令和 7年 7月 25日提出 宇美(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

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	ATI 7.5 0.0 04.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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	が注用	の安日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1		町光正寺 - 9 - 8	₹2丁目44 』	4 9 7番(6				地和 (m²		186	法令」	_の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	D利用のヨ	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	(60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅を 主宅地域	生中心と	北西5. 町道	2 m		水道、 下水	宇美1	.9 km		(その他	也)
(2)	 範囲	東 90)m、西	90 m、	南 80	m、北	90 m	標準	的使用	月低層	· 住宅地	<u> </u>			
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 12	m、 奥行	 f 約	15 m	、 規	模		180 m	程度、	形状!	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特	記すべき	事項はな	:61	街-5.	2 m	町道	交通施設		沢 北	西方1.9 km	法令規制	(都)	
	地域要因の将 来予測				用地等に は傾向にある	 転換し、i			として	形成さ			ー ある。F	└ 町内では	市場選好性
. ,	骨効使用の判定	低層住3							- l i	対象基準 の個別的 因	集地 た り要	111			
` ′	鑑定評価の手法)適用	収益還元	列比較法 元法	比準価 収益価	··· 格		•	円/㎡ 円/㎡		-					
		原価法		積算価		/ 円/m²									
(a) -1	-18 0 4+14	開発法			による価格		/ 2* mi	円/㎡		ᄟᆂᄭᄙ	11-# レ业	(1)中した ・	+ + 구 중	====	宇美町内又
(б) п	5場の特性	は福岡市響も懸念	り いされたが	辺市町にi が、宇美昭	通勤する勤!	労世帯層(要動向は、	カエント 地勢 <i>た</i>	^ヾ ユーザ が平坦で	゙゙ーでぉ ゙゙゙ありネ	あると思 可便性に	料する	る。物価上 注宅地域の	昇等によ 需要にて	る不動産	す美町内文 産市場への影 比較的堅調
)	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	物規模は断した。	「見合う」 リムより	賃料収受な り、現実の	が困難であ	リ、低位I 反映したI	こ試算で	された。 Bを標準	よって とし、	て、 収益 収益値	を を を を を は を を を を を を を を を を を を を を	は比準価格。 参考に留め、	と比較し 、指定基	ノて規範性 基準地価権	字するが、建 生が劣ると判 各との均衡を E した。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規準	/ m ~ \	内 準 化	交通		域 交)路 通 境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	<u>[</u>]			補正	–		因 行 その	i政)他
(9) 指か 定ら	指定基準地番宇美(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	世 世 世	別的 因の 較	の比判		内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	域 交 要 環	路 +1.0 通 +1.0 境 -40.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_ [-	106.1]	100 [100.0]	100	100		9	3,600	祖正		0.0 0.0 0.0	因 行 その	D他 0.0
(10) 対年 象標(基準)	の	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地	価変格動形状	地 垣	まり まれまり まれる ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま	5る。住 可便性の	宅地の 高い地	取引動! !域の住!	向につ 宅需要	伴う不動産 いても、注 は、未だ堅	視が必要 調な模様	更である。 様である。	不透明感が
準価 地格 の等	標準地番号 公示価格	標準地		- 円/㎡	成 況 要 — 因	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	5	即別的要				給動向には	注他办业	公安 じめる	0,
前か	変動率 年間	+8.0	% 半年	間	% の		-								

(1)	比準価	格算定	.内訳														
NO	取引例番		所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o D	画地 形状	接面道状況	直路の	註 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	宇美 7		曹屋郡宇美町	Γ			建付地	((ほ) う 方が	ま ま も も も	北東6 m	町道				(都) 1低専 (40,60)
b	- 宇美 7	406	· 德屋郡宇美町	г			更地			不	整形	西5 m町					(都)
D		312	· 自/全仰于关则				史地	()	営 用シ	北4.3 m 準角地				1	(80,200) 持定用途制限地域 上砂災害警戒区域
С	宇美 7		漕屋郡宇美 町	Г			更地	(袋 ^均	地等	東7.6 m 南1.5 m 二方路				((都)1低専 (40,60) gさ制限10m その他
_		303	#====				/1						m=\±				
d	志免7 -	609	曹屋郡志免町				建付 地	() 方 ,	ぎ長 形	南西6.5	M町追				1住居 (60,200)
e		609														+	
	-							()							
NO		引価格 日/㎡	事情補) 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / m)		」 地要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	的要因の	D	查定価格 (円/㎡)
а	(100	[101.5] 100	100	100		C7 00F	10			04.6		路	(0.0	04 700
b	(66,695	100.0]	[105.5]	[100.0] 100	100		67,025	10	0.8]		94,6	^	通・ 近	(0.0	94,700
	. 5	55,413	1	100	[/]			60,897		64.0]		95,1		·~ 景境	(0.0	95,200
С	(en n74	100 [100.0]	[106.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [86.4]		05 270	10	00 00.5]		04.2		ī地	(0.0	04 200
d	(69,071) 100.03	[105.5]	100	100		85,379	10			94,3	* 1	政	(0.0	94,300
	10	06,314	1 ——	100	[100.0]			112,161		8.7]		94,4	91 -	の他	(0.0	94,500
e	()100	100	100	100			10	<u>00 </u>					[100 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情	イ月	_ L 薬 ウ標準化			[]] [1		 内訳		100		
	の内容			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	``												
а	正常	%/	月街路	0.0	交通・接	 6 近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-8.0	環境	-23.0
		+0.3	37	 +1 0	¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		 -1 0	L ¦その他	 !	0.0	Ĺ	
b	正常	%/	月街路		├ ├交通・持		環境			街路			交通・			環境	-36.0
		+0.5			¦行政		ところ			 行政		i	 その他			L	-50.0
_	正常	0/6 /	月街路		交通・接		1		0.0	街路					0.0	押垮	
	πф	+0.7	76		. i		_ 環境 - 					i	交通・ 			□ □ □ □	-17.0
			凹地		¦行政		その		0.0	行政			その他		0.0	T	
d	正常		月 街路		交通・接		環境		0.0	街路		i	 		- 6.0	□環境 □	+25.0
		+0.5	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	ļ 	0.0		
е		% /	月街路		交通・接	接近	環境			街路			交通・	接近		環境	
		1	H				├ ~ の			行政		!	L L ¦ その他				

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内I	に位置	し、土地の)再	調達原促	師の把抗	屋が困難で	あるた	め。	
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	•							
	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ĭ	b成工事費 (円/n	n²)	標準·	化補正	時点値	爹正	造修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	ረ補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	勺要因 <i>σ</i>) 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]	1]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/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	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	・接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
法	2,826,203	556,800	2,269,403	1,898,000	371,403	(0.9762) 362,564	(3.8 0.4)							
	収益価格	10,663,647	円 (57	7,300 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													

(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)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発法による価格		円 (円/㎡)								

(3)	-2 想定建	動の状	代 況											于夫(県) 	- 1		也-4
		用			建築面	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(n	n²)
共同	自住宅						82	.50	W	2 F	=					165.00	
2	法上の規	制等															
用迫	地域等		基準建廠	基本等	指定容和	 責率	基準額	容積率等	地積		間口]・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	3) 1住	居		60 %		200 %		200 %		186 m²	12.	.5 mx	15.0 m	前面道路:			.2 m
想	限定建物σ)概要	3 L D F のアパー	く(約: - トを	 8 2 . 5 想定した	m²) 2 j̄	<u> </u> ■のメ	ゾネット		 有効率 D理由	10	00.0 %	地域に	おいて標準的		:	m
(3)	-3 総収記	* 笛虫は	 n														
	階層	用道		床面		 有効 率	有落		1㎡当た 支払賃料	とり月額	F	割額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証	正金等	(円)
	ra/e				(m²)	(%)		(m^2)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権和	司金等	(円)
		共同包	主宅		82.50	100.0		82.50		1,500		123	,750	2.0	0	247	,500
1	~ 2																
	~																
	~																
	~																
	~																
	±1				165.00	100.0		165.00				247	,500			495	,000
	計 額支払賃	三 米斗								247	500 F	円 × 12	<u></u> ケ月 :	=	2	2,970,00	0 円
	共益費(管								—————————————————————————————————————		-		・/3 12ケ月				0円
b:	共益費(管	理費)	の算出根据	処			共益	費を別途	授受する	慣行はな	よいた	:め、計.	上しない	, 1,			
7	: の他の収	7入(駐	車場使用料	斗等)					円/台	ì×		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	預)			保証:	金等によ	り担保さ	れている	らため	b、計上	しない。				0 円
	室等によ			5	· 中本 D (0/ > >		2,9	970,000円			5.0	%				
	-		(%)+(× 全	至平 B(%))	+		円	l ×			% =			148,50	
-	上計			+ 本 庫 ⁄	% \			405	000 III	0.5	.0 %			00 % =	2	2,821,50	
			き(空室損約 を を を を な び 償却			雷後)			000 円 × E数(.0 % 年)	 		%)		4,70	13 FJ
									円×		%	×	ш У (= '			0 円
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%			% =	· · · · ·		0円
	验収益 -4 1 ㎡ ² ¹		+ + +))月額支払	賃料の	首出規划		() 内は支払		,203 円		(15,195	円/m̄)		
NO NO	事例番		事例の実質賃料)実際 	事情补正		点修	標準化補正	建物格差修正	ろ 地域	 或要 北較	基準隊格差修正		記定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の)賃料
а				-	100			100	100)]1	100	 		対象基準月額実質	質賃料	.
b	-		()	100			_100	100	100		100	_		月額支持	1,502 P 払賃料 1,500 P	
С	-		()	[] 10	0	[]	[] []]]		基準階	2 F	В
	-		()	100 [10	0	100	100] 100]	100 []		李 宇阳	∠ F	D

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	額相当額			算	出 根 拠		
修繕費		116,800	円	29,2	00,000 ×	0.4	%	
維持管理費		148,500	円	2,9	70,000 ×	5.0	%	
/\/_ _	土地	28,700	円	查定額				
公租公課 	建物	204,400	円	29,2	00,000 ×	50.0 %	14.00	/ 1000
損害保険料		29,200	円	29,2	00,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		29,200	円	29,2	00,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円					
総費用								
~		556,800	円	(2,994	4円/㎡) (経費率	19.7 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.8 %	6	g:賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的而	村用年数			35 年
┃ ┃ b:仕上割合(仕上価格÷ 建物∜ ┃	等価格)	40 %	6	n ♭: 仕上の経済的而	用年数			20 年
c:設備割合(設備価格÷建物等	等価格)	20 %	6	n c:設備の経済的而	肘年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考	慮した修正	正率	().9762
(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		29,200,000 円		470, 000 III.		405.002	設計監理	
二利连梯偿温板		0.0050		172,000 円 / 躯体部分	m×	仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0650		0.0494 x 40 %	+ 0.069	9 × 40 % +	0.0865 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(1,898,000 円 10,204 円/m						
(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	属する純収益						362,564	円
×				(1,949	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6					
		10,663,647 P	9	(57,300	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 宇美(県) - 2 宅地-1

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) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松﨑 能久

鑑定評価額 9,410,000 円 1 ㎡当たりの価格 63,600 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 19日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	AT 75 70 00	/ r \/無物の毛***	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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	正の埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡宇美町 日2 - 1		丁目66	8番8					地 (㎡		148	法令	上の規	制等
準 · 地	形状	敷地の表況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	(都) (60,20	1 住居 00)	5
	長方形 2:1	住宅 L S 2			──般住宅を 宅地域	を中心と	北西6 町道、 北東側			 水道、 ガス、 下水	宇美領	900 m		(その (70.20	,	
(2)	 範囲	東 80 r	n、西	0 m,	古 120	m、北	50 m	+西洋	主 65/击 日	月戸建	(大字+)	h		(10,20	,0)	
近	 標準的画地の形	1	間口約	•			9 m		模			<u>。</u> 『程度、	形状	三古耶		
隣	地域的特性	特記:特に		10	···\ X 1	街 6 m		` ^7	交通	_		in主及、 方900 m			1 住原	
地 域	>6-%03101T	事項 ·	_/&.V 1			路	IM) JE		施設		n fi) 300 III	規制	(60,2	00)	≐
	地域要因の将	+	が建ち並	ぶ既成	 住宅地域 ⁻		福岡市	都市圏			般的に	ニ需要が活		ており、宇美町内で		
	来予測											可で土地利				
(3) 聶	最有効使用の判定	戸建住宅	地						` ` (対象基準 の個別的 因		角地				+1.0
` '	監定評価の手法	取引事例		比準価権		6	3,600	円/m	1							
U.)適用	収益還元》		収益価権			/	円/m								
		原価法		積算価権			/	円/m	_							
(a) -1	-10 - 4+ 1/	開発法			こよる価格	•	/ (+ 字 / r	円/m		>+b+±.∢	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	需要者の呼	± .>.1+E	7 FP 1 + + + +	○ 兄母:	±× -==
(6) П	5場の特性	福岡市へのある。また	の通勤者 こミニ開	等を主体 発の建売	はとする。 ■住宅が多	宇美町内 くみられ	での需要 る等、 [‡]	要動向に 地価水準	ま、平均 集は上昇	旦で利便 昇傾向に	性に	需要者のは 優る住宅地域 需要の中心 00万円と打	或の需要 ひとなる	更が比較 る価格帯	的高い	傾向に
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	の利用がま	Eであり、 見実の市	、また、 場性を反	主たる需	要者の属準価格を	生から [‡] 中心に‡	5、収益 旨定基準	益性より 集地との)も居住 D検討を	の利信	建住宅地域 更性、快適 え、単価と約	生が重視	見される	と判断	する。
(8) 公規 示準	代表標準均 価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準		村 村 村 村 村 村 村 村 村 村 村 村 村 村	交通		域	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ı]	100	100	1	1			補	画地		因	行政	
格し をた		円/		00	[]	[100				II	- 行政 その他		\ \ \ \ \	の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積		- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の比当		内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	域	一 街路 交通 環境	0.0 +3.0 -11.0
基の	前在指定其	 準地の価格		06.1]	100	100	[101	.0]			補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討		4,000 円/	m 1	00	[100.0]	[91.7]	100)	6	3,100	II.	- 行政 その他	0.0		の他	0.0
(10) 対年 象標	の問件信仰的	上の検討 60,000			価 変 人格 動	1	5) F	 美町の としてお	が価はいく 全	、福岡で般的に	・・ 市及び 上昇傾	周辺市町の向にある。	地価高朋	巻により	割安感	が顕在
基準 準価	- 2 基準地が である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表 対 標準地	標準地等。	た。 は は も は も も も も も も も も も も も も も		形 状					官地とし	ての需要	要二一			
地格の等がか	公示価格				因の関係を表現している。 「関係を表現している」 「対象を表現している」 「対象を											
前か	変動率 年間	aj +6.0 %) 干牛值	B			·女 四 /									

10	取引	重	所在及び地	b 悉 並 7 以 !=	「住尸夫	取引時	米百	地積		丽	i地	接面道	路の	主要交通	6施	法令上の規
NO	例番		が在及び担 」等	田田山のに	"住店农/	点点	類型	1世代貝	(m²)	の形		状況	始の	設の状況	,	制等
а	宇美 7 (屋郡宇美町	•			建付地	(ほぼ) 方形	長	南西7.5	m町道			(都)1住居 (60,200)
b	字美 7 (907 C 糟	屋郡宇美町	-			更地			ほぼ	長	南東4.6	m町道			(都)1住居
		401						(方形						(60,184)
c	宇美 7 1	く 糟	屋郡宇美町				更地	,		不整	形	西5 m町i 北4.3 m	首			(都) (80,200)
								()		準角地				特定用途制限地域 土砂災害警戒区域
		312														
d	宇美 7 (C 糟 406	屋郡宇美町				建付 地	(方形	長	北東6 ㎜	订道			(都)1低専 (40,60)
e	宇美 7 (-			建付			ほぼ	長	南西7.6	m町道			 (都)1低専
	- 3	302					地	(方形						(40,60) 高さ制限10m その他
NO		価格 / m)	事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地図の	域要 北較		推定標準個 (円/㎡)		固別的要因 比較	<u></u>	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,125	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		70,237	<u>100</u>			64,97	街路		0.0	65,600
b	()	100.0	[103.0]	100.0	100.03		70,237	_100			04,97	4 交通 接近		0.0	05,000
_	6	3,827	[100.0]	100	[/]	-		65,742		3.7]		63,39			0.0	64,000
C	5.	5,413	100 [100.0]	[105.5] 100	100	100 [96.0]		60,897				62,01	3 通均		-1.0	62,600
d	(((05	100	[101.5]	100	100		67.005	100			60 50	行政		0.0	62.40
e	(6,695	100.0]	100 [105.2]	100.0	100		67,025	100	7.2]		62,52	3 70	שוע [10 1	0.0 0]	63,100
			_	100		[100.0]		57,786				61,40		100		62,000
VO	ア事情の内容		り標準化	補正の内部	ا					工地域	要因	の比較の「	为訳 			
a	正常		街路	0.0	交通・技	登近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	5近 0.0	環境	+6.0
		+0.51	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	送近 +8.0	環境	^造 -1.(
		+0.50	画地	0.0	行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
c	正常	%/月	街路	0.0	 交通・打	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	 5近 _{-10.0}	環境	·····································
		+0.50	画地	 -4.0	` ¦行政		- - その			 行政			 その他		_ i	
d	正常	% / 月	街路		 交通・打		環境			街路		1		·····································		^造 +24.0
		+0.37			 ¦行政		その			 行政			 その他		_ i	
e	正常	% / 月			 交通・ <u> </u>		環境		0.0	街路		1	で通・接		環境	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
		+0.47			 		 そ の			 行政					_	₹ -1.0
			EM 2 E	0.0	 X411	0.0	(0)	טו	0.0	ΙJΨX		-5.0	CVIE	0.0		

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 63,600円/㎡〕

	(2)																	
(2)利	(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)-	1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地で	あり、	再詞	周達原促	画の	把握が困	難であ	5るため。			
(2)-	2 造反	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	易合(の価格										
造	成事例番	号			-			所在及	び地社	番								
素	地の取得		事情補	証	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	2		工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	货	き成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
付	付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較																	
	(円/	m²)				"	(円/㎡)			(円/㎡)			+x		LO+X			(円/㎡)
			100 []	[] 100					(%)	10]	<u>[</u>	1		
熟	成度修正	,	[]	/ 100				積算	草価村	3				円/m²		•	
内訳								•										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				F	率変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事 費 % / 月																	
地域	或要因の比較																	

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	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	未収入期間値 後の純収益	⋛正	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)						
法						()		()						
								90						
	· 大血 山1日		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			╎ート等の貸家がほとん 還元法の適用は困難と判		快適性を指向する	る地域	であ						

(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/㎡)						

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡宇美町貴船2丁目668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		l
rm 3		

令和 7年 7月 25日提出 宇美(県) - 3 宅地-1

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 松﨑 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	(こ)価格の経費	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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					

	量に計画的シスク		· 										
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等		宇美町若草 [·] I - 7 - 1 5) 4番6	4 8 外				地積 (㎡)	(241	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用 況	用の現 周: 況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の状	3	供給 処理施 設状況		な交通施設 ひ状況	₹との	(都) 1住居 (60,200)
	台形 I:1	住宅 W 2		模一般住宅か 静な住宅地域		南6 m 町道		7	K道、 ⁵ ガス、 F水	宇美1.2	km		(その他)
(2)	範囲	東 70 m、	西 80 m	、南 50 г	m、北	80 m	標準的	内使用	戸建住	È宅地			
_ 近 隣	標準的画地の形料	大等 間	口 約 1	7 m、 奥行	ī 約	16 m、	規模	莫	24	40 ㎡程	度、	形状 [まぼ台形
地域	地域的特性	特記 特にな	113		街 6 m 路	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		性に恵まれた 地利用を維持										地域の動向等を受け 頃向と予測。
	有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対 の 見	対象基準 D個別的	地要なり	1		
` ′	定評価の手法 適用	取引事例比較			5	7,300		-	-				
	2713	収益還元法 原価法	収益価				円/㎡ 円/㎡						
		開発法		11 による価格			円/㎡						
(6)市	場の特性	同一需給圏に 福岡市への近 パー・物販等	び周辺市町村 体とする。 積 がオープン	対の戸建作 都市圏郊が し利便性の	主宅を中 外にある の向上が	心とした 丘陵地(みられる	の住宅 る。ま	団地に位 たミニ関	立置し、 開発の建	町内人口 建売住宅が	は微洞多くみ	圏域内の居住者で、 数値向にあるが、スート よられる等、地価水準しる。	
\ ´/検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	の利用が主てよって、現実	であり、また	、主たる需要 反映した比差	生を重視した価格形成要因の影響を 需要者の属性からも、収益性よりも 比準価格を中心に、単価と総額との した。)も居住の利便性、快適性が重ね				見されると判断する。
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		3の (対象基 の規準 (円 /	価格	標準化化	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/㎡	[]	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の (対象基 の比準 (円 /	価格	標準化化	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	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	100				正 - 7	行政 その他		その他
(10) 対年 象標の	則平標準1 恰		4,000 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因				福岡市 般的に上			:価高騰	**により割安感が顕在
基準机 準価記	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		準地等と同一対 -	形状成況	世史				が比較的 頃向にあ		更性は高く	、一词	Eのニーズが認められ
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.1 %	要 因 %の					0					
	1	*	* * * *										

NO	取引 例番	事 / 号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 沙状	接面道路 状況	多の主	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	宇美 7 (室郡宇美町				貸家 建付 地	()	ほほ) 方形	—— 長 ※	南4.9 m町	道		(都)1住居 (60,196) 土砂災害警戒区域
b	宇美70		室郡宇美町				建付地	()	ほほ) 方形	 長	東4.4 m町 北4.4 m 南5.5 m 三方路	道		(都)1低専(50,60)
С	- 9	2 糟点	屋郡宇美町				建付地	()	ほほう方形		北西4 m道	路		(都)1住居 (60,160)
d	宇美70	104 糟点	屋郡宇美町				建付地	()	ほほ) 方形	 記 第	北東4 m町 北西4 m 角地	道		(都) (80,200) 土砂災害警戒区域
е	宇美70	_	室郡宇美町				建付地	()	ほほ ₎ 形	整	南7.5 m町 東7 m 北4 m 三方路	道		(都)1低専 (50,60)
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		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	(4) 4,932	<u>100</u> [100.0]	[102.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		45,831				56,373	街路 交通・	0.0	56,400
b	62) 2,250	<u>100</u> [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	-		62,008	100 [106	5.9]		58,006	接近 環境	0.0	58,000
c d	(59	9,880	100 [100.0]	[104.1] 100 [103.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		62,335	100 [107	7.8]		57,825	画地 行政	0.0	57,800
e	(8,954)	[100.0]	100.0 [106.1]	[100.0]	[102.0]		49,434	[87 	'.2]		56,690	その他	0.0 [100.0]	56,700
NO		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[105.0]		62,183				54,642 の比較の内		100	54,600
a	正常	%/月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境	:	0.0			-5.0 ^交	通・接近	-9.0 環	
		+0.50	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-5.0	 つ他	0.0	
b	正常	%/月 +0.51			 交通・接 一 行政		環境 その			封路 行政		-3.0 \$\frac{\$\frac{3}{5}}{-5.0} \$\frac{3}{5}\$	通・接近 -の他		^境 +16.(
С	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	打路				+2.0 環	
		+0.51	 画地		 ¦行政 '		その			 行政		0.0		0.0	
d	正常	%/月 +0.50			 交通・接 		·環境			封路			通・接近	-9.0 環	^境 +4.0
e	正常	%/月	四地		¦行政 ¦ 交通・接		 		0.0	行政 封路		-5.0 ^そ		+3.0 環	境 .4.4.7
-	-1.13	+0.76		0.0	L	·~ 0.0	^坂 元 その	· 	0.0			+2.0 ×		+3.0 ***	^년 +14.0

											(/				
(2)積算価格算定内	(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)-1 原価法が	「適用できな	い場合その理由	既成	市街地であ	5り、	再調達原促	重の	把握が困難	である	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	が地番										
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価類	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補	匪	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)		
	100 [] [] 100 (付送費用) 100 (付送費用) 「100 (付送費用) 「100 (付送費用) 「100 (付送費用) 「100 (付送費用) 「100 (付送費用) 「100 (日間) 「100														
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原値 正後の価格 除した価格 較 比較															
(円/㎡)				(円/㎡)	lay	(円/m	ຳ)	**		2042			(円/㎡)		
	<u>100</u> [100				(%)]	L10]				
熟成度修正	[] / 100			積算化	西格			F.] / m²					
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造	፟፟ ፟			月率	変動 率	付帯	標準化補正	Ξ				月率変動率		
	%/月 事	 				% / 月	費用						% / 月		
地域要因の比較	往	計路	交通	・接近		環境		行	政		2	その他	ļ		

(3)	(3)収益価格算定内訳													
(3)	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)	未収入期間値 後の純収益	》 (円)	還元利回り						
接法	(13)	(13)	(13)	(1)	(13)	((II)	(r-g)						
/4						()		() %						
	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 殆どなく、賃貸市場	が中心である既成の(の熟成度が低いため、	主宅地域内にあり、都市 収益還元法の適用はM	5圏郊外の丘陵地に存 1難と判断した。	することから、fi	賃貸住	宅が						

(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/㎡)					

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡宇美町若草1丁目3304番648	2915000169626-0000
2	糟屋郡宇美町若草1丁目3306番26	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		

令和 7年 7月 25日提出 宇美(県) - 4 宅地-1

				• • •
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 松﨑 能久

鑑定評価額 10,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 49,800 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 19日	(6)路	[令和 7年1月]	円/㎡
						線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7	月 3日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑	定評価						

2	鑑定評価額の決定	この埋田の記	岩														
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1 1	『宇美町 たけ 1 ·		ナ1丁目 ´ 18」	1556	番355				北 (m	独積 ♂) (201	Ì	5令上の規	制等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	処理			供給 処理施 設状況	接	要な交	を通施設 対況	₹との	(40	ß) 1低 ⁱ ,60)	専
	正方形 1:1	住宅 W 2			一般住宅がな住宅地域		南6 m 町道			水道、 ガス、 下水	宇美	宇美2.4 km			一(その他)		
(2)	範囲	東 70 m	、西	50 m、	南 90 i	m、北	35 m	標準	的使用	戸建	住宅	地		'			
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	14 ।	m、 奥行 約 15 m、 規			規	模		200 ו	n²程度、	J	形状に	IJ.	正方形	
地域	地域的特性	特記特記事項	すべき事	頭はない 街 基準方代 町道 路			6 m	交通施設	- 宇美馬 -	沢 東	克2.4	km	法令規制	[· · ·	象基準地。	と同じ	
	地域要因の将 来予測	郊外の住宅 等を受け、				生等の利	更性は恵	息まれた			割安	感のあ	る当該		1	類似地域	の動向
	曼有効使用の判定	戸建住宅地							_ ` ´;	対象基準 対象基準 の個別的 因		方位					+4.0
٠, ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		北準価格	-	4	9,800			_							
0.) 適用	収益還元法		以益価格	-			円/㎡	_								
		原価法		責算価格				円/m²									
(6) 市	万場の特性	開発法 同一需給圏 に通勤する にある。一 は、郊外に	」 は、宇 サラリ- 方、駅打	€町及び -マン等 接近性等	のエンド: に劣る地	村の戸建作 ユーザー; 域では、4	が主であ 祖対的な	る。需 割安感	 ,た住宅 要動向 gから値	可は、利 価格の上]便性	に優る	住宅地	域の需	要#	が比較的高	い傾向
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	当近隣地域 の利用が主 よって、現 格からの変	であり、 実の市場	また、 _{易性を反}	主たる需要	要者の属性	生からも 中心に指	、 収益 定基準	性より)も居住)検討を	の利	便性、	快適性	が重視	לַל!	ると判断	する。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の規準			隼 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/mi	[10	1 00	100	100	100]					地 政 他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番宇美(県)	号 -		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要認 比較	別的 因の 較	対象基 の比 ^達 (円)	き価格 / ㎡~	内	隼 交	路 通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +5.0 +9.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/m	. 1—	06.1]	100 [100.0]	100	[104		4	9,600			地 政 他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+5.0 0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	4 通地点(代表標	円/㎡ :同一地点	価 変動形 状	地域	a	してお 外の住	リ、全宅団地	般的に <u>.</u> である;	上昇化 が、舞	が周辺市 東向にあ 頭似地域	可 可 う う る。 数 の 堅調	通高騰 る は需要		より割安感 可等を受け		
準価地格の等が	標準地番号 公示価格	標準地 - 円/㎡			成 況 要 因	要(個別的)、個別的無用に亦動けない											
前か	変動率 年間	+6.0 %	半年間	9	6 の												

(1)	比準価格	算定内	o 訳														
NO	取引事例番号		所在及び ^地 」等	世番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	直路の	主要設の次	 交通旅 状況	E	法令上の規 制等
a	宇美 7 C	糟	屋郡宇美町	-			更地	(ほli 形	ぎ 台	北東6.6 北東4 m 角地					都) 30,200)
	- 40)5										用地					
b	宇美 7 C - 30		屋郡宇美町	-			建付 地	(不整	整形	西6 m町	道			(4 外	都) 1低専 40,60) ^{壁後退距離1m} fの他
С	須恵7K	_	屋郡須恵町	-			建付地	(不整)	整形	北西2.2 m未 東2.8 m					都) 1住居 60,160)
	- 120	06										二方路					
d	志免7 K	糟	屋郡志免町				更地	(ほ!i	ぎ正 形	南西6.1 南東6 m 角地					低専 50,60)
	- 61	-								_							
e	志免7 K		屋郡志免町				建付 地	(不整 	整形	西5 m町	道				調区」 60,200)
NO	- 61 取引症		事情補	時点修	建付洞	城 標準化	+41	定価格	+44-1		t	 住定標準(i		固別的弱			査定価格
NO	(円/		正	正	価の補品			円/㎡)	因の			(円/㎡)		比較	호텔V		(円/㎡)
а	()	100	[110.4] 100	100	100		F0 700	100			40.4	街路		0.	0	FO 40
b	(,976 \	100.0]	[103.3]	100	100		58,799	100	1.3] n		48,4	74 交通 接通		0.	0	50,40
~	39	,395	[100.0]	100	[100.0]			42,391		3.0]		45,5			0.	0	47,40
С	()	100	[106.1]	100	100			100				画均	也	+4.	0	
d	(,503	100.0]	100 [101.1]	100.0	100		40,343	100	7.2] n		46,2	65 行正	玫	0.	0	48,10
u	55	,641	[100.0]	100		[107.1]		52,524		3.9]		48,2	31 7 0	の他	0.	0	50,20
e	()	_100	[101.0]	_100	_100			_100						104.0	ا ر	
] [90.0]		52,590							100		51,50
NO	ア事情 の内容 3			補正の内記	7					土地	乳安 囚	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		0.0	交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	5.0	環境	+10.0
		+1.49	画地	+5.1	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他		0.0		
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· 接近 _	7.0	環境	0.0
		+0.37	画地	 -1.0	└	-3.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0		
С	正常	% / 月	街路		 交通・i		1			街路		-	交通・指			環境	-11.(
	.	+0.55	画地		` ¦行政		- そ の			 行政		i	その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・指			環境	+10.0
	.	+0.10	 画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0		
e	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・指			環境	+14.(
		+0.10			_ ¦行政		ところ			 行政		i	その他		0.0		+ 1 4. (
	1		1	10.0	1	0.0	1		٠.٠			0.0			5.0		

														()		
(2)積	算価格算定	内訳														
(2)-1	原価法	が適用	できな	よい場	場合その理由	既反	戊市街地で	あり、	再調達原	面の	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2	造成宅	地内等	に存し	原の	T法の適用が可	『能な場合	の価格									
造成	以事例番号				-		所在及	び地番								
素地	也の取得価値 (円/㎡		事情補正	E	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/r	ท์)	標準化	比補正	時点値	修正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		-	100]	100						<u>100</u>]	1(1		
付帯	費用	標	票準化补	補正	時点修正		費用の補修の価格		効宅地化図 した価格	をで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				上接	の価格 (円/㎡) 	际	したiiiifitifitifitifitifitifitifitifitifit	n²)	₹X		LUTX			(円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>100</u>]				
熟成	戊度修正	·	[]	/ 100	·		積算化	西格			P	9 / m²		•	
内訳							'									
素 事 内	情の 月	率変動2		成	標準化補正			月落	室動 率	付帯	標準化裕	#正				月率変動率
		% /	/月 :	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要	要因の比較		:	街路		交通	・接近	·	環境			行政		7	その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	(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(後の純収益	修正	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)					
法						()	()					
								%					
	収益価格		円 (円/m²)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		:し、公法上の規制等だ 適用は困難と判断した	から収益性より快適性を た。	E指向する地域であり	、賃貸市場が未	成熟で	うある					

(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/㎡)					

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

宇美(県) - 5 宅地-1

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/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 23日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	A11 7 T 0 D 04 D	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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		郡宇美町美中央3		央3丁目3 」	3678	香205	外			地 (m	積 (201	注	令上の規	見制等
準地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	接	要な	交通施 状況	設との		ß) 1住,200)	:居
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		中規模成住宅	一般住宅が 地域	ぶ多い既	 北4.5 町道	m		 水道、 下水	宇美	.250 m	1			·の他) ,180)	
(2)		東 180	 m、西	70 m、	南 70 r	m、北	70 m	標準	■ ■的使月	1低層	」 住宅は	地			(00)	, 100)	
近	標準的画地の形料		間口約			ī 約	17 m	ı、規	模		200 n	- ri程度		形状長	長方	 形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特語	記すべき事	耳頂はない	.1	街 4.	5 m	町道	交通施設		沢 東	方250) m	法令規制	(60	邶) 1년 ,180)	E居
_	地域要因の将 来予測	駅接近性			 D住宅地域 上昇余地も	ーー」 或である。			・ が不動	ຼ 産市場				」 懸念され	_ った:		
(3)聶	貴有効使用の判定	低層住宅	地							対象基準 の個別的		ない					
. ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例 収益還元		比準価格 収益価格			1,900 5,900	円/㎡ 円/㎡		因							
		原価法		積算価格	3		/	円/㎡	2								
		開発法		開発法に	よる価格		/	円/m²	2								
(6)市	5場の特性	は福岡市昇等によ	等の周辺i る不動産i	市町に通 市場への	周辺市町の 勤する勤う 影響も懸え 総額)は、	労世帯層領 念されたが	等のエ) が、平 ⁵	ンドユ <mark>ー</mark> 旦で利便	- ザーで [性に優	であると 憂る住宅	思料 地域	する。 の需要	宇美田	丁内での)需要	動向は、	物価上
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	物規模に 断した。	見合う賃料以上より、	料収受が 現実の	重視した(困難であり 市場性を原じし、単価で	り、低位I 反映したI	こ試算で 比準価	された。 各を標準	よって ≛とし、	て、 収益 収益値	価格 格は	は比差参考に	≢価格と こ留め、	と比較し 指定基	ノて 規 集 準 壮	見範性が多 も価格との	らると判 D均衡を
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準	/ m ¯ \	内组织	事 3	野路 泛通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m [1	00	100	100	_ <u>[</u>]			Ā	E í	画地 亍政 D他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番宇美(県)	:号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比当		内当訳	į 3	5路 泛通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -9.0 -32.0
基の 準検 地討		地の価格 ,000 円/	-	06.1]	100	100	- I 	0.0]	9	1,700	Ā	Εí	画地 テ政 D他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		83,400		価 変 _、格 動	一般的 要 因		────────────────────────────────────								響は、不遠 5る。	5明感が
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表	₹標準地等で	上同一地点	形状况要	1 1										なお、利 が必要です	
の等前か	公示価格	+10.2 9		円/㎡	女 因 % の	(個別的 要 因		固別的要	因に変	動はない	, I ₀						
, נו הא	久 製 半 千 日	T1U.2 9		1 7	70 07	I											

VO	取引事 例番 ^品	事	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形と	世 接证	面道路 <i>0</i> 況	シ 主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	宇美70	糟	室郡宇美町				更地	()	不整形)	葵 南4 r	 m町道				〔都)1住居 60,160)
		001	= 10ch 24 mT				-					, mT**				/ */7 \ A (-) =
b	宇美70	- 福原	屋郡宇美町				更地	()	ほぼ [方形 	南西的	6 m町道 6 m				〔都)1住居 70,200)
c	宇美70	-	室郡宇美町				建付 地	()	ほぼ [方形	長 北東(6 m私道			(〔都)1住居 60,200)
		905														
d	宇美70	三 糟原 	屋郡宇美町				更地	()	ほぼ [方形	長 南東4	4.6 m⊞]	道			〔都)1住居 60,184)
e	- 4	101						())						
NO	取引 (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	 推定標 格(円 /		 個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[107.9]	100	100		100.004	100				街路	0	.0	
b	(3,048	100.0]	100	100	100		100,004	100	_	92	2,170	交通・ 接近	0	.0	92,200
	89	9,832	[100.0]	100	[/]			96,613	[99		97	7,589	環境	0	.0	97,600
С	(102	2,290	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		106,791	100 [120		88	3,918	画地		.0	88,900
d	() 3,827	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [100.0]		65,742			Q	3,961	行政その他		.0	89,000
e	()	_100	100	_100	100		00,742	100		0.0	5,901	C 07 B	[100. (\vdash	09,000
0 V	ア事情 の内容			補正の内記	Я				=	工地域。	要因の比較	交の内訳				
a		%/月		0.0	交通・技	 	環境		0.0	街路	0.	0 交通	・接近	-4.0	環境	+13.0
		+0.88	画地	-5.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.	├ <i></i> 0 ├ そ σ)他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路	+1.	0 交通	・接近	-2.0	環境	0.0
		+0.88	画地	+2.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.	├ <i></i> 0 ├そσ)他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	│ 交通・打	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路	-2.	0 交通	・接近	-2.0	環境	+25.0
		+0.88	画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	その	· – – – 他	0.0	 行政	0.	 0 ¦₹σ.)他	0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	│ ☆通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路	0.	0 交通	・接近	-4.0	環境	-23.0
		+0.50	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	0.	 0 ¦₹σ)他	0.0	L	
e		%/月	街路		 交通・打	 妾近	環境		í	街路		交通	・接近		環境	
_																

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内I	に位置	し、土地の)再	調達原促	師の把抗	屋が困難で	あるた	め。	
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	•							
	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ĭ	b成工事費 (円/n	n²)	標準·	化補正	時点値	爹正	造修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	ረ補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	勺要因 <i>σ</i>) 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]	1]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/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	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	・接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	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	2,585,033	503,928	2,081,105	1,690,000	391,105	(0.9762) 381,797	(3.8 0.4)
	収益価格	11,229,324	円 (55	5,900 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						

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

公法上の規制等 用途地域等	3)-2 想定	定建物の状	犬 況											宇美(県)	- 5		:地-4
が注し地等		用	 途		建築同	面積	(m²)		構造・『	階層		延床	面積		(m²)
対数性	共同住宅						73.50)	W	2 F	.					147.00	
日本語	公法上の	カ規制等															
提定維持の概要 31 D K (約7 3 C 5 m) 2 Pのメイントタイプ 73 の方 W (100 0 %	用途地域等	等	基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	責率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(3)-3 総収益弊出内限	(都) 1	住居		60 %		200 %	1	180 %		201 m²	11	.6 m×	17.3 m				4.5 m m
開途 保証金等(月数 4条配金 4条配金等(月数 4条配金) 4条配金等(月数 4条配金等(月数 4条配金等(月数 4条配金等(月数 4条配金等(月数 4条配金) 4条配金等(月数 4条配金等(月数 4条配金等(月数 4条配金) 4条配金等(月数 4条配金等(月数 4条配金) 4条配金等(月数 48配金) 48配金等(月数 48配金) 4	想定建物	勿の概要	3 L D K のアパー	((約) - トを	73.5 想定した	m²) 2 Ā	■のメゾ	ネット			1(00.0 %	地域に	おいて標準的	ঠ .		
本版表記録	3)-3 総収	以益算出 内	讨訳														
1 - 2 共同住宅 73.50 100.0 73.50 1,540 113,190 2.0 113,1	階層	用道	金	床面		率	有効可		支払賃料		F.						(円)
1 - 2 共同住宅 73.50 100.0 73.50 1.540 113.190					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	•			(円)
### 147.00	1 ~	2 共同任	主宅		73.50	100.0		73.50		1,540		113	,190	2.0	0	22	6,380
### 147.00	~																
### 147.00 100.0 147.00 226,380 日本 12ヶ月 = 2,7 a共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 2,7 a共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 2,7 mix 12ヶ月 = 5,4 mix 1	~																
### 147.00 100.0 147.00 226,380 日	~																
## 147.00 100.0 147.00 226,380 日 2	~																
年額支払賃料 226,380 円 x 12ヶ月 = 2,7 a共益費(管理費) 25 開介 x が x が x 12ヶ月 = 5 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。 円/台 x 台 x 12ヶ月 = 1					147.00	100.0	1	47.00				226	,380			45	2,760
a共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 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 x 台×12ヶ月+ = 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。 空室等による損失相当額 (+a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%)) 2,716,560 円 x 5.0 % (+a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%)) + 円x % = 以上計 + a+ 2,56 円x % x 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 452,760 円 x 95.0 % x 1.00 % = 権利金等の運用益(空室損失考慮後) 債却年数(年) 運用利回り(%) 運用利回り(%) 平 (7 %) 第 = 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 x % x % = 総収益 + + + 2,585,033 円 (12,861 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 ()内は支払賃料 基準階 (円/㎡) 査定実賃賃料 (円/㎡) 本準地基係に (円/㎡) 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 11		-/ 任业								000	000.					0.740.5	00 III
b共益費(管理費)の第出根拠 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+ = 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。 空室等による損失相当額(+a)×空室率人(%)+(x空室率B(%))+ 2,716,560円× 5.0% 円x %= 1 以上計 + a+ - 9% = 1 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 452,760円× 95.0% × 1.00% = 権利金等の運用益(空室損失考慮後) 借加年数(+x) 年) 運用利回り(+x) %) 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x %x %= 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 (-y)内は支払賃料 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 補正 機準化 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 日の一 [-y] 対象基準階 月額実質 [-y] 内 100 [-y] 100 [-y] 100 [-y] 100 [-y] 100 [-y] 月額支払債 (-y) 内 100 [-y]											380					2,716,5	0円
その他の収入(駐車場使用料等)		• •	の算出根拠	Л			共益費	を別途			こしりた						0 []
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							/шд	C ///							=		0 円
(+ a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%)) + 円x % = 1 以上計 + a+ - 2,5 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 452,760 円 x 95.0 % x 1.00 % = 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (年) 運用利回り(%)		•					保証金	等によ			らため						0 円
以上計 + a+ 2,5 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 452,760 円 × 95.0 % × 1.00 % = 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(%) = 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 × % × % = 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 実質賃料 (円/㎡) 正	空室等に + a)x	こよる損労 、空室率 <i>F</i>	 	x 空	'室率 B (´%))		2,				5.0				125 0	20 Ш
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 452,760 円 x 95.0 % x 1.00 % = 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(%)							T		Г	J X			90 -			135,8 2,580,7	
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(%) = 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 x % x % = 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 事情補 正 時点修 標準化 建物格 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基 を修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 対象基準階 月額実質 1, 月額支払銭 (1, 円/㎡) (1,				考慮後	参)			452.	760 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =			01 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 実賃賃料 正			-			慮後)			<u></u> ∓数(1	年)	運用利 ×	回り(%) =		,-	0円
(3)-4 1 m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 事例の実際実賃賃料(円/㎡) 事情補 正 時点修 補正 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準 (円/㎡) a - () [] 100 [] 10	その他のし	収入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 時点修 補正 標準化 補正 建物格 差修正 地域要 日の比較 基準階 格差修正 査定実質賃料 (円/㎡) 基準地基 付用/㎡) a 100 () 100 [] 月額実質質 1, 月額支払賃 (1, b 100 () 100 [] 1,	総収益	+	+ +						2,58	5,033 円		(12,861	円/m²)		
a 100 [] 100	3)-4 1 m	が当たりの	D月額支払:	賃料の	算出根拠	L	() /	りは支持	公賃料								
- () 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 月額実質値 1, 月額支払値 (1, 月間	10 事例	削番号	実質賃料	-					建物 差修正	格 地域	或要 比較	基準[格差修]	皆 査 E (F		基準均	也基準階(の賃料
$ \begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	a	-	()	<u>100</u>					_]		対象基準月額実	■階の 質賃料 1,543	円/㎡
	0	-		,						_]			払賃料 1,540	円/㎡)
C	<u> </u>												_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		104,000	円	26,000,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		135,828	円	2,716,560 x 5.0 9	6	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	30,100	円	查定額		
公租公課	建物	182,000	円	26,000,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		26,000	円	26,000,000 x 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		26,000	円	26,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		503,928	円	(2,507 円/㎡) (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	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	等価格)	40	%	n ♭: 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	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		26,000,000 P	3	470 000 III (2	設計監理	
				172,000 円 / ㎡x 147.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0650			0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,690,000 円 8,408 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1 ,					
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ん	属する純収益				381,797	円
×				(1,899	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 °	%			
		11,229,324	7	(55,900	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 宇美(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	A11 7 T 0 D 04 D	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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 準	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 糟屋郡宇美 「光正寺 1			134番				地積 (㎡)	(991	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺の 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		な交通施記 の状況	分との	(都) 近商 (80,200) 準防
	長方形 1.5:1	店舗 S 1		小売店舗、 建ち並ぶ県 新業地域		北東11 m 県道、 南東側道		水道、下水	宇美1.6	S km		(その他) 地区計画等 (90,200)
(2)	 範囲	東 100 m、西	60 m、 į	南 60 r	m、北	60 m 標	準的使	用 低層	上 店舗地			, ,
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 37 n	n、 奥行		27 m、	規模	1,	000 ㎡程	度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべき	事項はない	1	街 11	m 県道	交通施設		R 北西	方1.6 km		(都) 近商 (90,200)
	地域要因の将 来予測	1			 重続して:		商業集		んだ地均	或である。		」 の割安感がやや残存
(3) 量	員有効使用の判定	低層店舗地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 角地 り要	也		+2.0
` ′	監定評価の手法 NATE	取引事例比較法	比準価格		11	9,000 円/	m²	М				
0.)適用	収益還元法	収益価格		7	3,200 円/						
		原価法	積算価格			/ 円/						
		開発法	開発法に	11-11-1		/ 円/		· -				Market I I I I I I I I I I I I I I I I I I I
(6)∄	5場の特性	要者は、主として	て郊外型店舗 土地の取	舗用地を選 引の顕在化	求める法。 化が乏しし	人事業者であ ハこと等から	ると思え、中心	料する。 となる個	なお、i i格帯のi	当該圏域の 巴握が困難)路線商	:判定した。主たる需 新業地は借地が散見さ 6。地域的な変動は大
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	の駐車場を必要 物件を取得する	とする郊外を 目的だけでな	型店舗の物なく、自用	特性等か 用目的のI	ら、比準価格 取引も含むこ	ると比較 とを鑑	して低位 みて、市	に試算る場性を	されたもの 気映した比	と思料 ン準価格	:考えられるが、多数 料する。よって、収益 Bを標準とし、収益価 Bのとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内準 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/㎡	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	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標内準訳 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	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の			価変格動	一般的要因	ち 物価上 団 町内の	商業地區	こおいて	よる不動は、地価	産市場へ <i>0</i> は概ね堅訓	間に推移	は懸念があるが、宇美多している。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	が形 状成 況 要	要图	☑	で、纏ま	まった規模	莫の敷地			土地の供給は少ない 比較的堅調である。
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+8.2 % 半年	円 / m ² 間 %	因	(個別的 要 因		安囚に多	を動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 宇美(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引 例番	事。	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画りの形と	地 接面 状 状況	i道路の ใ	註 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	志免7 (H	D 糟原	屋郡志免町				建付地	(不整))	形 北西1	 6 m県道				1 住居 (60,200)
b	- 篠栗70 H	1 CD 糟原	屋郡篠栗町				建付地	(,	長方))	形 北12	m県道				1 住居 (60,200)
c	- 篠栗70	1 糟原	屋郡篠栗町				貸家建付地	(長方 ⁷	形 南12	m県道				商業 (90,400)
d	志免71		屋郡志免町				底地	(ほぼ _り 方形	長 北東9 南東5 角地	m県道 .5 m			10	2 住居 (70,200) 高度地区1種20m
e	- (909						(,)						
10		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 / ㎡)	地域	 	推定標準格(円/r	≛価 n³)	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(13	8,202	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	_		152,168	100 [130	0.6]	116	,515	対路 交通・		0.0	119,000
b c	12	2,149	100 [100.0]	[101.7] 100 [104.3]	100 [100.0]	100 [100.0]		124,226	100 [108	3.0]	115	,024	接近 環境		0.0	117,000
d	15	0,723	[100.0]	100 [102.6]	[100.0]	[100.0]		157,204	100	5.3]	116	189	画地 行政		0.0	119,000
e		6,113	[100.0] 100 []	100	100	[105.0]		133,002	[112 100		118	,329	その他	[102 .	0.0 0]	121,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		L J				_	 要因の比較	の内訳				
a	正常	%/月		0.0	_ 交通・接 	逝 0.0	_ 環境 		0.0	 街路 	+2.0	交通	・接近 	0.0	_ 環境 	+28.0
		+0.58	四地		 		その		0.0	行政		その仕		0.0		
b	正常	%/月 +0.84			交通・接 行政		環境 その			街路 行政		_ 交通 -		0.0 0.0	· 環境 - 	+8.0
c	正常	%/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路		交通		+2.0	 環境	+30.0
		+0.85		0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	+2.0	 - そのf	 也	0.0	L	
d	正常	%/月			· 交通・接		環境		0.0	街路 		交通		-2.0	_ 環境 └ 環境 └	+17.0
		+0.24	凹地	+5.0	¦行政		その		0.0	行政	0.0	その作		0.0		
e		%/月	街路		交通・接	近	環境		1	街路		交通	・接近		環境	

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地内	に位置	し、土地の)再	調達原促	面の把持	屋が困難で	あるた	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									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番	:							
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	=	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	· 道	成工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点何	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 正後の価格 有効宅地化率で 除した価格 地域要因の比 較 した価格 個別的要因の 比較 再調達原価 とした (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)											語達原価 (円/㎡)						
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]		00		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	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															
地址	数要因の比較 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	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	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 (75	3,200 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						

(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)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2 想	限定建物の	 状況								于夫(県) ———	3-1 4	5地-4
	用	 途	建築面	面積	(m²)	:	構造・原	皆層	辺	 	(m²)
店舗					300.00	S	1 F	:			300.00)
公法上	の規制等								l			
用途地域		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口・	奥行	前面道路、	幅員等	
(都) i 地区計画 準防	近 商 ī 等	90	%	200 %	200 %		991 m²	37.0	mx 27.0	前面道路: m 特定道路:	県道 1 €での距離:	1.0 m m
	建物の概要	鉄骨造平家建	単の郊外型	店舗を想	思定した。	I .	 有効率 理由	100.	.0 % 地域	 【において標準的		
(3)-3 絲	※収益算出 に	 为訳										
階層	用注		面積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	支払賃料	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
1474			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)
1 ~	店舗		300.00	100.0	300.00		2,420		726,000	10.0	7,26	0,000
	~											
~												
~												
~												
~											7.00	20.000
計			300.00	100.0	300.00)			726,000		7,26	60,000
	ž払賃料 							000円	× 12ケ月		8,712,0	000円
	費(管理費)					円/㎡			m²x 12ケ	月 =		0 円
		の算出根拠 車場使用料等)			周辺水準を銀	<u> </u>			台× 12ケ月	<u> </u>	=	0 円
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	上半场区内科子 <i>)</i> 1根拠、金額)			保証金等によ							0円
	による損失					712,000 円		7,205	5.0 %	710		0 13
		A(%)+(x	空室率B(%))	+	円			%	=	435,6	800 円
以上計	† + a+	+									8,276,4	100 円
保証金	き等の運用	益(空室損失考慮	(後)		7,260	,000 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =	68,9	970 円
権利金	き等の運用!	益及び償却額(宮	室損失考慮	憲後)	償却	年数(円 ×	í	≢) %×	運用利回り	(%) =		0 円
その他の	の収入に係る	る保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益			- AA-11-1= ***			8,345,	370 円		(8,421	円/㎡)	
· /		の月額支払賃料		()内は支		J.il. 1	*#	甘油炒	木宁宁乐子心	甘油加甘油	の任业	
NO 事	例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情社 事情社	一 正 時	点修 標準化 補正	送 建物格 差修正	因のは	或要 比較 格	基準階景差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の真科
a	_		100		<u>] 100</u>		100		100		対象基準階の 月額実質賃料 2,440	円/m²
b	-	(100	_ <u> </u>] <u>100</u>	100		-	100		月額支払賃料	円/㎡)
С	-	(100] 100		_100	- '	100		基準階 1 F	В
	- (] ([] 100] [] [] []				

(3)-5 総費用算出内訳	_								
項目	美	三額相当額				算出	根 拠		
修繕費		276,500 円	9		55,300	,000 ×	0.5	%	
上 維持管理費 		435,600 F	9		8,712	,000 ×	5.0	%	
Λ.1Π.Λ.÷⊞	土地	1,133,000 円	9 1	查定額					
公租公課 	建物	387,100	9		55,300	,000 ×	50.0 % >	14.00	/ 1000
損害保険料		55,300 円	9		55,300	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		55,300 P	9		55,300	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	9						
総費用									
~		2,342,800 円	9 (2,364 F	円/㎡) (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	等価格)	40 %)	n a:躯体(D経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物 [;]	等価格)	30 %		n ♭ : 仕上の	の経済的耐用	月年数			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	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	=	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	(0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		55,300,000 円			T. /	2	2 2 2 2	設計監3	
— TUE 14 M III —					9,000 円/n ☑体部分	ſίx	300.00 mx 仕上部分	: (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0603		0.0435 x		0.0552 ×		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,334,590 円 3,365 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益		, :-	<u>′ </u>						
総収益								8,345,370	円
総費用								2,342,800	円
			\dagger					6,002,570	円
建物等に帰属する純収益			\dagger					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		+					2,611,952	
×				(2,636	円/m²
(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/㎡

 4 不動産ID
 宇美(県) 5 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡宇美町光正寺1丁目4434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		1
C thri		

令和 7年 7月 25日提出 宇美(県) 9-1 宅地-1

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 松﨑 能久

 鑑定評価額
 536,000,000 円 1 ㎡当たりの価格
 62,500 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 19日	(6)路	[令和 7年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	 (5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	1.8 倍
(2)天地明旦口	4世 1十 1万 3日		11.10 四10	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≩	監定評価額の決	正の埋田	の要言													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		屋郡宇美	町大字字	字美字安楽等	宇338	1番11	外			地 (m		,572)	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施設 近の状況	役との		3) 工専 ,200)	
	長方形 │:2	工場		大中規建ち	規模の工場が 並ぶ内陸型]	中倉庫が 「業団地	南東10町道、	m		 水道、 下水	宇美	1.1 km		(₹	の他)	
							背面道							(50	,200)	
(2)	範囲	東 20	Dm、西	150 m	、南 200	m、北	50 m	標準	的使用	申規	模工	場地				
近 隣	標準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	約 64	4 m、 奥行	約	134 m、	規	.模	8,	600 r	n²程度、	形状	夏方 F	彤	
地域	地域的特性		記すべき	き事項はな	il I.	街 10	m町道		交通		沢南東	方1.1 km		(40	ß) 工専 ,200)	Ī
"		事項				路			施設	1			規制	 		
	地域要因の将 来予測											と考えられる 推定される。	5。糟月	屋郡	こおいて	物流施
	有効使用の判定	中規模								対象基準 の個別的 因	隼地 内要	二方路				0.0
. ,	定評価の手法		列比較法	比準価		6	,	円/m²		-						
()	適用	収益還	元法	収益価			/	円/m²	Î							
		原価法		積算価			/	円/m²	Î							
		開発法			による価格			円/m								
(6)市	場の特性	る。需要	要者の主	体は、大 の成長が	手上場から ^り 見込まれ、「	地場資本の 開発や投	の法人ま 資への新	でと幅 規参入	広いた	市場参加 欠いでま	l者が らり、	近性に関して 考えられる。 地元の物流企 りまちまちで	福岡圏 業を中	■域σ □心に	大型物》 自社建記	流施設マ 殳のニー
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	思決定しおいて	こついて 弋替・競 [:]	は、費用の 争等の関係	の経済性・2 係が深い取	生産の効薬 引事例を「	率性等が 中心に試	重視さ 算して	゙れる。 ゙゚おり、	比準位 実証的	「格で 「価格	用目的の取引 は、当該観点 が得られた。 って上記のと	に留意 よって	tし、 「、前	同一需約 1年価格力	合圏内に
(8) 公規(示準	1	地標準		時点 修正	標準化補正	地域翌 因の比 較		削的 国の 交	の規	基準地 集価格 / ㎡)		票 街路 準 交通 化 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		, 2	[]	100	100	[]			1.	甫 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた			/ m²	100	[]	[]	'					その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地 		- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		削的 国の 交	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内	票 街路 車 交通 化 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -6.0 +35.0
基の 準検	前年指定基	準地の価格 34,000 円	_	[120.0]	100 [100.0]	100	[100	0]	6	2,400	Ř	甫 画地 E 行政	0.0	因	行政その他	0.0
地討			, 111	100	[100.0]			\		1		その他	0.0			
(10) 対年 象標の	削牛信牛11111111111111111111111111111111111	1	,	00 円 / ㎡	価 変格 動	要因						が周辺市町の均 傾向にある。	四曲高勝	まによ	い割安原	※が顕在
基準相 準価記	- 2				松 面		; 状 / 地 域 県内における物流施設							該地域		
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	要 / 個別的 > 個別的要用に亦動けない										
前か	変動率年	間 +17.9	% 半年	: 間	% の	-										

۷0	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形 次	地 接i 伏 状	面道路の 兄	シ 主 設・	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	宇美 7 0		屋郡宇美町				建付地	()	不整形	形 南13	m町道			((都)準工 60,200) 上砂災害警戒区域
b	- 4 須恵70	102 糟点	屋郡須恵町				建付地	_		長方形]			(都) (60,200)
	- 12	201					16	())	二方					00,200)
c	須恵70		屋郡須恵町				底地	,		ほぼ l 方形		1.4 m道 2.5 m	路			(都) (60,200)
	_	12						(J	رارور (角地					00,200)
d	新宮70		屋郡新宮町				更地			ほぼ!	整 南12 西5 r	m町道				「調区」 70,200)
	- c	956						(J) //>	角地					也区計画等
e		.50						,	,							
	_							(,	'						
10	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標格(円/		四月 個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		70,783			61	2,254	街路	0	.0	62,300
b	()	100	[101.9] 100	100	100		<u> </u>	_100)			交通・ 接近		.0	· · ·
c	(2,583	[100.0] 100	[111.7]	100.0]	_100		73,962	100)		3,815	環境 画地		.0	63,800
d	(4,836)	[100.0] 	100 [105.0]	100	[102.0] 		49,100	100	_	63	3,766	行政	0	.0	63,800
e	(3,897	[100.0] 	100	[/] _100	[103.0] _100		49,846	[84 100	_	59	0,059	その他	0 [100 .0	.0 <u>[</u>]	59,100
NO	ア事情	イ日窓		100 補正の内記		[]] [] 丁t批tホiヨ	 要因の比較	かめ割	l	100		
10	の内容	変動率	フルボール	1#1T-021.3 E/	•				-	6903	& E3 07 16+.	(O) F 3 H/	•			
а	正常	%/月			交通・持		環境		0.0	封路	+3.	0 交通	・接近 	-4.0	環境	+15.0
		+1.49	画地		¦行政 -		その		0.0	行政	0.	0 ¦その)他	0.0		
b	正常	%/月			交通・持		環境		0.0	封路 		i	・接近 	-9.0	環境	+25.0
		+0.17	画地	0.0	¦行政 -		その		0.0	行政	+5.	0 	他	0.0		
С	正常	%/月		0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	封路	-6.	0 交通	・接近	+4.0	環境	-25.0
		+1.67	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	+5.	0 その)他	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0		+3.	0 交通	・接近	-9.0	環境	-10.0
		+1.00	画地	+3.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.	0 ¦₹0)他	0.0	L	
е		%/月	街路		 交通・排	·····································	環境		í			交通	・接近		環境	
			I		1		1		- 1			1				

												, ^	(> <)		ن قاری
(2)	(積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原仰		把握が困難であ	るため。			
(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	び地番							
1	素地の取得 (円/		事情補	iE	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	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		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因のb 較	比 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)				II IX	(円/㎡)	Pa	(円/m	า๋)	+*	10+2			(円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円 / m²			
内	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月平	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比	較		街路	Ż.	交通	・接近		環境		行政		7	一の他	

(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								
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)					
法						()	()					
	収益価格		円 (円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自社利用の工場・倉 難と判断した。	庫等が建ち並ぶ工業団	団地であり、賃貸市場か	が形成されていないた	め、収益還元法の適	用は困					

(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	1 開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	への現価の総和	支出の現価の約	和	投下資本収益率	販売	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)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

 4 不動産ID
 宇美(県) 9 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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3426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		1