別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　沖永　裕章

鑑定評価額	3,800,000 円	１㎡当たりの価格	14,300 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字永満寺２５５９番１４		②地積(㎡)	266 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 1	一般住宅や事業所等が見られる郊外の住宅地域	南西7 m 市道	水道	直方4.8 km

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　50ｍ、南　300ｍ、北　300ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　20 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：直方市郊外の住宅地域	街路：７m市道	交通施設：直方駅　南東方4.8 km　法令規制：（都）(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の既成住宅地域として特段の要因変動はみられず取引は低調であるが、田川直方バイパス背後に立地し値頃感から一定の住宅需要が見込まれ、地価水準は今後も概ね安定的に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 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、直方市及び隣接町の住宅地域の圏域であり、特に直方市南部郊外に位置する既成住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、直方市及び隣接町の居住者と判断する。対象基準地は、集落的形態がみられる郊外部の住宅地域に属し、高齢化・地縁的選好性による需要減退から取引は低調である。取引市場における戸建住宅地の中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが３００万円～４００万円前後と判断する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域に存し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では直方市内の複数事例から比準しており、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、周辺地域の需給動向のほか単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,300 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：直方市の経済は緩やかな回復基調にあり、住宅投資・公共投資は横ばい圏内で、個人消費は概ね堅調に推移している。 地域要因：特段の地域要因変動はみられないが、郊外部の住宅地域として取引は低調ながら値頃感が指摘され地価は概ね安定的に推移している。 個別的要因：対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10306	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.2 m市道		(都) (70,200)
b	直方０８Ｃ - 10397	直方市		建付地	( )	不整形	南西4.5 m市道		(都) (70,200)
c	直方０８Ｃ - 10313	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m道路		(都) (70,200)
d	直方０８Ｃ - 10314	直方市		建付地	( )	不整形	南3 m市道		(都) １住居 (60,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 16,973	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,973	100 / [118.8]	14,287	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 [100.0] / 100	14,300
b	( ) 18,454	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	18,752	100 / [130.0]	14,425		14,400
c	( ) 10,422	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [93.1]	13,993	100 / [98.0]	14,279		14,300
d	( ) 14,419	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.4]	16,839	100 / [119.0]	14,150		14,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 0.00	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			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.06	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.13	街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**14,300** 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	郊外の既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	対象基準地は直方市郊外の戸建住宅地域に属し、地域内の土地利用は自用物件が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字永満寺２５５９番１４	2903000318370-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　大武　克己

鑑定評価額	11,700,000 円	１㎡当たりの価格	15,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字下新入１６９２番		②地積（㎡）	770 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東5.5 m 市道	水道	直方2.6 km

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　25 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：犬鳴川に近い下新入地区旧来の住宅地域	街路：５．５m市道	交通施設：直方駅　北西方2.6 km　法令規制：（都）(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	剣神社周辺の既成住宅地域であり、格別の変化は認められず、今後とも現状維持で推移するものと予測する。引き続き需要はやや弱含みであるが、地価水準は当分の間は、横ばい傾向にて推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　15,200　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、直方市及び隣接市町の農家住宅及び一般住宅を中心とした住宅地一円の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市の居住者が中心で地縁的選好性が強い地域で圏外からの流入は見られない。犬鳴川沿いの新入地区の古くからの集落であり郊外部の住宅地域で高齢化が進行し、引き続き需要は総じて弱含みであるが、底値感もあり安定している。かかる状況を受けて、需要の中心は建物付の中古物件で、１，２００万円前後と判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家住宅が多い住宅地域であり、民間の賃貸住宅は見られず、賃貸市場は未成熟の地域である。よって、収益還元法の適用は断念した。そこで、市場性を反映した実証的価格で規範性を有する比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 直方(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
								標準　街路	0.0	地域　街路	+1.0
								準　交通	0.0	域　交通	-5.0
								化　環境	0.0	要　環境	-2.0
								補　画地	0.0	因　行政	0.0
	前年指定基準地の価格 14,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.0]	[100.0] / 100	15,200		正　行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,200 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	地域の経済は緩やかな回復基調。地価の優劣の二極化は継続。人口は減少傾向であるがここ１年減少率がやや高い。世帯数は微増傾向。
			〔地域要因〕	人口は、市平均程度よりやや減少幅は小さい。近隣のコンビニ店が近年移転したが、新設等は認められない。橋梁の架け替え工事進捗中。
			〔個別的要因〕	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10216	直方市		更地	( )	ほぼ台形	北1.7 m道路		(都) (70,200)
b	直方０８Ｃ - 10222	直方市		底地	( )	不整形	東8 m市道		(都) １住居 (60,200)
c	直方０８Ｃ - 10313	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m道路		(都) (70,200)
d	直方０８Ｃ - 10397	直方市		建付地	( )	不整形	南西4.5 m市道		(都) (70,200)
e	直方０８Ｃ - 10306	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.2 m市道		(都) (70,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 17,017	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	17,543	100 / [106.9]	16,411	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 [100.0] / 100	16,400
b	(10,057) 14,367	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	17,959	100 / [125.7]	14,287		14,300
c	( ) 10,422	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [93.1]	13,993	100 / [96.0]	14,576		14,600
d	( ) 18,454	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	18,752	100 / [119.3]	15,718		15,700
e	( ) 16,973	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,973	100 / [111.6]	15,209		15,200

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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.06	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +17.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	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			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**15,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため原価法適用困難

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	当該地域は、周辺に農地等も存する住宅地域で、従前より自己使用を目的とした住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字下新入１６９２番	2903000249145-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　大武　克己

鑑定評価額	8,010,000 円	１㎡当たりの価格	26,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	21,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字直方６６７番６０		②地積 (㎡)	299 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	東4 m 市道	水道、ガス、下水	直方1 km

（都）　１中専
(60,200)

（その他）

(60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　20ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 ｍ、　奥行　約　20 ｍ、　規模　300 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	ＪＲ線西側の丘陵地に一般住宅が存する住宅地域	街路	４m市道	交通施設	直方駅　南西方1 km
		法令規制	（都）　１中専 (60,160)				
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ直方駅南西側の丘陵地に存する住宅地域で地域要因に特段の変動は認められない。今後の地価水準は、金利の上昇等の要因もあり、街路条件、地勢等の要因により上昇幅は、やや縮小傾向にて推移するものと予測。					

(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	27,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	16,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市の一般住宅を中心とした一円の住宅地の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市内の居住者と判断される。古い住宅団地（昭和４０年から５０年代に開発）であり街路条件も良くない。中心部に近いＪＲ線西側の丘陵地に存しており、近年インフラ整備も進み改善も見られたが、需要は左程高くはない。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで８００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多い住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 直方(県) － 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 30,200 円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.8]	[100.0] / 100	26,800		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 +16.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,700 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	地域の経済は緩やかな回復基調。地価の優劣の二極化は継続。人口は減少傾向であるがここ１年減少率がやや高い。世帯数は微増傾向。
			地域要因	丘陵地の古い住宅団地（昭和４０年から５０年代に開発）であり、人口は、引き続き大きく減少傾向。
			個別的要因	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10296	直方市		建付地	( )	不整形	南東6.5 m市道		(都) 商業 (90,390)
b	直方０８Ｃ - 10705	直方市		建付地	( )	不整形	西6.4 m市道 東3.4 m 二方路		(都) 商業 (90,384)
c	直方０８Ｃ - 10203	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.4 m市道		(都) 近商 (90,200)
d	直方０８Ｃ - 10303	直方市		建付地	( )	長方形	東6 m私道		(都) １住居 (60,200)
e	直方０８Ｃ - 10198	直方市		更地	( )	台形	東5 m市道		(都) １住居 (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 19,663	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [90.0]	100 / [80.2]	27,487	100 / [102.7]	26,764	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 [100.0] / 100	26,800
b	( ) 29,632	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,632	100 / [109.2]	27,136		27,100
c	( ) 17,138	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [70.0]	100 / [82.5]	29,943	100 / [111.3]	26,903		26,900
d	( ) 28,039	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	28,860	100 / [92.9]	31,066		31,100
e	( ) 22,593	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	23,239	100 / [100.0]	23,239		23,200

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 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -19.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -17.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.17	街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.08	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			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**27,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため原価法適用困難

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,309,888	949,880	3,360,008	3,186,490	173,518	(0.9788) 169,839	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	4,995,265 円 (16,700 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	150.00	ＬＳ　2 Ｆ	300.00

⑤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中専	60 %	200 %	160 %	299 ㎡	15.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道　4.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積５０㎡　の共同住宅	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,220	183,000	1.0 1.0	183,000 183,000
2 ～ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,220	183,000	1.0 1.0	183,000 183,000
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		366,000		366,000 366,000

⑨年額支払賃料	366,000 円 × 12ケ月 ＝	4,392,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,392,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	175,680 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,216,320 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	366,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,514 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 366,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	90,054 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,309,888 円　(14,414 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,247 円/㎡ 月額支払賃料 (1,220 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	216,400 円	54,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	175,680 円	4,392,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 16,800 円	査定額
	建物 432,800 円	54,100,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	54,100 円	54,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	54,100 円	54,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	949,880 円 (3,177 円／㎡)	(経費率 22.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	54,100,000 円	175,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,186,490 円 (10,657 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,309,888 円
②総費用	949,880 円
③純収益　①－②	3,360,008 円
④建物等に帰属する純収益	3,186,490 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	173,518 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	169,839 円 (568 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

4,995,265 円　(16,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字直方６６７番６０	2903000233278-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　　－ 4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　沖永　裕章

鑑定評価額	9,800,000 円	１㎡当たりの価格	22,800 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字頓野７６７番１		②地積（㎡）	430 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.2：1	住宅 ＬＳ １	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	東4 m 市道	水道、 ガス	直方3.1 km

（都）　１低専
(40,60)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　200ｍ、南　60ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　23 ｍ、　奥行　約　19 ｍ、　規模　430 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	国道２００号バイパス背後の既成住宅地域	街路	４m市道	交通施設	直方駅　北東方3.1 km
		法令規制	（都）　１低専 (40,60)				
	⑤地域要因の将来予測	直方バイパス西側の背後地域に位置し、基準地周辺では開発による戸建分譲が見られるなど相応の住宅需要が見込まれ、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　22,800　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、直方市及び隣接市町の住宅地域の圏域であり、頓野地区の住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は直方市の居住者と判断する。対象基準地は、高齢化が進む郊外の住宅地域に存するが、直方バイパスや生活幹線道路への接続は良好であり、周辺では中小規模の開発による戸建分譲が進むなど相応の住宅地需要が認められる。取引市場における中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが６００万円～９００万円前後と判断する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域に存し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した直方市内の複数事例から比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、周辺地域の需給動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 直方(県) － 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　30,200 円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [134.7]	[100.0] / 100	22,800		標　街路	0.0	地　街路	+1.0
								準　交通	0.0	域　交通	+4.0
								化　環境	0.0	要　環境	+27.0
								補　画地	0.0	因　行政	+1.0
								正　行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　22,400 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+1.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	直方市の経済は緩やかな回復基調にあり、住宅投資・公共投資は横ばい圏内で、個人消費は概ね堅調に推移している。
			（地域要因）	周辺では農家住宅が見られる一方で、開発による戸建分譲が見られるなど相応の住宅需要があり、地価は安定的に推移している。
			（個別的要因）	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10303	直方市		建付地	( )	長方形	東6 m私道		（都）１住居 (60,200)
b	直方０８Ｃ - 10221	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.5 m市道		（都）１低専 (40,60)
c	直方０８Ｃ - 10213	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		（都）１低専 (40,60)
d	直方０８Ｃ - 10218	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		（都） (70,200)
e	直方０８Ｃ - 10394	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.9 m市道		（都）１低専 (40,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 28,039	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	28,860	100 / [126.1]	22,887	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 [100.0] / 100	22,900
b	( ) 31,975	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	31,044	100 / [136.6]	22,726		22,700
c	( ) 27,242	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [93.0]	29,703	100 / [130.0]	22,848		22,800
d	( ) 18,383	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	19,389	100 / [85.7]	22,624		22,600
e	( ) 14,551	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [64.0]	23,259	100 / [102.0]	22,803		22,800

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 +0.17	街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +20.0 行政 +1.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +30.0 行政 0.0 / その他 +2.0		
c	正常	%／月 +0.14	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +25.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -16.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +1.0 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**22,800** 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	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	対象基準地が属する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された郊外部の住宅地域であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字頓野７６７番１	2903000275147-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴健不動産鑑定
直方(県)　－ 5	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　鈴木　健二

鑑定評価額	4,860,000 円	１㎡当たりの価格	18,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.2 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字上頓野２６０６番１３		②地積（㎡）	264 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域	北東4 m 市道	水道	直方4.4 km

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　20 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：4m市道　交通施設：直方駅　北東方4.4 km　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅が見られる郊外の住宅地域であり、地域の状況に特段の変化はないが値頃感から一定の需要が見込まれ、今後とも現況程度で地価は安定的にて推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　18,400　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は直方市の住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は直方市に地縁的選好性を有する給与所得者や農業従事者等である。近隣地域は周辺地域に一部ミニ開発も見受けられるが村落的要素も強く、他地域からの参入は少ないものと思料される。周辺地域においては一定の取引が認められ、需要の中心となる価格帯は２６０㎡程度の土地で５００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己所有の戸建住宅を主体とした住宅地域であり、賃貸市場が認められないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は主として自用の戸建住宅地の取引事例から求めたものであり、市場の実態を反映した適正な価格が求められたものと思料される。よって、比準価格を標準とし、指定基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 直方(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　14,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.8]	[100.0] / 100	17,700		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　18,300 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：直方市の人口は過去５年間一貫して減少傾向。高齢化は概ね横ばいである。取引件数は概ね横ばい、建築着工は近年減少傾向。 地域要因：周囲に農地も見られる郊外の住宅地域で、現況の土地利用状況に変化はなく、地価は概ね現状維持程度で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10208	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	南西7.5 m市道		（都）１低専 (40,60)
b	直方０８Ｃ - 10207	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6.1 m市道		（都）１低専 (40,60)
c	直方０８Ｃ - 10397	直方市		建付地	( )	不整形	南西4.5 m市道		（都） (70,200)
d	直方０８Ｃ - 10306	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.2 m市道		（都） (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 10,439	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [70.0]	100 / [72.0]	20,712	100 / [109.2]	18,967	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 [100.0] / 100	19,000
b	( ) 15,518	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	19,398	100 / [108.2]	17,928		17,900
c	( ) 18,454	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	18,752	100 / [101.0]	18,566		18,600
d	( ) 16,973	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,973	100 / [94.9]	17,885		17,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.06	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			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	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			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**18,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	村落性を帯びた郊外の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字上頓野２６０６番１３	2903000267173-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県)　－ 6	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　大武　克己

鑑定評価額	4,610,000 円	１㎡当たりの価格	18,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字下新入１３１７番２８		②地積(㎡)	245 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.2：1	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4.8 m 市道	水道、ガス、下水	新入1.4 km

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　14 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：昭和期に開発された犬鳴川左岸の住宅団地。	街路：基準方位北　４．８m市道	交通施設：新入駅　西方1.4 km
		法令規制：(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	昭和期に開発された下新入地区の住宅団地で、新規の開発等特段の変動要因はなく当分の間、現状の使用にて推移すると予測する。犬鳴川左岸で周辺部は宅地利用度が低く需要は強くはないが引き続き相応の需要はある。		

(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　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　18,800　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、直方市の一般住宅を中心とした一円の住宅地の圏域と判定した。主たる需要者は、当該地域に地縁を持つ個人の需要者が大半であり、外部からの転入は少ない。犬鳴川沿いの植木地区に隣接する新入地区の古い住宅団地で、建物の建替えも散見され相応の需要は認められる。かかる状況を受け、需要の中心は建物付の中古物件で、総額で１千万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模の一般住宅が多い住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 直方(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　14,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.3]	[103.0] / 100	18,800		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-9.0
								環境	0.0	環境	-14.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　18,700 円／㎡
	①－２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／㎡
	②変動率　年間　+0.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	地域の経済は緩やかな回復基調。地価の優劣の二極化は継続。人口は減少傾向であるがここ１年減少率がやや高い。世帯数は微増傾向。
地域要因	旧来の住宅団地で、建替えも散見される。概ね平坦地であり相応の需要は見られる。
個別的要因	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10395	直方市		建付地	( )	長方形	東4 m市道		(都) (70,200)
b	直方０８Ｃ - 10218	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) (70,200)
c	直方０８Ｃ - 10396	直方市		建付地	( )	ほぼ整形	北2.5 m市道		(都) １住居 (60,160)
d	直方０８Ｃ - 10398	直方市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道 北西3 m 角地		(都) (80,200)
e	直方０８Ｃ - 10314	直方市		建付地	( )	不整形	南3 m市道		(都) １住居 (60,160)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 18,439	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,531	100 / [100.0]	18,531	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] / 100	19,100
b	( ) 18,383	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	19,389	100 / [104.0]	18,643		19,200
c	( ) 15,858	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.7]	18,547	100 / [102.6]	18,077		18,600
d	( ) 17,888	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	17,906	100 / [98.3]	18,216		18,800
e	( ) 14,419	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.4]	16,839	100 / [95.5]	17,632		18,200

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 +0.06	街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.13	街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -9.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -9.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.13	街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -7.0 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**18,800** 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	既成市街地のため原価法適用困難

(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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ造成団地で、自己所有が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字下新入１３１７番２８	2903000248098-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県)　－ 7	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　大武　克己

鑑定評価額	8,780,000 円	１㎡当たりの価格	30,700 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字感田２７８７番１		②地積（㎡）	286 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅のほか未利用地も見られる住宅地域	南西4.3 m 市道	水道、ガス、下水	遠賀野650 m

（都）　１住居
(60,200)

（その他）

(60,172)

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　250ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：昭和期より農地転用等により形成されてきた住宅地域	街路：４．３m市道	交通施設：遠賀野　南西方650 m
		法令規制：（都）　１住居 (60,172)		
	⑤地域要因の将来予測	農地転用により住宅地域が形成されてきた地域、近年も宅地供給が多く、人口も増加傾向。店舗等の利便施設も充実しつつあり土地需要が顕在化、金利上昇懸念等があり今後は、地価はやや上昇傾向で推移すると予測。		

(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	31,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	19,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市及び周辺市町の比較的利便な戸建住宅の存する住宅地の範囲と判定する。主たる需要者は、市内の企業従事者及び北九州市内へ勤務する者等である。圏域内では、ミニ開発による住宅地の分譲等も多く見られ人口も引き続き増加傾向にあり土地需要は顕在化している状況にあるが、引き続き価格がやや低い取引も見られる。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで６００～８００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　30,200 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+1.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）地域の経済は緩やかな回復基調。地価の優劣の二極化は継続。人口は減少傾向であるがここ１年減少率がやや高い。世帯数は微増傾向。 （地域要因）感田地区の人口は、引き続き増加傾向。ミニ開発等による土地の売買も多いが、価格がやや低い事例も散見される。 （個別的要因）居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10209	直方市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.7 m市道		（都）１低専 (40,60)
b	直方０８Ｃ - 10210	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道		（都）１住居 (60,200)
c	直方０８Ｃ - 10213	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		（都）１低専 (40,60)
d	直方０８Ｃ - 10221	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.5 m市道		（都）１低専 (40,60)
e	直方０８Ｃ - 10223	直方市		建付地	( )	不整形	南東5.5 m市道		（都）準工 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 25,663	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [90.0]	100 / [97.0]	29,602	100 / [97.9]	30,237	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 [100.0] / 100	30,200
b	( ) 34,692	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	34,935	100 / [108.2]	32,287		32,300
c	( ) 27,242	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [93.0]	29,703	100 / [98.0]	30,309		30,300
d	( ) 31,975	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	31,044	100 / [100.0]	31,044		31,000
e	( ) 32,007	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	33,692	100 / [96.0]	35,096		35,100

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 +0.14	街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.14	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			街路 +2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.14	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**31,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため原価法適用困難

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,936,552	614,520	2,322,032	2,126,290	195,742	(0.9788) 191,592	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,635,059 円　(　19,700 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	100.00	ＬＳ　２Ｆ	200.00

⑤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 %	172 %	286 ㎡	14.7 m× 19.0 m	前面道路： 市道　4.3 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２ＤＫ（５０㎡）程度のファミリータイプを想定した。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,260	126,000	1.0 1.0	126,000 126,000
2 ～ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,260	126,000	1.0 1.0	126,000 126,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		252,000		252,000 252,000

⑨年額支払賃料	252,000 円 × 12ケ月 ＝	3,024,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,024,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	151,200 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,872,800 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	252,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,394 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 252,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	61,358 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	2,936,552 円　(10,268 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,288 円/㎡ 月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	144,400 円	36,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	90,720 円	3,024,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 18,400 円	査定額
	建物 288,800 円	36,100,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	36,100 円	36,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,100 円	36,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	614,520 円 (2,149 円／㎡)	(経費率 20.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	36,100,000 円	175,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,126,290 円 (7,435 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,936,552 円
②総費用	614,520 円
③純収益 ①－②	2,322,032 円
④建物等に帰属する純収益	2,126,290 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	195,742 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	191,592 円 (670 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

5,635,059 円 (19,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字感田２７８７番１	2903000296267-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県)　－ 8	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　沖永　裕章

鑑定評価額	4,480,000 円	１㎡当たりの価格	16,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字下境３９７８番１１９			②地積(㎡)	265 ( )	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他）	
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模戸建住宅のほか未利用地も見られる住宅地域	北西4.6 m 市道	水道、ガス	藤棚700 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　130ｍ、南　80ｍ、北　130ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　22 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形						
	④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 ４．６m市道	交通施設	藤棚駅　北西方700 m	法令規制 (都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	直方市郊外の戸建住宅団地であり、地域内には空地が散見される一方で、中古取引も見られるなど一定の住宅需要が見込まれ、地価水準は概ね安定的に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900 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、直方市及び隣接町の住宅地域の圏域であり、特に直方市南部で団地形成された戸建住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、直方市及び隣接町の居住者と判断する。対象基準地は、高齢化が進む郊外部の既成住宅地域に存するが、国道など幹線道路への接続は概ね良好であり、一定の住宅地需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが４００万円前後と判断する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では直方市内の複数事例から比準しており、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。							

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 直方(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +2.0 交通 +1.0 要 環境 -18.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 14,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [84.5]	[100.0] / 100	16,900			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,900 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	
		一般的要因	直方市の経済は緩やかな回復基調にあり、住宅投資・公共投資は横ばい圏内で、個人消費は概ね堅調に推移している。
		地域要因	南部郊外に立地し高齢化進行の影響が指摘される既成住宅地域であるが、相応の取引もみられ地価は概ね安定的に推移している。
		個別的要因	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10312	直方市		建付地	( )	長方形	南4.2 m市道		（都）準工 (60,200)
b	直方０８Ｃ - 10398	直方市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道 北西3 m 角地		（都） (80,200)
c	直方０８Ｃ - 10395	直方市		建付地	( )	長方形	東4 m市道		（都） (70,200)
d	直方０８Ｃ - 10198	直方市		更地	( )	台形	東5 m市道		（都）１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 18,939	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	19,015	100 / [111.9]	16,993	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 [100.0]/100	17,000
b	( ) 17,888	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	17,906	100 / [106.1]	16,877		16,900
c	( ) 18,439	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	18,348	100 / [109.1]	16,818		16,800
d	( ) 22,593	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	23,239	100 / [135.2]	17,189		17,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.05	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +13.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.06	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			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	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			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**16,900** 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	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	対象基準地が属する地域は、直方市郊外部の戸建住宅団地であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字下境３９７８番１１９	2903000310016-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴健不動産鑑定
直方(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　健二

鑑定評価額	5,770,000 円	１㎡当たりの価格	52,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	42,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市古町２２６番７５外 「古町１－６」			②地積（㎡）	109 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	台形 1：1	店舗兼倉庫 Ｓ　3F　1B	ＪＲ駅近くの幹線沿いに位置する商業地域	北24 m 県道	水道、ガス、下水	直方100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　30ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	低中層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、　奥行　約　10 m、　規模　110 ㎡程度、　形状 台形					
	④地域的特性	特記事項	ＪＲ駅至近の幹線沿いの商業地域	街路	２４m県道	交通施設	直方駅　東方100 m
		法令規制	（都）　商業 (90,400) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ直方駅至近の広幅員沿いの中心商業地であり土地の利用度は高い。地域要因に特段の変動はないが、当面は現状を維持しつつ、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低中層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　54,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　34,100　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	同一需給圏は直方市及び周辺市町の商業地域である。需要者は、地縁性を有する中小の地場法人や個人事業主、商業経営を行う事業者、投資家、不動産業者等が中心となるものと思料される。駅前の中心商業地としての繁華性は比較的高く、その希少性から一定の需要が見込まれる。需要の中心となる価格帯は土地の規模等によりバラツキが認められ、中心となる価格帯は見出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、対象基準地上に店舗の建築賃貸を想定し試算したが、当地域の事業形態は様々であり、各種想定に予測の限界を超える点は否めず、結果的に比準価格より低位に求められた。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、前年基準地価格との均衡及び商業地の地価動向をも勘案のうえ、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	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　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	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　51,500 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+2.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	直方市の人口は過去５年間一貫して減少傾向。高齢化は概ね横ばいである。取引件数は概ね横ばい、建築着工は近年減少傾向。
			地域要因	ＪＲ直方駅至近の中心商業地で希少性を有し土地利用度は高い。地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10707	直方市		更地	( )	台形	東12 m国道		（都）近商 (90,200)
b	直方０８Ｃ - 10704	直方市		建付地	( )	長方形	西5.5 m市道 東3.3 m 二方路		（都）商業 (90,330)
c	直方０８Ｃ - 10311	直方市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		（都）近商 (90,200)
d	八幡西０８Ｃ - 11014	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ台形	南16.4 m市道		近商 (90,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 39,494	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,494	100 / [73.1]	54,027	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 [100.0] / 100	54,000
b	( ) 31,932	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	31,932	100 / [60.4]	52,868		52,900
c	( ) 31,871	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	32,126	100 / [60.6]	53,013		53,000
d	( ) 55,919	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	56,255	100 / [102.7]	54,776		54,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 0.00	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			街路 -5.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -9.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 -12.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -27.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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			街路 -11.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 -15.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	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			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 -10.0 / その他 +20.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**54,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,835,615	644,804	2,190,811	2,054,240	136,571	(0.9802) 133,867	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	3,718,528 円　（　34,100 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	85.00	S　2 F	170.00

⑤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) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	109 ㎡	11.0 m× 11.0 m	前面道路： 県道 24.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	各階ともに店舗を想定	⑦有効率の理由 90.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	85.00	85.0	72.25	1,760	127,160	4.0 2.0	508,640 254,320
2 ～ 2	店舗	85.00	95.0	80.75	1,370	110,628	4.0 2.0	442,512 221,256
～								
～								
～								
計		170.00	90.0	153.00		237,788		951,152 475,576

⑨年額支払賃料	237,788 円 × 12ケ月 ＝	2,853,456 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受するは慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	2,853,456 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	142,673 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,710,783 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	951,152 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	9,036 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 475,576 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	115,796 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,835,615 円 (26,015 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,841 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,760 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	173,500 円	34,700,000 × 0.5 %
②維持管理費	85,604 円	2,853,456 × 3.0 %
③公租公課	土地 38,700 円	査定額
	建物 277,600 円	34,700,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	34,700 円	34,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	34,700 円	34,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	644,804 円 (5,916 円／㎡)	(経費率 22.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	34,700,000 円	198,000 円／㎡× 170.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,054,240 円 (18,846 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,835,615 円
②総費用	644,804 円
③純収益　①－②	2,190,811 円
④建物等に帰属する純収益	2,054,240 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	136,571 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	133,867 円 (1,228 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

3,718,528 円　(34,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市古町２２６番７５	2903000224090-0000
2	直方市古町２２６番１００	2903000224111-0000
3	直方市古町２２６番１０３	2903000224114-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県)　５－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　大武　克己

鑑定評価額	64,200,000 円	１㎡当たりの価格	42,100 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字感田１７７９番５５		②地積（㎡）	1,526 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	店舗 W 1	店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域	南東17 m 市道、 背面道	水道、 ガス	遠賀野1.3 km

（都）　１住居
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　400ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　50 m、規模　1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：顧客誘引力の強い商業施設に近い商業地域	街路：１７m市道	交通施設：遠賀野駅　東方1.3 km
		法令規制：（都）　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近年、物販店舗が開業する等、路線商業地域として熟成しつつある地域。背後に住宅団地を控え大型商業施設への経路としても機能しており、地価は今後も引き続き、やや上昇基調にて推移するものと予測する。		

(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	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　42,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　33,000　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、直方市を中心として周辺市町の幹線道路沿い等の商業地域と判定する。主たる需要者は、地縁性を有する地場中小法人のほか物販等の大企業も想定される。対象基準地は、市街地と大型商業施設への経路沿いに各種商業施設が立地して路線商業地域として熟成しつつある地域であり、近年も物販店舗が進出、相応の取引が見られ、引き続き安定的に推移している。取引は自用物件、借地契約が中心であり需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は借地や自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討、単価と総額との関連、市場動向をも考慮の上、周辺公示地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　41,300 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+1.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：地域の経済は緩やかな回復基調。市中心部にマンションが建設中、ドラッグストア開業、郊外の幹線道路沿いでも引き続き商圏を維持。 地域要因：感田地区の人口は増加傾向にある。周辺の住宅地は、需要が強く、高い取引も散見され路線商業地として充実しつつある。 個別的要因：商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10316	直方市		更地	( )	長方形	南東16 m市道 南5.5 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	直方０８Ｃ - 10707	直方市		更地	( )	台形	東12 m国道		（都）近商 (90,200)
c	直方０８Ｃ - 10301	直方市		建付地	( )	不整形	南西20 m県道 南東7 m 角地		（都） (80,200)
d	直方０８Ｃ - 10704	直方市		建付地	( )	長方形	西5.5 m市道 東3.3 m 二方路		（都）商業 (90,330)
e	直方０８Ｃ - 10309	直方市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		（都）近商 (90,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 44,000	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	43,612	100 / [101.0]	43,180	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 [100.0] / 100	43,200
b	( ) 39,494	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,494	100 / [92.9]	42,512		42,500
c	( ) 47,926	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	48,749	100 / [116.4]	41,881		41,900
d	( ) 31,932	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	31,932	100 / [77.4]	41,256		41,300
e	( ) 29,000	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,290	100 / [66.8]	43,847		43,800

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 +0.15	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			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -7.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	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			街路 -7.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -23.0 / 行政 +7.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.13	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			街路 -7.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -25.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**42,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため原価法適用困難

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	6,797,233	1,562,600	5,234,633	3,386,240	1,848,393	(0.9802) 1,811,795	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	50,327,639 円　(　33,000 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	300.00	S　1 F	300.00

⑤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 %	1,526 ㎡	29.8 m× 47.3 m	前面道路： 市道　17.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	鉄骨造平家建店舗（一棟賃貸）を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	１棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,900	570,000	4.0 2.0	2,280,000 1,140,000
～								
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		570,000		2,280,000 1,140,000

⑨年額支払賃料	570,000 円 × 12ケ月 ＝	6,840,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	6,840,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	342,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,498,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,280,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	21,660 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,140,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	277,573 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	6,797,233 円　(4,454 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,987 円/㎡ 月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	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
①修繕費	286,000 円	57,200,000 × 0.5 %
②維持管理費	273,600 円	6,840,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 431,000 円	査定額
	建物 457,600 円	57,200,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	57,200 円	57,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	57,200 円	57,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,562,600 円 (1,024 円／㎡)	(経費率 23.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	57,200,000 円	185,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,386,240 円 (2,219 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	6,797,233 円
②総費用	1,562,600 円
③純収益　①－②	5,234,633 円
④建物等に帰属する純収益	3,386,240 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,848,393 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,811,795 円 (1,187 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

50,327,639 円　(33,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字感田１７７９番５５	2903001131229-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県)　５－３	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　沖永　裕章

鑑定評価額	75,600,000 円	１㎡当たりの価格	44,300 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	34,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字知古７１１番４外			②地積（㎡）	1,707 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　準工 (60,200) （その他） (70,200)
長方形 1：1.2	店舗 Ｓ 2	県道沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域	南西17 m 県道、北西側道	水道、ガス、下水	新入1 km	

(2)近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　60ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層店舗地
③標準的画地の形状等	間口　約　38 m、奥行　約　45 m、規模　1,700 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１７m県道	交通施設	新入駅　南東方1 km	法令規制	（都）　準工 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	直方市中心市街地の県道沿いに形成された商業地域であり、周辺では集客力が高い大規模小売店舗が立地するなど相応の商業需要が見込まれることから、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。							

(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	45,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	31,400 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、直方市及び隣接市町の商業地域を圏域とし、特に幹線沿道の商業地との代替・競争関係が強い。需要者は地場中小法人のほか全国的規模の法人による店舗・事業所等の利用が中心的である。対象基準地は、中心市街地の広域幹線沿道に立地し、車両通行量は比較的多く、周辺では集客力の高い大規模小売店舗が立地するなど商業地需要は高い。取引は低調かつ利用目的・規模等により一様でなく、市場における中心価格帯は見出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と価格牽連性を有する複数の取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域では自用の店舗・事業所利用が多い一方で賃貸市況は弱く、賃貸市況は総じて低調なため、収益価格は低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の需給動向にも留意して、上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　43,200 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間　+2.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	直方市の経済は緩やかな回復基調にあり、個人消費・雇用情勢は物価上昇等の影響を受けつつも概ね堅調に推移している。
地域要因	中心市街地に存する県道沿いの商業地域であり、周辺では集客力が高い大規模小売店舗が立地し、地価は安定的に推移している。
個別的要因	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10301	直方市		建付地	( )	不整形	南西20 m県道 南東7 m 角地		（都） (80,200)
b	直方０８Ｃ - 10707	直方市		更地	( )	台形	東12 m国道		（都）近商 (90,200)
c	直方０８Ｃ - 10705	直方市		建付地	( )	不整形	西6.4 m市道 東3.4 m 二方路		（都）商業 (90,384)
d	直方０８Ｃ - 10311	直方市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		（都）近商 (90,200)
e	八幡西０８Ｃ - 11023	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	東20 m市道		１住居 (60,200) 地区計画等

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 47,926	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	48,749	100 / [109.7]	44,438	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 [102.0] / 100	45,300
b	( ) 39,494	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,494	100 / [89.8]	43,980		44,900
c	( ) 29,632	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,632	100 / [68.6]	43,195		44,100
d	( ) 31,871	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	32,126	100 / [72.7]	44,190		45,100
e	( ) 54,681	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	56,598	100 / [127.0]	44,565		45,500

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 +0.12	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			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -12.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	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			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -32.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	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			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -25.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +27.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**45,000** 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	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,195,849	2,305,900	7,889,949	5,920,000	1,969,949	(0.9802) 1,930,944	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	53,637,333 円　（　31,400 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	500.00	S　1 F	500.00

⑤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) 準工	70 %	200 %	200 %	1,707 ㎡	38.5 m× 45.0 m	前面道路： 県道 17.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	一棟貸しによる平家建店舗を想定	⑦有効率の理由 100.0 %	一棟賃貸を想定

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,710	855,000	4.0 2.0	3,420,000 1,710,000
～								
～								
～								
～								
計		500.00	100.0	500.00		855,000		3,420,000 1,710,000

⑨年額支払賃料	855,000 円 × 12ケ月 ＝	10,260,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	10,260,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	513,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,747,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,420,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	32,490 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,710,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	416,359 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	10,195,849 円 (5,973 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,710 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	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
①修繕費	500,000 円	100,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	307,800 円	10,260,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 498,100 円	査定額
	建物 800,000 円	100,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	100,000 円	100,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	100,000 円	100,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,305,900 円 (1,351 円／㎡)	(経費率 22.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	100,000,000 円	195,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,920,000 円 (3,468 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,195,849 円
②総費用	2,305,900 円
③純収益 ①－②	7,889,949 円
④建物等に帰属する純収益	5,920,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,969,949 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,930,944 円 (1,131 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

53,637,333 円　(31,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字知古７１１番４	2903000259402-0000
2	直方市大字知古７１１番１２	2903000259404-0000
3	直方市新知町７１１番３	2903000229237-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
直方(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県)　９－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　大武　克己

鑑定評価額	50,500,000 円	１㎡当たりの価格	15,500 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字上新入１７７６番１５		②地積（㎡）	3,256 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：2	工場	中小規模工場、倉庫等のほかに住宅も見られる工業地域	北東6.5 m 市道	水道、ガス	直方2.5 km

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　42 m、　奥行　約　83 m、　規模　3,500 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：昭和期に造成された内陸型の工業団地	街路：６．５m市道	交通施設：直方駅　北西方2.5 km　　法令規制：（都）　準工(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	工場、倉庫、住宅が混在する地域であり、周辺の住宅需要の影響を受けている。ＩＣ近くでは工業用地の造成事業も進捗中であり、今後も混在を維持して推移するものと予測するが、当該事業の影響が引き続き注視される。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(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　15,500　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	同一需給圏は直方市及び周辺市町の内陸部の工業地域と判定される。主たる需要者は工場・倉庫等の利用目的の一般事業法人等である。住宅地に隣接し、旧来の物流倉庫・食品工場等の用途の混在が認められる。高速ＩＣへは４ｋｍ程度に位置し、工業用地造成事業が進捗しており、影響が期待され、工業地需要が高まっているが、先行きの景気動向等のリスクも懸念される。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己所有の工場、倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が形成されていない状況にある。従って、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳：標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準：街路、交通、環境 化補正：画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳：標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準：街路、交通、環境 化補正：画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　14,900 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+4.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：地域の経済は緩やかな回復基調。生産は弱含み、雇用は、緩やかに改善している。県内の工場立地件数は概ね横ばい。 地域要因：工業団地造成事業の進捗等を受け、工業地需要の高まりと相まって需要増への期待感があるが、企業の投資姿勢等の影響にも注視。 個別的要因：個別的要因に特段の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	直方０８Ｃ - 10219	直方市		建付地	( )	不整形	北東6 m市道 北4.4 m 角地		（都）準工 (70,200)
b	直方０８Ｃ - 10220	直方市		建付地	( )	不整形	南西7 m市道		（都）準工 (60,200)
c	直方０８Ｃ - 10302	直方市		建付地	( )	長方形	西7 m市道		（都） (70,200)
d	中間０８Ｃ - 11023	中間市		更地	( )	ほぼ整形	西10.3 m市道		工専 (60,200)
e	鞍手８Ｃ - 452	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	不整形	北5.8 m町道		（都） (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 16,152	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	16,696	100 / [108.9]	15,331	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 [100.0] / 100	15,300
b	( ) 13,599	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	14,015	100 / [106.7]	13,135		13,100
c	( ) 16,888	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,091	100 / [104.5]	16,355		16,400
d	( ) 17,169	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	17,221	100 / [102.0]	16,883		16,900
e	( ) 10,555	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	11,111	100 / [72.8]	15,262		15,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.33	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			街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	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			街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	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			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	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			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**15,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため原価法適用困難

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	自己所有を主とする工場地域であり、賃貸市場が成熟しておらず賃貸収益性に基づいて取引される可能性は少ないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	直方市大字上新入１７７６番１５	2903000243063-0000
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		