その他			/±====	
(9) 指か 定ら	遠賀(県)		- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	個別的 要因の 比較	σ	象基 比準 円/	価格	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+10.0 -2.0 +7.0
基の 準検	前年指定基準		_	[100.6]	100	100	— I —	100.0]		43	3,500		補 正	画地 行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討	50	,900 円	/ m	100	[102.0]	[115.3	3]	100					-	その他	0.0			
(10) 対年 象標(の一別午信年1111位			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要	的 因							あるが、 状況であ		市均	易は比較的	1型調で
基準標準価額	- 2 基準地が共 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	· ^{点)} 形 状 成 况	一一世	域)							には乏し である。	いが、『	省後の	D地価上昇	すを受け
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	10 5	% 半年	- 円/㎡	要 因 % の	(個別要		特段の	変動	はない	, I _°							
₽i Ŋ,	変動率 年間	+3.5	70 干牛	-1日]	70 U													

00	取引事例番号	事) 号	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	宗像 7 C		象市				更地	()	ほほう 方形		北5 m市i 東4.5 m 角地	道 道		1住居 (70,200)
b	- 鞍手 7 K	70 鞍=	手郡鞍手町	•			更地	()	長方)	5形	南西10 m 南東3 m	町道		(都) (60,200)
С	- 5 岡垣7C	01 遠往	賀郡岡垣町	-			建付地	()	ほほ) 形	ぎ整	角地 北9 m町i 西3.5 m	首		(都)商業 (90,400)
	- 1	54										角地			
d	岡垣 7 C 	. 遠i 51	賀郡岡垣町	•			更地	()	ほほ 形	š整	北東10 m 北西16 m 角地			(都)1住居(70,200)
e	岡垣70	遠[賀郡岡垣町	-			建付地	()	ほほ 形	 ई整	南7 m町i	首		(都)近商(80,200)
NO	取引	70 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地地	或要 北較		 住定標準個 (円/㎡)		別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
a	(45) 5,375	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [103.0]		44,846				44,98	街路 31 _{交通}	0.0	45,000
b	(44) 1,504	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		44,504	<u>100</u>			44,15	接近	0.0	44.000
С	(40)),700	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		41,026				44,25	画地	0.0	44,300
d	(37) 7,203	100 [100.0]	[101.0] 100	100	100 [100.0]		37,575				44,62	一 行政 26 その1	0.0	
e	(51) ,220	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		51,374	100 [114			44,75	51	[100.0]	44,800
NO.	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地填	要 医	の比較の	为訳		
a	正常	% / 月		0.0	文通・指	登近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	 交通・接i	丘 0.0 H	景境 +6.0
		+0.35	四地		¦行政		その		0.0	 行政		-3.0		0.0	
b	正常	%/月 0.00			_ 交通・持 		_ 環境 			街路 			交通・接注 		^{畏境} + 5.0
	正常	% / 月			行政 交通・持		¦その 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・接i	0.0 <u>F</u> +3.0	景境 40.0
		+0.10			 行政		- その			 行政		-1.0 +1.0		0.0	^{哀垷} -10.0
d	正常	% / 月			 交通・指		環境			街路			交通・接迫		^{震境} -15.0
		+0.10	画地		 		その		0.0	 行政			その他	0.0	
e	正常	% / 月 +0.10			· 交通・指 		環境			街路 		L	交通・接記	丘 0.0 년	^{浸境} +16.0
			画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	

(2)	積算価格算	草定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地であ	り、	再調達原価	iのi	把握が困難なた	め。			
(2)	-2 造局	戊宅地	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			-			所在及び	地番							
Į.	素地の取得		事情補	正	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	時点個	 多正	造修	成工事費の補 証後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							<u>100</u> []	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費 正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 :した価格		地域要因の比 較	. 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []		00		
Ē	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	西格		F	9 / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	室動 率	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	各		交通	・接近		環境		行政		7	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	4,779,074	940,474	3,838,600	3,282,290	556,310	(0.9794) 544,850	(3.9 0.4)
	収益価格	15,567,143	円 (33	3,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	発法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	終法を適用する場合(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	5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	■物のお	状況											水巻(県) ———	5 - 1		地-4
		用	 途		建築i	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	n²)
店舗	兼共同住	宅					140.	00	S	2	F					280.00	
公	 法上の規	制等															
用途	地域等		基準建業	支率等	指定容		基準容	積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
(都 準防)商業			90 %		300 %		300 %		464 m²	21	.0 mx 2	20.0 m	前面道路:			.0 m m
想	定建物の)概要	鉄骨造の た。	D 2 階頭	建て(1	階店舗、	2 階信	主宅)を	想定し	有効率 の理由		95.0 %	同様の	建物と比較し	ノて標準的]である。	
(3)-	3 総収益算出内訳																
ß	皆層	用资	È	床面	i積	有効 率	有交	加面積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	F	月額支払賃	注料 ;	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
	(m²) (%)				(%)		(m²)	(円)			(円)	円) b権利金等(月		利金等	(円)	
1	~ 1	店舗			140.00	95.0		133.00		1,850		246,	,050	5.	0	1,230	,250
•	居宅 140.00 9				95.0		133.00		1,200		159,	,600	00 1.0			,600	
2	~ 2	- 2 日本 140.00							,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,					1.0	U	159	,600
	~																
	~																
	~																
					280.00	95.0		266.00				405,	650			1,389	,850
	計				200.00	95.0		200.00									,600
	額支払賃										,650	円 × 12			4	4,867,80	
	t益費(管		 	L n			11 24 3	⇒ 1.1.1.1		m² x		mìx	12ケ月	=			0円
			の算出根 車場使用料				共益領		:しない。 ,000 円/			3 台×12·	ケロュ		=	108,00	nn III
			単物使用4 根拠、金額				動全3	。 S当のた		<u> п х</u>		3 🗆 X 12	7 A T			100,00	0円
	室等によ			i# <i>)</i>			2Y 7T /		867,800	————		5.0	%				013
(+	至守にa 空 x(s	室室	は	x 空	室率B((%))	+		108,000				% =			248,79	90 円
以	上計	+ a+													4	4,727,01	10 円
保	証金等の	運用記	益(空室損	夫考慮很	美)			1,389,	850 円 ×	95	.0 %	ν ×	1.0	00 % =		13,20	04 円
権	利金等の	運用益	益及び償却	Ⅰ額(空室	室損失考	慮後)		償却 ³ 159,	年数(600 円 ×		年) .0 %	運用利 。×		1.00 %) .2563 =		38,86	80 円
そ(の他の収え	(に係る	保証金等 <i>0</i> .	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	(%	ν ×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						4,77	79,074 円		(10,300	円/㎡)		
(3)-	4 1 m²≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠			内は支	払賃料						l		
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	補 時,	点修	標準化 輔正	建物 差修正	7格 地	域要 比較	基準階 格差修正	耆 E (P	定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] [0	100	_		対象基準月額実施	質賃料	円/㎡
b	-		(,	<u>100</u>			100 []			0]	<u>100</u>	_		月額支	払賃料 1,850 F	円/㎡)
С	_		(,	100 [100] 10	0]	100	_		基準階	1 F	В

				(,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		233,200	円	58,300,000 x 0.4 %		
維持管理費		149,274	円	4,975,800 × 3.0 %		
Λ.ΣΠ. (Λ. Σ Π	土地	33,300	円	査定額		
公租公課	建物	408,100	円	58,300,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		58,300	円	58,300,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		58,300	円	58,300,000 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		940,474	円	(2,027 円/m²) (経	登	9.7 %
(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 9	%	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 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物:	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 4	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		58,300,000 F	3		設計監理	
				202,000 円 / m²x 280.00 m²x (躯体部分 仕上部分	100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0563		0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % +	0.0871 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(3,282,290 円 7,074 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>				
総収益				4	,779,074	円
総費用					940,474	円
				3	,838,600	円
建物等に帰属する純収益				3	,282,290	円
土地に帰属する純収益 -					556,310	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				544,850	
×				(1,174	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 °	%			
		15,567,143	"	(33,500	円 / m²

 4 不動産ID

 水巻(県) 5 - 1

 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡水巻町頃末北1丁目862番1	2938000021677-0000
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		
41		
43		
43		
45		
46		
46		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 水巻(県) 9-1 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
水巻(県) 9 - 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 55,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 35,000 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 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 = # =	工业/正1 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					

	質に丁三葉など人と	-W-EHV	/										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		日郡水巻町 屋敷 1 -		1丁目34 5」	16番1				地積 (㎡)	1 (,585)	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	!の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	(都) 準工 (60,200)
-	長方形 1:2	倉庫兼作 S 1	業所		模の営業所 等が混在す		西10.5 m 町道		水道、下水	水巻94	O m		(その他)
(2)	範囲	東 0	m、西	100 m、	南 100 r	n、北	200 m 標	準的使	用事務	 所兼倉[車地		
近四	標準的画地の形料	犬等	間口約	30	m、 奥行	前 約	50 m、	規模	1,	500 ㎡和	建度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性		道3号背後 工業地が存			街 10	. 5 m町道	交通施設	∄ JRZ	×巻駅西	方940 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測						は住宅用途がの選好性は高				- , ——		の利用が維持される 則する。
(3)晶	最有効使用の判定	事務所兼	食庫地					(4)	対象基準 の個別的 因		,1		
. ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例 収益還元		比準価格 収益価格		3	5,000 円/		Д				
		原価法		積算価格	各		/ 円/	m²					
		開発法			こよる価格		/ 円/						
(6) ਜ	万場の特性	関等によ	り造成さ	れた工場 内ではT	団地ではな 業地域のB	なく、自然 取引が乏	然発生的なエ	業地域 規模に	であるた より取引	:め、エ: 価格に	場等の集積 バラつきか	護度は低	議主である。行政機 にく、他用途混在の程 いるため、取引の中心
ì t	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	とができ 場に裏付	なかった。	。一方、 実証的な	比準価格! は価格といえ	は広域的Ⅰ える。以.	こ事例を収集	€し、立 ■価格は	地条件等 高い説得	の格差 力を有	たい意留っ	えめた何	収益価格を求めるこ 「格であり、現実の市 」、周辺基準地等との
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	- 1	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 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		円/	m [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		の比		標内準 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 /	m² [100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		32,000		価 変 版 動	一般的				 充通業務	地等の土均		 は堅調に推移し、その は留意を要する。
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討		長標準地等 。	と同一地の	形状成況	地類要因					場等の集積 く工業需要		低く、変動要因は見受 間である。
準価 地格	+亜、牛 + 山 - 平 - ロ	15-7-5		_	要								

V0	取引 例番		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画地の形物	接面 按面 状況	道路の	設(要交通施 D状況		去令上の規 訓等
a	水巻70		賀郡水巻町				更地	()	長方形	東5 mm]道				鄒) 1 低専),60)
b	- 6 水巻 7 I	603 〈 遠	賀郡水巻町	-			建付地			ほぼも			道		(1	都)1住居
	_	11					地	()	方形	北東6. 角地	5 M			(/(),200)
С	遠賀7(賀郡遠賀町	•			建付地	()	不整形	西7 mm]道				都)),200)
_		359	hn-1-				7+1/1				* = 5				2#=	vn → 1
d	古賀70	- 古	賀市				建付 地	()	ほぼ整形	聚 東3.5	M巾担				都計),200)
e	新宮70		室郡新宮町	-			更地			ほぼ整 形	整 南12 m 西5 m	町道			Г	調区」),200)
	- 9	956						()	πν	角地					X計画等
10		価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比		推定標準格(円/m		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
a	() 5,404	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100 [70.0]		22,512			21		街路	0.0)	31,500
b	()	_100	[103.3]	100	100		·	_100		31,		交通・ 接近	0.0		<u> </u>
<u></u>	(5,364)	[100.0] 	100 [100.5]	[100.0] 	[103.0] 		35,467	[96 100		36,		環境 画地	0.0		36,900
	2	1,275	100.0]	100	100.0]	[92.2]		23,190	100		31,	942	一 - 行政	0.0		31,900
	3	9,562	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		43,123	[111	.8]	38,	572	その他	0.0		38,600
e	4) 8,897	100 [100.0]	[105.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		49,846			42,	278		100.0]	42,300
VO		イ月率	ウ標準化	補正の内記					=	工地域要	要因の比較の	D内訳				
a	正常	%/月		0.0	文通・持	延 0.0	環境		0.0	 野路	-7.0	交通	・接近	-4.0 E	環境	-20.0
		+0.18	画地	-30.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その	他	0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		-4.0	交通	・接近	0.0 E	環境	0.0
		+0.30	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その	他	0.0		
c	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 野路	-3.0	交通	・接近	-4.0 ^五	環境	-22.0
		+0.10	画地	-7.8	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 丁 政	0.0	その	他	0.0		
d	正常	%/月		0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0		-9.0	交通	・接近	-4.0 E	景境	+28.0
		+1.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 丁 政	0.0	その	他	0.0		
e	正常	%/月		0.0	交通・持	5近 0.0	環境		0.0		+1.0	交通	・接近	-4.0 E	環境	+28.0
		+1.00	1		1		. L		L .							

													(,		
(2)積算価格算	定内記	沢													
(2)-1 原価	i法がi	適用でき!	ないは	場合その理由	既反	戊市街地の	ため								
(2)-2 造成	戊宅地[内等に存	し原何	西法の適用が可	可能な場合	の価格									
造成事例番	号			-		所在及	び地番								
素地の取得(事情補	ÌŒ	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	1(1		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		可効宅地化率 除した価格	ぎで	地域	要因の比) 個別的 比較	的要因の) A	調達原価
(円/)	m²)				上沒	の _{間指} (円/㎡)	Pa	でに画情 (円/n	n³)	¥X		LU#X			(円/㎡)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]				
熟成度修正		[]	/ 100	·		積算	価格		•	P	9 / ㎡			
内訳						·									
素 事情の 地 内容	月率级	变動率	成	標準化補正			月平	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比	較		街路	1	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 後の純収	間修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	X \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	(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	自用の営業所、倉庫 収益還元法を適用で		或であり、適切な賃貸事	専例がなく、賃貸市場	が未成熟でる	ある。よっ ある。よっ	って、

(4)開発法による価格算定内訳									
(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/㎡)				

 4 不動産ID

 水巻(県) 9 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡水巻町立屋敷1丁目346番1	2938000032676-0000
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		