

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公司
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 m ² 当たりの価格	45,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		遠賀郡水巻町頃末南 1 丁目 5 8 5 番 1 0 1 「頃末南 1 - 1 3 - 2」				地積 (㎡)	153 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並び利便性のよい区画整然とした住宅地域		東5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻350 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 80 m、北 10 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 11 m、		規模		154 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項		駅周辺に存する区画整然とした住宅団地		街路	5 m町道		交通施設	水巻駅北東方350 m	法令 対象基準地と同じ 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は水巻駅に近く、画地規模の比較的小さい住宅地域で、北九州都心への接近性に優れていることから当面現状を維持するものと予測する。取引件数も相対的に多いが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			45,000 円 / ㎡						
		収益還元法	収益価格			/ 円 / ㎡						
		原価法	積算価格			/ 円 / ㎡						
		開発法	開発法による価格			/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏及び遠賀郡内に通勤する 1 次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接し、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境が優る地域では需要は堅調である。郊外でもミニ開発が存し、取引は堅調である。土地は 5 0 0 ～ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 3 0 0 0 ～ 4 0 0 0 万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度である。自用目的の取引が支配的であることから、比準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -1.0		
	遠賀(県) - 3	標準 交通 0.0							地域 交通 -8.0			
		前年指定基準地の価格 27,400 円 / ㎡							[103.3] 100	100 [100.0]	100 [64.5]	100 [100.0]
								補正 画地 0.0	要因 行政 -3.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 43,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	水巻町は人口は微減であるが、低金利等の政策の効果もあり、戸建住宅の販売は堅調である。今後の金利、物価、関税には留意を要する。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号					〔 地 域 要 因 〕	水巻駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。					
	公示価格 円 / ㎡						〔 個別的 要 因 〕	変動要因は特にない。				
	変動率	年間 +4.7 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	水巻7C - 611	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m町道 東5m 準角地		(都)1住居 (70,200)	
b	水巻7C - 1060	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.5m市道 北東5m 北西5m 三方路		(都)1住居 (70,200)	
c	水巻7C - 1054	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	南東5.5m町道 南西4.3m 角地		(都)1低専 (50,60)	
d	水巻7K - 1010	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	南9.5m町道		(都)近商 (90,200)	
e	水巻7C - 1051	遠賀郡水巻町		建付地	()	不整形	北西2.3m町道		(都)2低専 (50,100)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 67,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	66,401	$\frac{100}{[114.4]}$	58,043	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,000
b	() 30,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	39,837	$\frac{100}{[103.0]}$	38,677		38,700
c	() 39,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	43,839	$\frac{100}{[95.4]}$	45,953		46,000
d	() 29,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,346	$\frac{100}{[88.7]}$	34,212		34,200
e	() 23,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	26,229	$\frac{100}{[58.3]}$	44,990	$\frac{[100.0]}{100}$	45,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 +30.0	環境 -12.0		
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -3.0	交通・接近 -4.0 その他 +30.0	環境 -22.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -32.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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	基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

水巻(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 m ² 当たりの価格	31,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		遠賀郡水巻町二東 1 丁目 3 1 7 番 9 「二東 1 - 1 4 - 8」				地積 (㎡)	192 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅のほか共 同住宅等も見られる郊外 の住宅地域		北4.3 m 町道	水道、 ガス、 下水	東水巻1.1 km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 戸建住宅、町営住宅、アパ ート等が混在する既存の住宅 地域		街路 4 . 3 m町道		交通 施設	東水巻駅西方1.1 km		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅を主とし共同住宅も散見する地域である。町北部に比べ農地を開発した新規開発の住宅地が多く存し取引は活発であるが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 31,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州市圏に通勤する 1 次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境が優る地域では需要は堅調で、郊外でもミニ開発が存し、取引は堅調である。土地は 5 0 0 ~ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 3 0 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域には公営の共同住宅はあるがアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であることから、比準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	遠賀(県) - 3									
	前年指定基準地の価格 27,400 円 / ㎡		[103.3] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	31,000			
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か		- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +3.3 % 半年間 %			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	水巻町は人口は微減であるが、低金利等の政策の効果もあり、戸建住宅の販売は堅調である。今後の金利、物価、関税には留意を要する。 区画整然とした住宅団地であるが、田を造成してミニ開発等による戸建住宅の分譲が多数見られる。 変動要因は特にない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	水巻7C - 1052	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	西4.6 m町道		(都) (60,200)	
b	水巻7C - 610	遠賀郡水巻町		建付地	()	袋地等	南4 m町道		(都) 1低専 (40,60)	
c	水巻7C - 602	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	南4 m町道		(都) 1低専 (40,60)	
d	水巻7C - 1056	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北西12.4 m町道 北東6.1 m 角地		(都) 1低専 (50,60)	
e	水巻7C - 605	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ整形	北5 m町道		(都) 1低専 (40,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 25,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,023	$\frac{100}{[107.2]}$	28,939	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,900
b	() 17,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	29,107	$\frac{100}{[95.1]}$	30,607		30,600
c	() 35,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,887	$\frac{100}{[112.9]}$	32,672		32,700
d	() 26,593	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	32,416	$\frac{100}{[113.3]}$	28,611		28,600
e	() 34,008	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	39,071	$\frac{100}{[106.9]}$	36,549	$\frac{[100.0]}{100}$	36,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 -37.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 +20.0	環境 -2.0		
d	その他	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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	基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、また棟割りの共同住宅はあるが公営であることから、賃貸市場が未成熟である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

水巻(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 m ² 当たりの価格	39,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		遠賀郡水巻町梅ノ木団地 1 番 1 6 5 「梅ノ木団地 5 8 - 4」				地積 (㎡)	204 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 中専 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北5.5 m 町道	水道、 ガス、 下水	水巻2.7 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 60 m、南 70 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	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 対象基準地と同じ		
			事項		路		施設		規制		
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変化はない。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因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 39,500 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、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 5 区画程度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、北九州都市圏の市町の事業所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 2 , 5 0 0 万円から 3 , 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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環境が比較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。以上のことから、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し、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	遠賀(県) - 3								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -5.0 -23.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 27,400 円 / ㎡		[103.3] 100	100 [100.0]	100 [72.4]	[100.0] 100	39,100				
(10) 対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 38,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	水巻町の人口は減少は継続中であるが、戸建住宅市場は比較的堅調である。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号				〔地域要因〕	地域要因に特段の変化はない。地価は、僅かではあるが上昇傾向が継続中である。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	特段の変動はない。					
	変動率	年間	+3.9 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	水巻7K - 1008	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	東4 m町道 北4 m 角地		(都) 2 低専 (60,100)	
b	遠賀7C - 853	遠賀郡遠賀町		建付地	()	長方形	南6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
c	岡垣7C - 158	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m町道		(都) 1 低専 (50,80)	
d	水巻7C - 608	遠賀郡水巻町		建付地	()	袋地等	東5 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
e	水巻7C - 602	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	南4 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 41,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	45,613	$\frac{100}{[116.1]}$	39,288	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,300
b	() 42,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	41,458	$\frac{100}{[105.0]}$	39,484		39,500
c	() 42,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	42,672	$\frac{100}{[108.0]}$	39,511		39,500
d	() 29,268	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	37,061	$\frac{100}{[94.1]}$	39,385		39,400
e	() 35,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,887	$\frac{100}{[93.1]}$	39,621	$\frac{[100.0]}{100}$	39,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、再調達原価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な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

水巻(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	遠賀郡水巻町梅ノ木団地 1 番 1 6 5	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		

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,400 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	水巻町の人口は減少は継続中であるが、戸建住宅市場は比較的堅調である。
	変動率	年間	+2.1 %	半年間			
						{ 個別的 要 因 }	特段の変動はない。

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	水巻7K - 1010	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	南9.5 m町道		(都)近商 (90,200)	
b	水巻7C - 606	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	南西12 m町道		(都)1住居 (60,200)	
c	水巻7C - 607	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	東5 m町道 北4 m 角地		(都)1低専 (50,60)	
d	遠賀7K - 207	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	東4.1 m町道		(都)近商 (90,200)	
e	水巻7C - 610	遠賀郡水巻町		建付地	()	袋地等	南4 m町道		(都)1低専 (40,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 29,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,346	$\frac{100}{[105.1]}$	28,873	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,900
b	() 27,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,426	$\frac{100}{[98.8]}$	28,771		28,800
c	() 27,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,504	$\frac{100}{[95.0]}$	28,952		29,000
d	() 24,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,902	$\frac{100}{[104.0]}$	28,752		28,800
e	() 17,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	29,107	$\frac{100}{[98.0]}$	29,701	$\frac{[100.0]}{100}$	29,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0		
			画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、再調達原価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な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

水巻(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	遠賀郡水巻町猪熊 8 丁目 1 0 0 2 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		

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 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		遠賀郡水巻町頃末北1丁目862番1「頃末北1-4-6」				地積(㎡)	464	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業(80,300)準防	
	台形1:1	店舗LS2	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域		北西12m町道	水道、下水	水巻430m		(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 160m、南 25m、北 25m				標準的使用	店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20m、奥行 約 22m、規模 440㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 12m 町道		交通施設	水巻駅 北方430m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	当該地域は、水巻町の旧来からの商業地域である。近年は、準幹線道路沿いの品揃え豊富な大型店舗に顧客を奪われ、繁華性は低迷している。地価は、僅かではあるが上昇傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 44,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 33,500 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、基準地が存する水巻町及び隣接する岡垣町、遠賀郡内の町の近隣商業地域全域である。同地域は、最寄駅からの利便性が高く、水巻町役場にも近い旧来からの近隣商業地域であるが、繁華性は衰退気味である。需要者の中心は同地域に強い地縁的な嗜好性を有する法人・個人である。中心となる価格帯は、土地の規模の大小、及び不動産取引の事情が大きく影響することから見出せない状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、水巻町役場近くの旧来からの近隣商業地域である。比準価格は、水巻町内に事例が無かったことから宗像市・岡垣町等の取引事例から試算した価格である。多少、繁華性等に格差があるが適正に補正した価格であり妥当性は高い。収益価格は、還元利回りの査定等、将来要素を多く含むことから相対的な規範性は劣る。以上のことから、比準価格を重視し、収益価格は参考として、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +10.0 域 交通 -2.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +10.0 域 交通 -2.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	遠賀(県) 5 - 1									
	前年指定基準地の価格 50,900 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [115.3]	[100.0] 100	43,500				
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 42,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	水巻町の人口は減少は継続中であるが、戸建住宅市場は比較的堅調で商業地もその影響を受けている状況である。				
					〔地域要因〕	地域要因に変化はない。繁華性には乏しいが、背後の地価上昇を受け地価は底堅く上昇傾向が継続中である。				
					〔個別的要因〕	特段の変動はない。				
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像7C - 70	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	北5 m市道 東4.5 m 角地		1住居 (70,200)	
b	鞍手7K - 501	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西10 m町道 南東3 m 角地		(都) (60,200)	
c	岡垣7C - 154	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	北9 m町道 西3.5 m 角地		(都)商業 (90,400)	
d	岡垣7C - 151	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	北東10 m町道 北西16 m 角地		(都)1住居 (70,200)	
e	岡垣7C - 170	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	南7 m町道		(都)近商 (80,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 45,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,846	$\frac{100}{[99.7]}$	44,981	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,000
b	() 44,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,504	$\frac{100}{[100.8]}$	44,151		44,200
c	() 40,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,026	$\frac{100}{[92.7]}$	44,257		44,300
d	() 37,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,575	$\frac{100}{[84.2]}$	44,626		44,600
e	() 51,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,374	$\frac{100}{[114.8]}$	44,751	$\frac{[100.0]}{100}$	44,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +16.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価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な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	4,779,074	940,474	3,838,600	3,282,290	556,310	(0.9794) 544,850	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	15,567,143 円 (33,500 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
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	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防	90 %	300 %	300 %	464 ㎡	21.0 m× 20.0 m	前面道路：町道 12.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		鉄骨造の2階建て(1階店舗、2階住宅)を想定した。			有効率 の理由	95.0 % 同様の建物と比較して標準的である。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	140.00	95.0	133.00	1,850	246,050	5.0	1,230,250		
2 ~ 2	居宅	140.00	95.0	133.00	1,200	159,600	1.0	159,600		
~							1.0	159,600		
~										
~										
計		280.00	95.0	266.00		405,650		1,389,850 159,600		
年額支払賃料				405,650 円 × 12ヶ月 = 4,867,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 108,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当のため不要 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,867,800 円 × 5.0 % + 108,000 円 × 5.0 % = 248,790 円						
以上計 + a+ - -				4,727,010 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,389,850 円 × 95.0 % × 1.00 % = 13,204 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 159,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 38,860 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,779,074 円 (10,300 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	233,200 円	58,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	149,274 円	4,975,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 33,300 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	940,474 円 (2,027 円 / m ²) (経費率 19.7 %)		
(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)	40 %	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 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	58,300,000 円	設計監理料率 202,000 円 / m ² × 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,282,290 円 (7,074 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,779,074 円		
総費用	940,474 円		
純収益 -	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 × α	544,850 円 (1,174 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	15,567,143 円 (33,500 円 / m ²)		

4 不動産 I D

水巻(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	遠賀郡水巻町頃末北 1 丁目 8 6 2 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		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
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 m ² 当たりの価格	35,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		遠賀郡水巻町立屋敷1丁目346番1「立屋敷1-13-15」				地積 (㎡)	1,585 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 準工 (60,200)	
	長方形 1:2	倉庫兼作業所 S1	中小規模の営業所、倉庫、住宅等が混在する工業地域		西10.5 m 町道	水道、 下水	水巻940 m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m				標準的使用	事務所兼倉庫地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	国道3号背後に存する数画地の工業地が存する工業地域		街路	10.5 m町道	交通施設	J R水巻駅西方940 m		法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測		用途が混在する工業地域であり、将来的には住宅用途が高まる可能性があるが、当面は現状の利用が維持されると思料する。幹線道路に近く工業地としての選好性は高いが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。							
(3)最有効使用の判定		事務所兼倉庫地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 35,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
		原価法	積算価格 / 円/㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は遠賀郡及び周辺市区町の工業地域等である。主たる需要者は地場中小企業及び個人事業主である。行政機関等により造成された工場団地ではなく、自然発生的な工業地域であるため、工場等の集積度は低く、他用途混在の程度が高い。遠賀郡内では工業地域の取引が乏しく、また、規模により取引価格にバラつきが見られるため、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、概ね、5000～1億円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域においては、貸倉庫等は稀で自己利用が中心のたあて、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、比準価格は広域的に事例を収集し、立地条件等の格差に留意し求めた価格であり、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえ、当価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	県内全域で、工場地や流通業務地等の土地需要は堅調に推移し、その影響が及んでいる。今後の金利、物価、関税には留意を要する。			
						(地域 要因)	広がり欠ける工業地域で、工場等の集積度は低く、変動要因は見受けられないが、国道3号にも近く工業需要は堅調である。			
						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+9.4 %	半年間		%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	水巻7C - 603	遠賀郡水巻町		更地	()	長方形	東5 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
b	水巻7K - 11	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.5 m町道 北東6.5 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
c	遠賀7C - 859	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	西7 m町道		(都) (60,200)	
d	古賀7C - 163	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	東3.5 m市道		準都計 (60,200)	
e	新宮7C - 956	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	南12 m町道 西5 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	22,512	$\frac{100}{[71.4]}$	31,529	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,500
b	() 35,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,467	$\frac{100}{[96.0]}$	36,945		36,900
c	() 21,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	23,190	$\frac{100}{[72.6]}$	31,942		31,900
d	() 39,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,123	$\frac{100}{[111.8]}$	38,572		38,600
e	() 48,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,846	$\frac{100}{[117.9]}$	42,278	$\frac{[100.0]}{100}$	42,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -22.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +28.0		
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +28.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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、倉庫を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、賃貸市場が未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

水巻(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	遠賀郡水巻町立屋敷 1 丁目 3 4 6 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		