

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
宇美(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	17,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	94,500 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 23 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		糟屋郡宇美町光正寺2丁目4497番6「光正寺2-9-8」					地積(㎡)	186	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1住居(60,200)		
	長方形1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域		北西5.2m町道	水道、下水	宇美1.9km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 80m、北 90m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12m、奥行 約 15m、		規模 180㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 5.2m町道		交通施設	宇美駅 北西方1.9km		法令 (都)1住居(60,200)		
	地域要因の将来予測		周辺で、農地を戸建住宅用地等に転換し、戸建住宅地域として形成されてきた地域である。町内では市場選好性が高く、地価も概ね上昇傾向にある。今後も当面の間、地価は堅調に推移すると予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(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 94,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 57,300 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、宇美町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町に通勤する勤労世帯層のエンドユーザーであると思料する。物価上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、宇美町内での需要動向は、地勢が平坦であり利便性に優る住宅地域の需要については、比較的堅調な模様である。需要の中心となる価格帯(総額)は、新築で5,000万円程度となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主に快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。アパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が困難であり、低位に試算された。よって、収益価格は比準価格と比較して規範性が劣ると判断した。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地価格との均衡を十分に得ているかにも留意し、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指定から基準地検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	宇美(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡		[106.1] 100	100 [100.0]	100 [61.2]	[100.0] 100	93,600				
(10)対年対象標準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 87,500 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的)要因		物価上昇や金利上昇の動きに伴う不動産市場への影響は、不透明感がある。住宅地の取引動向についても、注視が必要である。				
	- 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				(地域)要因		利便性の高い地域の住宅需要は、未だ堅調な模様である。ただし、総額の上昇も見られるため、需給動向には注視が必要である。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円/㎡										
変動率		年間 +8.0 %	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 (㎡)	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	宇美7C - 406	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m町道		(都)1低専 (40,60)	
b	宇美7K - 312	糟屋郡宇美町		更地	()	不整形	西5m町道 北4.3m 準角地		(都) (80,200) 特定用途制限地域 土砂災害警戒区域	
c	宇美7C - 303	糟屋郡宇美町		更地	()	袋地等	東7.6m町道 南1.5m 二方路		(都)1低専 (40,60) 高さ制限10m その他	
d	志免7K - 609	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.5m町道		1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	67,025	$\frac{100}{[70.8]}$	94,668	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	94,700
b	() 55,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	60,897	$\frac{100}{[64.0]}$	95,152		95,200
c	() 69,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	85,379	$\frac{100}{[90.5]}$	94,341		94,300
d	() 106,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,161	$\frac{100}{[118.7]}$	94,491		94,500
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 +0.37	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -23.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -36.0		
c	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 -13.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -17.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 94,600 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				既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月						% / 月		
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,826,203	556,800	2,269,403	1,898,000	371,403	(0.9762) 362,564	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	10,663,647 円 (57,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		82.50		W 2 F		165.00				
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 %	186 ㎡	12.5 m × 15.0 m	前面道路：町道 5.2 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 L D K (約 82.5 ㎡) 2 戸のメゾネットタイプのアパートを想定した。			有効率 の理由	100.0 % 地域において標準的。				
(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 ~ 2	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,500	123,750	2.0	247,500		
~										
~										
~										
~										
計		165.00	100.0	165.00		247,500		495,000		
年額支払賃料				247,500 円 × 12ヶ月 = 2,970,000 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はないため、計上しない。						
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)				保証金等により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 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,970,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 148,500 円						
以上計 + a+ - -				2,821,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				495,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,703 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(%) = 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 + + +				2,826,203 円 (15,195 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,502 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 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	116,800 円	29,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	148,500 円	2,970,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 28,700 円	査定額	
	建物 204,400 円	29,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	29,200 円	29,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,200 円	29,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	556,800 円 (2,994 円 / m ²) (経費率 19.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	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	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9762
(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	29,200,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² × 165.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0650	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0494 × 40 % + 0.0699 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,898,000 円 (10,204 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,826,203 円	
総費用		556,800 円	
純収益 -		2,269,403 円	
建物等に帰属する純収益		1,898,000 円	
土地に帰属する純収益 -		371,403 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		362,564 円 (1,949 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	10,663,647 円 (	57,300 円 / m ²)	

4 不動産 I D

宇美(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡宇美町光正寺2丁目4497番6	2915000172906-0000
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 19 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡宇美町貴船2丁目668番8 「貴船2-18-1」				地積 (㎡)		148 ()		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1住居 (60,200)				
	長方形 2:1	住宅 L S 2	小規模一般住宅を中心とした住宅地域		北西6 m 町道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	宇美900 m		(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 0 m、南 120 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 16 m、奥行き 約 9 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m町道		交通	宇美駅 南方900 m		法令	(都) 1住居 (60,200)			
		事項		路		施設			規制				
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	角地 +1.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 63,600 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域内の居住者で、福岡市への通勤者等を主体とする。宇美町内での需要動向は、平坦で利便性に優る住宅地域の需要が比較的高い傾向にある。またミニ開発の建売住宅が多くみられる等、地価水準は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯(総額)は、中古住宅で2,000~3,000万円程度、新築戸建てで3,000~4,000万円と推定される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	宇美(県) - 3												
	前年指定基準地の価格 54,000 円 / ㎡		[106.1] 100	100 [100.0]	100 [91.7]	[101.0] 100	63,100						
(10) 対年 象標 の基 準格 準価 調付 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	宇美町の地価は、福岡市及び周辺市町の地価高騰により割安感が顕在化しており、全般的に上昇傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域 要因)	駅接近性にやや優れ、平坦地である当地域の住宅地としての需要ニーズは高い。堅調な住宅地需要が認められる。							
	変動率 年間 +6.0 % 半年間 %				(個別的 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 (㎡)	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	宇美7C - 907	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.5 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
b	宇美7C - 401	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ長方形	南東4.6 m町道		(都) 1 住居 (60,184)	
c	宇美7K - 312	糟屋郡宇美町		更地	()	不整形	西5 m町道 北4.3 m 準角地		(都) (80,200) 特定用途制限地域 土砂災害警戒区域	
d	宇美7C - 406	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
e	宇美7C - 302	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.6 m町道		(都) 1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 68,125	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,237	$\frac{100}{[108.1]}$	64,974	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	65,600
b	() 63,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,742	$\frac{100}{[103.7]}$	63,396		64,000
c	() 55,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	60,897	$\frac{100}{[98.2]}$	62,013		62,600
d	() 66,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	67,025	$\frac{100}{[107.2]}$	62,523		63,100
e	() 54,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,786	$\frac{100}{[94.1]}$	61,409	$\frac{[101.0]}{100}$	62,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -1.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +16.0		
d	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +24.0		
e	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 63,600 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					既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域に所在し、近隣地域内にアパート等の貸家がほとんどなく、収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

宇美(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡宇美町貴船 2 丁目 6 6 8 番 8	2915000134938-0000
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	大東鑑定株式会社
宇美(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	13,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	57,300 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 19 日	(6)路 線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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		糟屋郡宇美町若草1丁目3304番648外 「若草1-7-15」					地積 (㎡)	241 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1住居 (60,200)	
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び 閑静な住宅地域		南6 m 町道	水道、 ガス、 下水	宇美1.2 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 16 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 ほぼ台形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 6 m町道		交通施設	宇美駅東方1.2 km		法令 規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	比較的利便性に恵まれた丘陵地にある戸建住宅地域である。割安感のある当該地域は、類似地域の動向等を受け、現状の土地利用を維持すると考えられる。不動産の需要は比較的活発であり、地価は上昇傾向と予測。								
(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 57,300 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域内の居住者で、福岡市への通勤者等を主体とする。都市圏郊外にある丘陵地の住宅団地に位置し、町内人口は微減傾向にあるが、スーパー・物販等の各種店舗がオープンし利便性の向上がみられる。またミニ開発の建売住宅が多くみられる等、地価水準は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、新築戸建住宅で3,000～4,000万円と推定される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	(一般的 要因)	宇美町の地価は、福岡市及び周辺市町の地価高騰により割安感が顕在化しており、全般的に上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域 要因)	高台に位置するが比較的生活利便性は高く、一定のニーズが認められる。地価は上昇傾向にある。				
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+6.1 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宇美7C - 403	糟屋郡宇美町		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南4.9 m町道		(都) 1 住居 (60,196) 土砂災害警戒区域	
b	宇美7C - 909	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長 方形	東4.4 m町道 北4.4 m 南5.5 m 三方路		(都) 1 低専 (50,60)	
c	宇美7C - 404	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ正 方形	北西4 m道路		(都) 1 住居 (60,160)	
d	宇美7C - 902	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ正 方形	北東4 m町道 北西4 m 角地		(都) (80,200) 土砂災害警戒区域	
e	宇美7C - 202	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ整 形	南7.5 m町道 東7 m 北4 m 三方路		(都) 1 低専 (50,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 44,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,831	$\frac{100}{[81.3]}$	56,373	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	56,400
b	() 62,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,008	$\frac{100}{[106.9]}$	58,006		58,000
c	() 59,880	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,335	$\frac{100}{[107.8]}$	57,825		57,800
d	() 48,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,434	$\frac{100}{[87.2]}$	56,690		56,700
e	() 61,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	62,183	$\frac{100}{[113.8]}$	54,642	$\frac{[100.0]}{100}$	54,600
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -1.0		
b	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +16.0		
c	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +4.0		
e	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +14.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,300 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				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が中心である既成の住宅地域内にあり、都市圏郊外の丘陵地に存することから、賃貸住宅が殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため、収益還元法の適用は困難と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

宇美(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡宇美町若草 1 丁目 3 3 0 4 番 6 4 8	2915000169626-0000
2	糟屋郡宇美町若草 1 丁目 3 3 0 6 番 2 6	2915000169706-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
宇美(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	10,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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		糟屋郡宇美町とびたけ1丁目1556番355「とびたけ1-12-18」				地積 (㎡)	201 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1低専 (40,60)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		南6 m 町道	水道、ガス、下水	宇美2.4 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 90 m、北 35 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	宇美駅 東方2.4 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		郊外の住宅団地であり、交通接近性等の利便性は恵まれないものの、割安感のある当該地域は、類似地域の動向等を受け、需要の活発化が予測される。							
(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	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 49,800 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要の属性は、福岡市等の周辺市町村に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが主である。需要動向は、利便性に優る住宅地域の需要が比較的高い傾向にある。一方、駅接近性等に劣る地域では、相対的な割安感から価格の上昇傾向が見られる。需要の中心となる価格帯は、郊外に位置する高台で、新築戸建3,000万円程度と推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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 0.0 地 街路 0.0	交通 0.0 域 交通 +5.0	
	標準地番号	-						化 環境 0.0 要 環境 +9.0	補 画地 0.0 因 行政 +5.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	交通 0.0 域 交通 +5.0	
	宇美(県) - 3							化 環境 0.0 要 環境 +9.0	補 画地 0.0 因 行政 +5.0	
	前年指定基準地の価格	[106.1]	100	100	[104.0]	49,600		正 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 47,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	宇美町の地価は、福岡市及び周辺市町の地価高騰により割安感が顕在化しており、全般的に上昇傾向にある。				
	- 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				地域要因	郊外の住宅団地であるが、類似地域の堅調な需要動向等を受け、割安感のある当該地域の地価も上昇傾向にある。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +6.0 %	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 (㎡)	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	宇美7C - 405	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ台形	北東6.6m町道 北東4m 角地		(都) (80,200)	
b	宇美7C - 301	糟屋郡宇美町		建付地	()	不整形	西6m町道		(都)1低専 (40,60) 外壁後退距離1m その他	
c	須恵7K - 1206	糟屋郡須恵町		建付地	()	不整形	北西2.2m未舗装私道 東2.8m 二方路		(都)1住居 (60,160)	
d	志免7K - 615	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ正方形	南西6.1m町道 南東6m 角地		1低専 (50,60)	
e	志免7K - 614	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	西5m町道		「調区」 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 55,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	58,799	$\frac{100}{[121.3]}$	48,474	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	50,400
b	() 39,395	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	42,391	$\frac{100}{[93.0]}$	45,582		47,400
c	() 36,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	40,343	$\frac{100}{[87.2]}$	46,265		48,100
d	() 55,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	52,524	$\frac{100}{[108.9]}$	48,231		50,200
e	() 46,862	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	52,590	$\frac{100}{[106.1]}$	49,566	$\frac{[104.0]}{100}$	51,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.49	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 -3.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -11.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +14.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域に所在し、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

宇美(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡宇美町とびたけ1丁目1556番355	2915000162582-0000
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	株式会社鑑定ソリュート福岡
宇美(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	91,900 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23日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24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		糟屋郡宇美町宇美中央3丁目3 6 7 8 番 2 0 外「宇美中央3 - 2 - 7」				地積 (㎡)	201	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域		北4.5 m 町道	水道、下水	宇美250 m		(その他) (60,180)		
(2) 近隣地域	範囲		東 180 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地					
	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 特記すべき事項はない		街 4 . 5 m 町道		交通 宇美駅 東方250 m		法令 (都) 1 住居 (60,180)		
			事項		路		施設		規制		
地域要因の将来予測		駅接近性に優れた、既成の住宅地域である。物価上昇等が不動産市場に与える影響も懸念されたが、町内では市場選好性が高く、地価の上昇余地も残存している。今後も当面の間、地価は堅調に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(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 91,900 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 55,900 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、宇美町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町に通勤する勤務世帯層等のエンドユーザーであると思料する。宇美町内での需要動向は、物価上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、平坦で利便性に優る住宅地域の需要は、比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯（総額）は、新築で 5 , 0 0 0 万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、主に快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。アパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が困難であり、低位に試算された。よって、収益価格は比準価格と比較して規範性が劣ると判断した。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地価格との均衡を十分に得ているかにも留意し、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、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	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他 +1.0 -9.0 -32.0 0.0 0.0
	宇美(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 54,000 円 / ㎡		[106.1] 100	100 [100.0]	100 [62.5]	[100.0] 100	91,700				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,400 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動状況要因の	(一般的要因)	物価上昇や金利上昇の動きに伴う不動産市場への影響は、不透明感がある。住宅地の取引動向についても、注視が必要である。				
	(地域要因)					周辺市町の地価上昇を受け、地価は上昇基調にある。なお、利便性の高い地域の住宅需要は堅調だが、今後の動向は注視が必要である。					
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。					
変動率		年間 +10.2 %	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 (㎡)	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	宇美7C - 901	糟屋郡宇美町		更地	()	不整形	南4 m町道		(都) 1 住居 (60,160)	
b	宇美7C - 904	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
c	宇美7C - 905	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m私道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	宇美7C - 401	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ長方形	南東4.6 m町道		(都) 1 住居 (60,184)	
e					()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 88,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	100,004	$\frac{100}{[108.5]}$	92,170	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,200
b	() 89,832	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	96,613	$\frac{100}{[99.0]}$	97,589		97,600
c	() 102,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,791	$\frac{100}{[120.1]}$	88,918		88,900
d	() 63,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,742	$\frac{100}{[73.9]}$	88,961		89,000
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 +0.88	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -23.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,900 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					既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,585,033	503,928	2,081,105	1,690,000	391,105	(0.9762) 381,797	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	11,229,324 円 (55,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		73.50		W 2 F		147.00				
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 %	180 %	201 ㎡	11.6 m × 17.3 m	前面道路：町道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 L D K (約 73.5 ㎡) 2 戸のメゾネットタイプのアパートを想定した。			有効率 の理由	100.0 %	地域において標準的。			
(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 ~ 2	共同住宅	73.50	100.0	73.50	1,540	113,190	2.0	226,380		
~										
~										
~										
~										
計		147.00	100.0	147.00		226,380		452,760		
年額支払賃料				226,380 円 × 12ヶ月 = 2,716,560 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はないため、計上しない。						
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)				保証金等により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 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,716,560 円 × 5.0 % + 円 × % = 135,828 円						
以上計 + a+ - -				2,580,732 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				452,760 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,301 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(%) = 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 + + +				2,585,033 円 (12,861 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,543 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,540 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 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	104,000 円	26,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	135,828 円	2,716,560 ×	5.0 %
公租公課	土地 30,100 円	査定額	
	建物 182,000 円	26,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	26,000 円	26,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,000 円	26,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	503,928 円 (2,507 円 / m ²) (経費率 19.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	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	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9762
(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	26,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² × 147.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0650	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0494 × 40 % + 0.0699 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,690,000 円 (8,408 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,585,033 円		
総費用	503,928 円		
純収益 -	2,081,105 円		
建物等に帰属する純収益	1,690,000 円		
土地に帰属する純収益 -	391,105 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	381,797 円 (1,899 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	11,229,324 円 (	55,900 円 / m ²)	

4 不動産 I D

宇美(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡宇美町宇美中央3丁目3678番20	2915001159672-0000
2	糟屋郡宇美町宇美中央3丁目3667番3	2915000171264-0000
3	糟屋郡宇美町宇美中央3丁目3678番22	2915001159674-0000
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	株式会社鑑定ソリュート福岡
宇美(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介
鑑定評価額	118,000,000 円		1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 23 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		糟屋郡宇美町光正寺1丁目4 4 3 4 番 「光正寺1 - 4 - 1、6 0」				地積 (㎡)	991 ()	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) 近商 (80,200) 準防	
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 1	低層の小売店舗、飲食店 舗等が建ち並ぶ県道沿い の路線商業地域		北東11 m 県道、 南東側道	水道、 下水	宇美1.6 km		(その他) 地区計画等 (90,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 37 m、奥行 約 27 m、		規模 1,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 1 1 m 県道	交通施設	宇美駅 北西方1.6 km		法令規制	(都) 近商 (90,200)
	地域要因の将来予測	周辺に郊外型店舗・医療施設等が連続してオープンし、商業集積が進んだ地域である。地価の割安感がやや残存するため、当面の間、地価は堅調に推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 119,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 73,200 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、糟屋郡内及び周辺市町に存する路線商業地域を中心に、その周辺地域に至る圏域と判定した。主たる需要者は、主として郊外型店舗用地を求める法人事業者であると思料する。なお、当該圏域の路線商業地は借地が散見される地域であり、土地の取引の顕在化が乏しいこと等から、中心となる価格帯の把握が困難である。地域的な変動は大きくないものの、需要等については、今後も当面は堅調に推移するものと予測する。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は商業地域であることから、収益性を反映した収益価格は説得力の高い試算価格となると考えられるが、多数の駐車場を必要とする郊外型店舗の特性等から、比準価格と比較して低位に試算されたものと思料する。よって、収益物件を取得する目的だけでなく、自用目的の取引も含むことを鑑みて、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、同一需給圏内の需給動向等についても十分に留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 ら象 標の 基準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 110,000 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	物価上昇や金利上昇による不動産市場への影響は懸念があるが、宇美町内の商業地においては、地価は概ね堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域 要因)	借地による店舗が多い路線商業地域であるため、土地の供給は少ない。一方で、纏まった規模の敷地に対する需要は、比較的堅調である。				
					(個別 的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +8.2 %	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 (㎡)	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	志免7CDH - 1	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	北西16 m県道		1住居 (60,200)	
b	篠栗7CDH - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北12 m県道		1住居 (60,200)	
c	篠栗7C - 606	糟屋郡篠栗町		貸家 建付地	()	長方形	南12 m県道		商業 (90,400)	
d	志免7K - 909	糟屋郡志免町		底地	()	ほぼ長 方形	北東9 m県道 南東5.5 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 138,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	152,168	$\frac{100}{[130.6]}$	116,515	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	119,000
b	() 122,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,226	$\frac{100}{[108.0]}$	115,024		117,000
c	() 150,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,204	$\frac{100}{[135.3]}$	116,189		119,000
d	() 136,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	133,002	$\frac{100}{[112.4]}$	118,329		121,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.58	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 +28.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0		
			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 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.24	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 +17.0		
			画地 +5.0	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： 119,000 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					既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,345,370	2,342,800	6,002,570	3,334,590	2,667,980	(0.9790) 2,611,952	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	72,554,222 円 (73,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		300.00		S 1 F		300.00				
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) 近商 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	991 ㎡	37.0 m × 27.0 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		鉄骨造平家建の郊外型店舗を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	地域において標準的。			
(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	300.00	100.0	300.00	2,420	726,000	10.0	7,260,000		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		726,000		7,260,000		
年額支払賃料				726,000 円 × 12ヶ月 = 8,712,000 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				周辺水準を鑑みて計上しない。						
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)				保証金等により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 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				8,712,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 435,600 円						
以上計 + a+ - -				8,276,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,260,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 68,970 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(%) = 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 + + +				8,345,370 円 (8,421 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,440 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,420 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	276,500 円	55,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	435,600 円	8,712,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,133,000 円	査定額	
	建物 387,100 円	55,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,342,800 円 (2,364 円 / m ²) (経費率 28.1 %)		
(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	55,300,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,334,590 円 (3,365 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	8,345,370 円		
総費用	2,342,800 円		
純収益 -	6,002,570 円		
建物等に帰属する純収益	3,334,590 円		
土地に帰属する純収益 -	2,667,980 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,611,952 円 (2,636 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
72,554,222 円 (73,200 円 / m ²)			

4 不動産 I D

宇美(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡宇美町光正寺1丁目4 4 3 4 番	2915000172647-0000
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	大東鑑定株式会社
宇美(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	536,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,500 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 19 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.8 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		糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 3 3 8 1 番 1 1 外					地積 (㎡)	8,572 ()	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) 工専 (40,200)		
	長方形 1 : 2	工場	大中規模の工場や倉庫が建ち並ぶ内陸型工業団地		南東10 m 町道、背面道	水道、下水	宇美1.1 km		(その他) (50,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	中規模工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 64 m、奥行 約 134 m、規模 8,600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 1 0 m町道		交通施設	宇美駅南東方1.1 km		法令規制	(都) 工専 (40,200)	
	地域要因の将来予測	内陸部の工業団地で、空地も少ないことから、現状の土地利用を維持すると考えられる。糟屋郡において物流施設等用地へのニーズは高く、引き続き、地価は上昇傾向で推移するものと推定される。									
(3) 最有効使用の判定		中規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 62,500 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、宇美町及び福岡市都市圏を中心に消費地や交通インフラへの接近性に関して代替性の及ぶ工業地域である。需要者の主体は、大手上場から地場資本の法人までと幅広い市場参加者が考えられる。福岡圏域の大型物流施設マーケットは一層の成長が見込まれ、開発や投資への新規参入も相次いでおり、地元の物流企業を中心に自社建設のニーズは高く土地購入を志向する企業も多い。需要も旺盛で、価格帯も規模等によりまちまちで幅広い分布である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自社の工場・倉庫等が並ぶ工業団地に存し、賃貸市場が形成されておらず、自用目的の取引が主体であり、需要者の意思決定については、費用の経済性・生産の効率性等が重視される。比準価格では、当該観点に留意し、同一需給圏内において代替・競争等の関係が深い取引事例を中心に試算しており、実証的価格が得られた。よって、前年価格からの変動、牽連性がある基準地の推移・動向等を踏まえ、鑑定評価額を比準価格をもって上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0 域 交通 -6.0				
(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 環境 0.0 要 環境 +35.0		
	須恵(県) 9 - 1								標準 画地 0.0 因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格		[120.0] 100	100 [100.0]	100 [123.1]	[100.0] 100	62,400		正 行政 0.0 その他 0.0		
	64,000 円 / ㎡								その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 53,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	宇美町の地価は、福岡市及び周辺市町の地価高騰により割安感が顕在化しており、全般的に上昇傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 -				〔地域要因〕	県内における物流施設に対する需要は旺盛であり、当町及び当該地域の工業団地においても、地価の上昇傾向が認められる。					
	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 +17.9 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宇美 7 C - 402	糟屋郡宇美町				建付地	()	不整形	南13 m町道		(都) 準工 (60,200) 土砂災害警戒区域
b	須恵 7 C - 1201	糟屋郡須恵町				建付地	()	長方形	南西6 m町道 北東3.3 m 二方路		(都) (60,200)
c	須恵 7 C - 12	糟屋郡須恵町				底地	()	ほぼ長方形	北東4.4 m道路 北西2.5 m 角地		(都) (60,200)
d	新宮 7 C - 956	糟屋郡新宮町				更地	()	ほぼ整形	南12 m町道 西5 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 63,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	70,783	$\frac{100}{[113.7]}$	62,254	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	62,300	
b	() 72,583	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,962	$\frac{100}{[115.9]}$	63,815		63,800	
c	() 44,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,100	$\frac{100}{[77.0]}$	63,766		63,800	
d	() 48,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,846	$\frac{100}{[84.4]}$	59,059		59,100	
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 +1.49	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +25.0			
c	正常	% / 月 +1.67	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +5.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -25.0			
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 62,500 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	自社利用の工場・倉庫等が建ち並ぶ工業団地であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

宇美(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 3 3 8 1 番 1 1	2915000170211-0000
2	糟屋郡宇美町大字宇美字古野口 3 4 2 6 番 5	2915000170263-0000
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		