

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 横 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) 路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 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                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                   | 遠賀郡岡垣町吉木東 1 丁目 1 1 2 9 番 8<br>「吉木東 1 - 3 4 - 1 2」 |                                    |                 |                                                        | 地積<br>(㎡)                                            | 211<br>( )                                  | 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<br>処理施設<br>状況                                       | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                   |                                             | ( 都 ) 1 低専<br>(40,60)                       |                                 |                                     |                                    |  |  |
|                                                         | 長方形<br>1 : 1.2                                                                                                  | 住宅<br>W 2                                                                                                                                                                                                         | 中規模一般住宅が建ち並び<br>閑静な住宅地域                           |                                    | 南5 m<br>町道      | 水道、<br>下水                                              | 海老津2.7 km                                            |                                             | ( その他 )                                     |                                 |                                     |                                    |  |  |
| (2) 近隣地域                                                | 範囲                                                                                                              | 東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 20 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 17 m、                              |                                    |                 |                                                        | 規模 200 ㎡程度、                                          |                                             | 形状 長方形                                      |                                 |                                     |                                    |  |  |
|                                                         | 地域的特性                                                                                                           | 特記 特にない                                                                                                                                                                                                           |                                                   | 街 5 m町道                            |                 | 交通 海老津駅 北西方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                                                                                                       | やや郊外に開発された小規模住宅地域で、変化に乏しく、今後とも現状程度で推移するものと予測する。平坦な地勢から一定の需要が見込まれ、総額の値頃感もあり、地価は緩やかな上昇基調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<br>個別的<br>要因                              | ない                                          |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                      |                                                                                                                 | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           | 比準価格 23,500 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、やや郊外部の既成住宅地域を中心として、町内全域に及ぶ。主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、土地で 6 0 0 ~ 7 0 0 万円、新築戸建住宅で 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。金利の先高観等、戸建取引市場への懸念材料もあるが、近隣地域は区画が小さく、総額の値頃感もあることから、地価は上昇基調で推移すると見込まれる。 |                                                   |                                    |                 |                                                        |                                                      |                                             |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由                     |                                                                                                                 | 自用の戸建住宅を中心とするやや郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、類似の既成住宅地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                        |                                                   |                                    |                 |                                                        |                                                      |                                             |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
| (8) 公規価<br>示価格<br>と格し<br>をた                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -                                          |                                                                                                                                                                                                                   | 時点<br>修正                                          | 標準化<br>補正                          | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的<br>要因の<br>比較                                       | 対象基準地<br>の標準価格<br>( 円 / ㎡ )                          | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他         |                                 |                                     |                                    |  |  |
|                                                         | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   | [ ]<br>100                                        | 100<br>[ ]                         | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                             |                                                      |                                             |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                          | 指定基準地番号                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                   | 時点<br>修正                                          | 標準化<br>補正                          | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的<br>要因の<br>比較                                       | 対象基準地<br>の比準価格<br>( 円 / ㎡ )                          | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 標 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他 | -1.0<br>0.0<br>+22.0<br>0.0<br>0.0 |  |  |
|                                                         | 遠賀(県) - 3                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                    |                 |                                                        |                                                      |                                             |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
|                                                         | 前年指定基準地の価格<br>27,400 円 / ㎡                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                   | [103.3]<br>100                                    | 100<br>[100.0]                     | 100<br>[120.8]  | [100.0]<br>100                                         | 23,400                                               |                                             |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
| (10) 対年<br>ら象<br>標の<br>基準<br>検準<br>価付<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 23,000 円 / ㎡                                         |                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 価 変<br>動 形<br>成 状<br>況<br>要 因<br>の | ( 一般的<br>要 因 )  | 岡垣町の人口は微減であるが、世帯数は微増傾向にあり、住宅需要は安定的。ただし金利の先高観に留意が必要である。 |                                                      |                                             |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
|                                                         | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 - |                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                    |                 | ( 地 域<br>要 因 )                                         | やや郊外部に存する既成の住宅地域であり、地域要因の変動はあまりない。総額の値頃感もあり、地価は上昇基調。 |                                             |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
|                                                         | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                    |                 |                                                        | ( 個別的<br>要 因 )                                       | 個別的要因に変動はない                                 |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |
|                                                         | 変動率                                                                                                             | 年間 +2.2 %                                                                                                                                                                                                         | 半年間 %                                             |                                    |                 |                                                        |                                                      |                                             |                                             |                                 |                                     |                                    |  |  |

## 3 試算価格算定内訳

岡垣(県)

- 1

宅地-2

| (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<br>(㎡)       | 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            | 岡垣 7 C<br>- 760 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 更地      | ( )             | ほぼ台形                  | 東2.9 m未舗装道路                 |                                                              | (都)<br>(70,200)      |  |
| b            | 岡垣 7 C<br>- 754 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地     | ( )             | ほぼ長方形                 | 北西4.3 m町道                   |                                                              | (都) 1 低専<br>(40,60)  |  |
| c            | 岡垣 7 C<br>- 752 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地     | ( )             | ほぼ長方形                 | 南西10.5 m町道<br>南東4.5 m<br>角地 |                                                              | (都) 1 低専<br>(50,60)  |  |
| d            | 岡垣 7 C<br>- 160 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地     | ( )             | ほぼ整形                  | 北6 m町道                      |                                                              | (都) 1 低専<br>(50,80)  |  |
| e            | -               |                       |                       |                       |                       |         | ( )             |                       |                             |                                                              |                      |  |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円 / ㎡) | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円 / ㎡)           | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円 / ㎡)      |  |
| a            | ( )<br>26,620   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ |         | 27,099          | $\frac{100}{[112.6]}$ | 24,067                      | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 24,100               |  |
| b            | ( )<br>22,615   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 90.0]}$ |         | 25,454          | $\frac{100}{[112.3]}$ | 22,666                      |                                                              | 22,700               |  |
| c            | ( )<br>28,566   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ 85.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ |         | 33,475          | $\frac{100}{[134.8]}$ | 24,833                      |                                                              | 24,800               |  |
| d            | ( )<br>34,647   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ |         | 34,993          | $\frac{100}{[139.1]}$ | 25,157                      |                                                              | 25,200               |  |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |         |                 | $\frac{100}{[ ]}$     |                             | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                      |  |
| NO           | ア事情の内容          | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |         |                 | エ地域要因の比較の内訳           |                             |                                                              |                      |  |
| a            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -4.0 | 交通・接近 0.0       | 環境 +15.0              |                             |                                                              |                      |  |
|              |                 |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 +2.0 | その他 0.0         |                       |                             |                                                              |                      |  |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -1.0 | 交通・接近 +8.0      | 環境 +5.0               |                             |                                                              |                      |  |
|              |                 |                       | 画地 -10.0              | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0  | その他 0.0         |                       |                             |                                                              |                      |  |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +4.0 | 交通・接近 +8.0      | 環境 +20.0              |                             |                                                              |                      |  |
|              |                 |                       | 画地 +2.0               | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0  | その他 0.0         |                       |                             |                                                              |                      |  |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.10        | 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 +35.0              |                             |                                                              |                      |  |
|              |                 |                       | 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・接近           | 環境                    |                             |                                                              |                      |  |
|              |                 |                       | 画地                    | 行政                    | その他                   | 行政      | その他             |                       |                             |                                                              |                      |  |
| オ比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |         |                 |                       |                             |                                                              | 〔比準価格： 23,500 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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                        | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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                   | 自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

岡垣(県)

- 1

宅地-7

| N o | 所在及び地番             | 不動産 I D            |
|-----|--------------------|--------------------|
| 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  |                    |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 32,500 円 / m <sup>2</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 10 日 | (6)路線価  | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 25 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                                                                                                                                                                                              |                                                               | 遠賀郡岡垣町旭台 2 丁目 5 6 0 番 5 6 9<br>「旭台 2 - 1 2 - 1 0」 |                                           |                                                                                                                                              |                             | 地積<br>(㎡)          | 269<br>( )                                                         | 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<br>処理施設<br>状況            | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                                                                    | ( 都 ) 1 低専<br>(50,80)                                      |  |
|                                            | 長方形<br>1.2 : 1                                                                                                                                                                                                | 住宅<br>W 1                                                     | 一般住宅が建ち並ぶ高台<br>の区画整然とした住宅地<br>域                   |                                           | 南6 m<br>町道                                                                                                                                   | 水道、<br>ガス、<br>下水            | 海老津2.5 km          |                                                                    | ( その他 )                                                    |  |
| (2)近隣地域                                    | 範囲                                                                                                                                                                                                            | 東 70 m、西 40 m、南 100 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 18 m、奥行 約 15 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形             |                                           |                                                                                                                                              |                             |                    |                                                                    |                                                            |  |
|                                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                         | 特記事項<br>特記すべき事項はない。                                           |                                                   | 街路<br>6 m町道                               |                                                                                                                                              | 交通施設<br>海老津駅 北西方2.5 km      | 法令<br>規制           | 対象基準地と同じ                                                           |                                                            |  |
|                                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                     | 当該地域及び周辺においては、土地需要はやや良好な状態が続き、その結果、地価は、当分の間、やや上昇傾向にあるものと思料する。 |                                                   |                                           |                                                                                                                                              |                             |                    |                                                                    |                                                            |  |
| (3)最有効使用の判定                                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                         |                                                               |                                                   |                                           |                                                                                                                                              |                             | (4)対象基準地の<br>個別的要因 | ない                                                                 |                                                            |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                          | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                       | 比準価格 32,500 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 3 0 代 ~ 4 0 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は、比較的良好であり、地価は上昇傾向にある。なお、今後は、金利動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建で 3 千万前後が中心となっている。 |                                                               |                                                   |                                           |                                                                                                                                              |                             |                    |                                                                    |                                                            |  |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由         | 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。                                   |                                                               |                                                   |                                           |                                                                                                                                              |                             |                    |                                                                    |                                                            |  |
| (8)公規価<br>示価格<br>と格し<br>をた                 | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                          | 時点<br>修正                                                      | 標準化<br>補正                                         | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別的<br>要因の<br>比較                                                                                                                             | 対象基準地<br>の標準価格<br>( 円 / ㎡ ) | 内<br>訳             | 標準 街路<br>化 交通<br>補 環境<br>正 画地<br>行政<br>その他                         | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他                        |  |
|                                            | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                 | [ ]<br>100                                                    | 100<br>[ ]                                        | 100<br>[ ]                                | [ ]<br>100                                                                                                                                   |                             |                    |                                                                    |                                                            |  |
| (9)指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                       | 時点<br>修正                                                      | 標準化<br>補正                                         | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別的<br>要因の<br>比較                                                                                                                             | 対象基準地<br>の比準価格<br>( 円 / ㎡ ) | 内<br>訳             | 標準 街路 0.0<br>化 交通 0.0<br>補 環境 0.0<br>正 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地 街路 -2.0<br>域 交通 0.0<br>要 環境 -11.0<br>因 行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                                            | 遠賀(県) - 3<br>前年指定基準地の価格<br>27,400 円 / ㎡                                                                                                                                                                       | [103.3]<br>100                                                | 100<br>[100.0]                                    | 100<br>[ 87.2]                            | [100.0]<br>100                                                                                                                               | 32,500                      |                    |                                                                    |                                                            |  |
| (10)対年々<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 31,800 円 / ㎡<br>- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / ㎡         |                                                               |                                                   | 価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の | 〔一般的要因〕 岡垣町の人口は微減傾向にある。岡垣町の住宅地の地価については、上昇基調及びゼロ基調の住宅地が多く見られる。<br>〔地域要因〕 当該地域周辺での土地需要は若干良好が続いており、その結果、地価水準は上昇傾向が見られる。<br>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。 |                             |                    |                                                                    |                                                            |  |
|                                            | 変動率                                                                                                                                                                                                           | 年間                                                            | +2.2 %                                            |                                           | 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<br>(㎡)             | 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            | 岡垣 7 C<br>- 763 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 更地                | ( )                   | ほぼ正方形             | 東5 m町道                                                       |           | (都) 1 低専<br>(50,80) |
| b            | 岡垣 7 C<br>- 155 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ整形              | 北東9 m町道                                                      |           | (都) 1 低専<br>(50,80) |
| c            | 岡垣 7 C<br>- 160 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ整形              | 北6 m町道                                                       |           | (都) 1 低専<br>(50,80) |
| d            | 岡垣 7 C<br>- 752 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ長方形             | 南西10.5 m町道<br>南東4.5 m<br>角地                                  |           | (都) 1 低専<br>(50,60) |
| e            | 岡垣 7 K<br>- 613 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ正方形             | 南8 m町道<br>東6 m<br>角地                                         |           | (都) 1 低専<br>(60,80) |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円 / ㎡)   | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円 / ㎡) | 個別的要因の比較                                                     |           | 査定価格<br>(円 / ㎡)     |
| a            | ( )<br>37,059   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 37,874            | $\frac{100}{[104.0]}$ | 36,417            | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 36,400    |                     |
| b            | ( )<br>35,812   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.1]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 35,847            | $\frac{100}{[107.1]}$ | 33,471            |                                                              | 33,500    |                     |
| c            | ( )<br>34,647   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 34,993            | $\frac{100}{[110.0]}$ | 31,812            |                                                              | 31,800    |                     |
| d            | ( )<br>28,566   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ 85.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 33,475            | $\frac{100}{[117.8]}$ | 28,417            |                                                              | 28,400    |                     |
| e            | ( )<br>33,685   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 33,293            | $\frac{100}{[102.0]}$ | 32,640            | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 32,600    |                     |
| 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<br>+0.18        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +5.0           |                                                              |           |                     |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +5.0           |                                                              |           |                     |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +10.0          |                                                              |           |                     |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +5.0<br>その他 0.0 | 環境 +10.0          |                                                              |           |                     |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.16        | 街路 0.0<br>画地 +3.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0 | 環境 +2.0           |                                                              |           |                     |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 32,500 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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                               | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                          |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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1低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)         | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                         |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

岡垣(県)

- 2

宅地-7

| N o | 所在及び地番                      | 不動産 I D            |
|-----|-----------------------------|--------------------|
| 1   | 遠賀郡岡垣町旭台 2 丁目 5 6 0 番 5 6 9 | 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  |                             |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 25,300 円 / m <sup>2</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 10 日 | (6)<br>路線<br>価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 25 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                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    | 遠賀郡岡垣町海老津駅南 2 丁目 1 0 0 8 番 2 2<br>「海老津駅南 2 - 8 - 9」 |                                      |                                                                  |                  |                         | 地積<br>(㎡) | ( 215 )                | 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<br>処理施設<br>状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |           | ( 都 ) 1 住居<br>(60,200) |               |             |
|                            | 台形<br>1 : 1.2                                                                                                                                                                                                            | 住宅<br>W 1                                                                          | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域                                    |                                      | 北6 m<br>町道                                                       | 水道、<br>下水        | 海老津900 m                |           | ( その他 )                |               |             |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                       | 東 60 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m                                                       |                                                     |                                      | 標準的使用                                                            | 戸建住宅地            |                         |           |                        |               |             |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    | 間口 約 13 m、奥行 約 16 m、                                |                                      | 規模 210 ㎡程度、                                                      |                  | 形状 台形                   |           |                        |               |             |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                    | 特記事項<br>特記すべき事項はない。                                                                |                                                     | 街路<br>6 m町道                          |                                                                  | 交通施設             | 海老津駅 東方900 m            |           | 法令規制                   | 対象基準地と同じ      |             |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                | 当該地域及び周辺においては、比較的利便性の高い住宅地域に存している。結果、土地需要は、一定数見られ、地価は、当分の間、若干ではあるが、上昇傾向にあるものと思料する。 |                                                     |                                      |                                                                  |                  |                         |           |                        |               |             |
| (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 25,300 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者を中心に 3 0 代 ~ 4 0 代を中心とするサラリーマン世帯等も想定される。土地需要は、前年同程度で推移しており、取引価格は若干の上昇傾向にある。なお、今後は、金利動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建で 3 千万前後が中心となっている。 |                                                                                    |                                                     |                                      |                                                                  |                  |                         |           |                        |               |             |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が建ち並び古くからの住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。                                                |                                                                                    |                                                     |                                      |                                                                  |                  |                         |           |                        |               |             |
| (8)公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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<br>( 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<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                            |                                                                                    | [ ]<br>100                                          | 100<br>[ ]                           | 100<br>[ ]                                                       | [ ]<br>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<br>( 円 / ㎡ ) | 内 訳       | 標準化補正                  | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                            | 遠賀(県) - 3                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |                                                     |                                      |                                                                  |                  |                         |           |                        |               |             |
|                            | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    | [103.3]                                             | 100                                  | 100                                                              | [100.0]          | 25,000                  |           |                        |               |             |
|                            | 27,400 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    | 100                                                 | [100.0]                              | [113.3]                                                          | 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<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 25,100 円 / ㎡                                                                                                                                                   |                                                                                    |                                                     | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | ( 一般的 ) 要因 岡垣町の人口は微減傾向にある。岡垣町の住宅地の地価については、上昇基調及びゼロ基調の住宅地が多く見られる。 |                  |                         |           |                        |               |             |
|                            | - 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                                |                                                                                    |                                                     |                                      | ( 地 域 ) 要因 周辺での取引数は、前年同程度であり、その取引価格については若干上昇傾向にあると思料する。          |                  |                         |           |                        |               |             |
|                            |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    |                                                     |                                      | ( 個別的 ) 要因 個別的要因に変動はない。                                          |                  |                         |           |                        |               |             |
|                            | 変動率                                                                                                                                                                                                                      | 年間                                                                                 | +0.8 %                                              |                                      | 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<br>(㎡)             | 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            | 岡垣 7 C<br>- 751 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ長方形           | 北西4.1 m町道                                                    |           | 1 低専<br>(40,60)       |
| b            | 岡垣 7 C<br>- 754 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ長方形           | 北西4.3 m町道                                                    |           | ( 都 ) 1 低専<br>(40,60) |
| c            | 岡垣 7 C<br>- 756 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ長方形           | 北東5 m町道                                                      |           | ( 都 ) 1 低専<br>(40,60) |
| d            | 岡垣 7 C<br>- 163 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ整形            | 北東4 m町道<br>南東3 m<br>角地                                       |           | ( 都 ) 1 低専<br>(50,60) |
| e            | 岡垣 7 C<br>- 760 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 更地                | ( )                   | ほぼ台形            | 東2.9 m未舗装道路                                                  |           | ( 都 )<br>(70,200)     |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     |           | 査定価格<br>(円/㎡)         |
| a            | ( )<br>27,107   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 27,351            | $\frac{100}{[100.9]}$ | 27,107          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 27,100    |                       |
| b            | ( )<br>22,615   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | 25,454            | $\frac{100}{[ 94.0]}$ | 27,079          |                                                              | 27,100    |                       |
| c            | ( )<br>23,145   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 23,839            | $\frac{100}{[101.9]}$ | 23,395          |                                                              | 23,400    |                       |
| d            | ( )<br>22,491   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 22,380            | $\frac{100}{[ 90.2]}$ | 24,812          |                                                              | 24,800    |                       |
| e            | ( )<br>26,620   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 27,099            | $\frac{100}{[ 88.4]}$ | 30,655          | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 30,700    |                       |
| 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<br>+0.07        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0 | 環境 +4.0         |                                                              |           |                       |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0<br>画地 -10.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0 | 環境 -5.0         |                                                              |           |                       |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.30        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0 | 環境 +4.0         |                                                              |           |                       |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0 | 環境 -7.0         |                                                              |           |                       |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -6.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -3.0<br>その他 0.0 | 環境 -3.0         |                                                              |           |                       |
| オ比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 25,300 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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                           | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                      |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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、賃貸市場が未成熟のため適用せず。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)         | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                         |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

岡垣(県)

- 3

宅地-7

| N o | 所在及び地番                         | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------------|--------------------|
| 1   | 遠賀郡岡垣町海老津駅南 2 丁目 1 0 0 8 番 2 2 | 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  |                                |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 33,000 円 / m <sup>2</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 10 日 | (6) 路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 25 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                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 | 遠賀郡岡垣町海老津 3 丁目 1 4 4 5 番 9 2<br>「海老津 3 - 1 3 - 1 6」 |                                      |                  |                                                           | 地積<br>(㎡)                                  | ( 235 )                            | 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<br>処理施設状況                                              | 主要な交通施設との<br>接近の状況                         |                                    | ( 都 ) 1 低専<br>(50,80) |               |
|                                            | 正方形<br>1 : 1                                                                                                                                                                                                                    | 住宅<br>W 1                                                                       | 中規模の一般住宅が建ち<br>並ぶ高台の住宅地域                            |                                      | 北6 m<br>町道       | 水道、<br>下水                                                 | 海老津1.6 km                                  |                                    | ( その他 )               |               |
| (2) 近隣地域                                   | 範囲                                                                                                                                                                                                                              | 東 50 m、西 50 m、南 60 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 15 m、奥行 約 15 m、                                |                                      | 規模 230 ㎡程度、      |                                                           | 形状 正方形                                     |                                    |                       |               |
|                                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                           | 特記事項                                                                            | 特記すべき事項はない。                                         |                                      | 街路 6 m町道         |                                                           | 交通施設                                       | 海老津駅 南西方1.6 km                     |                       | 法令規制 対象基準地と同じ |
|                                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                       | 当該地域の地域要因に大きな変化はないものの、土地需要は一定数見られ、地価は若干ではあるものの、上昇傾向が続いており、その傾向はしばらくの間続くものと思料する。 |                                                     |                                      |                  |                                                           |                                            |                                    |                       |               |
| (3) 最有効使用の判定                               | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |                                                     |                                      |                  |                                                           | (4) 対象基準地の<br>個別的要因                        | ない                                 |                       |               |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                         | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                         | 比準価格 33,000 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 3 0 代 ~ 4 0 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は、前年同程度で推移しており、取引価格はやや上昇傾向が見られる。なお、今後は、金利動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建で 3 千万前後が中心となっている。         |                                                                                 |                                                     |                                      |                  |                                                           |                                            |                                    |                       |               |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由        | 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。                                                     |                                                                                 |                                                     |                                      |                  |                                                           |                                            |                                    |                       |               |
| (8) 公規価<br>示価格<br>と格し<br>をた                | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                            | 時点<br>修正                                                                        | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                      | 個別的要<br>因の比<br>較 | 対象基準地<br>の標準価格<br>( 円 / ㎡ )                               | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其他 |                       |               |
|                                            | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                   | [ ]<br>100                                                                      | 100<br>[ ]                                          | 100<br>[ ]                           | [ ]<br>100       |                                                           |                                            |                                    |                       |               |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討             | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                         | 時点<br>修正                                                                        | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                      | 個別的要<br>因の比<br>較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>( 円 / ㎡ )                               | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其他 | 0.0                                | 地 街路                  | -2.0          |
|                                            | 遠賀(県) - 3                                                                                                                                                                                                                       | 前年指定基準地の価格<br>27,400 円 / ㎡                                                      | 100<br>[103.3]<br>100                               | 100<br>[100.0]                       | 100<br>[ 86.3]   | 100<br>[100.0]                                            |                                            | 0.0                                | 域 交通                  | -1.0          |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                 |                                                     |                                      |                  |                                                           |                                            | 0.0                                | 要 環境                  | -11.0         |
| (10) 対年<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等前か | - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 32,600 円 / ㎡<br>- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡<br>変動率 年間 +1.2 % 半年間 % |                                                                                 |                                                     | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | ( 一般的<br>要 因 )   | 岡垣町の人口は微減傾向にある。岡垣町の住宅地の地価については、<br>上昇基調及びゼロ基調の住宅地が多く見られる。 |                                            |                                    |                       |               |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                 |                                                     |                                      | ( 地 域<br>要 因 )   | 当該団地での取引は、前年同程度が続いているが、その取引価格につ<br>いては若干上昇傾向にあると思料する。     |                                            |                                    |                       |               |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                 |                                                     |                                      | ( 個別的要<br>要 因 )  | 個別的要因に変動はない。                                              |                                            |                                    |                       |               |

| (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<br>(㎡)             | 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            | 岡垣7C<br>- 151 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形          | 北東10 m町道<br>北西16 m<br>角地   |                 | (都) 1 住居<br>(70,200)                                         |               |
| b            | 岡垣7C<br>- 159 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形          | 南東4 m町道                    |                 | (都) 1 低専<br>(40,60)                                          |               |
| c            | 岡垣7C<br>- 758 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 北東4.6 m町道<br>西2.5 m<br>二方路 |                 | (都) 1 住居<br>(70,184)                                         |               |
| d            | 岡垣7C<br>- 152 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形          | 北西6 m町道                    |                 | (都) 1 低専<br>(40,60)                                          |               |
| e            | 岡垣7K<br>- 111 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形          | 北5 m町道<br>北西5 m<br>角地      |                 | (都) 1 低専<br>(50,60)                                          |               |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡) | 地域要因の比較                    | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>37,203 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 37,575        | $\frac{100}{[113.5]}$      | 33,106          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 33,100        |
| b            | ( )<br>34,658 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 34,866        | $\frac{100}{[ 99.0]}$      | 35,218          |                                                              | 35,200        |
| c            | ( )<br>32,579 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 97.0]}$ | 33,855        | $\frac{100}{[ 99.9]}$      | 33,889          |                                                              | 33,900        |
| d            | ( )<br>28,037 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 28,121        | $\frac{100}{[ 96.0]}$      | 29,293          |                                                              | 29,300        |
| e            | ( )<br>32,844 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 33,238        | $\frac{100}{[ 99.0]}$      | 33,574          | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 33,600        |
| 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<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0       | 交通・接近 +3.0                 | 環境 +8.0         |                                                              |               |
|              |               |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0                    |                 |                                                              |               |
| b            | 正常            | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0       | 交通・接近 +1.0                 | 環境 0.0          |                                                              |               |
|              |               |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0                    |                 |                                                              |               |
| c            | 正常            | % / 月<br>+0.07        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0       | 交通・接近 +4.0                 | 環境 -2.0         |                                                              |               |
|              |               |                       | 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<br>+0.06        | 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 -5.0         |                                                              |               |
|              |               |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0                    |                 |                                                              |               |
| e            | 正常            | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -1.0       | 交通・接近 0.0                  | 環境 0.0          |                                                              |               |
|              |               |                       | 画地 0.0                | 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： 33,000 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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                               | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                          |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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1低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)       | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                       |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

岡垣(県)

- 4

宅地-7

| N o | 所在及び地番                       | 不動産 I D            |
|-----|------------------------------|--------------------|
| 1   | 遠賀郡岡垣町海老津 3 丁目 1 4 4 5 番 9 2 | 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  |                              |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 25,600 円 / m <sup>2</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 10 日 | (6)路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 25 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                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                 | 遠賀郡岡垣町山田峠 1 丁目 1 番 6 4<br>「山田峠 1 - 7 - 9」 |                 |                                                                     |                        | 地積<br>(㎡)               | 328<br>( ) | 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<br>処理施設<br>状況       | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |            | ( 都 ) 1 低専<br>(40,60) |               |           |
|                             | 長方形<br>1.5 : 1                                                                                            | 住宅<br>W 1                                                                                                                                                                                                       | 中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域                        |                 | 南4 m<br>町道                                                          | 水道、<br>下水              | 海老津2.3 km               |            | ( その他 )               |               |           |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                        | 東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m                                                                                                                                                                                     |                                           |                 | 標準的使用                                                               | 戸建住宅地                  |                         |            |                       |               |           |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                 | 間口 約 20 m、奥行 約 15 m、                      |                 | 規模 300 ㎡程度、                                                         |                        | 形状 長方形                  |            |                       |               |           |
|                             | 地域的特性                                                                                                     | 特記事項<br>特記すべき事項はない。                                                                                                                                                                                             |                                           | 街路<br>4 m町道     |                                                                     | 交通施設<br>海老津駅 北東方2.3 km | 法令規制<br>対象基準地と同じ        |            |                       |               |           |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                 | 当該地域は、比較的整然とした古くからの住宅団地となっている。周辺では、新興の住宅団地が存し、土地需要は比較的良好であり、その傾向はしばらくの間続くものと思料する。                                                                                                                               |                                           |                 |                                                                     |                        |                         |            |                       |               |           |
| (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                                                                                                                                                                                                         | 基準価格 25,600 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 3 0 代 ~ 4 0 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は比較的好調であり、取引単価は上昇傾向下にある。なお、今後は、金利動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建で 3 千万前後が中心となっている。 |                                           |                 |                                                                     |                        |                         |            |                       |               |           |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                           | 戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した基準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。                                     |                                           |                 |                                                                     |                        |                         |            |                       |               |           |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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<br>( 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<br>円 / ㎡                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                 | [ ]<br>100                                | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]                                                          | [ ]<br>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               | 対象基準地の標準価格<br>( 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           | +1.0      |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>27,400 円 / ㎡                                                                                |                                                                                                                                                                                                                 | [103.3]<br>100                            | 100<br>[100.0]  | 100<br>[111.1]                                                      | [100.0]<br>100         | 25,500                  |            | 0.0                   | 0.0           | 0.0       |
| (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<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 24,700 円 / ㎡                                    |                                                                                                                                                                                                                 |                                           | 価 変 動 形 成 要 因 の | ( 一 般 的 要 因 ) 岡垣町の人口は微減傾向にある。岡垣町の住宅地の地価については、上昇基調及びゼロ基調の住宅地が多く見られる。 |                        |                         |            |                       |               |           |
|                             | - 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 |                                                                                                                                                                                                                 |                                           |                 | ( 地 域 要 因 ) 当該地域周辺の取引は比較的良好で、結果、当団地内において、地価上昇傾向が見られる。               |                        |                         |            |                       |               |           |
|                             | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                 |                                           |                 | ( 個 別 的 要 因 ) 個別的要因に変動はない。                                          |                        |                         |            |                       |               |           |
|                             | 変動率                                                                                                       | 年間 +3.6 %                                                                                                                                                                                                       | 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<br>(㎡)             | 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            | 岡垣 7 C<br>- 751 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形             | 北西4.1 m町道              |                 | 1 低専<br>(40,60)                                                  |               |
| b            | 岡垣 7 C<br>- 754 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形             | 北西4.3 m町道              |                 | ( 都 ) 1 低専<br>(40,60)                                            |               |
| c            | 岡垣 7 C<br>- 756 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形             | 北東5 m町道                |                 | ( 都 ) 1 低専<br>(40,60)                                            |               |
| d            | 岡垣 7 C<br>- 163 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形              | 北東4 m町道<br>南東3 m<br>角地 |                 | ( 都 ) 1 低専<br>(50,60)                                            |               |
| e            | 岡垣 7 C<br>- 760 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形              | 東2.9 m未舗装道路            |                 | ( 都 )<br>(70,200)                                                |               |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較                | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                         | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>27,107   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 27,351            | $\frac{100}{[99.0]}$   | 27,627          | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 27,600        |
| b            | ( )<br>22,615   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$  | 25,454            | $\frac{100}{[92.7]}$   | 27,458          |                                                                  | 27,500        |
| c            | ( )<br>23,145   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 23,839            | $\frac{100}{[100.0]}$  | 23,839          |                                                                  | 23,800        |
| d            | ( )<br>22,491   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 22,380            | $\frac{100}{[89.8]}$   | 24,922          |                                                                  | 24,900        |
| e            | ( )<br>26,620   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 27,099            | $\frac{100}{[86.5]}$   | 31,328          | $\frac{[100.0]}{100}$                                            | 31,300        |
| 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<br>+0.07        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0  | 環境 -2.0         |                                                                  |               |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0<br>画地 -10.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0  | 環境 -10.0        |                                                                  |               |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.30        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0  | 環境 -2.0         |                                                                  |               |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0  | 環境 -12.0        |                                                                  |               |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0  | 環境 -8.0         |                                                                  |               |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 25,600 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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                               | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                          |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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1低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)       | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                       |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

岡垣(県)

- 5

宅地-7

| N o | 所在及び地番                 | 不動産 I D            |
|-----|------------------------|--------------------|
| 1   | 遠賀郡岡垣町山田峠 1 丁目 1 番 6 4 | 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  |                        |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 横 由紀  |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 10,600,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 16,400 円 / m <sup>2</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)路線価  | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 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                                                                                                                                                                                  |                                                                                 | 遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村 6 0 1 番 2 |                     |             |                                                        |                | 地積 (㎡)                                        | 644 ( )        | 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 ) (70,200) |                 |  |
|                             | 台形 1 : 1.2                                                                                                                                                                                        | 住宅 W 2                                                                          | 一般住宅も多く見うけられる農家住宅地域     |                     | 西5 m 町道     | 水道、下水                                                  | 海老津3.7 km      |                                               | ( その他 )        |                 |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                | 東 60 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m                                                    |                         |                     | 標準的使用       | 農家住宅地                                                  |                |                                               |                |                 |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                         |                                                                                 | 間口 約 22 m、奥行 約 27 m、    |                     | 規模 600 ㎡程度、 |                                                        | 形状 台形          |                                               |                |                 |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                             | 特記 特にない                                                                         |                         | 街 5 m町道             |             | 交通 海老津駅 北東方3.7 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                                                                                                                                                                                         | 郊外の農家住宅地域で、変化に乏しく、現状程度で推移すると予測する。利便性の観点から住宅需要は弱く、地価上昇圧力は希薄であり、しばらくは安定的な状況と予測する。 |                         |                     |             |                                                        |                |                                               |                |                 |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 農家住宅地                                                                                                                                                                                             |                                                                                 |                         |                     |             | (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 16,400 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、郊外の既成住宅地域、農家集落地域であって、岡垣町の北部を中心として町内全域に及ぶ。主たる需要者は、農業従事者や町内の地縁者等であり、圏外からの参入はほとんどない。岡垣町内では、市街地エリアで地価は上昇基調にあるが、郊外部の状況はやや異なり、宅地需要は依然として弱い。取引規模によって総額のばらつきも大きく、中心的な価格帯は見出しにくい。                   |                                                                                 |                         |                     |             |                                                        |                |                                               |                |                 |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用の農家住宅を主体とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、町内の類似の農家住宅地等の取引事例を採用しており、価格牽連性が強く、規範性の高い試算価格と評価できる。よって、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに、価格形成要因の動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                 |                         |                     |             |                                                        |                |                                               |                |                 |  |
| (8) 公規価示標準価と格しをた            | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 交通 環境 画地 行政 その他                         | 地 域 要 因        | 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地 域 要 因        | 街路 交通 環境 行政 その他 |  |
|                             | 遠賀(県) - 3                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |                         |                     |             |                                                        |                |                                               |                |                 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 27,400 円 / ㎡                                                                                                                                                                           | [103.3] 100                                                                     | 100 [100.0]             | 100 [171.7]         | 100         | 16,500                                                 |                |                                               |                |                 |  |
| (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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 16,400 円 / ㎡                                                                                                                                                    |                                                                                 |                         | 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の | 〔 一般的 要 因 〕 | 岡垣町の人口は微減であるが、世帯数は微増傾向にあり、住宅需要は安定的。ただし金利の先高観に留意が必要である。 |                |                                               |                |                 |  |
|                             | - 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                         |                                                                                 |                         |                     | 〔 地 域 要 因 〕 | 郊外の農家住宅地域であり、変化に乏しい。市場性、利便性が劣るため、需要は弱く地価上昇には至っていない。    |                |                                               |                |                 |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |                         |                     | 〔 個別的 要 因 〕 | 個別的要因に変動はない                                            |                |                                               |                |                 |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                               | 年間 0.0 %                                                                        | 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<br>(㎡)             | 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            | 岡垣 7 C<br>- 762 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形          | 南東4.5 m町道             |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| b            | 岡垣 7 C<br>- 168 | 遠賀郡岡垣町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形          | 北東13 m県道              |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| c            | 遠賀 7 C<br>- 859 | 遠賀郡遠賀町                |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形           | 西7 m町道                |                 | (都)<br>(60,200)                                              |               |
| d            | -               |                       |                       |                       | ( )                   |               |                       |                 |                                                              |               |
| e            | -               |                       |                       |                       | ( )                   |               |                       |                 |                                                              |               |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡) | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>14,440   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 14,440        | $\frac{100}{[ 88.4]}$ | 16,335          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 16,300        |
| b            | ( )<br>23,637   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 99.0]}$ | 23,876        | $\frac{100}{[138.5]}$ | 17,239          |                                                              | 17,200        |
| c            | ( )<br>21,275   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 92.2]}$ | 23,190        | $\frac{100}{[137.7]}$ | 16,841          |                                                              | 16,800        |
| d            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |               | $\frac{100}{[ ]}$     |                 |                                                              |               |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |               | $\frac{100}{[ ]}$     |                 | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |               |
| NO           | ア事情の内容          | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |               | エ地域要因の比較の内訳           |                 |                                                              |               |
| a            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 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 -8.0         |                                                              |               |
|              |                 |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                              |               |
| b            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +11.0      | 交通・接近 -4.0            | 環境 +30.0        |                                                              |               |
|              |                 |                       | 画地 -1.0               | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                              |               |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0       | 交通・接近 0.0             | 環境 +35.0        |                                                              |               |
|              |                 |                       | 画地 -7.8               | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                              |               |
| d            |                 | % / 月                 | 街路                    | 交通・接近                 | 環境                    | 街路            | 交通・接近                 | 環境              |                                                              |               |
|              |                 |                       | 画地                    | 行政                    | その他                   | 行政            | その他                   |                 |                                                              |               |
| e            |                 | % / 月                 | 街路                    | 交通・接近                 | 環境                    | 街路            | 交通・接近                 | 環境              |                                                              |               |
|              |                 |                       | 画地                    | 行政                    | その他                   | 行政            | その他                   |                 |                                                              |               |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |               | 〔比準価格： 16,400 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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |      |       |  |     |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |     |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                   |                   | 月率変動率<br>%/月           | 付帯費用 | 標準化補正 |  |     | 月率変動率<br>%/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<br>(円)                        | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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、自用の住宅が主体で賃貸市場が未成熟なため |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

岡垣(県)

- 6

宅地-7

| N o | 所在及び地番                  | 不動産 I D            |
|-----|-------------------------|--------------------|
| 1   | 遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村 6 0 1 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  |                         |                    |

| 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)路線価 | [ 令和 7年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 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 | 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価 |          |                |        |            |                    |

|                          |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |                        |              |                                                                                                   |                    |                |       |                 |          |             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|-------|-----------------|----------|-------------|
| (1)<br>基準地               | 所在及び地番                                                                                                                                                                                                    | 遠賀郡岡垣町東山田1丁目312番1                                                                                  |                        |              |                                                                                                   |                    | 地積 (㎡)         | 2,225 |                 | 法令上の規制等  |             |
|                          | 形状                                                                                                                                                                                                        | 土地の利用の現況                                                                                           | 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 (50,80) |          |             |
|                          | 長方形 1:1.2                                                                                                                                                                                                 | 田                                                                                                  | 田畑等が多い既存住宅地域に隣接する地域    |              | 南東6.3 m 町道                                                                                        | 水道、下水              | 海老津1.5 km      |       | (その他)           |          |             |
| (2)<br>近隣地域              | 範囲                                                                                                                                                                                                        | 東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 70 m                                                                        |                        |              |                                                                                                   | 標準の使用              | 低層住宅地向けの宅地見込地  |       |                 |          |             |
|                          | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                    | 間口 約 40 m、奥行 約 50 m、規模 |              | 2,000 ㎡程度、形状                                                                                      |                    | 長方形            |       |                 |          |             |
|                          | 地域的特性                                                                                                                                                                                                     | 特記事項                                                                                               | 特にない                   |              | 道 6.3 m 町道路                                                                                       | 交通施設               | 海老津駅 北東方1.5 km |       | 法令規制            | 対象基準地と同じ |             |
|                          | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                 | 地域要因に変動はない。ただし、町内全体では、小規模開発が散見され、宅地開発圧力はある。建売分譲総額は上昇基調だが、造成コストや建築コストが上昇しているため、素地価格の上昇にブレーキがかかっている。 |                        |              |                                                                                                   |                    |                |       |                 |          |             |
| (3) 最も有効使用の判定            | 低層住宅地向けの宅地見込地                                                                                                                                                                                             |                                                                                                    |                        |              |                                                                                                   | (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                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                    | 基準価格 8,000 円 / ㎡       |              |                                                                                                   |                    |                |       |                 |          |             |
|                          | 控除法                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                    | 控除後価格 8,090 円 / ㎡      |              |                                                                                                   |                    |                |       |                 |          |             |
| (6) 市場の特性                | 同一需給圏は、岡垣町を中心として遠賀郡一円、さらには宗像市の一部に及び圏域と判定した。需要者の中心は、デベロッパーや地場の不動産業者等である。岡垣町では、現在も住宅団地の分譲やミニ開発による分譲が実施されているが、売れ行きは概ね堅調である。ただし、造成コストや建築コストが大きく上昇していること、金利の先高観などから、開発事業者を取り巻く状況は厳しい側面もある。                     |                                                                                                    |                        |              |                                                                                                   |                    |                |       |                 |          |             |
| (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 試算の結果、基準価格と控除法による価格が求められたため、以下に調整を行う。基準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、控除法による価格は、市場参加者であるデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格であり、説得力があるが、開発プラン、期間、販売スケジュール等、想定要素が多く、やや流動的と言える。したがって、本件では、基準価格を重視して、控除法を斟酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                    |                        |              |                                                                                                   |                    |                |       |                 |          |             |
| (8) 公示価格の標準              | 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             | 標準化補正 | 画地行政            | 地域要因     | 交通環境宅造行政その他 |
|                          | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                | [ ] / 100                                                                                          | 100 [ ]                | 100 [ ]      | [ ] / 100                                                                                         |                    |                |       | その他             |          |             |
| (9) 対象基準地からの検討           | 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                    |                        | 価格状況<br>要因の変 | <div> <div> (一般的要因) </div> <div> 建売分譲総額は上昇しているが、造成コスト、建築コストの上昇も顕著に見られる。 </div> </div>             |                    |                |       |                 |          |             |
|                          | <div> <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 </div>                                                                                                                        |                                                                                                    |                        |              | <div> <div> (地域要因) </div> <div> 近傍での目立った開発はないが、東側の新規分譲団地は販売価格水準も高く、一定の開発圧力になると思料する。 </div> </div> |                    |                |       |                 |          |             |
|                          | 前年標準価格 8,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                        |                                                                                                    |                        |              |                                                                                                   |                    |                |       |                 |          |             |
|                          | 変動率                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                    |                        |              |                                                                                                   |                    |                |       |                 |          |             |
|                          | 年間 0.0 %                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                    |                        |              | <div> <div> (個別的要因) </div> <div> 個別的要因に変動はない。 </div> </div>                                       |                    |                |       |                 |          |             |

### 3 試算価格算定内訳

岡垣(県) 3 - 1

宅地見込地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                       |               |                       |                            |                       |                     |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| NO           | 取引事例<br>番号      | 所在及び地番                | 取引<br>時点              | 現況<br>地目              | 地積<br>(㎡)     | 画地の<br>形状             | 接面道路の<br>状況                | 主要交通施<br>設の状況         | 法令上の規<br>制等         |
| a            | 岡垣 7 K<br>- 113 | 遠賀郡岡垣町                |                       | その他                   |               | 不整形                   | 西7.5 m町道<br>北東2.5 m<br>二方路 |                       | (都) 1 低専<br>(60,80) |
| b            | 遠賀 7 C<br>- 56  | 遠賀郡遠賀町                |                       | 田                     |               | ほぼ台形                  | 北4.5 m町道<br>南東4 m<br>二方路   |                       | (都) 1 低専<br>(50,60) |
| c            | 水巻 7 C<br>- 604 | 遠賀郡水巻町                |                       | 畑                     |               | 長方形                   | 西5.5 m町道                   |                       | (都) 1 低専<br>(40,60) |
| d            | -               |                       |                       |                       |               |                       |                            |                       |                     |
| e            | -               |                       |                       |                       |               |                       |                            |                       |                     |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡)   | 事情補正                  | 時点修正                  | 標準化補<br>正             | 推定価格<br>(円/㎡) | 地域要因<br>の比較           | 推定標準価<br>格(円/㎡)            | 個別的要因の<br>比較          | 査定価格<br>(円/㎡)       |
| a            | ( )<br>9,564    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 9,564         | $\frac{100}{[119.6]}$ | 7,997                      | 画地 0.0                | 8,000               |
| b            | ( )<br>9,075    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 9,075         | $\frac{100}{[110.0]}$ | 8,250                      | 行政 0.0                | 8,250               |
| c            | ( )<br>6,750    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[85.0]}$  | 7,941         | $\frac{100}{[101.5]}$ | 7,824                      | その他 0.0               | 7,820               |
| d            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |               | $\frac{100}{[ ]}$     |                            |                       |                     |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |               | $\frac{100}{[ ]}$     |                            | $\frac{[100.0]}{100}$ |                     |
| NO           | ア事情<br>の内容      | イ月率<br>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<br>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            |                     |
|              |                 |                       |                       |                       |               | 行政 0.0                | その他 0.0                    |                       |                     |
| b            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0       | 交通・接近 0.0             | 環境 +10.0                   | 宅地造成 0.0              |                     |
|              |                 |                       |                       |                       |               | 行政 0.0                | その他 0.0                    |                       |                     |
| c            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 画地 -15.0              | 行政 0.0                | その他 0.0       | 交通・接近 -6.0            | 環境 +8.0                    | 宅地造成 0.0              |                     |
|              |                 |                       |                       |                       |               | 行政 0.0                | その他 0.0                    |                       |                     |
| d            |                 | % / 月                 | 画地                    | 行政                    | その他           | 交通・接近                 | 環境                         | 宅地造成                  |                     |
|              |                 |                       |                       |                       |               | 行政                    | その他                        |                       |                     |
| e            |                 | % / 月                 | 画地                    | 行政                    | その他           | 交通・接近                 | 環境                         | 宅地造成                  |                     |
|              |                 |                       |                       |                       |               | 行政                    | その他                        |                       |                     |
| オ比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |               | 〔比準価格： 8,000 円/㎡〕     |                            |                       |                     |

|                                                 |     |                       |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|------------------------------------------|--|--|--|
| (2)控除後価格算定内訳                                    |     |                       |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| (2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）    |     |                       |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| 転換後・造成後の更地を想定した価格<br>(円/㎡)                      |     | 有効宅地化率を乗じた価格<br>(円/㎡) |                   | 造成工事費<br>(円/㎡)                     |                       | 公共公益施設負担金<br>(円/㎡)    |                       | 投下資本収益<br>( $\frac{+}{-}$ ) $\times np$ (円/㎡)<br>n: 20.0月 p: 1.0% |                       | 販売費及び一般管理費<br>(円/㎡)           |                 | 差引額 (円/㎡)<br>- ( + )<br>+ ( + )          |  |  |  |
| 35,500                                          |     | ( 77.0 % )<br>27,335  |                   | 12,300                             |                       | 0                     |                       | 2,460                                                             |                       | 1,600                         |                 | 10,975                                   |  |  |  |
| 投下資本収益等控除後の価格<br>n: 26.0月 p: 1.0% (円/㎡)         |     |                       |                   | 熟成度修正<br>r: 3.8% m: 2.0年 (円/㎡)     |                       |                       |                       | 個別的要因の比較                                                          |                       |                               |                 | 控除後価格<br>(円/㎡)                           |  |  |  |
| $\frac{1}{1+np}$ : 0.7937 8,711                 |     |                       |                   | $\frac{1}{(1+r)^m}$ : 0.9281 8,085 |                       |                       |                       | $\frac{[100.0]}{100}$                                             |                       |                               |                 | 8,090                                    |  |  |  |
| (2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定                       |     |                       |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| 取引事例比較法                                         | NO  | 取引事例番号                | 取引価格<br>(円/㎡)     | 事情補正                               | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 地域要因の比較                                                           | 推定標準価格<br>(円/㎡)       | 個別的要因の比較                      | 査定価格<br>(円/㎡)   |                                          |  |  |  |
|                                                 | a   | 岡垣7C                  | 34,658            | $\frac{100}{[100.0]}$              | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.9]}$                                             | 34,555                | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 34,600          |                                          |  |  |  |
|                                                 | -   | 159                   |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
|                                                 | b   | 岡垣7K                  | 40,148            | $\frac{100}{[100.0]}$              | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[111.5]}$                                             | 36,367                | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   | 36,400          |                                          |  |  |  |
| -                                               | 110 |                       |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| c                                               |     |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$                  | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                                                                   | $\frac{[100.0]}{100}$ |                               |                 |                                          |  |  |  |
|                                                 | NO  | 事情の内容                 | 月率変動率             | 標準化補正の内訳                           |                       |                       |                       | 地域要因の比較の内訳                                                        |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| a                                               | 正常  | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0            | 交通・接近 0.0                          | 環境 0.0                | 街路 -3.0               | 交通・接近 +2.0            | 環境 +2.0                                                           |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
|                                                 |     |                       | 画地 0.0            | 行政 0.0                             | その他 0.0               | 行政 0.0                | その他 0.0               |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| b                                               | 正常  | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0            | 交通・接近 0.0                          | 環境 0.0                | 街路 -1.0               | 交通・接近 -4.0            | 環境 +15.0                                                          |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
|                                                 |     |                       | 画地 0.0            | 行政 0.0                             | その他 0.0               | 行政 +2.0               | その他 0.0               |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| c                                               |     | % / 月                 | 街路                | 交通・接近                              | 環境                    | 街路                    | 交通・接近                 | 環境                                                                |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
|                                                 |     |                       | 画地                | 行政                                 | その他                   | 行政                    | その他                   |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| 比準価格                                            |     |                       |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       | 35,500 円/㎡                    |                 |                                          |  |  |  |
| 同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討           |     | 標準地番号又は基準地番号          |                   | 公示価格又は標準価格(円/㎡)                    |                       | 時点修正                  | 標準化補正                 | 地域要因の比較                                                           | 推定標準価格<br>(円/㎡)       | 個別的要因の比較                      | 規準価格又は比準価格(円/㎡) |                                          |  |  |  |
|                                                 |     | 岡垣(県)                 |                   | 24,700                             |                       | $\frac{[103.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 72.6]}$                                             | 35,247                | $\frac{[100.0]}{100}$         | 35,200          |                                          |  |  |  |
|                                                 |     | - 5                   |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| 地域要因の比較の内訳                                      |     |                       |                   |                                    |                       | 街路 -3.0               | 交通・接近 -4.0            | 環境 -22.0                                                          | 行政 0.0                | その他 0.0                       |                 |                                          |  |  |  |
| 転換後・造成後の更地を想定した価格                               |     |                       |                   |                                    |                       | 35,500 円/㎡            |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| (2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要                       |     |                       |                   |                                    |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| * 開発区域面積<br>うち既存公共用地面積                          |     |                       |                   | 9,000 ㎡<br>㎡                       |                       |                       |                       | * 擁壁工事の概要<br>区域外周に約0.5mの高さのRC擁壁を設置                                |                       |                               |                 | * 公園緑地の工事の概要<br>開発面積の3% (270㎡) の公園を配置する。 |  |  |  |
| * 開発区域の範囲 (基準地を中心として)<br>東 0m、西 60m、南 80m、北 70m |     |                       |                   |                                    |                       |                       |                       | * 道路工事の概要<br>幅員6mの開発道路を敷設 (アスファルト舗装)                              |                       |                               |                 | * 水道工事の概要<br>引込延長 278.0 m                |  |  |  |
| * 開発区域の土地の利用状況<br>田 100%、畑 %、森林 %、その他 %         |     |                       |                   |                                    |                       |                       |                       | * 排水工事の概要<br>雨水は有蓋U字側溝、汚水は公共下水道に接続とする                             |                       |                               |                 | * 電気工事の概要<br>引込延長 m                      |  |  |  |
| * 造成画地数                                         |     |                       |                   | 32 画地                              |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 | * その他                                    |  |  |  |
| * 1画地平均面積                                       |     |                       |                   | 215 ㎡                              |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| * 平均盛土高                                         |     |                       |                   | 0.5 m                              |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| * 造成後の公共減歩率                                     |     |                       |                   | 23.0 %                             |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| * 既存公共用地率                                       |     |                       |                   | %                                  |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |
| * 造成後の減歩率                                       |     |                       |                   | 23.0 %                             |                       |                       |                       |                                                                   |                       |                               |                 |                                          |  |  |  |

## 4 不動産 I D

- 宅地見込地-4

| N o | 所在及び地番                   | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------|--------------------|
| 1   | 遠賀郡岡垣町東山田 1 丁目 3 1 2 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  |                          |                    |

| 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)路線価 | [ 令和 7年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 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      |          |                |        |            |                    |

|                                                                 |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                     |                 |                  |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| (1)<br>基準地                                                      | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                  |                                                                                                                                                                                                                   | 遠賀郡岡垣町鍋田1丁目435番150「鍋田1-2-15」 |                                                     |                 |                  |                                                        | 地積<br>(㎡) |                                               | 600<br>( )                              |                                     | 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<br>(60,200)                 |  |
|                                                                 | 長方形<br>2:1                                                                        | 店舗<br>S 1                                                                                                                                                                                                         |                              | 沿道サービス店舗、飲食店等が立地する路線商業地域                            |                 | 北16.5 m<br>町道    |                                                        | 水道、<br>下水 |                                               | 海老津1.9 km                               |                                     | (その他)                               |  |
| (2)<br>近隣地域                                                     | 範囲                                                                                |                                                                                                                                                                                                                   | 東 60 m、西 120 m、南 10 m、北 20 m |                                                     | 標準的使用           |                  | 低層店舗地                                                  |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
|                                                                 | 標準的画地の形状等                                                                         |                                                                                                                                                                                                                   | 間口 約 35 m、奥行 約 16.5 m、規模     |                                                     | 600㎡程度、形状 長方形   |                  |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
|                                                                 | 地域的特性                                                                             |                                                                                                                                                                                                                   | 特記 特になし                      |                                                     | 街 16.5 m町道      |                  | 交通 海老津駅 北東方1.9 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                                                       |                                                                                   | 近傍にスーパーの出店予定があるが、具体的な影響はまだ顕在化していない。周辺地域全体の地価動向から、当町路線商業地においても僅かながら地価は上昇基調と予測する。                                                                                                                                   |                              |                                                     |                 |                  |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
| (3)最も有効使用の判定                                                    |                                                                                   | 低層店舗地                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                     |                 |                  | (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                                                |                 | 42,400 円/㎡       |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
|                                                                 |                                                                                   | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             |                              | 収益価格                                                |                 | 33,700 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、岡垣町内の商業地域を中心として、周辺市町にも及ぶ。近隣地域は、幹線沿いの路線商業地域であり、需要者は、チェーン展開の飲食店、小売業者又は地場法人等が中心となる。現時点で、地域内の繁華性に特段の変化はないが、近傍で開発中のスーパーの開業が待たれる。また、周辺地域全体の地価動向から、当町路線商業地においても若干ながら地価は上昇基調であると判断する。なお、取引規模が多様なため、中心価格帯の把握は困難である。 |                              |                                                     |                 |                  |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                      |                                                                                   | 近隣地域は低層店舗を中心とする路線商業地域であり、収益還元法を適用したが、土地価格に見合う賃料相場が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。一方、比準価格は、市場において成立した類似の取引事例に基づく実証的な試算価格と評価できる。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                              |                              |                                                     |                 |                  |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
| (8)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた                             | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号                                                              |                                                                                                                                                                                                                   | 時点<br>修正                     | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                | 内<br>訳    | 標 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>他 その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他     |                                     |                                     |  |
|                                                                 | 公示価格<br>円/㎡                                                                       |                                                                                                                                                                                                                   | [ ]<br>100                   | 100<br>[ ]                                          | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100       |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                               | 指定基準地番号                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   | 時点<br>修正                     | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                | 内<br>訳    | 標 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>他 その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他 | +1.0<br>+2.0<br>+16.0<br>0.0<br>0.0 |  |
|                                                                 | 遠賀(県) 5 - 1                                                                       |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                     |                 |                  |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
|                                                                 | 前年指定基準地の価格<br>50,900 円/㎡                                                          |                                                                                                                                                                                                                   | [100.6]<br>100               | 100<br>[102.0]                                      | 100<br>[119.5]  | [100.0]<br>100   | 42,000                                                 |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
| (10)<br>対年<br>ら象<br>標の<br>基準<br>検準<br>価価<br>討地<br>格の<br>等前<br>か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>41,500 円/㎡                                   |                                                                                                                                                                                                                   |                              | 価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の | (一般的<br>要因)     |                  | 岡垣町は、人口は微減、高齢化も進展している。路線商業地は一定の集客が見られるが、駅周辺は商況が低迷している。 |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
|                                                                 | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>-<br>公示価格<br>円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                     | (地域<br>要因)      |                  | 沿道型店舗が立地する路線商業地域であり、近傍でスーパーの開業予定もある。開業後の影響を注視する必要がある。  |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
|                                                                 | 変動率 年間 +1.2 % 半年間 %                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                     | (個別的<br>要因)     |                  | 個別的要因に変動はない                                            |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |
|                                                                 |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                     |                 |                  |                                                        |           |                                               |                                         |                                     |                                     |  |

| (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<br>(㎡)          | 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           | 岡垣7C<br>- 154 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地      | ( )                | ほぼ整形                  | 北9 m町道<br>西3.5 m<br>角地   |                                                                                | (都)商業<br>(90,400)  |
| b           | 岡垣7C<br>- 151 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 更地       | ( )                | ほぼ整形                  | 北東10 m町道<br>北西16 m<br>角地 |                                                                                | (都)1住居<br>(70,200) |
| c           | 岡垣7C<br>- 765 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 更地       | ( )                | ほぼ台形                  | 北東16 m県道                 |                                                                                | (都)1住居<br>(60,200) |
| d           | 岡垣7C<br>- 170 | 遠賀郡岡垣町                |                       |                       |                       | 建付地      | ( )                | ほぼ整形                  | 南7 m町道                   |                                                                                | (都)近商<br>(80,200)  |
| e           | -             |                       |                       |                       |                       |          | ( )                |                       |                          |                                                                                |                    |
| NO          | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡)      | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡)          | 個別的要因の比較                                                                       | 査定価格<br>(円/㎡)      |
| a           | ( )<br>40,700 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ |          | 41,026             | $\frac{100}{[98.7]}$  | 41,566                   | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0]<br>100 | 41,600             |
| b           | ( )<br>37,203 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ |          | 37,575             | $\frac{100}{[89.5]}$  | 41,983                   |                                                                                | 42,000             |
| c           | ( )<br>45,371 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[95.0]}$  |          | 48,141             | $\frac{100}{[113.3]}$ | 42,490                   |                                                                                | 42,500             |
| d           | ( )<br>51,220 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ |          | 51,374             | $\frac{100}{[104.5]}$ | 49,162                   |                                                                                | 49,200             |
| e           | ( )           | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |          |                    | $\frac{100}{[ ]}$     |                          |                                                                                |                    |
| NO          | ア事情の内容        | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |          |                    | エ地域要因の比較の内訳           |                          |                                                                                |                    |
| a           | 正常            | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -4.0  | 交通・接近 +10.0        | 環境 -15.0              |                          |                                                                                |                    |
|             |               |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 +10.0 | その他 0.0            |                       |                          |                                                                                |                    |
| b           | 正常            | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -3.0  | 交通・接近 +6.0         | 環境 -13.0              |                          |                                                                                |                    |
|             |               |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0   | その他 0.0            |                       |                          |                                                                                |                    |
| c           | 正常            | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +1.0  | 交通・接近 +2.0         | 環境 +10.0              |                          |                                                                                |                    |
|             |               |                       | 画地 -5.0               | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0   | その他 0.0            |                       |                          |                                                                                |                    |
| d           | 正常            | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -5.0  | 交通・接近 +10.0        | 環境 0.0                |                          |                                                                                |                    |
|             |               |                       | 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・接近              | 環境                    |                          |                                                                                |                    |
|             |               |                       | 画地                    | 行政                    | その他                   | 行政       | その他                |                       |                          |                                                                                |                    |
| 才比準価格決定の理由  |               |                       |                       |                       |                       |          | 〔比準価格： 42,400 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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)         |
|                                        | 3,888,920           | 812,300                     | 3,076,620  | 2,333,610         | 743,010           | ( 0.9790 )<br>727,407 | ( 4.0 - 0.4 )<br>3.6 % |
|                                        | 収益価格                | 20,205,750 円 ( 33,700 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                   |                     |                             |            |                   |                   |                       |                        |

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<br>(円)       | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                       |                 |                |                   |                |                |             |
| 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                                                   |        | 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                  | 基準容積率等            | 地積                                         | 間口・奥行              | 前面道路、幅員等                       |                   |                   |                 |                               |
| ( 都 ) 1 住居                                           | 60 %   | 200 %                  | 200 %             | 600 ㎡                                      | 36.0 m× 16.0 m     | 前面道路：町道 16.5 m<br>特定道路までの距離： 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 %<br>の理由 | 一棟貸のため                         |                   |                   |                 |                               |
| (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)         | a保証金等 (円)         | b権利金等(月数)       | b権利金等 (円)                     |
| 1 ~ 1                                                | 店舗     | 200.00                 | 100.0             | 200.00                                     | 1,700              | 340,000                        | 4.0               | 1,360,000         |                 |                               |
| ~                                                    |        |                        |                   |                                            |                    |                                |                   |                   |                 |                               |
| ~                                                    |        |                        |                   |                                            |                    |                                |                   |                   |                 |                               |
| ~                                                    |        |                        |                   |                                            |                    |                                |                   |                   |                 |                               |
| ~                                                    |        |                        |                   |                                            |                    |                                |                   |                   |                 |                               |
| 計                                                    |        | 200.00                 | 100.0             | 200.00                                     |                    | 340,000                        |                   | 1,360,000         |                 |                               |
| 年額支払賃料                                               |        |                        |                   | 340,000 円 × 12ヶ月 = 4,080,000 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                                       |        |                        |                   | 共益費を別途授受する慣行がないため                          |                    |                                |                   |                   |                 |                               |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                      |        |                        |                   | 円/台 × 台× 12ヶ月+ = 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                     |                    |                                |                   |                   |                 |                               |
| 空室等による損失相当額<br>( + a)× 空室率 A (%) + ( × 空室率 B ( % ) ) |        |                        |                   | 4,080,000 円 × 5.0 %<br>+ 円 × % = 204,000 円 |                    |                                |                   |                   |                 |                               |
| 以上計 + a+ - -                                         |        |                        |                   | 3,876,000 円                                |                    |                                |                   |                   |                 |                               |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                    |        |                        |                   | 1,360,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 12,920 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( 年) 運用利回り( % )<br>円 × % × = 0 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 + + +                                            |        |                        |                   | 3,888,920 円 ( 6,482 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正          | 時点修<br>正                                   | 標準化<br>補正          | 建物格<br>差修正                     | 地域要<br>因の比較       | 基準階<br>格差修正       | 査定実質賃料<br>(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<br>月額実質賃料<br>1,706 円/㎡ |
| b                                                    | -      | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$                          | $\frac{100}{[ ]}$  | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{100}{[ ]}$ |                 | 月額支払賃料<br>( 1,700 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                         | 193,500 円                                             | 38,700,000 ×                                                                  | 0.5 %                       |
| 維持管理費                       | 122,400 円                                             | 4,080,000 ×                                                                   | 3.0 %                       |
| 公租公課                        | 土地 148,100 円                                          | 査定額                                                                           |                             |
|                             | 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<br>～                    | 812,300 円 ( 1,354 円 / m <sup>2</sup> ) ( 経費率 20.9 % ) |                                                                               |                             |
| (3)-6 基本利率等                 |                                                       |                                                                               |                             |
| r : 基本利率                    | 4.0 %                                                 | g : 賃料の変動率                                                                    | 0.4 %                       |
| a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )    | 40 %                                                  | n a : 躯体の経済的耐用年数                                                              | 50 年                        |
| b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )    | 30 %                                                  | n 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                                                 | α : 未収入期間を考慮した修正率                                                             | 0.9790                      |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益           |                                                       |                                                                               |                             |
| 項 目                         | 査 定 額                                                 | 算 出 根 拠                                                                       |                             |
| 建物等の初期投資額                   | 38,700,000 円                                          | 設計監理料率<br>188,000 円 / m <sup>2</sup> × 200.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |                             |
| 元利逋増償還率                     | 0.0603                                                | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %               |                             |
| 建物等に帰属する純収益<br>×            | 2,333,610 円<br>( 3,889 円 / m <sup>2</sup> )           |                                                                               |                             |
| (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<br>× α |                                                       | 727,407 円<br>( 1,212 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                             |
| (3)-9 土地の収益価格               |                                                       |                                                                               |                             |
| 還元利回り (r-g)                 |                                                       | 3.6 %                                                                         |                             |
|                             |                                                       | 20,205,750 円 (                                                                | 33,700 円 / m <sup>2</sup> ) |

## 4 不動産 I D

岡垣(県) 5 - 1 宅地-7

| N o | 所在及び地番                      | 不動産 I D            |
|-----|-----------------------------|--------------------|
| 1   | 遠賀郡岡垣町鍋田 1 丁目 4 3 5 番 1 5 0 | 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  |                             |                    |