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
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

鑑定評価額	18,400,000 円	１㎡当たりの価格	99,000 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　23 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　24 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 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	糟屋郡宇美町光正寺２丁目４４９７番６「光正寺２－９－８」			②地積(㎡)	186 ( )	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)　１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	北西5.2 m 町道	水道、下水	宇美1.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　90ｍ、南　80ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　180 ㎡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：５．２ｍ　町道　交通施設：宇美駅　北西方1.9 km　法令規制：(都)　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	周辺で、農地を戸建住宅用地等に転換し、戸建住宅地域として形成されてきた地域である。町内では市場選好性が高く、地価も総じて上昇傾向にある。今後も当面の間、地価は堅調に推移すると予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	36,900 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、宇美町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町に通勤する勤労世帯層のエンドユーザーであると思料する。物価や金利上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、宇美町内での需要動向は、地勢が平坦であり利便性に優る住宅地域の需要については、比較的堅調な模様である。需要の中心となる価格帯（総額）は、新築で５，０００万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主に快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。アパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が困難であり、低位に試算された。よって、収益価格は比準価格と比較して規範性が劣ると判断した。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地価格との均衡を十分に得ているかにも留意し、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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	
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 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 宇美(県) － 3	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	
	前年指定基準地の価格 57,300 円／㎡	[105.9]/100	100/[100.0]	100/[62.2]	[100.0]/100	97,600		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 / 交通 +1.0 / 環境 -39.0 / 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 94,500 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 +4.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇や金利上昇の動きに伴う不動産市場への影響は、不透明感がある。住宅地の取引動向についても、注視が必要である。
			地域要因：利便性の高い地域の住宅需要は、堅調な模様である。ただし、総額の上昇も見られるため、需給動向には注視が必要である。
			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	宇美８Ｃ - 907	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m町道		（都）１住居 (60,160)
b	宇美８Ｃ - 913	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道 西6 m 角地		（都）１住居 (70,200)
c	志免８Ｃ - 511	糟屋郡志免町		建付地	( )	正方形	南東5.6 m町道		１住居 (60,200) 高度地区1種最高20m
d	志免８Ｃ - 505	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	南東6 m町道		１住居 (60,200) 高度地区1種20m
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	( ) 96,358	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	100,983	100 / [102.0]	99,003	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	99,000
b	( ) 80,277	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	79,420	100 / [82.4]	96,383		96,400
c	( ) 97,846	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	100,977	100 / [101.9]	99,094		99,100
d	( ) 104,174	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	104,376	100 / [102.9]	101,434		101,000
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 +0.40	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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.48	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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	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 -3.0 / 環境 +5.0 / 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：　99,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	3,014,616	630,300	2,384,316	2,145,000	239,316	(0.9762) 233,620	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	6,871,176 円　（　36,900 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	82.50	W　2 F	165.00

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 %	186 ㎡	12.5 m× 15.0 m	前面道路：町道　5.2 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	３ＬＤＫ（約８２．５㎡）２戸のメゾネットタイプのアパートを想定した。	⑦有効率の理由	100.0 %	地域において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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 ～ 2	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,600	132,000	2.0	264,000
～								
～								
～								
～								
計		165.00	100.0	165.00		264,000		528,000

⑨年額支払賃料	264,000 円 × 12ケ月 ＝	3,168,000 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	共益費を別途授受する慣行はないため、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)	保証金等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（%））	3,168,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	158,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,009,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	528,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	5,016 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(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 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	3,014,616 円　(　16,208 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 1,603 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　1,600 円/㎡)
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	132,000 円	33,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	158,400 円	3,168,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 42,900 円	査定額
	建物 231,000 円	33,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	33,000 円	33,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	33,000 円	33,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	630,300 円 (3,389 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 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	35 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	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	0.9762

(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	33,000,000 円	194,000 円／㎡× 165.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0650	躯体部分 0.0494 × 40 % + 仕上部分 0.0699 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,145,000 円 (11,532 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,014,616 円
②総費用	630,300 円
③純収益 ①－②	2,384,316 円
④建物等に帰属する純収益	2,145,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	239,316 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	233,620 円 (1,256 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

6,871,176 円　(36,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

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
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	9,980,000 円	１㎡当たりの価格	67,400 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　21 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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	糟屋郡宇美町貴船２丁目６６８番８「貴船２－１８－１」			②地積(㎡)	148 ( )	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)　１住居 (60,200) （その他） (70,200)
	長方形 2：1	住宅 ＬＳ 2	小規模一般住宅を中心とした住宅地域	北西6 m 町道、北東側道	水道、ガス、下水	宇美900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　0ｍ、南　120ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 ｍ、奥行　約　9 ｍ、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 6m町道 / 交通施設 宇美駅　南方900 m / 法令規制 (都)　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。福岡市都市圏の住宅地は全般的に需要が旺盛であり、宇美町内では交通利便性に優る平坦地における住宅地の需要が堅調であり、当面は同様の傾向で土地利用が進むと予測する。		

(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	角地　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　67,400　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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域内の居住者で、福岡市への通勤者等を主体とする。宇美町内での需要動向は、平坦で利便性に優る住宅地域の需要が好調である。またミニ開発の建売住宅が多くみられる等、地価水準は依然として上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯（総額）は、中古住宅で２，０００～３，０００万円程度、新築戸建で３，０００～４，０００万円と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 宇美(県) － 3	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 57,300 円／㎡	[105.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.7]	[101.0] / 100	66,800		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 0.0 交通 +3.0 環境 -11.0 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 63,600 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 +6.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：宇美町の地価は、福岡市及び周辺市町の地価高騰により割安感が顕在化しており、全般的に上昇している。 地域要因：地域要因に大きな変化はないが、町中心部への接近性が価格上昇を牽引している。 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	宇美８Ｃ - 401	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ長方形	東7.1 m町道		（都）１住居 (60,200)
b	宇美８Ｃ - 905	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道		（都）１住居 (60,160)
c	宇美８Ｋ - 515	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	北西6 m町道		（都）１低専 (40,60) 特記事項参照
d	大野城８Ｃ - 514	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.1 m道路		１低専 (40,60)
e	大野城８Ｃ - 25	大野城市		建付地	( )	不整形	南東6.8 m市道		２中専 (50,150) 高度地区2種15m

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	( ) 79,567	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	81,556	100 [121.4]	67,180	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 [101.0] 100	67,900
b	( ) 65,020	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,271	100 [105.6]	64,651		65,300
c	( ) 70,324	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	72,970	100 [106.0]	68,840		69,500
d	( ) 72,727	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [98.0]	76,067	100 [113.8]	66,843		67,500
e	( ) 63,991	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	72,097	100 [108.3]	66,572		67,200

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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +19.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 -1.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.35	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +14.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 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：**67,400** 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	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅地域に所在し、近隣地域内にアパート等の貸家がほとんどなく、収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	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		

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
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	14,600,000 円	１㎡当たりの価格	60,700 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　21日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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	糟屋郡宇美町若草１丁目３３０４番６４８外「若草１－７－１５」			②地積(㎡)	241 ( )	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)　１住居 (60,200) （その他）
	台形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6 m 町道	水道、ガス、下水	宇美1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 ほぼ台形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 6m町道 / 交通施設 宇美駅東方1.2 km / 法令規制 (都)　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	比較的利便性に恵まれた丘陵地にある戸建住宅地域である。割安感のある当該地域は、類似地域の動向等を受け、現状の土地利用を維持すると考えられる。不動産の需要は堅調であり、地価は上昇傾向と予測。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域内の居住者で、福岡市への通勤者等を主体とする。都市圏郊外にある丘陵地の住宅団地に位置し、町内人口は微減傾向にあるが、スーパー・物販等の各種店舗がオープンし利便性の向上がみられる。またミニ開発の建売住宅が多くみられる等、地価水準は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、新築戸建住宅で３，０００～４，０００万円と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 57,300 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 +5.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：宇美町の地価は、福岡市及び周辺市町の地価高騰により割安感が顕在化しており、全般的に上昇傾向にある。 地域要因：高台に位置するが比較的生活利便性は高く、割安感から地価は上昇傾向にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

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	宇美８Ｃ - 405	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	東6.9 m町道		（都）(70,200)
b	宇美８Ｃ - 913	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道 西6 m 角地		（都）１住居(70,200)
c	宇美８Ｃ - 410	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m町道		（都）１住居(60,168)
d	宇美８Ｃ - 411	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6.1 m町道		（都）１住居(60,200)
e	須恵８Ｃ - 16	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	東6 m町道		（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	( ) 69,686	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	77,021	100 / [110.9]	69,451	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	69,500
b	( ) 80,277	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	79,420	100 / [129.0]	61,566		61,600
c	( ) 63,072	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	65,280	100 / [106.2]	61,469		61,500
d	( ) 58,998	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	61,653	100 / [102.5]	60,149		60,100
e	( ) 64,583	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	65,358	100 / [111.9]	58,408		58,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 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 -12.0 / 環境 +26.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.48	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 +29.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	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 -4.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	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 -6.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.17	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 -1.0 / 環境 +19.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**60,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	自己所有の戸建住宅が中心である既成の住宅地域内にあり、都市圏郊外の丘陵地に存することから、賃貸住宅が殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため、収益還元法の適用は困難と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	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		

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
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	10,600,000 円	１㎡当たりの価格	52,800 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　21 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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	糟屋郡宇美町とびたけ１丁目１５５６番３５５「とびたけ１－１２－１８」				②地積(㎡)	201 ( )	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）　１低専 (40,60) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6 m 町道	水道、ガス、下水	宇美2.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　90ｍ、北　35ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状　ほぼ正方形					
	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　6ｍ町道	交通施設	宇美駅　東方2.4 km
		法令規制	（都）　１低専 (40,60)				
	⑤地域要因の将来予測	郊外の住宅団地であり、交通接近性等の利便性は恵まれないものの、割安感のある当該地域は、類似地域の動向等を受け、需要が活発化しており、地価上昇が予測される。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　52,800　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要の属性は、福岡市等の周辺市町村に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが主である。需要動向は、利便性に優る住宅地域の需要が堅調である。一方、駅接近性等に劣る地域では、相対的な割安感から価格の上昇傾向が見られる。需要の中心となる価格帯は、郊外に位置する高台で、新築戸建３，０００万円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 宇美(県) － 3	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 57,300 円／㎡	[105.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [120.2]	[104.0] / 100	52,500		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +5.0 / 環境 +9.0 / 行政 +5.0 / 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 49,800 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 +6.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：宇美町の地価は、福岡市及び周辺市町の地価高騰により割安感が顕在化しており、全般的に上昇傾向にある。
			地域要因：郊外の住宅団地であるが、類似地域の堅調な需要動向等を受け、割安感のある当該地域の地価も上昇している。
			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	宇美８Ｃ - 906	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東11.2 m町道 北西4 m 南東4 m 三方路		（都）１住居 (70,200)
b	宇美８Ｃ - 406	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	東4.3 m町道 西4.1 m 北3.3 m 三方路		（都） (80,200)
c	宇美８Ｃ - 408	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6.4 m町道		（都）１住居 (60,200)
d	須恵８Ｃ - 103	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.3 m町道		（都）１低専 (40,60)
e	須恵８Ｃ - 1	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ台形	北西2.6 m町道 南西8.5 m 角地		（都）１住居 (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	( ) 55,127	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	54,592	100 / [110.3]	49,494	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	51,500
b	( ) 52,240	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	52,240	100 / [105.1]	49,705		51,700
c	( ) 50,988	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	52,773	100 / [101.9]	51,789		53,900
d	( ) 47,335	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	48,755	100 / [94.8]	51,429		53,500
e	( ) 43,084	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	44,449	100 / [92.0]	48,314		50,200

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 +0.25	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 +4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -1.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +11.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	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 -2.0 / 環境 -1.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.33	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 +4.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.42	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 -8.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -11.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**52,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅地域に所在し、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	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		

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
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	19,700,000 円	１㎡当たりの価格	97,900 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　23 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　24 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 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	糟屋郡宇美町宇美中央３丁目３６７８番２０外 「宇美中央３－２－７」			②地積(㎡)	201 ( )	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)　１住居 (60,200) (その他) (60,180)
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北4.5 m 町道	水道、下水	宇美250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　180ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：４．５ｍ　町道　交通施設：宇美駅　東方250 m　法令規制：(都)　１住居 (60,180)		
	⑤地域要因の将来予測	駅接近性に優れた、既成の住宅地域である。物価上昇等が不動産市場に与える影響も懸念されたが、町内では市場選好性が高く、地価の上昇余地も残存する。今後も当面の間、地価は堅調に推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　97,900　円／㎡
	収益還元法	収益価格　38,400　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、宇美町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町に通勤する勤労世帯層等のエンドユーザーであると思料する。宇美町内での需要動向は、物価上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、平坦で利便性に優る住宅地域の需要は、比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯（総額）は、新築で５，０００万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主に快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。アパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が困難であり、低位に試算された。よって、収益価格は比準価格と比較して規範性が劣ると判断した。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地価格との均衡を十分に得ているかにも留意し、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 宇美(県)　－ 3	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 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +1.0／交通 -9.0／環境 -32.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 57,300 円／㎡	[105.9]／100	100／[100.0]	100／[62.5]	[100.0]／100	97,100			

(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　91,900 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　+6.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	物価上昇や金利上昇の動きに伴う不動産市場への影響は、依然として不透明感がある。住宅地の取引動向についても、注視が必要である。
			(地域要因)	周辺市町の地価上昇を受け、地価は上昇基調にある。なお、利便性の高い地域の住宅需要は堅調だが、今後の動向は注視が必要である。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

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	宇美８Ｃ - 910	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	北東4 m町道		（都）１住居 (60,160)
b	宇美８Ｃ - 907	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m町道		（都）１住居 (60,160)
c	宇美８Ｃ - 914	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道		（都）１低専 (40,60)
d	宇美８Ｋ - 515	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	北西6 m町道		（都）１低専 (40,60) 特記事項参照
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	( ) 98,134	100 / [100.0]	[103.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	101,863	100 / [101.7]	100,160	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	100,000
b	( ) 96,358	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	100,983	100 / [101.7]	99,295		99,300
c	( ) 86,168	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	87,030	100 / [88.3]	98,562		98,600
d	( ) 70,324	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	72,970	100 / [78.1]	93,431		93,400
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 +0.54	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 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	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 -10.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	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 -8.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.48	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 -9.0 / 環境 -15.0 / 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：**97,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	2,752,893	572,748	2,180,145	1,911,000	269,145	(0.9762) 262,739	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	7,727,618 円　(　38,400 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 (㎡)
共同住宅	73.50	W　2 F	147.00

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 %	180 %	201 ㎡	11.6 m× 17.3 m	前面道路： 町道　4.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	３ＬＤＫ（約７３．５㎡）２戸のメゾネットタイプのアパートを想定した。	⑦有効率の理由	100.0 %	地域において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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 ～ 2	共同住宅	73.50	100.0	73.50	1,640	120,540	2.0	241,080
～								
～								
～								
～								
計		147.00	100.0	147.00		241,080		482,160

⑨年額支払賃料	241,080 円 × 12ケ月 ＝	2,892,960 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	共益費を別途授受する慣行はないため、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)	保証金等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（%））	2,892,960 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	144,648 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,748,312 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	482,160 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,581 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(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 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	2,752,893 円　(　13,696 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 1,643 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　1,640 円/㎡)
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	117,600 円	29,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	144,648 円	2,892,960 × 5.0 %
③公租公課	土地 45,900 円	査定額
	建物 205,800 円	29,400,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	29,400 円	29,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,400 円	29,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	572,748 円 (2,849 円／㎡)	(経費率 20.8 %)

(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 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	35 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	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	0.9762

(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	29,400,000 円	194,000 円／㎡× 147.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0650	躯体部分 0.0494 × 40 % + 仕上部分 0.0699 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,911,000 円 (9,507 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,752,893 円
②総費用	572,748 円
③純収益 ①－②	2,180,145 円
④建物等に帰属する純収益	1,911,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	269,145 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	262,739 円 (1,307 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

7,727,618 円 (38,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

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
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	124,000,000 円	１㎡当たりの価格	125,000 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　23 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　24 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 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	糟屋郡宇美町光正寺１丁目４４３４番「光正寺１－４－１、６０」			②地積(㎡)	991 ( )	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）　近商 (80,200) 準防 （その他） 地区計画等 (90,200)
	長方形 1.5：1	店舗 Ｓ　１	低層の小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北東11 m 県道、南東側道	水道、下水	宇美1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　37 m、奥行　約　27 m、規模　1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：１１ｍ　県道　交通施設：宇美駅　北西方1.6 km　法令規制：（都）　近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	周辺に郊外型店舗・医療施設等が連続してオープンし、商業集積が進んだ地域である。地価の割安感が残存していたが、余白はやや縮小傾向にある。		

(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　125,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　63,100　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、糟屋郡内及び周辺市町に存する路線商業地域を中心に、その周辺地域に至る圏域と判定した。主たる需要者は、主として郊外型店舗用地を求める法人事業者であると思料する。なお、当該圏域の路線商業地は、従前より借地が散見される地域であり、土地の取引の顕在化が乏しいこと等から、中心となる価格帯の把握が困難である。地域的な変動は大きくないものの、需要等については、今後も当面は堅調に推移するものと予測する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は商業地域であることから、収益性を反映した収益価格は説得力の高い試算価格となると考えられるが、多数の駐車場を必要とする郊外型店舗の特性等から、比準価格と比較して低位に試算されたものと思料する。よって、収益物件を取得する目的だけでなく、自用目的の取引も含むことを鑑みて、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、同一需給圏内の需給動向等についても十分に留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　119,000 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　+5.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇や金利上昇による不動産市場への影響は懸念があるが、宇美町内の商業地においては、地価は概ね堅調に推移している。
			地域要因：借地による店舗が多い路線商業地域であるため、土地の供給は少ない。なお、地価の割安感がやや縮小傾向にある。
			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	宇美８Ｋ - 913	糟屋郡宇美町		建付地	( )	不整形	北東12 m県道 南東7 m 角地		（都）近商 (90,200)
b	志免８Ｃ - 301	糟屋郡志免町		貸家建付地	( )	長方形	北東13.2 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種20m
c	志免８Ｃ - 513	糟屋郡志免町		底地	( )	不整形	西30 m県道 南東5 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区1種最高20m
d	粕屋８ＣＤＨ - 1	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東12 m県道 北1 m 二方路		商業 (100,300)
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	( ) 93,421	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	99,125	100 [81.9]	121,032	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	123,000
b	( ) 108,545	100 [80.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	142,465	100 [114.4]	124,532		127,000
c	( ) 139,827	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [／]	100 [87.3]	164,653	100 [133.4]	123,428		126,000
d	( ) 163,003	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	166,100	100 [136.8]	121,418		124,000
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 +0.50	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 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	その他	%／月 +0.55	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 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.55	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -12.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +27.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.47	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 +9.0 / 環境 +23.0 / 行政 +2.0 / 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：　125,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	8,483,310	2,697,200	5,786,110	3,485,340	2,300,770	(0.9790) 2,252,454	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	62,568,167 円　（　63,100 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	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）近商 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	991 ㎡	37.0 m× 27.0 m	前面道路：県道　11.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	鉄骨造平家建の郊外型店舗を想定した。	⑦有効率の理由　100.0 %	地域において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	2,460	738,000	10.0	7,380,000
～								
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		738,000		7,380,000

⑨年額支払賃料	738,000 円 × 12ケ月 ＝	8,856,000 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	周辺水準を鑑みて計上しない。	
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)	保証金等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 (%))	8,856,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	442,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		8,413,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,380,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	70,110 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(年)　運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 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	8,483,310 円　(8,560 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 2,480 円/㎡ 月額支払賃料 (2,460 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	289,000 円	57,800,000 × 0.5 %
②維持管理費	442,800 円	8,856,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 1,445,200 円	査定額
	建物 404,600 円	57,800,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	57,800 円	57,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	57,800 円	57,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,697,200 円 (2,722 円／㎡)	(経費率 31.8 %)

(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	50 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	0.9790

(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	57,800,000 円	187,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0603	0.0435 × 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	3,485,340 円 (3,517 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	8,483,310 円
②総費用	2,697,200 円
③純収益　①－②	5,786,110 円
④建物等に帰属する純収益	3,485,340 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,300,770 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,252,454 円 (2,273 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

62,568,167 円　(63,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

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
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	560,000,000 円	１㎡当たりの価格	65,300 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　21日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	2.2 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺３３８１番１１外		②地積(㎡)	8,572 ( )	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	工場	大中規模の工場や倉庫が建ち並ぶ内陸型工業団地	南東10 m 町道、 背面道	水道、 下水	宇美1.1 km

（都）　工専
(40,200)
（その他）
(50,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　200ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中規模工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　64 m、　奥行　約　134 m、　規模　8,600 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１０m町道	交通施設：宇美駅南東方1.1 km
		法令規制：（都）　工専 (40,200)		
	⑤地域要因の将来予測	内陸部の工業団地で、空地も少ないことから、現状の土地利用を維持すると考えられる。糟屋郡において物流施設等用地へのニーズは高く、引き続き、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中規模工場地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　65,300　円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、宇美町及び福岡市都市圏を中心に消費地や交通インフラへの接近性に関して代替性の及ぶ工業地域である。需要者の主体は、大手上場から地場資本の法人までと幅広い市場参加者が考えられる。福岡圏域の大型物流施設マーケットは一層の成長が見込まれ、開発や投資への新規参入も相次いでおり、地元の物流企業を中心に自社建設のニーズは高く土地購入を志向する企業も多い。需要も旺盛で、価格帯も規模等によりまちまちで幅広い分布である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社の工場・倉庫等が並ぶ工業団地に存し、賃貸市場が形成されておらず、自用目的の取引が主体であり、需要者の意思決定については、費用の経済性・生産の効率性等が重視される。比準価格では、当該観点に留意し、同一需給圏内において代替・競争等の関係が深い取引事例を中心に試算しており、実証的価格が得られた。よって、前年価格からの変動、牽連性がある基準地の推移・動向等を踏まえ、鑑定評価額を比準価格をもって上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	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 須恵(県)　９－１	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：街路　0.0／交通　0.0／環境　0.0／画地　0.0／行政　0.0／その他　0.0	地域要因：街路　-3.0／交通　-6.0／環境　+40.0／行政　0.0／その他　0.0
	前年指定基準地の価格 76,800　円／㎡	[108.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [127.7]	[100.0] / 100	65,000			

(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　62,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：宇美町の地価は、福岡市及び周辺市町の地価高騰により割安感が顕在化しており、全般的に上昇傾向にある。
	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／㎡		地域要因：県内における物流施設に対する需要は旺盛であり、当町及び当該地域の工業団地においても、地価の上昇が認められる。
	②変動率　年間　+4.5 %　半年間　%		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	朝倉８Ｃ - 408	朝倉市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 北東5 m 角地		(都) (70,200)
b	古賀８Ｃ - 1167	古賀市		更地	( )	不整形	北西13 m県道		準都計 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 1045	久留米市		更地	( )	長方形	南西17.5 m市道		工業 (60,200)
d	広川８Ｋ - 1214	八女郡広川町		更地	( )	不整形	北6 m町道		(都) (70,200)
e	直方０８Ｃ - 10217	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北東9 m市道 南西4.2 m 二方路		(都) 工専 (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	( ) 64,344	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	63,082	100 / [97.8]	64,501	街路 0.0	64,500
b	( ) 45,459	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	47,852	100 / [73.8]	64,840	交通・接近 0.0	64,800
c	( ) 54,306	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	55,609	100 / [80.7]	68,908	環境 0.0	68,900
d	( ) 51,746	100 / [100.0]	[114.2] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	62,204	100 / [92.7]	67,102	画地 0.0	67,100
e	( ) 50,420	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [91.8]	56,077	100 / [86.4]	64,904	行政 0.0	64,900
									その他 0.0	
									[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 -25.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +1.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 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：　**65,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	自社利用の工場・倉庫等が建ち並ぶ工業団地であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は困難と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺３３８１番１１	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		