令和 7年 7月 25日提出 岡垣(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士  槇 由紀

鑑定評価額4,960,000 円1 ㎡当たりの価格23,500 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 5日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR = T = 0 R = 0 R	/ E \ /T+b = /E*E	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	<b>Eの理由の</b> 第	岩													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	~	「岡垣町 東 1 - 3		1丁目1 <i>1</i> 2」	129番	8				地 (㎡	I	211 )	注	令上の	規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通旅 近の状況	も との	(40	ß) 1 佢 ,60)	長専
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			一般住宅がな住宅地域		南5 m 町道			水道、 下水	海老	津2.7 km		( र	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 50 m	、西	30 m、	南 30 i	m、北	20 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	也 也				
近隣	標準的画地の形物	<b>大等</b> 間	1 約	12	m、 奥行	ī 約	17 m	、規	模	'	200 m	『程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記・特に	ない			街 5 m	町道			km	<b>津駅</b> :	北西方2.7		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	<u>i</u>			規制	į		
	地域要因の将 来予測	やや郊外 な地勢から										呈度で推移 上昇基調で				
(3)聶	最有効使用の判定 かんしゅう 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	戸建住宅地	<u> </u>						` (	対象基準 の個別的 因		はい				
	監定評価の手法	取引事例比	較法	<b>北準価格</b>	<u> </u>	2:	3,500	円/m²	<u>'</u>							
σ.	適用	収益還元法	L	以益価格	3		/	円/m²	2							
		原価法	Ŧ	責算価格	1		/	円/㎡	_							
		開発法			よる価格		/	円/m <sup>2</sup>		\ 1-4: - T		·	· / 1	= +-		h II. 4- III
(6)計	5場の特性	同一需給 都市圏へ通 ~3,00 の値頃感も	勤する 0 万円和	カ労者世 呈度であ	帯であり、る。金利の	取引ののため	中心的促 等、戸廷	「格帯は 【取引す	t、土均 5場へ <i>0</i>	也で 6 0 D懸念材	0 ~		、新築戸	建住	E宅で 2	, 500
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	自用の戸 念した。本 比準価格を を上記のと	件評価に 標準とし	こおいて ノ、指定	は、類似の	の既成住	宅地の耳	引事例	『を採用	月し、ホ	場の	であること 実態を反映 全の需給動	した実証	E的な	試算価	各である
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		引的 因の 較	の規準	基準地 集価格 / ㎡)	村 村 村 田 村 田 村 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し		円/mi	[ 10	1 00	100	100	[ 100	]			祖正	画地		因	行政 その他	
をた						地域要		別的	対象基	主淮+卅	+=		0.0	+#1	街路	1.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	.2		多正	標準化 補正	因の比較	と 要は 比	因の	の比判	集価格	標   内   準   訳   化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	交通環境	-1.0 0.0 +22.0
基の 準検	0.7		. 1	03.3]	100	100	[100		2	3,400	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	27	,400 円/m	1 10	00	[100.0]	[120.8]	100					その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	2	23,000 F		価 変 _、格 動	要因						が、世帯数 観に留意か			こあり、イ	主宅需要
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標 標準地	標準地等と	:同一地点	形 状成 況	地域要因						住宅地域で 、地価はよ		也域要	更因の変動	かはあま
地格の等	公示価格	.0.0.0		- 円/㎡	要 因	(個別的		別的要	因に変	動はなり	١,					
前か	変動率 年間	+2.2 %	半年間	9	6 の											

岡垣(県) - 1 宅地-2

NO	取引事	Ē	所 左 乃 7 以 tt	 b番並びに	「住民表示	取引時	*百	地積			可抽	接面道	飲の	主要	かる	毎	法令上の規
INU	例番号	<u>1</u>	が 」等	関単のに	* 住店农小	点数列码	類 型	↓巴介貝	( m²)	o F	画地 形状	状況	型的の	出安さ設の状	メ 通 / 状況	re	制等
а	岡垣7 C	遠	賀郡岡垣町	•			更地	(		ほI ) 形	ぎ台	東2.9 m未	舗装道路				(都) (70,200)
	- 70	60															
b	岡垣7C           	遠:   	賀郡岡垣町	•			建付 地	(		) う う 方 う	ぎ長 形	北西4.3	m町道				(都) 1低専 (40,60)
С	- /:   岡垣7C		賀郡岡垣町				建付			131	 ぼ長	南西10.5	m町道				(都)1低専
	.,,_,		2 H 1 3 - 3				地	(		分		南東4.5					(50,60)
	- 7	52										角地					
d	岡垣7 C		賀郡岡垣町				建付地	(		ほり 形	ぎ整	北6 m町	道				(都)1低専 (50,80)
e	- 10	60															
_	_							(		)							
NO	取引(円)	西格 / m²)	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 / ㎡)	地因の	 域要 比較	格	性定標準( (円/㎡)	西 (1)	固別的要 比較	因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	(200	100	[101.8] 100	<u>100</u> [ / ]	100		27 000	10			24.0	67		0	.0	24 400
b	(	,620	100.0]	[101.3]	100	[100.0]		27,099	10	2.6] 0		24,0	67 安道 接道		0	.0	24,100
	22	,615 <sup>°</sup>	[100.0]	100	[100.0]	[ 90.0]		25,454		2.3]		22,6			0	.0	22,700
С	( 28	, 566	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ 85.0]	100 [102.0]		33,475	10 [13	0 4.8]		24,8	33 画均	也	0	.0	24,800
d	(	)	100	[101.0]	_100	100		00, 110	_10			21,0	行正	<b></b>	0	.0	21,000
_	34	,647	[100.0]	100	[100.0]			34,993		9.1]		25,1	57 <del>2</del> 0	の他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		.0	25,200
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [	[ ]			<u>10</u>	<u>0                                    </u>					1 <b>00 . (</b> 100	ן ו	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記								の比較の	内訳				
_			街路		_  交通・接	SF	環境			街路			交通・排	空行 。		環境	
а		+0.18					<del>ス</del> の	. – – – – –		·  行政		i				<u> </u>	+15.0
h	正常	% / 日	街路		    交通・接		1		0.0	街路			その他 交通・持		0.0	퍰堷	
D		+0.18			i		環境					i				環境	+5.C
					行政		その		0.0	行政 ———			その他		0.0	TIM 1 **	
С		% / 月 +0.18	街路		_   交通・接 		環境			街路		i	交通・指 - <u>-</u>	·	3.0	環境 	+20.0
			凹地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0		
d			街路		_  交通・接 		環境		0.0	街路		1	交通・持	接近 ·	0.0	環境	+35.0
		+0.10	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	(	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接	 近	環境			街路			交通・持	接近		環境	
			画地		  行政		その	他		行政		   	その他		'		
<del> </del>	 七準価格決	*定のi	埋中										〔比準価	i格:		2:	<b>3,500</b> 円 / m

													–	()		
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2)	)-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	)-2 造成	戊宅地	内等に存	し原作	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	ゾ地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準化	補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	10	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ	) #	調達原価
	(円/	m²)				上夜	の風情 (円/㎡)	PAT.	(円/m	า๋ )	¥X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		00		
7	熟成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格			P.	∃ / 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	<b>坚変動率</b>	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	4	交通	・接近		環境	•	í	<b>亍政</b>		-	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	<b>還元法が適用できない</b>	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	Ε	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	)	(r-g)
法						( )		( )
	収益価格		円 (	円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が建	きち並ぶ既成住宅地域で	であり、賃貸市場が未成	<b>対熟なため</b>			

(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	遠賀郡岡垣町吉木東1丁目1129番8	2938000088023-0000
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 岡垣(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額8,740,000 円1 ㎡当たりの価格32,500 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
(a) = U = = =	A 72 - 7 - 0 - 1 - 1	/ = \ /T-10 = /T-WT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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 ≩	監定評価額の決	疋の埋田	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			亘町旭台 2 1 2 - 1	2丁目56( 0」	0番56	9				地積 (㎡)	1	269	法令上の	)規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地のラ	利用の状	接面道	路の∜	如	供給 1理施 3状況		な交通施設 の状況	役との	(都) 1 (50,80)	低専
	長方形  .2:1	住宅 W 1			主宅が建ち並		南6 m 町道		ガ	道、 iス、 i水	———— 海老津	2.5 km		(その他)	
(2)	範囲	東 7	Om、西	40 m、	南 100	m、北	100 m	標準的	的使用	戸建信	主宅地				
近   隣	標準的画地の形	/状等	間口	約 18	3 m、 奥行	亍 約	15 m、	規模		2	70 ㎡程	建度、	形状	長方形	
地域	地域的特性		詩記すべき	き事項はな	il I。	街 6 m	n町道		- 1	海老津 km	駅 北	西方2.5		_   対象基準   	地と同じ
	W 1-15-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7-7	事項				路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測			別辺におい は料する。	ては、土均	也需要は	やや良好が	よ状態	が続き	・、その	り結果、	地価は、	当分の	の間、やや	上昇傾向
	有効使用の判定	戸建住							(4)対 の 因	象基準 個別的	地震	l I			
, , . –	定評価の手法		列比較法			3	,	] / m²	_ 🖺						
()	適用	収益還	元法	収益価				/ m²							
		原価法		積算価				] / m²	_						
	10 - 4+14	開発法	ДШ.		による価格			/ m²	W 1 +	\/ <del>* * .</del>			LL ± ÷ 66		业の恵恵
(6)巾	場の特性	者は、 <sup>は</sup> 、地価I	也元地縁 は上昇傾	者のほか 向にある。	環境条件が 3 0 代 ~ 4 , なお、今 前後、新築(	0代を中/後は、金	ひとするた 利動向やサ	<sup>ト</sup> ラリ・ 対域経済	ーマンゼ 斉等に <sup>-</sup>	世帯等: 十分留:	も見られ 意する!	れる。土地	需要は	t、比較的6	好であり
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	て、快i 比準価	適性等を 各を標準	重視した	整然とした( 需要者の購] らに経済動[	買力を基礎	潜として値	[格が]	形成さ∤	れてい	る。以」	上から、本	件では	は、市場性を	反映した
(8) 公規( 示準		也  標準	i地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		か (	対象基 <sup>2</sup> の規準( (円 / r	価格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	Г	]			補	画地		因 行政	
格し をた		円	/ m²	100	[ ]		-	-			正.	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地	番号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		か (	対象基 <sup>2</sup> の比準( (円 / r	価格し	標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通	0.0
基の 準検 地討	前年指定基	準地の価格 7,400 円	_	[103.3]	100 [100.0]	100	[100.0	1	32,	500	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	
(10) 対年 <i>[</i>			31,80	00 円 / ㎡	価 変	一般的					 ]にある		) 住宅地	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	いては、
象標の基準性 基準価語	・ 2 基準地が である場合の検	共通地点(代 討 標準地	表標準地	等と同一地	形 状成 況				間辺での 昇傾向が			干良好が緑	続いてお	うり、その結	課、地価
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年	間 +2.2	% 半年	- 円 / ㎡ =間	要 因 % の	(個別的)要 因	I	的要因	国に変動	かはない	١.				
					1 1 1 1	1									

岡垣(県)

宅地-2

- 2

列番号	遠遠遠遠遠遠遠	等 郡岡垣町 郡岡垣町 郡岡垣町 事情補 100		建建では、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は	点	類型     地     付     付     付       付     付     付     付	(	( m² ) )	の形 ほ方 ほ形 ほ形 ほ形 ほ形 ほ形 ほ形 ほ形 ほ形 ほ形 ほ形	東5 m町 北東9 m 北東 m町 南西10.5 南東4.5	道	<b>曼の状況</b>		制等 (都)1低專 (都)1低專 (都)1低專 (都)1低專 (都)1低專 (50,80)
763 17 C 155 17 C 160 17 C 752 17 K 613 取引価権	遠遠遠遠	郡岡垣町郡岡垣町事情補	時点修			建地建地	(	)	方形 ほ形 ほ形 ほ形 ほが ほが ほが ほが ほが ほが ほが	北東9 m 北6 m町 南西10.5 南東4.5 角地	町道 道 m町道			(都)1低專(50,80)
155 17 C 160 17 C 752 17 K 613 取引価権	遠質	郡岡垣町郡岡垣町事情補	時点修			建地 建地 建付	(	)	はぼをできる。日本のでは、日本には、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、	記 北6 m町 南西10.5 南東4.5 角地 南8 m町	直面直面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面			(都) 1 低專(50,80)
155 17 C 160 17 C 752 17 K 613 取引価権	遠質	郡岡垣町郡岡垣町事情補	時点修			建地 建地 建付	(	)	形はぼ整は下ができます。	記 北6 m町 南西10.5 南東4.5 角地 南8 m町	直面直面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面			(都) 1 低專(50,80)
155 亘7 C 160 亘7 C 752 亘7 K	遠質	郡岡垣町郡岡垣町事情補	時点修			建地建地	(	)	形はぼ整は下ができます。	記 北6 m町 南西10.5 南東4.5 角地 南8 m町	直面直面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面面			(都) 1 低專(50,80)
160 17 C 752 17 K 613 取引価権	遠賀	郡岡垣町郡岡垣町事情補正	時点修			建付建付	(	)	形にぼ長方形にほぼ正	南西10.5 南東4.5 角地 南8 m町	m町道 m			(50,80)
160 17 C 752 17 K 613 取引価権	遠賀	郡岡垣町郡岡垣町事情補正	時点修			建付建付	(	)	形にぼ長方形にほぼ正	南西10.5 南東4.5 角地 南8 m町	m町道 m			(50,80)
頁7 C 752 頁7 K 613 取引価格	遠賀	郡岡垣町 事情補 正	時点修			建付地	(	)	ほぼ長方形	南東4.5 角地 南8 m町	m			(都) 1 低専
頁7 C 752 頁7 K 613 取引価格	遠賀	郡岡垣町 事情補 正	時点修			地 ——— 建付	(	)	方形ほぼ正	南東4.5 角地 南8 m町	m			
752 〒7 K 613 取引価格	遠賀	郡岡垣町 事情補 正	時点修			地 ——— 建付	(	)	方形ほぼ正	南東4.5 角地 南8 m町	m			
頁7 K 613 取引価格	各	事情補正	時点修			 建付	(	)	ほぼ正	角地 南8 m町				(30,00)
頁7 K 613 取引価格	各	事情補正	時点修			建付地	(	)	ほぼ正方形	南8 m町	道		$\dashv$	
613 取引価格	各	事情補正	時点修			地地	(	)	ほぼ正 方形		道			
取引価格	各	正						,						(都)1低専 (60,80)
取引価格	各	正								角地				
(円/m	ה ) אר	正			標準化	推	定価格	地垣	 	推定標準(	 而   個兒			
	1	100			補正	(	円/㎡)	因の比		各(円/㎡				(円/㎡)
	1-		[102.2]	_100	_100			_100			街路	C	0.0	
37,0	59 [	100.0]	100	100	[100.0]		37,874	[104		36,4	17 交通・ 接近	C	0.0	36,400
35,8	12   -	100.0]	[101.1] 100	[100.0]	[101.0]		35,847	100 [107		33,4		C	0.0	33,500
24.2	)_	100	[101.0]	100	100		0.4.000	100		04.0	画地		0.0	24.000
34,64	647 L	100.0]	100	100.0]	[100.0]		34,993	[110 100		31,8	12 行政	C	0.0	31,800
28,56	66 [	100.0]	100	[ 85.0]	[102.0]		33,475	[117		28,4	17 その他	b C	0.0	28,400
22 60	.05	100	[101.8]	100	100 [103.0]		33,293	100 [102		32,6	40	[ <b>100</b> .	<u>o</u> ]	32,600
			 補正の内記		[103.0]		33,293			 因の比較の		100		32,000
内容 変重	動率													
5 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 信	<b>5路</b>	-1.0	交通・接近	ō 0.0	環境	÷ +5.0
+0	1.18	 画地	0.0	├───	0.0	その	他		 <b>丁</b> 政	0.0	と	0.0	L	
	/月		0.0	交通・接	·····································	環境		0.0 档	5路	+2.0	交通・接近	i 0.0	環境	÷ +5.0
+0	.18	 画地	+1 O	行政		その		 0.0 常		0.0	と ここ こここと その他	0.0	Ĺ	
				-		1							- 環境	± +10.0
				. i		L					L		L	+10.0
				1		1							. TEM 1=	
+0	/ Al			. <u>.</u>		L					L	± +5.0	·	+10.0 
+0		画地		!		!						0.0		
+0 +0 +0	18			交通・接		L		L .		+2.0	交通・接近	-2.0	環境	÷ +2.0
+0 % / +0	7月	街路	0.0	. L		その	他	0.0		0.0	その他	0.0		
j	+0	+0.10 %/月	+0.10	+0.10	+0.10     画地     0.0     行政       % /月     街路     0.0     交通・接       +0.18     画地     +2.0     行政       % /月     街路     0.0     交通・接	+0.10 画地 0.0 行政 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 = 世 +2.0 行政 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0	+0.10 画地 0.0 行政 0.0 その % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.18 画地 +2.0 行政 0.0 その % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境	+0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境         +0.18       一回地       +2.0       行政       0.0       その他         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境	+0.10     画地     0.0     行政     0.0     その他     0.0     行政       % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     日       +0.18     画地     +2.0     行政     0.0     その他     0.0     その他       % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     日	+0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路         +0.18       画地       +2.0       行政       0.0       その他       0.0       行政         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路	+0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +2.0         +0.18       画地       +2.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       +2.0	+0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他         +0.18       画地       +2.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       +2.0       交通・接近         0.0       42.0       交通・接近       0.0       日路       +2.0       交通・接近	+0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0         一十0.18       一回地       +2.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % /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	+0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       母路       +2.0       交通・接近       +5.0       環境         +0.18       画地       +2.0       行政       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       母路       +2.0       交通・接近       -2.0       環境         **0.0       40.0       20.0       日本       20.0       日本

〔比準価格:

32,500 円 / ㎡)

													–	()		
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2)	)-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	)-2 造成	戊宅地	内等に存	し原作	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	ゾ地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準化	補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	10	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ	) #	調達原価
	(円/	m²)				上夜	の風情 (円/㎡)	PAT.	(円/m	า๋ )	¥X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		00		
7	熟成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格			P.	∃ / 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	<b>坚変動率</b>	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	4	交通	・接近		環境	•	í	<b>亍政</b>		-	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	最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		還元利回り	j
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	IX COM DIA	(円)	(r-g)	)
法						(	)	( 9	) %
	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	自己利用を中心とす	<sup>-</sup> る1低専の戸建住宅 <sup>は</sup>	地域に存し、賃貸市場だ	が未成熟のため適用せ	ず。			

(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	遠賀郡岡垣町旭台2丁目560番569	2938000103176-0000
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 岡垣(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額5,440,000 円1 ㎡当たりの価格25,300 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	AT 7.5 0 0 05 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡岡垣町 津駅南		駅南2丁目 9」	100	8番22	2			地 (mi	積 (	215 )	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		3) 1住 200)	居
	台形 1:1.2	住宅 W 1		中規模 ぶ住宅	一般住宅か 地域	が建ち並	北6 m 町道			水道、下水	海老	津900 m		( <del>₹</del>	の他 )	
(2)		東 60 m	n、西	100 m、	南 20 i	m、北	30 m	標準	**************************************	□ 用│戸建	住宅	也				
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	13	m、 奥行	<b>対</b>	16 m	、規	模		210 r	n <sup>2</sup> 程度、	形状台	台形		
隣 地 域	地域的特性		すべき事	頭はない	, 1,	街 6 m	町道		交通		<b>非</b> 駅	東方900 m		1	泉基準地	と同じ
	地球亜田の収	事項				路			施設			<b>/</b> + <b>m</b>	規制	1	<b>-</b> " -	
	地域要因の将 来予測	当該地域/   地価は、										結果、土	地需要Ⅰ	a	□正奴見	られ、
	最有効使用の判定 かんしゅう 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	戸建住宅均	_						` `	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例出	- 10 11 - 1	比準価格		2	5,300	円/m	i	_						
U.	<b>)</b> 週刊	収益還元法	-	収益価格			/	円/m								
		原価法 開発法		積算価格 思発法:	<sup>査</sup> こよる価格		/	円/m	_							
. ,	5場の特性	者は、地元 推移してお 当該需要の	地縁者 うり、取ら 中心と	を中心に 引価格は なる価格	30代~ 若干の上 帯は、土地	40代を呼 昇傾向にで 地で1千万	中心とす ある。 た 5円前後	「るサラ いお、 <sup>2</sup> き、 新多	ラリー <sup>を</sup> 今後は、 楽の戸る	マン世帯 金利動 建で3千	等も 加向や 万前	の住環境は 想定される。 地域経済等 後が中心と	。土地需 に十分留 なってい	:要は 3意す 1る。	、前年同る必要が	同程度で がある。 
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	快適性等を	重視し; ■とし、:	た需要者 さらに経	が購買力を	を基礎と	して価格	各が形成	はされ つ	ている。	以上	の取引が主 から、本件 価額を決定	では、ホ	5場性	を反映し	た比準
(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		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		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	[ 100	]			Ā	輔 画地 E 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	地域要 因の比 較	更 個	別的 因の 較	の比		内 组 訳 化	票 街路	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 -2.0 +18.0
基の 準検 地討	0.7	≣地の価格 ,400 円/n	. 1-	03.3]	100	100 [113.3]	[100		2	25,000	Ā		0.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標			25,100		価 変 格 動		<b>∃</b>	昇基調	及びも	ゼロ基調(	の住宅	る。岡垣町地が多く見	られる。			
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号			-	形状成況要	要 图	<b>∃</b>	昇傾向	にある	と思料	する。	度であり、	その取引	価格	iについて	は若干
の等 前か		+0.8 %	_	円 / ㎡  	因 % の	世界 四月 日本		山かりばり多	と口に劣	の動はない	ν I <sub>o</sub>					
	~~"     1   2		, <del></del>		- 1 -	I										

岡垣(県) - 3

宅地-2

10	取引事 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)	の刑	画地 彡状	接面道状况	道路の	設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	岡垣 7 C	遠	賀郡岡垣町	•			建付 地	(	)	ほほう方形		北西4.1	m囲丁道	<u> </u>			1 低専 (40,60)
	- 75°						/ 1			ļ				_			
b	岡垣 7 C		賀郡岡垣町				建付 地	(	)	(ほ) 方形		北西4.3	8 m⊞Jį			(	(都)1低専 (40,60)
c	- 754 岡垣7C		賀郡岡垣町	-			建付地	(		ほほう		北東5 m	町道				(都)1低専 (40,60)
	75							(	,								
d	- 756 岡垣7C		賀郡岡垣町	•			建付 地	(	)	ほla 形	<b>ぎ整</b>	北東4 m 南東3 m					(都)1低専 (50,60)
	- 163	3										角地					
e	岡垣7 C		賀郡岡垣町	•			更地	(	)	ほほ 形	<b>ई</b> 台	東2.9 m未	舗装道	路			(都) (70,200)
10	- 760 取引価 (円/	i格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		推定標準( (円/㎡		個別的 比較	ク要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	_100	[100.9]	_100	_100			_100	)			:	<b></b>	0	.0	
	27,	107	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		27,351	[100	_		27,1		交通・	0	.0	27,10
b	22,	615	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [ 90.0]		25,454				27,0		接近 環境	0	.0	27,10
c	(	115	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100		22 020				22.2		画地	0	.0	23,40
d d	(	145	100.03	[100.5]	100.03	[100.0] 		23,839	100			23,3		行政	0	.0	23,40
	22,	491	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		22,380	[ 90			24,8	12	その他		.0	24,80
е	26,	620 620	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [100.0]		27,099	100 [ 88			30,6	55		[ <b>100</b> .0	ט	30,70
10	ア事情 イの内容 変	/月率	ウ標準化	補正の内記	7					工地填	或要因	の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	<b>封路</b>		-2.0	交通	・接近	-1.0	環境	+4.
	+	0.07	画地	0.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 <b>宁政</b>		0.0	└ ¦ そのſ	 也	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	<b></b>		-2.0	交通	・接近	+1.0	環境	-5.
	+	0.18	 画地	 -10.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	 <b></b>		0.0	こっして	 也	0.0	L	
			街路		<del>│</del> ┌交通・接		環境		0.0			-1.0	交通	・接近	-1.0	環境	+4.
	+	0.30	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0			0.0	: ¦ その1	 也	0.0	<u>.</u>	
d	正常 %	5/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0			-2.0	!		-1.0	環境	-7.
	+	0.10	 画地		_  ¦行政		しての		0.0				     その1		0.0	L	
 е			街路		文通・接		環境		0.0				<u>'</u>		-3.0	環境	2
-							- <del></del>						L			L	-3.0
			EE - C	0.0	 	0.0	00	تا 	0.0	איי ר		0.0	¦そのſ	ت	0.0		

											–	.(> -)	`		0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	い場	場合その理由	既	式市街地σ	つため									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	T法の適用が可	「能な場合	合の価格										
造成事例番号			-		所在及	及び地番	•								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補〕	Ē	時点修正	素地の個	の補修正復 格 (円 / ㎡)		造成工事費 (円/r	ที )	標準	化補正	時点何	修正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	) <u>0</u>		]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		で 費用の補値 の価格	多	ヺ効宅地化፮ 余した価格	枢で	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	カ 再	調達原	<b>須価</b>
(円/㎡)				1115	(円/㎡)	)   "	ドロル 画情 (円/r	'n)	ŦX		IU+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 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	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	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			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						( )	( )
	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	自己利用を中心とす	る戸建住宅地域に存し	ン、賃貸市場が未成熟 <i>0</i>	つため適用せず。		

(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	遠賀郡岡垣町海老津駅南2丁目1008番22	2938000110032-0000
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 岡垣(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額 7,760,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ C \ /T-12 @ 15*T	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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	の埋田の要百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 遠賀郡岡均 「海老津 3		!3丁目14 16」	145番9	9 2			地利 (m²		235	法令上の規制	等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	ロの土地の和	利用の状	接面道	路の状況	元 供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	设との	(都) 1低専 (50,80)	
-	正方形 1:1	住宅 W 1		東の一般住宅 高台の住宅地		北6 m 町道		水道、下水	海老河	⊉1.6 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 60 r	n、北	50 m	標準的低	吏用 戸建	住宅地	1			
近隣	標準的画地の形ង	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模		230 m	程度、	形状 ፲	E方形	
地域	地域的特性	特記・特記すべき	き事項はな	l 1 <sub>0</sub>	街 6 m	町道	交	通    km	津駅 育	南西方1.6	法令	対象基準地と同	 ]じ
13,		事項			路		施	設			規制	1	
	地域要因の将 来予測	当該地域の地域 向が続いており							られ、	地価は若る	Fではる	あるものの、上昇	早傾
(3)晶	長有効使用の判定	戸建住宅地					(	4)対象基 の個別i 因		111			
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	33	3,000 円	/ m²						
0	)適用	収益還元法	収益価額	格		/ 円	/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
		開発法		こよる価格			/ m²		- 1 II . I - 12 - a	. /	11.+4.44		
(6) ਜ	万場の特性	者は、地元地縁	者のほかう 価格はやt	3 0 代 ~ 4 ( 5上昇傾向が 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	0 代を中心 が見られる	ひとするサ る。なお、	ラリー <sup>*</sup> 今後は、	マン世帯等 金利動向	まも見る	られる。土坩 域経済等に┪	也需要に -分留意	的良好で、土地の は、前年同程度で はする必要がある。 ら。	推移
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	て、快適性等を	重視した語とし、さら	需要者の購買 らに経済動作	買力を基礎	楚として価	格が形	成されてい	1る。以	人上から、4	5件でに	なお、公的価値 は、市場性を反映 こ。なお、公的価値	した
(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		D の	象基準地 規準価格 円/㎡)	内 準 沢 化	交通		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			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		o   の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	域 交通 -	2.0 1.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 400 円/㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [ 86.3]	100.0	_	32,800	補正		0.0 0.0 0.0		0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	32,60	00円/㎡	価 変 格 動	要因		_ 町の人□ 基調及ひ	 ]は微減傾 がゼロ基調	 向にあ の住宅:		の住宅は	 也の地価について	 よ、
基準準価地格	・ 2 基準地 校 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	寺と同一地   -	形状况要	地東西	—		)取引は、 :昇傾向に			ているた	が、その取引価格1	こつ
の等 前か	公示価格	+1.2 % 半年	円 / ㎡ 手間	要 因 % の	(個別的 要 因		的要因に	変動はな	l 1 <sub>0</sub>				

岡垣(県) - 4 宅地-2

取引事例番号	所在		世番並びに	「住居表		類	地積		Τ_			-   ,	<del></del>	
					点	類型	▶□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	( m²)		画地 肜状	接面道路状況	部の三芸	要交通施 の状況	法令上の   制等
到垣7C	遠賀郡	。 《岡垣町	•			更地	(		ほほ ) 形	 <b>ई整</b>	北東10 mE 北西16 m 角地	丁道		(都)1住 (70,200)
- 151 岡垣7C	遠賀郡	阿垣町	•			更地	(		ほほ ) 形	<b>ぎ整</b>	南東4 m町	道		(都)1低(40,60)
- 159 岡垣7C	遠賀郡	阿垣町	-			建付地	(				北東4.6 m 西2.5 m	町道		(都) 1住 (70,184)
- 758											二方路			
岡垣7C - 152	遠賀郡	阿垣町				建付地	(		まる 形	ぎ整	北西6 m町	道		(都)1低 (40,60)
 岡垣7K	遠賀郡	四垣町	-			建付地	(		ほほ ) 形	 <b>ई</b> 台	北5 m町道 北西5 m			(都) 1低 (50,60)
取引価材			時点修 正									個別的 比較	的要因の	査定価格
37,2	1 —		[101.0] 100				37,575				33,106	_ ^~		33,1
34,6	1 —		[100.6] 100				34,866				35,218			05.6
32,5	1 —		[100.8] 100	100 [100.0	100 [ 97.0]		33,855				33,889	画地		33,9
28,0	1 —		[100.3] 100	100 [100.0	100 [100.0]		28,121				29,293			
32,8	1 —		[101.2] 100	100 [100.0	100 [100.0]		33,238				33,574		[ <b>100.0</b> ]	33,6
		標準化	補正の内記	₹					工地均	或要因	の比較の内	訳		
		路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	逐通・接近	+3.0	 環境 +{
+0	.10 =	地		1		1		0.0	 行政		0.0	: の他	0.0	
	10			L							i _		i.	環境 
E常 %				1		1		0.0						環境 - ∠
+0	. 07   -	 地		<u>.</u>							i _ i _		0.0	
		 路 	0.0	<u>;</u> _ 交通・	接近 0.0	環境		0.0	 街路 _		0.0	逐通・接近	+1.0	環境 - ₹
+0	.06 画	地		1		1		0.0	行政		l		0.0	
	/月 街	路	0.0	交通・	接近	環境		0.0	街路		-1.0 S	逐通・接近	0.0	環境 (
	10	 地		_    行政		その			 行政		0.0			
	- 159 - 758 - 河垣 7 C - 河垣 7 C - 河垣 7 C - 河垣 7 K - 町月 7	回垣7 C 遠賀郡 - 159 遠賀郡 - 758 遠賀郡 - 758 遠賀郡 - 152 遠賀郡 - 111 ▼	159   15	159   15	回垣7 C   遠賀郡岡垣町	159   159   150   15	画垣7 C   遠賀都岡垣町   連付地   地   地   地   地   地   地   地   地   地	回垣7 C 遠賀都岡垣町	型垣7 C   遠賀都岡垣町   単位 (	画垣 7 C   遠賀都阿垣町   東地 ( )   ほぼ形	同垣7 C   遠賀郡岡垣町	- 151   回垣7 C   遠賀都岡垣町   更地 ( )   ほぼ整   南東4 m町   一	- 151   関連7 C   遠聲都阿坦町   更地 ( )   記ぼ整   南東4 m町道   159   河垣7 C   遠聲都阿坦町   連付 ( )   記ぼ整   南東4 m町道   元方路   元元   元元	理すて   透質部同垣町   要地

												–	( /		
(2)積算価格算	拿定内語	沢													
(2)-1 原佰	西法が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	<b>戈宅地</b> [	内等に存	し原化	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 (円/		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	า๋ )	標準1	化補正	時点値	修正	道修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	0]	1	1		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化록 ≷した価格	≝で	地域較較	要因の比	個別的 比較	的要因σ	) A	<b>郭達原価</b>
(円/	m²)				上 及	の間指 (円/㎡)	l ha	でに画情 (円/n	n²)	#X		LL#X			(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	0 ]		] 00		
熟成度修正		[	]	/ 100	·		積算	価格			P	] / m²			
内訳															
素 事情の 内容	月率级	变動率	成	標準化補正			月平	<b>率変動</b> 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	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	・ 記法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	≹正	還元利[	回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r	-g)
法						( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用を中心とす	<sup>-</sup> る1低専の戸建住宅 <sup>は</sup>	地域に存し、賃貸市場が	が未成熟のため適用せ	<b>इं</b> .			

(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	遠賀郡岡垣町海老津3丁目1445番92	2935010015996-0000
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 岡垣(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額 8,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 25,600 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中心河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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					

۷ ۽	塩化計1川預の伏ん	この年田の女	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	~	可垣町山田⊯ 1 - 7 - 9		≸64				地 ( mُ	積 (	328 )	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺	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	要な交通施 近の状況	設との	(40,60)
	長方形 1.5:1	住宅 W 1		莫一般住宅が 穣住宅地域	が建ち並	南4 m 町道		水道、下水	海老	津2.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 70 m、	西 70 m、	. 南 50 i	m、北	30 m	標準的使	· 用 戸建	住宅均	 也		
近	標準的画地の形物	大等 間口	)約 20	) m、 奥行	<b>方</b> 約	15 m、	規模	'	300 n	rì程度、	形状	
地域	地域的特性	特記・特記す	べき事項はな	el I.	街 4 m 路	町道	交通施証	km	聿駅	北東方2.3	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、 は比較的良好							辺でI	は、新興の	住宅団	地が存し、土地需要
	骨効使用の判定	戸建住宅地					(4	)対象基 の個別 因	準地 的要	ない		
	に 注定評価の手法 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 う	取引事例比較 収益還元法	法 比準価 収益価		2	-,	/ m² / m²	Д				
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²					
		開発法		による価格			/ m²					
(6)市	5場の特性	者は、地元地	縁者のほか 昇傾向下に	3 0 代 ~ 4 ある。なお、	0 代を中/	心とするサ 金利動向	ラリーマ や地域経	ン世帯等 済等に十	きも見 一分留:	られる。土 意する必要	地需要は	的良好で、土地の需要 は比較的好調であり、 当該需要の中心とな
` / 検	第価格の調整・ 記及び鑑定評価 原の決定の理由	て、快適性等	を重視した	需要者の購覧 らに経済動「	買力を基礎	楚として価	格が形成	されてい	る。	以上から、	本件では	なっている。したがっ は、市場性を反映した た。なお、公的価格と
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		) の規	基準地 準価格 ]/㎡)	内当	<b>∮</b> 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100	100	100	_		Ai	i 画地 E 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)		時点 修正 3	標準化補正	地域要 因の比 較		つ の比	基準地 注価格 ]/㎡)	内質	票 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 0.0 要 環境 +10.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,400 円/㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [111.1]	[100.0]		25,500	i I		0.0 0.0 0.0	因 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年			,700 円/㎡	価 変	一般的要因						の住宅は	世の地価については、
象標(基準)	・2番字地が共 である場合の検討 対 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			地域周辺( 頃向が見		比較的	]良好で、結	課、当团	団地内において、地価
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+3.6 %	- 円/㎡ - - - - - -	要 因 %の	(個別的)要 因	固別	的要因に	変動はな	l 1.			

岡垣(県) - 5

宅地-2

10	取引事 例番号		新在及び牡 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 形状	接面道状況	直路の	主 設(	要交通が の状況	<b>沲</b>	法令上の規 制等
а	<u></u> 岡垣7C		賀郡岡垣町	-			建付 地	(			ぼ長 形	北西4.1	m町道				1 低専 (40,60)
		51	·	-						١							
Э	岡垣7 C	遠(	賀郡岡垣町				建付 地	(			ぼ長 形	北西4.3	m町道				(都)1低専 (40,60)
4		54															
	岡垣7 C		賀郡岡垣町				建付 地	(			ぼ長 形	北東5 m	山追				(都)1低専 (40,60)
ı L	- 7 岡垣7C	756 · 语?	997 FR + 5 BT	-			建付			1=	はず	北東4 m	即沿				(都)1低専
,			賀郡岡垣町				地	(		) 形	ば整	南東3 ㎡					(16) TILLS (50,60)
2	- 1 岡垣7C	63 · 清	賀郡岡垣町	-			更地			1=	ぼ台	東2.9 m未	<b>结</b> 些道致				(都)
		60	를 쉽기 <b>때</b> 가드파 )				文化	(		別形		**Z.3 III/	加久足山				(70,200)
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 / ㎡)	地切の	 域要 比較		    住定標準    円 / ㎡		個別的 比較	内要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
3	(	)	_100	[100.9]	_100	_100			_100				街	路	0	.0	
,	27	7,107	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		27,351	-	9.0]	1	27,6	27 安 接	通・	0	.0	27,600
,	22	2,615	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]		25,454		u 2.7]		27,4			0	0.0	27,500
=	(	)	100	[103.0]	100	100		00.000	100			00.5	画			0.0	00.055
d	(	3,145	100.0]	100 [100.5]	100.0]	100.0]		23,839	100	0.0] 0	l	23,8	39 行	政	0	.0	23,800
_	22	2,491	[100.0]	100.5	[100.0]	[101.0]		22,380	[ 88		I	24,9	22 <del>7</del>	の他	0	.0	24,900
e	(	)	100 0.1	[101.8] 100	100	100 [100.0]		27,099	100			21 2	28		[ <b>100</b> .	0]	31,300
0		イ月率	ウ標準化	<u>100</u>    補正の内記		[[100.0]	<u> </u>	21,033				  の比較の	_		100		31,300
а	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	+1.0	環境	-2.(
		+0.07	 画地		 ¦行政		\ \ <del>そ</del> の		0.0				L  その他		0.0	L	
)	正常	% / 月	街路		  交通・接		環境		0.0				交通・			環境	-10.0
		+0.18		-10.0	. L		その		0.0				   その他		0.0	  -	
-	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0				交通・			環境	-2.0
		+0.30			- -  行政		その		0.0				L ¦その他		0.0	L	-2.0
d		% / 月			  交通・接		環境		0.0				交通・		+2.0	環境	40.7
		+0.10					     <del>そ</del> の		0.0				     その他			L	-12.(
_	正常	% / 月			交通・接		- - 環境		0.0				交通・		-1.0	□環境	0.7
		+0.18			L		L						_ L			-4 <b>3-76</b>   	-8.0 
			ᄪᄱ	0.0	¦行政 '	0.0	その	ie.	0.0	IJEX		0.0	その他		0.0		

												13(	<i>&gt;</i> / </th <th>·</th> <th>'</th> <th>J. J. V</th>	·	'	J. J. V
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	成市街地のた	_め								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用が同	可能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点修	正	造修	成工事 正後の( (円)	費の補 価格 ∕ ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100				
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正	正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原作	
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		0			
Ĭ	熟成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格		Р	∃ / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<sup>坙</sup> 変動率	付帯	標準化補正				月率変	動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					9	6/月
地址	或要因の比!	較		街路	ţ	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	最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		還元利回り	j
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	IX COM DIA	(円)	(r-g)	)
法						(	)	( 9	) %
	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	自己利用を中心とす	<sup>-</sup> る1低専の戸建住宅 <sup>は</sup>	地域に存し、賃貸市場だ	が未成熟のため適用せ	ず。			

(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	遠賀郡岡垣町山田峠1丁目1番64	2938000095253-0000
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		
, 5		

令和 7年 7月 25日提出 岡垣(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 槇 由紀

鑑定評価額 10,600,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 16,400 円/m<sup>3</sup>

#### 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 5日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A12 7 7 0 2 00 2	/ C \ /T-12 @ 15*T	<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 6月 28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	この理田の委員													
(1)基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 遠賀郡岡垣	町大字糠	塚字本村 6	5 0 1番2	2				地利 ( ㎡ )	-	644	法	令上の	規制等
地地	形状	敷地の利用の 況	見 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道	直路の状		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 その状況	分との		,200)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2		主宅も多く見場家住宅地域	<u>.</u>	西5 m 町道			水道、 下水	海老津	<b>≧</b> 3.7 km		( ~	の他)	
(2)	範囲	東 60 m、西	20 m、	南 100 r	n、北	50 m	標準的	的使用	農家	住宅地	ļ	'			
近四	標準的画地の形物	大等 間口 第	的 22	m、 奥行	ī 約	27 m、	規模	莫		600 m²	程度、	形状台	計形		
隣 地 域	地域的特性	特記特にない			街 5 m	町道		交通	海老海 km	津駅 オ	比東方3.7	法令	対	象基準地	と同じ
1-36		事項			路			施設				規制	Ì		
	地域要因の将 来予測	郊外の農家住 地価上昇圧力は								する。	利便性の勧	規点か!	ら住 <sup>5</sup>	宅需要に	は弱く、
(3)	最有効使用の判定	農家住宅地						(	対象基準 対象基準 の個別的 因		:11				
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価権	格	16	6,400 F	9 / m²	_	싀						
'	の適用	収益還元法	収益価額	格		/ F	9 / m²								
		原価法	積算価	格		-	9 / m²								
		開発法		による価格			9 / m²								
(6)	市場の特性	同一需給圏は、 要者は、農業従事 上昇基調にあるが く、中心的な価格	■者や町戍 ヾ、郊外部	りの地縁者等 第の状況はか	等であり、 やや異な「	圏外かり	らの参え	入はほ	まとんと	だない。	岡垣町内で	゙゚は、ホ	街地	セエリア	で地価は
` ´ŧ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	自用の農家住宅 た。一方、比準値 価格と評価できる らに、価格形成要	「格は、町 う。よって	叮内の類似の て、本件で□	D農家住3 は、市場の	宅地等のI の実態を	収引事( 反映し)	例を捋 た比準	採用して 単価格を	おり、 標準と	価格牽連性	上が強く	、規	節性の	高い試算
(8) 公規 示準	代表標準地 配価 標準地番号 基格	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の			標内 準			地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	・ 一 公示価格 /	円 / m²	100	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 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /		標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +2.0 +70.0
基の 準検 地割	則年指疋基準	地の価格 [ ,400 円/㎡	103.3]	100 [100.0]	100 [171.7]	[100.0	0]	16	6,500	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 Eら 継続 新規 前年標準価格	16,400	) 円 / ㎡	価 変 ぬ 動	一般的要因						が、世帯数は関に留意が過	は微増化		あり、イ	注宅需要
基準準備地格	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	を同一地 -	点) 形 状 成 要	世 垣 要 因						変化に乏し は至っていた		場性	k、利便 <sup>·</sup>	性が劣る
の等前が	公示価格	0.0 % 半年	円/㎡	安 因 例 の	(個別的 要 因		山的要因	団に変	動はない	,1					

岡垣(県)

- 6

宅地-2

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)	の <sup>3</sup>	画地 形状	接面道状況	色路の	設は	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	岡垣7 C -		賀郡岡垣町	•			更地	(		(ま) 形	<b>ぎ整</b>	南東4.5	m町道	i		(	(都) 70,200)
b	- 70 岡垣7C	62 遠往	買郡岡垣町	•			建付			131	ぎ台	北東13	m県道				(都)
~							建付 地	(		)形	ФП	Albak . o	> ~~				70,200)
c	- 10 遠賀7C	68 遺稿	買郡遠賀町				建付			不	整形	西7 m町	 道				(都)
•			- HPA25-7				地	(		)	Env		~				60,200)
d	- 8	59															
	_							(		)							
e								(		)							
NO	取引(	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		    住定標準   (円/㎡)		」 個別的 比較	ク要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0]	100	100			_10					路	C	0.0	
b	(	,440	100.0]	100 [100.0]	100	[100.0]		14,440	10	8.4] 0		16,3		泛通· 接近	C	0.0	16,30
	23	,637	[100.0]	100	[100.0]			23,876	+	8.5]		17,2		環境	C	0.0	17,20
C	( 21	,275	<u>100</u> [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ 92.2]		23,190	10 [13	0 7.7]		16,8		画地	C	0.0	16,80
d	(	)	100	100	<u>100</u>	_100		<u> </u>	<u>10</u>			<u> </u>	í	可政 その他		0.0	
e	(	)	<u>100</u>	100	100 [ ]	<u>100</u> [ ]			10 r	0]					[ <b>100</b> .	<u>o</u> ]	
NO		イ月率 変動率		<u>100</u>  補正の内記		L J			ı.			の比較の	内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	<del>近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-2 0	交通・	接近	-2.0	環境	-8.
		0.00	画地		¦行政		- - その			 行政		i	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		├ ├交通・持		環境			街路		+11.0				環境	+30.
		0.00	画地				その			 行政		0.0			0.0	L	
<u></u>	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0	街路		+2.0				環境	+35.
		+0.10	画地		   行政		その			行政		i	その他		0.0	L	
d		% / 月		-7.0	   交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・			環境	
		,,	    画地		· - - - - - - - - - - - - - - - -					·  行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ	~~  その他			L	
e		% / 月			交通・接	·····································	環境			街路		 	交通・			環境	
		, ,			, -	<u>-</u>	_     <del>そ</del> の			行政		l	~ <u>~</u>  その他			L	
			<u> </u>		1		1						- 10				<b>6,400</b> 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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	丁能な場	合(	の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
147	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0</u>	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)				TE,	(反)	の価格 (円/㎡)	P <del>J</del>	で (円/n	n²)	₽X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	価格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<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
地址	域要因の比!	較		街路	各	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				
<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 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	UD 24 /T-16							%
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	郊外の農家住宅地域	であり、自用の住宅が	が主体で賃貸市場が未成	対熱なため			

(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	遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村601番2	2938000096194-0000
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 岡垣(県) 3 - 1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) 3 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士  槇 由紀

鑑定評価額 17,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,000 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 5日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
				線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立た	木等がなく、かつ、使月	ー 目収益を制約する権利の存	しない	ものとしての鑑賞	定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨											
(1) 基	所在及び地番	遠賀郡岡	岡垣町東山	田1丁目3	12番1					地和	責(m²)	2,3	225	法令上の規制等
準地	形状	土地 <i>0</i> 況	)利用の現	周辺の出	:地の利用	月の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		_ な交通施設 の状況	との	(都) 1低専 (50,80)
	長方形 1:1.2	田		田畑等が多域に隣接す		宅地	南東6. 町道	3 m		水道、下水	———— 海老津	1.5 km		(その他)
(2) 近	範囲	東 70	) m、西	80 m、南	80 m、	北	70 m	標準	的使用	月低層化	主宅地[	句けの宅地	見込地	į.
隣	標準的画地の形料	大等	間口約	40 m、	奥行	約	50 m	規模	ŧ	2,00	)0 ㎡程	度、用	杉状 長	長方形
地域	地域的特性	特記 特記 特記	手にない		道路		3 m町;	首	交通 施設	-  海老津  km  -	駅 北	東方1.5	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測													ある。建売分譲総額 がかかっている。
(3) 最	と 有効使用の判定	低層住	宅地向けの	宅地見込地	ģ				(4)	対象基準 の個別的	地な	١,		
1 ' '	経定評価の手法 D適用	取引事例	引比較法	比準価格		8	8,000	円 / m²		因				
		控除法		控除後価格			8,090	円 / m²						
(6)市	5場の特性	ベロッ/ が、売∤	パーや地場の 1行きは概ね	D不動産業者	音等である る。ただし	5。岡 <sup>坂</sup>	亘町でに 成コスト	t、現在	も住宅	団地の	分譲や	ミニ開発に	よる分	需要者の中心は、デ 譲が実施されている :利の先高観などから
】 <sup>*</sup> 次	は算価格の調整 なび鑑定評価額 決定の理由	実証的なであり、	は価格である 説得力があ	3。一方、指	空除法によ とプラン、	さる価 期間、	各は、市 販売ス	ī場参加 、ケジュ	者であ ール等	5るデベ §、想定	ロッパ <sup>・</sup> 要素が:	- の投資採 多く、やや	算性に 流動的	場の実態を反映した 着目して求めた価格 と言える。したがっ
(8) 公 示 価 た		-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		個別的 要因の 比較		格	準地の規 円 / ㎡)	」。	標準 画地化 補 行政		地域 交通 環境 宅造
格価 を規 準	公示価格	円/m²	[ ] 100	100 [	100 [		[ 100	1				その他		行政 その他
(9)	対象基準地の検	•討					——— 扚 \	建売分割	譲総額	は上昇し	 /ている	が、造成コ	 スト、	
対標象準	前年基準地	新規			価動 格状			著に見					•	
対象基準地の前年標準価格からの検討	前年標準価格		8,000	円/㎡	形成要因の	_						が、東側の ると思料す		譲団地は販売価格水
<sub>EJ</sub>		変動率			变〔	/ 個別的	的)個	別的要	因に変	動はない	١.			
	年間	0.0	%			~ F	<b>-</b>							

<u> </u>	<b></b>	竹井人	- Naki										四坦(5	₹) 3 - I		5地兄丛地-2
(1)	比準価村	各算定区	勺訳													
NO	取引	事例	所在及び地番	:		取引時点	現地	況 地積 目	( m² )	画形	地の状	接面追状況	直路の	主要交通が 設の状況		去令上の規 制等
а	岡垣7	K 遺	<b>複</b>				その	他		不整	形	西7.5 m 北東2.5				都) 1低専 ),80)
	- ·	113										二方路				
b	遠賀7	C į	複都遠賀町				田			ほぼ	台形	北4.5 m 南東4 m				都) 1低専 ),60)
	-	56										二方路				
С	水巻7	C 遺	超智郡水卷町				畑			長方	形	西5.5 m	町道		(40	筝)1 低専 ),60)
	- (	604														
d	_															
е	_															
NO		  価格  /㎡)	事情補正	時点	[修正	標準化正	比補	推定価格 (円/㎡)	地域の比	要因較		 	個別比較	的要因の	Ī	査定価格 (円/㎡)
а	(	9,564	100 [100.0]	[100 100		100 [100.	0]	9,564	100 [119			7,997	画地		.0	8,000
b	(	9,075	100 [100.0]	[100 100		100 [100.0	0]	9,075	<u>100</u> [110			8,250	行政 その他		.0	8,250
С	(	6,750	100 [100.0]	[100 100		100 [ 85.0	0]	7,941	<u>100</u> [101			7,824				7,820
d	(		100	100	]	<u>100</u> [	_		<u>100</u>	_						
e	(		) 100	100	]		]							[ <b>100</b> .0	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	・ ウ標準化補証	Eの内訴	₹					工地均	或要因	の比較の	内訳		·	
а	正常	% / 月 0.00	画+地	0.0	行政		0.0	その他	0.0	交通	・接近 	-6.0	環境 	+6.0	   宅地造	成 +20.0 
h	正常				 			 		行政		1	その他	0.0	   <b>               </b>	rt: 0.0
	ш	% / 月	imith	0.0	行政		0.0	その他	0.0	交迪  行政	•接近 	[	環境  その他	0.0  0.0	¦ 宅地造. └	成 0.0
С	正常	% / F			 			 		交通	・接近	-6.0	環境	+8.0	宅地造	成 0.0
		0.00	)画地	-15.0	· 行政 - -		0.0	その他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d		%/F	画地		行政			その他		交通	・接近 		環境 		¦ 宅地造. └	成 
					1			1 1 1 1		行政		 	その他		I	
e		% / 月	画地		行政			その他			•接近 		環境 		-   宅地造 	成 
					I I			I I		行政		1	その他			
オŀ	<b>北準価格</b>	決定の	理由										〔比準個	「格:	8,	<b>000</b> 円 / ㎡)

												岡垣(	県) 3 -	1	宅地見込地-3
(2)	控防	後価格算足	定内訳												
(2)	- 1転	換後・造成	成後の更地	を想定	した価格	から求めた価	i格(控防	法を適用	した控	除後価格)					
更	也を	後・造成後 想定した価 ㎡)	i格 を乗	宅地化 じた個 円 / m	格	成工事費 (円/㎡)	負担金	公益施設 ⋛ ∃ / ㎡)	( +	資本収益 ) x np 0.0月 p:	(円/㎡) 1.0 %	般管	も費及び一 管理費 (円/㎡)		額(円/㎡) ( + + )
		35,50		77.0 27,3		12,300		0			2,460		1,600		10,975
			控除後の信 1.0%(			成度修正 3.8% m: 2.	0年(円	/ m²)	個別	的要因のは	比較			控除	後価格 (円 / ㎡)
_	1 I+np	: 0.793	7	8,7	$11  \frac{1}{(1+r)}$	) <sup>m</sup> : 0.9281	l	8,085					[100.0] 100		8,090
(2)	- 2転	換後・造原	成後の更地	を想定	した価格	の判定									
取引	NO	取引事(番号		価格 / ㎡)	事情補	正 時点修正	産 建付		準化補	地域要因 の比較	推定標格(円/	準価 m²)	個別的 比較	要因の	査定価格 (円/㎡)
事例比	а	岡垣7C    - 15		,658	100 [100.0]	[100.6] 100	100	_	00.0]	100 [100.9]	34,	555	街路   交通 ·接近  環境	0.0 0.0 0.0	34,600
較法	b	岡垣 7 K - 11	1	,148	100 [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [100.		00 0.0]	100 [111.5]	36,3	367	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	36,400
	С	-			<u>100</u>	100	<u>100</u>	] [	00]				-	[ <b>100.0</b> ] 100	
	NO	事情の	月率変	標準	準化補正(	の内訳				地垣	要因の比	鮫の内	· i訳		
	а	正常	勤率 %/月	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.	.0 街路	-3.0	交通	・接近 +2	2.0   環境	+2.0
			+0.10	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.	.0 行政	0.0	その	他 (	).0	
	b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.	.0 街路	-1.0	交通	・接近 -4	環境 1.0	+15.0
			+0.10	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.	.0 行政	+2.0	その	他 (	).0	
	С		% / 月	街路		交通・接近	 	環境		街路		· · · · · ·	・接近	· 環境	<b>.</b>
				画地		行政	   	その他		行政		その	他		
L	t	<b>比準価格</b>												35,	<b>500</b> 円/㎡
内(	か類f こあ		標準地番号 地番号	以は基		公示価格又は 票準価格(円/	時点化	修正標正正	準化補	地域要 の比較		標準個3 / ㎡			現準価格又は 準価格(円/㎡)
後格	の公式	空流価 標準 らの ──	垣(県)	-	5	24,700	[103. 100		1 <u>00</u> 00.0]	100 [ 72.6]		35,24	17 <u>[100</u>		35,200
検	村		地域要因の				街路 -	3.0   交	通・接続	近 -4.0	環境 - 2	22.0	行政 (	).0 その	
F			更地を想え			- int								35,	500 円/㎡
È			或の概況及	ひ想定	.開発工事		:								
1		区域面積 既存公共用	地面積			9,000 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>		事の概要 周に約0 を設置	. 5 mの	高さのR		開発面	҈地の工事の 積の3%( 潤する。		) の公
* l 東	開発	区域の範囲 0 m、西	](基準地を 60 m、i		として) 30 m、北	70 m	•								
1 '		区域の土地 %、畑	の利用状況 %、森材	_	%、その1		幅員6	事の概要 mの開発道 ト舗装)	道路を敷	設(アス		引込 電気工	事の概要 延長 事の概要 亚트		278.0 m
* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	1 画: 平均: 造成: 医存:	画地数 地平均面積 盛土高 後の公共洞 公共用地率 後の減歩率	步率 [			32 画地 215 ㎡ 0.5 m 23.0 % % 23.0 %	雨水は	事の概要 有蓋U字傾 に接続とす		水は公共	*-	引込その他	延長		m

**4 不動産ID** - 宅地見込地-4

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡岡垣町東山田1丁目312番1	2938000101066-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 岡垣(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 槇 由紀

鑑定評価額25,200,000 円1 ㎡当たりの価格42,000 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 5日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28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	この理由の要旨												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 遠賀郡岡垣 「鍋田1 -			番15(	)			地積 (㎡)	(	600	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の設況	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	接近	な交通施 の状況	設との	(60	3) 1住 ,200)	:居
	長方形 2:1	店舗 S 1		ービス店舗 立地する路	1.65 <del>155</del> 2016	北16.5 m 町道		水道、 下水	海老津	1.9 km		( ~	<del>·</del> の他)	
(2)	範囲	東 60 m、西	120 m、	南 10 r	n、北	20 m 標	準的使用	用 低層	店舗地		1			
近四	標準的画地の形容	大等 間口	約 35	m、 奥行	· 約 1	6.5 m、	規模	·	600 ㎡程	建度、	形状	長方沢	形	
隣   地   域	地域的特性	特記特になし			街 16	. 5 m町道	交通	海老海	津駅 北	東方1.9	法令	対	象基準地	と同じ
1-3%		事項			路		施設				規制	   		
	地域要因の将 来予測	近傍にスーパ 当町路線商業地							ていなし	ハ。周辺‡	也域全位	本の <sup>:</sup>	地価動向	から、
(3)	最有効使用の判定	低層店舗地					` `	対象基準 の個別的 因		l I				
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	42	2,400 円/	m²							
(	の適用	収益還元法	収益価材	各	33	3,700 円/	m²							
		原価法	積算価村			/ 円/								
		開発法		こよる価格	-D 4L- N	/ 円/		>	>= m/ 1.1		<b>-</b> \P			P
(6)	市場の特性	同一需給圏は、 、需要者は、チ はないが、近傍 も若干ながら地	ェーン展開 で開発中 <i>の</i>	間の飲食店、 ロスーパーの	小売業を の開業が行	当又は地場法 寺たれる。ま	人等がた。	中心とな 辺地域全	る。現は	時点で、 <sup>比</sup> 価動向から	也域内 <i>σ</i> . 5、当町	)繁華 「路線	性に特別 商業地に	设の変化 こおいて
` '	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は低/ されておらず、し 的な試算価格と 留意の上、鑑定	収益価格に 評価できる	t低位に求め 。本件では	かられた。 は、比準(	一方、比準 m格を重視し	価格は、	市場に	おいて	成立 した類	頁似の取	羽事	例に基1	づく実証
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	/ 公示価格 /	円/㎡	100	100	100	[ ]			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 5 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +2.0 +16.0
基の 準検 地割	, 則年指疋基準 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	地の価格 ,900 円/㎡	[100.6]	100 [102.0]	100 [119.5]	[100.0]	4	2,000	補正	画地 行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	   - 1対象基準地   - 1対象基準地   - 総続 新規   前年標準価格	<u></u> !の検討	0 円 / ㎡	価 変	一般的		町は、 <i>人</i> が見られ	、口は微え いるが、「	── <sup>─</sup> 咸、高齢	その他 化も進展している	0.0 している 迷してい	」 る。路 1る。	路線商業均	也は一定
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 [討 代表標準地	通地点(代表標準地		格 動 形 状 成 況	地 均要 因					業地域でる 視する必要			エスーパ-	-の開業
地格の等前が	公示価格	+1.2 % 半年	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		要因に変	動はない	,1					
HO 12	夕 到平   十间	〒1.2 70 十十	ᄜ	/0 0)										

宅地-2 岡垣(県) 5 - 1

10	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)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	岡垣 7 C		賀郡岡垣町				建付 地	(		ほほ ) 形	<b>重整</b>	北9 m町 西3.5 m 角地				(都)商業 (90,400)
)	- 154 岡垣7C		賀郡岡垣町				更地	(		ほほ 形	<b>ぎ整</b>	北東10 北西16				(都)1住居 (70,200)
c	- 151 岡垣7C	_	賀郡岡垣町				更地	(		ほほ ) 形	<b>近</b> 台	角地 北東16	m県道			(都)1住居 (60,200)
	- 765	5														
d	岡垣7 C - 170		賀郡岡垣町				建付 地	(		(ま) 形	<b>ぎ整</b>	南7 m町	道			(都)近商 (80,200)
e		)						(		)						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	或要 北較		性定標準例 (円/㎡)		個別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(40,	700	100 [100.0]	100.8]	100 [100.0]	100 [100.0]		41,026	100 [ 98	3.7]		41,5	^	通・	0.0	41,600
b —	37,	203 203	<u>100</u> [100.0]	100	100	100 [100.0]		37,575				41,9	83 環	辺	0.0	42,000
c	( 45,	) 371	100 [100.0]	[100.8] 100	100	<u>100</u> [ 95.0]		48,141				42,4	画: 90 行:		0.0	42,500
d	( 51,	) 220	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		51,374	100 [104			49,1			0.0	49,200
е	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>100</u>	]				[ <b>100</b> .	<u>0</u> ]	
10	ア事情 イの内容 変			補正の内部	₹					工地填	或要 <b>医</b>	の比較の	内訳		·	
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	接近 +10.0	環境	-15.0
		0.10	四地		¦行政		その		0.0	 行政		+10.0				
Э		/月 0.10	街路     画地		-   交通・接     行政		環境 			街路  行政		i		<del>接近</del> +6.0 	· 環境	.13.0 
	正常 %	/月	街路		¦行政 ¦     交通・接		¦その    環境		0.0	街路			その他 <u></u> 交通・打	8近 +2.0	→環境	į +10.0
		0.10			 ¦行政		ーーー			 行政		i	その他		. L	
d			街路		<u> </u>    交通・接		環境			街路				接近 +10.0	環境	0.0
	+(	0.10	画地	0.0	       	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	%	/月	街路		_   交通・接 	· 	環境			街路 		   	交通・打	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· 環境 · -	 
			画地		¦行政 '		その	他	:	行政	_	 	その他			

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法が	が適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の#	こめ								
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原	画法の適用が	可能な	よ場合の	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	ìŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋ )	標準	化補正	時点化	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	<u> </u>	1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		が宅地化率 けた価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因(	か	再調達原価 (円/㎡)
	<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	<b>変動率</b>	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
地域要因の比較		街路	Š		交通	・接近		環境			行政			その他	3

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	3,888,920	812,300	3,076,620	2,333,610	743,010	( 0.9790 ) 727,407	(4.0 0.4)
	収益価格	20,205,750	円 ( 33	3,700 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	建物の状	<b>状</b> 況										尚坦(県) ————	3 - 1	——————————————————————————————————————	地-4
用途建築面積			(1	( m²) 構造・			階層 延床			面積 (㎡)			m²)			
店舗			200.00	,	S	1 F	•					200.00				
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	基準容積率等地積			間口・奥行			前面道路、	前面道路、幅員等					
(都) 1住居 60 %		%	200 % 20		200 %	600 m²		36	.0 m× ′	16.0 m	ı	前面道路: 町道 10 特定道路までの距離:		.5 m m		
想定建物の概要 平家建の一棟貸店舗を想定					有効率 100.0 % の理由			一棟貸	一棟貸のため							
(3)-	3 総収記	 - 算出内														
[	階層	用道	床	面積	i積 有効 率		有効面積		1㎡当たり月額 支払賃料		月額支払賃料		a保証金等(月数) a保証		E金等	(円)
				( m²)	(%)		( m²)	(円)		(円)		円)	b権利金等(月	数) b権利	自金等	(円)
1	~ 1	店舗		200.00	100.0	2	00.00		1,700		340	,000	4.0		1,360	,000
	~															
	~															
	~															
	~			200.00	100.0	2	00.00				340	,000			1,360	,000
午	計 額支払賃	<b>巨米汀</b>							340	000 [	円 × 12			1	,080,00	м ш
	*益費(管						円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円									
			の算出根拠			共益費	を別途	授受する		よいた						
そ	の他の肌	又入(駐	車場使用料等)			円/台 x 台x 12ケ						ケ月+	月+ = 0円			
貸	倒れ損失	€(算出	根拠、金額)			敷金にて担保されているため計上しない							0 円			
	室等に					4,080,000 円 × 5.0						%				
			(%) + ( x	空室≫ B(	(%))	+ 円 x						% =     204,000 円       3,876,000 円				
	上計	+ a+		=/#\			4 000	000 FB		0.01			00.04	3		
			st(空室損失考慮 なび償却額(3	-	庸後\			000 円 × E数(		.0 % 年)			00 % =		12,92	也円
			· 			償却年数( 円 ×				年) 運用利回り( % x			= =			0 円
		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 + + +						3,888,920 円					( 6			円/㎡)		
(3) - NO			月額支払賃料				りは支担 標準化		Ā 1141 1	地域要基準階		t ×	本宁宁所任业 甘油:		甘油ル。	7年型
NO	事例番	7	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	等 事情	門正	点16   1  補]		建物格 差修正	因のは		格差修正	E (	記定実質賃料 円/㎡)	<b>基</b> 华地	基準階の	ソ貝科
а				100		-	100	100		)	100	- 1		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,706 F	□ / ∞²
b	-		(	) '		-   '	,	-	- '			-		月額支持		۱۱۱ / ۱
ט	-		(	) 100			]	<u>100</u>		]	<u>100</u>	_			1,700 F	円/㎡)
С				100	_ [		100	<u>100</u>		)	100 [	_		基準階	1 F	В
	-		(	)  '		- L		•	٠ .	ı	L .	•				

				, ,					
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠					
修繕費		193,500	円	38,700,000 x 0.5	%				
維持管理費		122,400	円	4,080,000 x 3.0	%				
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	148,100	円	查定額					
公租公課	建物	270,900	円	38,700,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000			
損害保険料		38,700	円	38,700,000 × 0.10	%				
建物等の取壊費用の積立金		38,700	円	38,700,000 × 0.10	%				
その他費用	0 円								
総費用									
~		812,300	円	( 1,354 円/㎡)	(経費率 :	20.9 %			
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.0 %	6	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 %	6	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)	30 %	6	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) 30 %				n c : 設備の経済的耐用年数		15 年			
m:未収入期間		0.5 年	Ę	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9790			
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額		算 出 根 拠					
建物等の初期投資額		38,700,000 円	l	設計監理料					
				188,000 円 / ㎡x 200.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (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 ×	(	2,333,610 円 3,889 円/m							
(3)-8 土地に帰属する純収益			,						
総収益					3,888,920	円			
総費用				812,300	円				
純収益 -				3,076,620	円				
建物等に帰属する純収益				2,333,610	円				
土地に帰属する純収益 -				743,010	円				
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			727,407	円				
×				(	1,212	円/m²			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	6						
		20,205,750 円	9	(	33,700	円 / m²			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡岡垣町鍋田1丁目435番150	2938000102046-0000
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		