令和 7 年 7 月 25 日提出 福智(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額 4,630,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,800 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 18日	(6)路	[令和 7年1月]	円/㎡
	A 47 - 47 - 17 . 17	/ = \ /#\h = /#\	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 田川郡福行	智町金田1	115番3	3 外				地 (m²		313	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面道	路の状	代況 供 処理 設状	施接	要な交通施 近の状況	設との	準都計 (70,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		宅のほか併 られる住宅		南東3.2 町道	m	水道	金田	270 m		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、西	100 m、	南 20 r	n、北	100 m	標準的	り使用 低	 層住宅 ^は	也 也		
近 隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 17	m、 奥行	ī 約	19 m、	規模	ŧ	300 m	î程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特になし			街-3.	2 m 町		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	田駅 東	方270 m	法令規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測				としてに		した 点在	する。土			」 の間、i	└────────────────────────────────────
	最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基 の個別 因		i)		
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較法		·	1-	,] / m²					
0.) 適用	収益還元法	収益価格] / m²					
		原価法	積算価格	-		•] / m²					
/a> -	-18 - 4+ 1/1	開発法		よる価格] / m²	1 + A + A	1-1- 14.1	T1-+463+7	- +	が殆どであり、人口
(6) 1	万場の特性	の減少から新規	の需要はや	や少ない。	このよ	うな状況の)中、≝	当該近隣地	域は町	殳場至近のワ	中心部に	aが名とであり、入口 C位置しており、生活 3 0 0 ~ 4 0 0 万円前
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	り、各補修正項	質目とも十分 対数還元法	·に検討して は適用でき	ている。 きなかった	なお、近隣 た。従って	 地域に 、市場	は自用目的	が一般的	りな戸建住る	官地域で	□基づいて試算してお □あり、賃貸市場が未 □し周辺公基準地の推
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の 0	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	人 海	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[]	100	100	[]		補	–		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100				行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カ 0	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	人 海	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	削牛指疋基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	-	1		神	行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	00 円 / ㎡	価 変	/ 一般的	 				その他 境・選好性(徐々に進行		 こより価格差が生じて
象標 基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	地等と同一地点	形状成況	地類要因	城 町中 岩子)旧来から(すで推移し		宅地域であ	り、良好	子な利便性から地価は
地格 の等 前か	公示価格	+0.7 % 半年	- 円/㎡ 王問 ⁽¹	要 因 % の	 (個別的 要 因		的要因	に変動は	ない。			

福智(県) - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道 状況	路の	註:	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 7 0		郡福智町				更地	(ほ) 方:	ぼ長 形	北西6.2 南東4.5 二方路					準都計 (80,200)
b	- 1090 糸田 0 7 0	_	川郡糸田町				7 ⊉ /;†			E	 方形	南西4.8	~町 治				準都計
D			ᆝᅄᅲᅑᄄᆘ				建付 地	()	כונני	H24.0					(70,200)
	- 1100		 郡香春町				更地			ほ	 ぼ長	北西11 г	 n町道			3	 準都計
								() 方:	形	南9 m					(70,200)
	- 1080	1										角地					
d								()							
<u> </u>	-							()							
	-																
0	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)		域要 比較		惟定標準値 (円/㎡)	E	個別的 比較	的要因の	0	査定価格 (円/㎡)
Э	() 793	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		13,604	10	00 1.0]		14,94	街		C	0.0	14,900
	()	100.03	[100.0]	_100	100		13,004	_10			14,34	········	通・ 近	C	0.0	14,900
	13,	500	[100.0]	100	[100.0]			13,500	_	0.9]		14,85	~~	境	C	0.0	14,900
2	(10,	585 585	100 [100.0]	[99.1] 100	[/]	100 [102.0]		10,284	<u>10</u>	1.9]		14,30)3			0.0	14,300
d	()	100]	100	100			_10				行			0.0	
	()	100	100	100	100			10	00				の他	[100.	0.0 0 1	
	,			100		[]]]	1				100		
10	ア事情の内容の		ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
— а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・持	疑近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	-5.0	環境	-7.0
	+	0.09	画地	+2.0	├	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
)	正常 %	5/月	街路	0.0	- 交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-1.0	環境	-10.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
=	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・指	 近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・	接近	-4.0	環境	-30.0
	-	0.11	 画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
t	9/	5/月	街路		 交通・指) 近	環境			街路			交通・	接近		環境	
			 画地		¦行政		その	 他		行政		<u> </u>	 その他			L	
=	9/	5/月	街路		│ │交通・指	登近	環境			街路			交通・	接近		環境	
					i		i									i	

														()		
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2))-2 造成	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	ı๋)	標準化	補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>		10]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ) #	調達原価
	(円/	m²)				上坡(の風情 (円/㎡)	PAT	(円/m	า๋)	¥X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]		00		
7	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	¥	交通	・接近		環境	•	í	宁政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(13)	()	()		()	()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			70
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域内の賃貸市 しなかった。	場は未成熟であり、原	周辺での十分な賃貸事例	引の収集が困難なこと	から、収益還元法の	適用は

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 福智(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡福智町金田1115番3	2910000165351-0000
2	田川郡福智町金田1115番8	2910000165356-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14 15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32 33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福智(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

 鑑定評価額
 4,650,000 円 1 ㎡当たりの価格
 4,200 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	△和 7年 7日 4日	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡福	智町弁城1	164番2	2					地積 (m²)	٠,	106	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況)現 周辺 況	の土地の利	利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					接近	な交通施設の状況	との	準都計 (70,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		宅が建ち並 耒落地域	が既存	西4.5 n 町道、 南側道	1	7	水道	金田3.	3 km		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、西	50 m、	南 250 г	m、北	100 m	標準的	的使用	農家	住宅地			
近隣一	標準的画地の形料	大等 間口	約 30 r	n、 奥行	ī 約	35 m、	規模	莫	1,	000 m²₹	呈度、	形状 县	長方形
地域	地域的特性	特記 農家集落	地域		街 4.	5 m 🖽	「道	交通	金田縣	沢 北東	方3.3 km	法令	対象基準地と同じ
-3/		事項			路			施設	i			規制	1
	地域要因の将 来予測	農家住宅を主										- るも(のと考える。地価水
(3)最	も	農家住宅地						` ′	対象基準 の個別的 因		地		0.0
1 ' '	に 注記 注記	取引事例比較法	比準価格			4,200	円/m ^²		즤				
0	適用	収益還元法	収益価格			/	円/m²						
		原価法	積算価格				円/㎡						
		開発法		よる価格			円/㎡						
(6)市	5場の特性	る者が殆どであ	5り、さらに	人口の減り	少から新規	現の需要	は少なし	八。需	需要者も	農家の	分家及び親	族等で	は、当町に地縁を有す で地縁的選好性が極め 5円~500万円前後
\ ´/検	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	り、各補修正項	目とも十分 収益還元法	に検討し ⁷ は適用でる	ている。 きなかった	なお、近 た。従っ	隣地域I て、市 ^は	は自用	目目的が	「一般的	な戸建住宅	地域で	基づいて試算してお であり、賃貸市場が未 にし周辺公基準地の推
(8) 公規f 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の (基準地 基価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
をた		円/㎡	100]	[]	100					行政 その他		その _間
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (基準地 基価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	ſ]			補	画地		因 行政
準検 地討	133 7 3 1 7 2 2 7	円/㎡	100]	[]	100	_			正	行政 その他		その他
(10)			50 円 / m²	価 変	一般的要因						・選好性の そ々に進行し		」 こより価格差が生じて る。
象標(基準標準価)	- 2 基 年地が共 検 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準均標準地	地等と同一地点	形状成况	1 1		来からの 要は弱含				で 建ち並ぶも	500、	新規参入は少なく、
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	-1.2 % 半		要因のの	個別的要別		別的要因	目に変	動はなり	, I ₀			
13 13		1.2 70 7	/ /	· • /									

3 試算価格算定内訳 福智(県) - 2 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状		道路の	主要交通が 設の状況		法令上の規 制等
а	福智 0 7 0		郡福智町				底地	()	不整形)	南3.2 m	町道			都計(0,200)
b	- 1090		郡香春町				底地	()	不整形)	第 南7 mm	道			都計 (0,200)
	- 1089	8													
С	糸田 0 7		郡糸田町				建付 地	()	不整形)	北東3 ㎡	町道			都計 0,200)
٦	- 1109		11. 7.7.7 万.40.mT				=±₩			ロゴモ	北東4 n	.mr:\ X		\ <u>\</u>	都計
d	福智 0 7 - 1090		郡福智町				更地	()	ほぼ長 方形	: 14宋4	四, 但			:旬9百1 (0,200)
e	- 1090	3						())					
	-														
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較 木	推定標準		固別的要因の 比較		査定価格 (円/㎡)
а	(2,	, 731	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [92.2]		2,962	<u>100</u>		4,2	街道 244 交ì	甬•	.0	4,240
b	(4,) 749	100 [100.0]	[99.3] 100	100	100 [80.0]		5,895	100 [136		4,3	接i	丘 0	.0	4,340
С	(5,	027	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [85.5]		5,880			4,5	画 [±] 534	也 0	.0	4,530
d	()	100	[100.0]	100	100		5 400	100			行		.0	4.400
e	5,	102	[100.0] 100	100	100	100.0		5,102	100)	4,1	28 ~	[100.0	.0 <u>D</u>]	4,130
NO	ア事情の内容を	「月率 で動率	ウ標準化	100 補正の内記][[]			<u> [</u>	工地域要	因の比較の	 內 內 內 內 內	100		
						±÷\r-	TEM 1.44			/+- n <i>b</i>			÷>-	TEM 1 45	
a			街路 画地		¦ 父週・: └ ¦ 行政	接近 0.0 	. <u>L</u>			街路 		L	妾近 +5.0 ¦	堪児 	-30.0
h			街路		文通・		¦その 環境		0.0	行政 街路		¦ その他 	8近 +20.0	晋堷	40.0
٥		0.06			 		 その			 行政		へ <u>@</u>	i		+10.0
c	正常 9	6/月	街路		交通・		環境			 街路		1	多近 +5.0 ¦	環境	+30.0
		0.00	 画地		- - 行政		\ そ の			 行政		 ¦その他	i		
d	正常 9	6/月	街路		文通・		環境			 街路		1	_{妾近 +20.0}	環境	+3.0
		0.00	 画地	0.0	├		その		0.0	 行政	0.0	L ¦その他	0.0		
			4		六洛.	拉 护	環境		-	 街路		交通・持	至近 .	環境	
e	9,	6/月	街路		交通・	1女亿	******			םתובו		文四 1	877	垛况	

(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	適	切な造成	事例が	ないため。							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が同	可能な場合	合の価格									
í	き成事例番号	=			-		所在	及び地	番							
茅	통地の取得値 (円/π		事情補	証	時点修正	素地の個	め補修正 「格 (円/m		造成工事費	-	標準	善化補正	時点的	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						[100	<u>[</u>]		
行	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補	修	有効宅地化			域要因のと		的要因の) I	誀調達原価
	(円/n	n³)				上後	後の価格 (円/m	า๋)	除した価格 (円/	m²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	[100		00		
烹	机度修正		[]	/ 100			積	算価格				円/m ^²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			J]率変動率	付帯	標準化	比補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / F	費用						% / 月
地均	或要因の比較	交		街路	¥	交通	・接近		環境			行政		4	その他	1

(3)	3) 収益価格算定内訳													
(3))-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						()	()							
	収益価格		円 (円 / m²)			90							
			D ([] / III)										
	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	持ち家を主体とした	住宅地域で、適切な	賃貸事例の収集は極めて	(困難であり、収益還	元法は適用できない。								

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

4 不動産ID 福智(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡福智町弁城1164番2	2910000052420-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		_
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福智(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額 3,980,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,700 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2) 南北河本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/正4 5	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	罗首 一													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 田川郡	郡福智町	[伊方 2	477番 [′]	1 6					地 (m	積 (340	汥	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との		ß計 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		中規模並ぶ関	である。 他の一般住宅 ででである。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 であ	号が建ち 住宅地域	南4.5 町道	m		水道、下水	金田3.8 km			(その他)		
(2)	範囲	東 80 m	、西	100 m、	南 100	m、北	80 m	標	準的使	用 用	住宅	也				
近	標準的画地の形	状等	引口 約	15	m、 奥行	 約	20 m	ı, ţ	見模	'	300 r	n ² 程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 4.	5 m	町道	交通		田駅 東方3.8 km			1	象基準地	と同じ
	地域要因の将	事項 一般住宅を	こナレオ	マケマ	地域であり	路	41 114	ं। । न तो	施設			北価が進え	規制		性肌の亜	田 <i>叶</i> か
	来予測	く、今後当									VI _o	也Ш小牛?	≝ X丁 ¥4 €	ල න _.	付权の女	దાઠ
	最有効使用の判定	戸建住宅均	_						`)対象基準 の個別的 因		ない				
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価村		1	1,700									
U.		収益還元法	-	収益価格			/	円/r								
		原価法 開発法		積算価権 関発注に	6 こよる価格		/	円/r 円/r	_							
行(6)	万場の特性	が殆どであ 住宅団地を 。地価水準	らり、人 :形成し、 ■は若干の	口の減少 、田川直 の上昇傾	方バイパス向で土地の	の需要はなのでである。これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、	少ない。 するこ 格は約	。近隣 とから 300	地域は 、直方 ㎡で3	最寄駅か 市・北ナ 00~4	トら距 L州市 I 0 0	離があるた 方面への追 万円台と思	が、福智町 通勤者から 思料する。]でに 5の課	は数少ない 需要は比較	1良好な 対的高い
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	以上より、 り、各補修 成熟である 均衡にも十	正項目のため収録	とも十分 益還元法)に検討し : は適用で:	ている。 きなかっ	なお、i た。従	近隣地: って、	域は自 市場の	用目的か 実態を反	バー般	的な戸建住	主宅地域で	ごあじ	り、賃貸す	⋾場が未
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の規	基準地 準価格 /㎡)	内当	車 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	[10	1 0			Į Į	# 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
 (9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 (因の (較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	票 街路	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +7.0 -25.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	≝地の価格 ,600 円/n	. 1-	00.0]	100 [100.0]	100	-	0.0]		10,600	Ī		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら が が年標準価格		11,700		価 変 格 動	一般的 要 团						境・選好 「徐々に進行			り価格差か	生じて
基準 準価 地格	・ 2 基準地が発 である場合の検討 代表標準地	表通地点(代表标 大型 標準地	_示 华地寺(_问一地; -	形状成況要	要图	[]	してのヨ	環境も[良好であ	る。	、 系統連続	続性は比較	交的自	良好。住宅	団地と
の等前か	公示価格	1 00%	半年間	円/㎡ I	 因 % の	要 图		固別的第	要因に変	変動はな	l I。					
ון נינו		, 0.0 /0	1 , 718	,	,,,	1										

3 試算価格算定内訳 福智(県) - 3 宅地-2

VO	取引事 例番号	F .	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時 点	類型	地積	(m²)	o}	画地 形状	接面道状況	直路の	主要設の	要交通施)状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 7		郡福智町				建付地	((ま) 形	 ぎ整	北6 m町	 道			- 1	集都計 (70,200) 남砂災害警戒区域
b	- 1050 福智 0 7		郡福智町				更地			131	ぎ長	北西6.2	m町道			2	 隼都計
_	- 1090		тигиде				~ 5	()	Ĭ,	南東4.5					(80,200)
c	糸田07		 郡糸田町				更地			不	整形	北西8.4					 準都計
	- 1100	12						()		北東6 m 南東7 m 三方路					(80,200) 上砂災害警戒区域
d	1100	,															
	_							()							
e								()							
	-																
VO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準(円/㎡		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(200	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]		0.000	100	0 5.7]		11 0	街		0	0.0	11 000
b	(,300	100.01	[100.6]	100.0	100		9,000	_10			11,8	os 交 接	通・ 近	0	0.0	11,900
	13	,793	[100.0]	100	[/]	-		13,604		5.3]		11,7			0	0.0	11,800
С	6	, 801 , 801,	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [64.9]		10,479		0 <u> </u>		10,7	70 画			0.0	10,800
d	()	100		100	100			10				行			0.0	
e	()	100	100	100	100			10	<u>]</u> 0			− €	の他	0 . 100]	0.0 0.1	
	`		[]	100	[]	[]			[]					100		
10	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	域要因	の比較の	内訳				
a		%/月		0.0	交通・持	 g近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+6.0	環境	-30.0
		0.00	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	· : 他 - ;	30.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・持	 	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近 +	13.0	環境	0.0
	-	+0.09	 画地		 ¦行政		- そ の		-	 行政			 その他		0.0	Ĺ	
	正常 9	% / 月	街路		 交通・持		環境			街路			交通・			環境	-20.0
		0.00			¦行政		その			 行政			 その他		0.0	L	
d	9	% / 月		-55.1	交通・技		環境		0.0	街路		0.0	交通・		0.0	環境	
			 画地		 _ _ _ 行政	-	 			 行政			その他			L	
e e	0	% / 月			交通・技		環境			街路			交通・	接近		環境	
_			15155 画地		│		 その			 行政			文년 その他			~x**だ 	
			四地		Ι ΧΨΓΓ _Ι		, <i>t</i> ()	ie.		ТТХ			との他				

												тын	(>1<)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ない均	場合その理由	道	甸切	な造成事件	列がな	いため。								
(2)-2 造成宅地	内等に存し	し原信	西法の適用が可	『能な場	合の	の価格										
造成事例番号			-			所在及7	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	遣	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>)0 </u>	L1(]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修)価格	有	i効宅地化록 ≷した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 🏻	調達原	京価
(円/㎡)				11.	()	(円/m²)	Pal	(O/Cimina (円/n	n³)	ŦX		LUTX			(F	円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i	交	通•	·接近		環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳												
(3))-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)						
法						()	()						
							%						
	収益価格		円 (円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持ち家を主体とした	住宅地域で、適切な	賃貸事例の収集は極めて	て困難であり、収益還	元法は適用できない	l _o						

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

4 不動産ID 福智(県) - 3 宅地-7

1 田川郡福智町伊方 2 4 7 7番 1 6 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11	2910000043326-0000
3 4 5 6 7 8 9 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
4 5 6 7 8 9 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
5 6 7 8 9 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
6 7 8 9 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
7 8 9 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
8 9 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
9 10	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16 17 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39 40	
41	
41 42	
43	
43 44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
備考	

令和 7年 7月 25日提出 福智(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

| 鑑定評価額 2,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)党业资本口	AT 7 7 7 4 7	(5) (平均 の 任 * 五	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡福智	冒町神崎16	5 2 6 番 6				地積 (㎡)	(256	法令上の規制等	
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺の	の土地の和	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	设との	準都計 (70,200)
	表方形 : 1.2	住宅 W 2		一般住宅が 既成住宅地	I. ÎB	北5 m 町道		水道	人見700) m		(その他)
(2)	範囲	東 80 m、西	30 m、	南 80 r	m、北	20 m 標	準的使	用│戸建				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 14 r	n、 奥行	ī 約	18 m、	規模		250 ㎡程	度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			街 5 m	町道			R南西方7	7 00 m		対象基準地と同じ
	地域要因の将	事項	* II		路上		施設	-	.1 15 645 44 71	n 14 1	規制	1
	地域安国の行来予測	既成の住宅地域 駅と義務教育学										と見込まれる。鉄道 と予測する。
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		.1		
	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格			8,600 円/	m²					
のi	適用	収益還元法	収益価格			/ 円/	m²					
		原価法	積算価格			/ 円/						
		開発法	開発法に			/ 円/						
(6)市均	易の特性	個人が想定され	る。需要者 義務教育学	は、取引信 校などが行	西格水準? 走步屡内1	を勘案し、利	リ便性や 『の利便』	快適性を 性が確保	重視して	て価格判断	fを行う b価水準	2縁や勤務地を有する っ。郊外に位置してい ≛が低く、地価は安定 っ。
\	章価格の調整・ 証及び鑑定評価 D決定の理由	格は、福智町及	び周辺市町の 、精度が確保	の住宅地は 保されてい	或における ハる。 収割	る複数の取引 益価格は、賃	事例を 賃用物	採用し、 件が殆と	各補修正 なく、賃	E及び要因 賃貸市場か	引比較を 『未成熟	だされている。比準価 適正な範囲内で行っ であるため、試算し である決定する。
(8) 公規個 示準格	代表標準地 i 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のと 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	 時点 修正		地域要 因のb 較		の比		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100 [100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら				価 変	一般的要因				 態が維持			 遺者物価が上昇してい
象標の 基準検 準価記	- 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代表標準地		格 動 状 成 況	地域要因							なが徒歩圏内にある。 町は安定している。
地格 の等	標準地番号 公示価格	0.0 % 1115	- 円/㎡	要 因	 (個別的 要 因		要因に変	変動はない	, I _o			
前か	変動率 年間	0.0 % 半年		5 の								

	<u> </u>	=	5C / . ™ っヾ⊥::	トモサッパー	r Ar Dit		本工	1小1車		Τ.	파바	₩ .	\$ D\$ A		T	Mt.	ナ <u>ヘ</u> トゥセ
10	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	'住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道状況	国路の	主象の	要交通)状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 7		川郡福智町	Г			建付地	(,	ほli 形	 š 整	北6 m囲J	道				準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域
b	- 105 糸田 0 7		川郡糸田町				更地			不整	整形	北西8.4	m町道				 準都計
	- 110							(Ž)		北東6 m 南東7 m 三方路					(80,200) 土砂災害警戒区域
С	糸田07	C 田.	川郡糸田町	Г			建付地	(,	長7	5形	南西5 m 南東3 m					準都計 (80,200)
	- 110	98										角地					
d	田川07	C 田	川市				建付地	(,	(ほぼ) 方邪	ぼ長 ド	南東6.5	m市道				(都) (70,200)
	- 104	16															
е	_							()								
NO	取引	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付流の補具			 定価格 円 / m²)	地域因のは	│ 或要 北較		性定標準((円/㎡		 固別的 北較	要因0)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		0.000	100			0.5	街道		C	0.0	0.54
b	(300	100.0]	[100.0]	100.0	100		9,000	100			8,5	<u>U/</u> 交i 接i	通・ 丘	C	0.0	8,510
	6	,801	[100.0]	100	[/] [64.9]		10,479	[121			8,6	25 環境	竟	C	0.0	8,630
С	(9) 983,	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	_ <u>100</u>] [91.8]		10,875	100 [125			8,7	回 [±]			0.0	8,70
d	()	100	[100.3]	100	100		0.074	100			0.5	行列			0.0	0.50
e	(',529)	[100.0] 	100 []	100.0] [76.5] 		9,871	100			8,5	24 + +0	の他	[100.	0.0 0]	8,520
	フまは	/ D ====		100] []			[]	+ == -	lo lk‡÷ o			100		
VO	ア事情の内容			(補正の内記	К				-	工地	%安 区	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	 妾近	-3.0	環境	+8.0
		0.00	画地	0.0	└	0.0	その	· 他 -:	 30.0 1	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u>-</u> - 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・持	 妾近	0.0	環境	+18.0
		0.00	画地	 -35.1	├		\ て の		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	 妾近	0.0	環境	+25.0
		0.00	画地	 -8.2	└ ¦行政	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	妾近	-3.0	環境	+17.0
		+0.06	画地	 -23.5	├	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境		í	街路			交通・持			環境	į
			画地		├		その	 他	- 1	 行政			その他			L	
	└────────── 七準価格別	虫字の1	⊥ :■ cb		1		1						〔比準個	it女 ·			8,600 円 / m

												ш	(>1<)		•	0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	場合その理由		既成	市街地の	ため。									
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	西法の適用が同	可能な	場合(の価格										
造成事例番号			-			所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正		造成工事 多正後の (円	
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	<u>[</u>				
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	前効宅地化率 除した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 🏻 🏚	調達原	価
(円/㎡)					止後((円/㎡)	Pa	でに画情 (円/n	n³)	¥X		LU#X			(円	/ m²)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]] 00			
熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	; 		交通	・接近	•	環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(13)	()	()	(,	()	()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			70
	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	持家を主体とする既	成の住宅地域であり、	賃貸物件がほとんど見	見られないため、収益	還元法を非適用とする	3.

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

4 不動産ID 福智(県) - 4 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡福智町神崎1626番6	2910000172880-0000
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		

福智(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額 3,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,500 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	/ r) /# +2 m 15 *5	工学体技	W/J	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		- ** * * *	<u> </u>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに田り	川郡福智	订赤池 9	70番3	9					地積 (㎡)	(248	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の現	. 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	殳との	準都計 (70,200)
_	長方形 :1.2	住宅 W 2			主宅が建ち <u>す</u> とした住宅 [‡]	北4.5 道路	北4.5 m 道路			ふれあ	い生力550	m	(その他)	
(2)	範囲	東 90) m、西	40 m、	南 150	m、北	80 m 標準的使用 戸頭			月戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口約	ካ 15	i m、 奥行	亍 約	16 m	ı、 規	模	2	240 m科	建度、	形状(まぼ正方形
地域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	計にない			4.5 m道路			交通 施設	550 m		駅南西方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測						地域要因に大きな変動はな 需要者が相対的に多く、5							
(3)最	有効使用の判定	戸建住3	宅地						` (対象基準 の個別的		位		0.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例収益還元		比準価 収益価	***	14,500 円/㎡								
		原価法		積算価	 格	/ 円/m²								
		開発法		開発法	による価格	ł	/	円/m²						
(6)市	場の特性	町に地総行う。周	縁や勤務地 週辺地域で	がある(新築戸3	固人が想定 建住宅用土	される。 地分譲も	需要者に 行われて	は、取引 ている。	価格オ 近隣サ	K準を勘 地域は、	案し、 福智町	利便性や快 において相	R適性を 対的に	背は、福智町や周辺市 E重視して価格判断を に需要者が多く、地価 P握される。
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	隣接市町 賃貸用物	Jの住宅地 物件が殆と	域にお なく、ĵ	ける複数の	取引事例 の想定が	を採用し 現実的で	して試算 ではない	[してま)ため、	うり、精 試算し	度を確なかっ	保している た。本件で	。 vi では、サ	準価格は、福智町及び 結価格は、近隣地域に 地域の実情を勘案し、 「る。
示準格	代表標準地 標準地番号 8	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比	別的 因の :較	の規準		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² [100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円/	集価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準		, -	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 3-0-44		因 行政 その他
地討 (10) 対年 象標 <i>0</i>	則午標準1 拾		14,400		価 変	一般的要。因	· 勺〉 纸				 態が維持	その他 されている 減少で推利		 貴者物価が上昇してい
基準核 準価記 地格	2 基準地が共 検 である場合の検討		表標準地等	と同一地 -	(点) 形成要	地地	製) 神							会社の建築条件付土地 地価は堅調である。
地格 の等 前か	公示価格	+0.7	% 半年間	円/㎡ 引	要 因 % の	(個別的 要 反	^勺) ^個	固別的要	因に変	動はない	l _o			
			1											

福智(県) - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o}	画地 形状	接面道状況	路の	主 設(要交通) D状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 7		郡福智町				更地	(ほl)方テ	ぎ長 形	北西6.2 南東4.5 二方路					準都計 (80,200)
b	- 1090 糸田 0 7		川郡糸田町				建付 地	(長7	方形	南西4.8	m町道				準都計 (70,200)
	- 1100)3															
С	直方 0 7		方市				建付地	(不整)	整形	南西4 m	市道				(都)準工 (60,200)
d	- 1070 田川 0 7		 川市				更地			171	ぎ整	南西4.8	m 市 消				(都)1住居
u	- 1050		נוווי				文地	(形	or <u>se</u>	南東2 m					(70,192)
e	- 1050)S						()							
NO	取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		推定標準信 (円/㎡)		固別的 比較	为要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[100.6]	100	100			_10				街	路	C	0.0	
b	(,793	100.0]	100 [100.0]	100	100		13,604	10	3.9] n		14,48	38 交 接	通・	C	0.0	14,500
_	13	,500	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		13,500		3.0]		14,5			C	0.0	14,500
С	14	, 902	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]			15,733	10	0 <u> </u>		14,4	17 画	地	C	0.0	14,400
d	()	100	[100.4]	_100	_100		· ·	_10	0			行			0.0	·
 e	16	,034	100.0]	100	100	100.0]		16,098	[109	9.8] n		14,66	61 7 0	の他	[100 .	0.0	14,700
_	(1		100	[]				[]					100.	רס	
10	ア事情 の内容 変			補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近	-1.0	環境	-7.0
	-	+0.09	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
 o	正常 9	%/月	街路	0.0	╎ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	0.0	環境	-7.0
		0.00	画地	0.0	└		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
	正常 9	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・技	妾近		┆環境	+10.0
	-	+0.04	 画地	 -5.0	行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・技		-2.0	環境	+12.0
	-	+0.05		0.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	g	%/月	街路		 交通・接		環境			街路		- 1	交通・技	妾近		環境	
			 画地		¦行政		こと	 他		 行政		<u> </u>	 その他			L	

												тын	(>1<)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	よい場	場合その理由	E	既成	市街地のが	こめ 。									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	.原促	■法の適用が <u>□</u>	丁能な場	易合(の価格										
造成事例番号			-			所在及?	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補〕	Œ	時点修正)価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点	修正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	<u>[</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修)価格	有险	i効宅地化率 さした価格	をで	地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因	の 拝	調達原	須価
(円/㎡)					_1 2 0.	(円/m²)	Pol	でに関語 (円/n	n³)	ŦX.		IU#X			(F	円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100				積算(価格				円 / m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交	ē通·	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
			円 (円 / m²)			90
			11 ([]/ []]			
	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 する。	ち並ぶ既成の住宅地域	感であり、賃貸物件はほ	まとんど見られないた	め、収益還元法を非	適用と

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

4 不動産ID 福智(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡福智町赤池970番39	2910000023749-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11 12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33 34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福智(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

 鑑定評価額
 3,650,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 6,750 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	△和 7年 7日 4日	(こ)価格の経費	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに田	川郡福智	冒町市場	¦5 6 7	番25	ን 卜							也積 n²)	(540)	ì	去令上の規	見制等
準地	形状	敷地(の利用の	現別況	周辺の 🖯	上地の	利用の状	接	面道路	の状	5	供給 処理施 設状況			な交通施設 な交通施設 の状況	设との	準都 (70	部計 ,200)	
-	台形 1:1.5	住宅 W 2					主宅が農 る住宅地	南西等	5.5 m		7	 水道	市均	易300	m		(र	その他)	
(2)	範囲	東 2	0 m、西	100 n	n、南	200	m、北	300 m	n 標	準的	使用	農家	住宅	地					
近咪	標準的画地の形料	犬等	間口	約	20 m、	奥征	亍 約	30 r	n,	規模			600	m²程	度、	形状(まぼ	正方形	
隣 地	地域的特性	特記	寺にない				街 5.	5 m	町道	3	交通	· · 市場馬	尺型	5方3	00 m	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項					路			ħ	施設	1				規制	1		
=	地域要因の将 来予測						リ、土地 、当分の									するもの	かと	考える。	地価水
(3) 5	最有効使用の判定	農家住	宅地								`΄σ.	対象基準		台邢	3				0.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準化	価格			6,750	円/	m²	因	5							
0	D適用	収益還	元法	収益	価格			/	円/	m²									
		原価法		積算值	価格			/	円/	m²									
		開発法		開発	法によ	る価格	ł	/	円/	m²									
(6) ਜ	市場の特性	る者が	治どであ	り、さら	るに人口	コの減	少から新	規の需	要は少	ない	1。需	要者も	農家	えのケ	分家及び第	見族等で	"地約	当町に地総 縁的選好性 400万円	生が極め
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	する状況し、規範	兄には至 節性が認	っておら められる	らず、貸 る比準値	賃貸市 価格を	場は未成	熟な状 、更に	況であ 、不動	うる。 加産σ	よっ	て、収	【益還	元法	もの適用は	は断念し	人 F	双引価格が 市場の実態 基準地の値	態を反映
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≣地 -	時点 修正		標準化 前正	地域 因の 較	七	固別的 要因の 比較	σ.			内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と	小っても			ſ] 10	0	100	ſ]					補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	1 1]	[-	00					正 そ	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	A-6- (III)	号	- 4	時点 修正	標	葉準化 第正	地域野田の開発を	北	固別的 要因の 比較	σ.	対象基)比準		内	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +30.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,600 円	_	[100.0 100	-1	0.0]	100	-	00.0]		6	6,620		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格)0 円/m	n l	画 変格 動		勺)	 人口は 行して	減少おり	・高麗、不動	齢者人[動産取	日はりません	増加		業の不排 度で推移	、 等に 多して	こよる過び ている。	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
基準地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地	等と同一 -	·地点) }	13 状 成 況 要	地址											うで、農業 変化はない	
の等前か	公示価格	-0.7	% 半年	円/n 間	n [を 因 の	(個別的 要 (個別的	要因	に変動	動はな(, I _°						

福智(県) - 6 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	訳															
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道状況	路の	主要3	交通抗	施	法令上(制等	 の規
a	福智 0 7	СШЛ	郡福智町				更地	(ほ!i	ぎ長 形	北東4 m	町道				準都計 (70,200)	
_	- 1090									ļ								
b	福智 0 7		郡福智町				建付 地	() 形	ぎ整	北6 m町					準都計 (70,200) 土砂災害警戒	区域
c	糸田 0 7	_	郡糸田町				建付地	(長7	方形	南西5 ml 南東3 m	町道				準都計 (70,200)	
	- 1109	98										角地						
d	-							()								
е	-							()								
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / m²)	地因の	 域要 比較		性定標準(i (円/㎡)	Ti (1)	国別的要 比較	医因σ		査定価 (円/	i格 ㎡)
а	(,102	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		E 102	10	0 1.6]		6 0	街路		0	0.0	6	. 25
b	(, 102	100.01	[100.0]	100	100.03		5,102	10			6,2	52 交i 接i		0	0.0	0	5,25
	6	,300	[100.0]	100	[100.0]	[70.0]		9,000	[12	4.7]		7,2			0	.0	7	7,22
С	(, 983 , 983	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]		10,875	10	0 7.2]		7,92	画均	也	0	.0	7	7,93
d	()	100.03		100.03	100		10,073	_10			7,32	行通	技	0	.0		, 50
	,	1	[]	100	[]	[]			[]			7 0	の他	0	.0		
e	()	100	100	100	[]			<u>_10</u>	0]					1 00 . 100	0]		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		L _ J			L			の比較の	 内訳		100			
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・指	·····································	2.0	環境		15.
		0.00	画地	 0 . 0	¦行政		その			 行政		0.0	 その他).0	L,, _		
b	正常 9	% / 月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路			交通・指			環境		-30.
		0.00	 画地		¦行政		その			行政		i	その他).0).0	 -		
c	正常 9	% / 月	街路		├ ├交通・接		環境			街路			交通・指			環境	+	-40.
		0.00	画地		¦行政		その			行政		i	 その他		0.0			
d	o o	% / 月	街路		 │交通・接		環境			街路			交通・指			環境		
			 画地		行政		その	· · 他		行政		L	 その他			L		
e	q	% / 月	街路		 │交通・接	挺	環境			街路			交通・指	接近		環境		
			 画地		¦行政		とここ	 他		 行政		L	 その他			L		

														(/		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	適切	な造成事例	別がなり	いため。							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及び	グ地番								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ว๋)	標準化補	扩	時点個	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u>	_]	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因較	の比	個別的 比較	勺要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				正按(の間間 (円/㎡)	, par	(円/m	ı)	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	L10	00		
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算(西格			F.	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正	Ξ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	¥	交通	・接近		環境		行	政		-	その他	1

(3))収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持ち家を主体とした	:住宅地域で、適切な(賃貸事例の収集は極めて	て困難であり、収益還	元法は適用でき	ない。	

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

4 不動産ID 福智(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡福智町市場567番2	291000036579-0000
2	田川郡福智町市場568番2	2910000036581-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福智(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

 鑑定評価額
 4,810,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 18,100 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2) 南北河本口	A10 - F - D + D	(F) /T-12 @ 15*F	工业/正4 5	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑	定評価額の決定	い连田	ル安日													
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川	川郡福	当町金田	9 3 3	番13	3 外					地 (㎡			266	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の)現 周 況	辺の土	土地の利	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要なる	泛通施設 犬況	との	準都計 (70,200)
	方形 : 1.5	店舗兼事	露務所				等に一般 新業地域	北東7 県道、 南東側			 水道	金田3	300 m			(その他)
(2)		東 40)m、西	190 m	声	20.	m、北	30 m	↓ 西治	■ ■的使月	日に主命	兼共同	1分字	7+#1		(00,200)
`F	^{戦四} 標準的画地の形状		間口		` ⊞ 3 m、		m、和 f 約	20 m		-u) 区 <i>[</i> !模		260 m			15 1 1	
隣 —	地域的特性	特記:特			J III.		街 7.			交通	_	R南東				マンブルン 準都計
地 域	~6~%H 010 I	事項 -	110,411				路	J 1115	·但	施設		八甲米	,300	III	規制	(70,200)
	地域要因の将 来予測															大程度で推移すると ると予測する。
(3)最有	対使用の判定	店舗兼規	共同住3	宅地							対象基準 の個別的 因	集地 内要	角地			+1.0
. ,	三評価の手法	取引事例	引比較法					3,200	円/m	Î						
の適	題用	収益還元	法	収益個			1:	3,500	円/m	_						
		原価法		積算個	格			/	円/m	_						
		開発法		開発法				/	円/m							
(6)市場	易の特性	を有する	事業者	が想定さ	れる。	需要	者は、取る	引価格	水準と値	手料水	隼を勘案	し、値	肾產性	と収益	性を重	が周辺市町に営業基盤 重視して価格判断を行 地価は安定している。
検証	章価格の調整・ E及び鑑定評価 O決定の理由	正な範囲確実性が	目内で行 があり、	って試算	してま より低	Sリ、 Kく試算	精度を確信 算された。	呆して! 本件:	いる。『 では、精	X益価 情度が高	各は、土 高い比準	地建物	勿両方	の投資	額に見	修正及び要因比較を適 配合った賃料収受に不 日本に較考量のうえ、
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	地 -	時点 修正		準化	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 対	の規	/ m 1	標 内 準 訳 化	交	iB E通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	[]	100	0 1	100	<u>[</u>	10			補正		可地		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	—————————————————————————————————————	標補	 準化 証	地域 因の比 較	と 要	別的 (対 (対	の比差		標 内 準 訳 化	推 至	iB iB iB i i i i i i i i i i i i i i i		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格		[1	100	0	100	[]			補		1地		因 行政
準検 地討			/ m²	100	[]	[]	10				I.E.	: 行 その	f政 D他		その他
(10) 対年ら	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討	18,1	00 円/㎡		西変	一般的要因									「透明感がある。金融 物価が上昇している。
象標の 基準検 準価討	代表標準地	通地点(代 標準地			也点) 开	各 動 ド 状 戊 況	世 英 伊									後地の人口が減少して 両は安定している。
地格の等	標準地番号 公示価格		0/ 3/4	- 円/㎡	[2	更 因	個別的) ⁽	固別的要	因に変	動はなり	, I _o				
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	‡間	% 0	D	<u> </u>									

3 試算価格算定内訳 福智(県) 5 - 1 宅地-2

			を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o)	画地 形状	接面道 状況	路の 当 設	三要交通旅 の状況	Ę.	法令上の規 制等
直方 0 7	C 直	 方市				建付地	(長7	 方形	西4 m市河	道			(都)商業 90,240)
直方 0 7	' C 直:	方市				地	((ほ) 方列	ぎ長 形	南東4.3			((都)商業 100,400)
						/			<u> </u>	\ (- +rr > >r-+r
直万0/		万巾				建 竹 地	()	万形	スC四6 Mr	力 退			〔都)近商 90,200)
						-				-	То о -				- 414
田川 0 7	СЩ	川市				史地	(方列	ま長 形	西3.2 mr	市追			5業 90,240)
- 105	20														
							()						
		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正										査定価格 (円/㎡)
()	_100	[100.7]	_100	_100							街路	0.	0	
, 21	,131	-					21,279	_			18,17	_ ~~	0.	0	18,400
22	2,320	[100.0]	100.4				21,757				17,66		0.	0	17,800
()	100	[100.7]	100	100		22 505				40 47	画地	+1.	0	40.400
() (220	100.0]					22,595				18,17	行政	0.	0	18,400
22	2,655	[100.0]	100	[/]	[100.0]		22,678				18,36	3 その他	0.	0	18,500
()		100	100	100 []			10 [ן נ	
		ウ標準化			ļ. <u>.</u>						の比較の「	 为訳	100		
正常	% / 月	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	+22.0
	+0.08	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	0.0	環境	+22.0
	+0.13	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		+2.0	 その他	0.0		
正常	% / 月	街路		1		1			街路					環境	+22.0
	+0.09	画地		L		. L			 行政				<u>i</u>		
正常	% / 月	街路		!		!			街路					環境	+30.0
	+0.03	 画地		<u></u>		L			 行政		L				
	% / 月	街路		1		1			街路		- 1	交通・接近		環境	
		1		1		1							- 1		
	例番号 107 107 107 107 107 108 10	例番号 日本の		例番号 」等	例番号	例番号	例番号 」等	画方の 7 C 直方市		対対 対対 対対 対対 対対 対対 対対 対	Amage	対対 対対 対対 対対 対対 対対 対対 対	A	Amage	対

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の加	ため。								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 配後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:	要因の	比 個別的 比較	内要因σ) 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
Ż	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,113,942	679,200	2,434,742	2,306,520	128,222	(0.9794) 125,581	(3.9 0.4)
	収益価格	3,588,029	円 (1	3,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	単物の状	 状況													福智(県)		-	言地-4 ———
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造	· 階	層		延	床面	 積		(m²)
店舗	兼共同住	宅					90.	00	S	2	2 F							180.00)
么	法上の規	制等																	
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	債率	基準容	積率等	地積		F	間口	・奥行		Ī	前面道路、	幅員等		
準都	3計			80 %		200 %		200 %		266 ।	m²	13.	0 m×	21.0	m 📗	前面道路: 持定道路ま			7.5 m m
想	建建物σ)概要	1 F :尼 0 0 ㎡x	5舗・7 2戸の	フロア貸の共同住	む、2 I 宅。	= : 2 [ЭΚ •	45.	有効 の理由	率	10	0.0 %	外階.	段使	用のため。			
(3)	-3 総収益	算出内	讨訳																
	階層	用道	<u>È</u>	床面		有効 率	有效	加面積	支払賃	当たり月 料	額	月	額支払賃	-		紅金等(月		R証金等	(円)
					(m [′])	(%)		(m ^r)	(円)					(円)	b権	利金等(月		重利金等 	(円)
1	~ 1	店舗			90.00	100.0		90.00		1,7	50		157	,500		5.	0	78	37,500
2	~ 2	共同信	主宅		90.00	100.0		90.00		1,2	50		112	,500		1.0	-		2,500
	~																		
	~																		
	~																	90	00,000
	計				180.00	100.0		180.00					270	,000			_		2,500
年	額支払賃	計								27	0,00	DO 円	3 × 12	2ケ月	=			3,240,0	000円
a:	共益費(管	理費)							円	/m² x			m²x	12ケ	月 =				0 円
			の算出根拠				共益費	遺は授受											
			車場使用料				#b △ 1:			/台 x			台×12	2ケ月+	•		=		0円
			根拠、金額	供)			敷金し	こて担保 。	240,000	四 🗸			5 () %					0円
子 (-	室等によ + a)x 空	る預9 室室率 <i>F</i>	長相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	J, 2		円×			J.(% :	=			162,0	000 円
	上計																	3,078,0	
			益(空室損失			虚化)			000 円:		95.0					% =		8,5	550円
			益及び償却	<u> </u>				償却 ² 112,	500 円:	×	4年 95.0	['] %		リロリ(0.2	.00 %) :563 =		27,3	392 円
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円:			%	×			% =	TT / 2\		0 円
	4 1 ㎡		+ +	任业へ	谷山七十	п	()	#1++		13,942			(11,707	□/m)		
(3) ·	-4 1 m = 事例番		D月額支払 事例の		算出根班 事情		() 点修	内は支持 標準化	_	加格	地域:	要		階	杏定	 実質賃料	其淮	地基準階	の賃料
	7-1/1 E	,	実質賃料	1	正	正		前正	差修正	因	の比	較	格差修	Ē	(円/		<u> </u>	- O-E F- F-	, v
а	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] [100		<u>100</u>]			対象基	準階の 実質賃料 1,757	円/㎡
b	_		Ì	,	<u>100</u>			100] [100		<u>100</u>]			月額到	支払賃料 1,750	円/㎡)
С				,	<u>100</u>			100 []			100	_ _ 1		_ _ 1			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		193,500	円		38,700	,000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		129,600	円		3,240	,000 ×	4.0 9	6	
/\ 1 D /\÷#	土地	7,800	円	査定額					
公租公課	建物	270,900	円		38,700	,000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		38,700	円		38,700	,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		38,700	円		38,700	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0	円						
総費用									
~		679,200	円	(2,553 円]/m²) (経費率	21.8 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.9 %	6	g:賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体σ)経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	n♭:仕上の)経済的耐用	目年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	n c:設備♂)経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 €	F	: 未収入	期間を考慮	した修正率		().9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益								-	
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		38,700,000 円	ı	000	200 TI (2	400.00.2	設計監	
一工小压换烧~=		0.0500			,000 円 / m 体部分	ıx	180.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0596		0.0427 ×		0.0545 x		0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,306,520 円 8,671 円/n							
(3)-8 土地に帰属する純収益	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·								
総収益								3,113,942	円
総費用								679,200	円
純収益 -								2,434,742	円
建物等に帰属する純収益								2,306,520	円
土地に帰属する純収益 -								128,222	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益							125,581	円
×				(472	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6						
		3,588,029 P	9	(13,500	円 / m²

4 不動産ID 福智(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡福智町金田933番13	2910000164793-0000
2	田川郡福智町金田933番15	2910000164795-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福智(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額 96,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 4,450 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (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 18日 路線価又は倍率 1.2 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

<u> </u>	量化計1曲額の沃ル	の年田の女日												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡福智	智町赤池4	7 4番1(0 外					地 (mُ	積)	21	,744)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況			交通施記 状況	ひとの	準都計 (70,200)
	長方形 1.2:1	事務所、工場、庫兼作業場	倉 中規模 区整然 域	工場が建ち		北西10 町道、 四方路		;	 水道	 赤池	2 km			(その他) (80,200)
(2)	 範囲	東 70 m、西	350 m、	± 500.	m、北	100 m	+冊 注	的使用	工場	<u></u> ∔₩				(80,200)
(2) 近	 標準的画地の形料	, ,			」、 「約	130 m				າຍ 000 n	o²∓⊒ Fi	=	112小十 1	
隣 -	地域的特性	特記・特になし		川、 突1.	新り 街 · 10									マカル ・ ・ 準都計
地域	T 01010	事項			路 :	ПΙ Ж],		施設)]2	KIII	規制	(70,200)
	地域要因の将 来予測	土地利用は当分れが、価格水準											子転さる	せる特段の要因はな
	有効使用の判定	工場地						(対象基準 の個別的 因	集地 勺要	四方 規模	路		+3.0 -3.0
` ′	定評価の手法	取引事例比較法				4,450	円/㎡		=1					
(0)	適用	収益還元法	収益価格			/	円/㎡							
		原価法	積算価格	-		/	円/㎡							
		開発法		よる価格		/	円/㎡			_L ==	TII -	T MK 111.11		• \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
(6)市	場の特性	小規模な工業団	地として開 た土地は少	発された。 なく、取	軽作業の 引の主体	の工場・ は地縁を	物流関	連の利	川用も散	見さ	れ、	多用途の	立地が	る。当該近隣地域は、 が見られる。未利用地 かな利用が継続されて
) ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	おり、各補修正	項目とも十 【益還元法は	·分に検討し :適用できな	している。 なかった。	、なお、 . 従って	近隣地 、市場	域は自	用目的	がー	般的	な工業地	域であ	別に基づいて試算して あり、賃貸市場が未成 レ周辺公基準地の推移
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円/	≛価格	内準	≢	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		Г 1	100	100	ſ]			Ř		画地		因行政
格しをた		円/㎡	100	[]	[]						そ	行政 の他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	^材 内 ^準 訳 イ		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	Г	1					画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	100				1		行政 の他		その他
(10)			00 円/㎡	価 変	一般 要 团									表等による過疎化も進 多している。
象標(基準標準価語	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地標準地	1等と同一地。	格 動 形 状 成 況	(地 ^均 要 团							件条件等 で推移し		交的良好で、土地利用 る。
地格の等	標準地番号 公示価格	.4.4.07 34.4	- 円/㎡	要因	 (個別的 要 2		別的要問	因に変	動はない	, I _o				
前か	変動率 年間	+1.1 % 半年	+IBJ '	% の										

福智(県) 9 - 1 宅地-2

(1)	比準価格	算定	为訳													
NO	取引導例番号		所在及び [‡] 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	ō の	画地 形状	接面道状况	道路の	主要交i 設の状況	通施 ?	法令上の規 制等
а	田川07	'С Ш	训市				更地	(不!	整形	北17 mi	 方道			(都) (70,200)
	- 101	01														
b	嘉麻70	503	蘇市				建付 地	((不)	整形	北東6.7	m市道			(都) (70,200)
С	田川0万	_	 3川市				更地			131	 ぎ長	南東12	m市道			(都)工専
	- 101		.,,,,,,				2-6	(分	Ŧ	北東16				(70,200)
d								()						
е	_							()						
NO	取引 (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		 個別的要因 比較	 の	査定価格 (円/㎡)
а	() _100	[100.0]	100	_100			_10	0			街	路	0.0	
	(6,049	[100.0]	100	[/]	[85.5]		7,075	_	4.4]		4,5	_ ^	通·	0.0	4,580
b	(1,640	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		4,918	10 [10	0 6.7]		4,6	接09 堙			4,600
С	(1,010) 100	[100.0]	100	100		7,010	10			7,0	09 環		0.0	4,000
	4	4,060	[100.0]	100	[/]	[69.6]		5,833	[13	7.0]		4,2			0.0	4,250
d	(100	100	[]	[]			10	<u>0 </u>				の他	0.0	
e	() 100	[]	100	100			10					<u> [9</u> 9	- +	
	Ì		[]	100	[]	[]]]				10		
NO	ア事情の内容	イ月3 変動3	を ウ標準化	ど補正の内記	R		_			工地均	域要因]の比較の	内訳			
а	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	-	-5.0	街路		+8.0	交通・	接近 +10.() ¦環境	+30.0
		0.00	回地	-10.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0)	
b	正常	% / F	1 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	+10.0
		+0.10	回地	-5.0	└		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
С	正常	% / F	1 街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		10.0	街路		+1.0	交通・	————— 接近 _{+13.(}) ¦環境	+20.0
		0.00	0 画地	-22.7	行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
d		% / F	目 街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境			街路		 	交通・		環境	<u> </u>
			画地		¦行政		その	-		行政		 !	その他		_ L	
е		% / F	1 街路		 交通・接	近	環境			街路			交通・	接近	環境	Ē
			画地		¦行政		その	 他		行政			その他		_ L	
オ	比準価格	——— 決定の)理由		,							·	〔比準何	插格:		4,450 円 / ㎡)

												ш ц (хіх	., -	
(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	適切]な造成事例	列がない	いため。					
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原作	西法の適用が可信	能な場合	の価格							
ì	造成事例番号	를			-		所在及7	び地番						
111	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	Ē Ì	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	1	
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	見の 草	再調達原価
	(円/n	n²)				正復(の価格 (円/㎡)	际	したimfs (円/n	'n)	₹X	LU#X		(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	9 / m²		
内記	沢													
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地址	域要因の比較	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		街路	2	交通	・接近		環境		行政		その作	也

(3)収益価格算定内訳						
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	- 記元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(15)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	工場地であり、賃貸	ĝ市場が未成熟である <i>抗</i>	こめ 。			

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

4 不動産ID 福智(県) 9 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡福智町赤池474番100	2910000022505-0000
2	田川郡福智町赤池474番101	2910000022506-0000
3	田川郡福智町赤池474番102	2910000022507-0000
4	田川郡福智町赤池474番124	2910000022529-0000
5	田川郡福智町赤池474番163	2910000022564-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11 12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50 ##=		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福智(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

| 鑑定評価額 37,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	/ 『 〉/無物の紙巻	工学/年12	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川郡福智	冒町伊方4	735番6	5				地積 (㎡)		,384	法令上の規制等	等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	ひとの	準都計 (70,200)	
	不整形 1:1.5	工場		地域内に開発 「業団地	*************************************	西10 m 町道、		水道	金田2.	3 km		(その他)	
						三方路						(80,200)	
(2)	範囲	東 110 m、西	200 m、	南 230 i	m、北	70 m 相	標準的使	用 工場	地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 80	m、 奥行	約	125 m、	規模	10,	000 m²₹	呈度、 :	形状	長方形	
地	地域的特性	特記 内陸型の	L業団地		街 10	m町道	交通	金田縣	R北東方	2.3 km	法令	準都計 (70,200)	
域		事項!			路 -		施設	 			規制	i ,	
	 地域要因の将		学地域で	「あい thits		ナきか恋動			田川田	比段度で増	1	〕 ると考察する。県	■ 広
	来予測	の産業用地募集									±199	ると方奈りる。カ	ניוח
(-/-	最有効使用の判定	工場地						対象基準 の個別的 因	集地 三 内要 形	方路 状			+2.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法			;	3,600 円/		_					
U.) 適用	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/		上ナルー ファ	* #h ###	かれ南亜ヤ	ىلىداد	ᄔᄪᇆᇷᇰᄼᄝᄝ	38 1
(6) 1	市場の特性	ている製造業者 背景に、近年、	等と考察す 工業地の語	する。需要 ^を 需要が増え ^っ	者は、取ら ている。	引価格水準で 富岡県内のM	を勘案し 産業用地	、利便性 募集数は	を重視は減少し	して価格判 ており、地	J断を行 I価水準	⊍場に加え全国展覧 すう。 E C の進展€ ■が相対的に低いえ B帯は見出せない。	等を 近隣
Ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	近隣地域は、自 修正及び要因比 引が一般的であ 的要因及び地域	較を適正な り、賃貸で	は範囲内で行 す場が未形成	行って試算 式であるが	算しており、 ため、収益(精度を 面格を試	確保して 算しなか	で工業 いる。 いった。	地域におけ 一方、近隣 したがって	る取引 地域に 、比準	事例を採用し、台は、自己使用目的の ■価格を標準に、-	各補 の取 一般
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 小元伽隆		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ・ 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	3,5	50 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因							」 「透明感がある。会 勿価が上昇している	
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	→ C 向 ^一 地 -	形状成況	1 1							(mの内陸型工業団 地価は堅調である	
地格 の等 前か	公示価格	+1.4 % 半年	円/㎡ 間	要 因 % の	(個別的)要 因	固別的	要因に変	変動はな(, 1,				

3 試算価格算定内訳 福智(県) 9 - 2 宅地-2

NO	取引事	. F		番並びに	「住居表示	取引時	類	地積			画地	接面道	i路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	· .	,等 ;等		шл кол	点	類型	- DIX	(m²)	0	の形状	状況		設の状況		制等
а	嘉麻 7 C	嘉麻	麻市				建付地	() 7	下整形	北東6.7	m市道			(都) (70,200)
		03								4_						
b	八幡西 0 C - 107		九州市八幡	西区			建付 地	()	下整形	西7 m市 北5 m 東5 m 三方路				「調区」 (50,60)
С	行橋7 C	行村	喬市				更地	() [まぼ正 5形	北4.5 mī	市道			(都) (70,200)
	- 112	80														
d	-							()						
е	_							()						
NO	取引	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較	是 持	 住定標準値 (円/㎡)		固別的要因 <i>0</i> 北較	D	査定価格 (円/㎡)
а	() 1,640	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		4,918	<u>10</u> [13		_	3,64	街i 40 交i	甬•	0.0	3,640
b	(3,030	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.8]		3,067	<u>10</u>		- 1	3,61	接) 接) 12 _環 」	Δ	0.0	3,610
С	()	100	[100.0]	_100	100			_10	0	_		一		0.0	·
d	(),530	100.0]	100	100	100.0]		4,530	10]	3,53	39 行i	政 (0.0	3,540
_			[]	100	[]	[]			[]		そ (0.0	
e	(<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>10</u>]			[100 . 100	<u>U</u> .	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工均	地域要因	の比較の	内訳		·	
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	<u> </u>	環境		0.0	街路	 各	-1.0	交通・持	 接近 +5.0	環境	+30.0
		+0.10	 画地	 -5.0	行政		その		0.0	 行政	 久	0.0	その他	0.0	<u></u>	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	街路	各	-1.0	交通・持	 接近 +10.0	環境	+4.0
		0.00	 画地	 -1.2	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	·	-25.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路	 各	-3.0	交通・持	 接近 +10.0	環境	+20.0
		0.00	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
d		%/月	街路		├ ├交通・接	 近	環境			街路	各		交通・技	 妾近	環境	
			 画地		 行政 		 その	· 他		行政	 女	L 	その他		L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路	各		交通・持	接近	環境	
			 画地		└ · ¦行政		└ ├その	· 他		 行政	 女	L I	 その他		L	

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ 。								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	「能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	ก๋)	標準化	補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				正接(の風情 (円/㎡)	PAT	(円/m	n²)	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]		00		
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P.	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補	正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	Ş	交通	・接近		環境		ŕ	了政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の工場を主体と	する工業地域であり、	賃貸物件はほとんど見	見られないため、収益	還元法を非適用とする	5.

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

4 不動産ID 福智(県) 9 - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡福智町伊方4735番6	2910000048607-0000
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		