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
志免(県)　－ 1　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社みずほ不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 志免(県)　－ 1 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　井上　真輔 |

| 鑑定評価額 | 17,800,000 円 | １㎡当たりの価格 | 100,000 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 １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 | 1.3 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 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 | 糟屋郡志免町田富１丁目２６０番５０「田富１－１０－８」 | | | ②地積(㎡) | 178 ( ) | 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 | １住居 (60,200) （その他） 高度地区1種最高20m |
| | 長方形 1：1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域 | 南東6 m 町道 | 水道、ガス、下水 | 福岡空港6.2 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、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　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：区画整然とした戸建住宅地域 ／ 街路：基準法北６m町道 ／ 交通施設：福岡空港駅南東方6.2 km ／ 法令規制：１住居 (60,200) 高度地区1種最高20m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 鉄道駅等から距離があるものの、区画整然とした戸建分譲住宅地域であり、比較的良好な居住環境を具有する。都市圏内において相対的に安価な地価水準とも相俟って需要は堅調であり地価上昇傾向にある。 | | |

| (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　100,000　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、志免町内及び周辺市町村内の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景に、福岡市住宅地と比較して相対的に安価な地価水準とも相俟って需要は堅調である。中古住宅の需要も認められるなか、市場の中心価格帯は土地１８００万円前後、新築戸建は土地の細分化等を施して４０００万円台前半が中心価格帯となっている。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 一般住宅が多く、収益物件の取引は殆ど無く自用目的の取引が中心であるなか、転勤等でまれに賃貸される程度で賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当志免町の住宅市場動向をも勘酌して、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 志免(県) － 4 | 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 +4.0／交通 +3.0／環境 +6.0／行政 0.0／その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 105,000 円／㎡ | [104.8]／100 | 100／[100.0] | 100／[113.5] | [103.0]／100 | 99,900 | | | |

| (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 95,300 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 +4.9 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：地域要因に大きな変動要因は無いなか、福岡都市圏のなかでは相対的に安価な水準とも相俟って需要は堅調、地価も上昇基調で推移。 |
| | | | 個別的要因：個別的要因に変動は無い。 |

## 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 | 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 |
| b | 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 |
| c | 志免８Ｃ - 509 | 糟屋郡志免町 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南西4 m町道 | | １住居 (60,160) 高度地区1種20m |
| d | 志免８Ｃ - 502 | 糟屋郡志免町 | | 貸家建付地 | ( ) | 長方形 | 南東4.3 m町道 | | １住居 (60,172) 高度地区1種20m |
| e | 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) |

| 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 | ( ) 104,174 | 100 [100.0] | [103.2] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [103.0] | 104,376 | 100 [100.0] | 104,376 | 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 | 108,000 |
| b | ( ) 97,846 | 100 [100.0] | [103.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100,977 | 100 [102.0] | 98,997 | | 102,000 |
| c | ( ) 65,985 | 100 [100.0] | [103.2] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 68,097 | 100 [ 72.0] | 94,579 | | 97,400 |
| d | ( ) 97,926 | 100 [100.0] | [104.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 98,877 | 100 [ 98.0] | 100,895 | | 104,000 |
| e | ( ) 96,358 | 100 [100.0] | [104.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100,983 | 100 [105.6] | 95,628 | [103.0] 100 | 98,500 |

| 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 +0.40 | 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 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 +0.40 | 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 +1.0 / 環境 +2.0 / 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 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -25.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.40 | 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 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　100,000 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 | 既成市街地で適切な資料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 | 当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。 |
|---|---|

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 | 糟屋郡志免町田富１丁目２６０番５０ | 2915000024091-0000 |
| 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
志免(県)　－２　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産オトンコンサルティング福岡 |
|---|---|---|---|---|
| 志免(県)　－２ | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　片江　宏典 |

| 鑑定評価額 | 23,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 79,800 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　８日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月 25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.3 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糟屋郡志免町桜丘２丁目３７番「桜丘２－５－１３」 | | | ②地積（㎡） | 288 (　　) | 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 | １低専 (50,80) |
| | 正方形 1：1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南5.2 ｍ 町道 | 水道、ガス、下水 | 福岡空港5.1 km | （その他） |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　65ｍ、西　65ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ | | | 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　16 ｍ、規模　260 ㎡程度、形状 正方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 中規模一般住宅が多い分譲住宅団地 | 街路 | 基準方位北 ５．２ｍ町道 | 交通施設 | 福岡空港駅　南東方 5.1 km | 法令規制 １低専 (50,80) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 山手に位置する既成の住宅団地として成熟しており、現況の利用状態が維持されると予測する。建蔽率・容積率の緩和の影響で需要は一部回復しているが、利便性に劣ることから今後は先細りが予測される。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (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　79,800 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、志免町、須恵町、宇美町、福岡市博多区東部等の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、福岡市内へ通勤する給与所得者、上記地域在住の一般所得者層である。需要の中心となる価格帯は取引規模によるが、坪２５～２８万円程度である。居住環境は概ね良好であるが、山手の既存住宅地域で利便性に劣り、志免町中心部等との比較では競争力に劣る。建蔽率・容積率の緩和の影響もあり、割安感も残ることから需要はやや回復傾向にある。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未形成であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、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)指定基準地の検討 | ①指定基準地番号 志免(県)　－ 4 | 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 +1.0 環境 +34.0 行政 +5.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 105,000 円／㎡ | [104.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [143.5] | [104.0] / 100 | 79,800 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対象基準地の検討 | ①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　78,300 円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因）福岡市内との比較における割安感は残るものの、金利上昇や建築費高騰等の影響から、不動産市場の先行きは先細りの予測である。 |
| | 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）やや利便性に劣る山手の住宅団地であるが、建蔽率・容積率等の改定の影響から、再度割安感が出てきており、地価は上昇している。 |
| | ②変動率　年間　+1.9 %　半年間　% | | （個別的要因）特に変動はない。 |

## 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 | 志免８Ｃ - 315 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南西5.9 m町道 | | １低専 (50,80) 高さ制限１０m その他 |
| b | 志免８Ｃ - 305 | 糟屋郡志免町 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東5.8 m町道 西1.2 m 二方路 | | 「調区」 (60,200) |
| c | 志免８Ｋ - 214 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 西8.2 m町道 南東9 m 角地 | | １住居 (70,200) 高度地区1種20m |
| d | 志免８Ｋ - 212 | 糟屋郡志免町 | | 更地 | ( ) | 台形 | 東5.9 m町道 北東6 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| 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 | ( ) 63,337 | 100 / [100.0] | [100.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 62,592 | 100 / [ 84.0] | 74,514 | 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 | 77,500 |
| b | ( ) 62,703 | 100 / [100.0] | [101.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 99.0] | 64,033 | 100 / [ 79.9] | 80,141 | | 83,300 |
| c | ( ) 79,199 | 100 / [100.0] | [103.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [103.0] | 79,660 | 100 / [106.0] | 75,151 | | 78,200 |
| d | ( ) 95,449 | 100 / [100.0] | [103.3] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [103.0] | 95,727 | 100 / [123.6] | 77,449 | | 80,500 |
| 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 +0.16 | 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 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.16 | 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 0.0 / 環境 -14.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.33 | 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 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 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 +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 | | |
| 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：**79,800** 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 | 既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。 |
|---|---|

(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 | 近隣地域は自己所有を目的とする１低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未形成であることから、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、収益還元法の適用を断念した。 |
|---|---|

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 | 糟屋郡志免町桜丘２丁目３７番 | 2915000000919-0000 |
| 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
志免(県)　－ 3　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社みずほ不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 志免(県)　－ 3 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　井上　真輔 |

| 鑑定評価額 | 25,900,000 円 | １㎡当たりの価格 | 105,000 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　１日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 1.3 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月 24 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 | 糟屋郡志免町向ヶ丘２丁目１８２７番６９「向ヶ丘２－１５－４」 | | | ②地積（㎡） | 247 ( ) | 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 | １低専 (50,80) （その他） |
| | ほぼ整形 1：1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南7 m 町道 | 水道、ガス、下水 | 福岡空港4.7 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　100ｍ | 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　15 ｍ、規模　240 ㎡程度、形状　ほぼ正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：丘陵地の区画整然とした戸建住宅地域 | 街路：基準方位北７m町道 | 交通施設：福岡空港駅南東方4.7 km | 法令規制：１低専 (40,60) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 鉄道駅等から距離があるものの、区画整然とした戸建分譲住宅地域であり、比較的良好な居住環境を具有する。博多区内の住宅地の影響を受けているほか、相対的に安価な地価水準とも相俟って上昇基調を辿っている。 | | |

| (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　105,000　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、志免町内及び周辺市町村内のバス便圏の住宅地の圏域。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景に、隣接する博多区内の住宅地の高騰の影響もあり、相対的に安価な地価水準である当該地域に需要が流れている状況も看取される。市場の中心価格帯は土地２５００万円～２６００万円程度、新築戸建は土地を細分化等を施して４５００万円程度が中心価格帯となっている。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 一般住宅が多く、収益物件の取引は殆ど無く自用目的の取引が中心であるなか、転勤等でまれに賃貸される程度で賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当志免町の住宅市場動向をも勘酌して、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 志免(県) － 4 | 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　105,000 円／㎡ | [104.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [109.2] | [104.0] / 100 | 105,000 | | 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 +2.0／交通 0.0／環境 +5.0／行政 +2.0／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　102,000 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　+2.9 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、福岡市側の住宅地の影響もあり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無い。 |

## 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 | 志免８Ｃ - 319 | 糟屋郡志免町 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 南西4.5 m町道 | | １低専 (50,80) |
| b | 志免８Ｃ - 518 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南5.6 m市道 東4.1 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| c | 志免８Ｋ - 212 | 糟屋郡志免町 | | 更地 | ( ) | 台形 | 東5.9 m町道 北東6 m 角地 | | １低専 (60,80) |
| d | 志免８Ｃ - 315 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 南西5.9 m町道 | | １低専 (50,80) 高さ制限１０m その他 |
| e | 福岡博多８ＫＤＨ - 209 | 福岡市博多区 | | 更地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北西12 m市道 南西9 m 角地 | | １低専 (60,80) 特別用途地区 |

| 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 | ( ) 83,108 | 100 [100.0] | [101.9] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 95.0] | 89,144 | 100 [ 88.1] | 101,185 | 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 | 105,000 |
| b | ( ) 89,745 | 100 [100.0] | [103.5] 100 | 100 [ 90.0] | 100 [107.1] | 96,365 | 100 [ 94.7] | 101,758 | | 106,000 |
| c | ( ) 95,449 | 100 [100.0] | [103.3] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [103.0] | 95,727 | 100 [ 94.7] | 101,084 | | 105,000 |
| d | ( ) 63,337 | 100 [100.0] | [100.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 62,592 | 100 [ 67.2] | 93,143 | | 96,900 |
| e | ( ) 133,250 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [103.0] | 132,991 | 100 [131.0] | 101,520 | | 106,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.48 | 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 -4.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -15.0 / 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 / 画地 +7.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.33 | 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 +4.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.16 | 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 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 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 +2.0 / 交通・接近 +7.0 / 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：**105,000** 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 | 既成市街地で適切な資料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 | 当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。 |
|---|---|

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 | 糟屋郡志免町向ヶ丘２丁目１８２７番６９ | 2915000011017-0000 |
| 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
志免(県)　　－ 4　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社みずほ不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 志免(県)　－ 4 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　　井上　真輔 |

| 鑑定評価額 | 37,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 110,000 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　１日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 86,000 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 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 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 | 糟屋郡志免町志免３丁目１４１０番２「志免３－６－３」 | | | ②地積(㎡) | 336 ( ) | 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 | １住居 (60,200) （その他） 高度地区1種最高20m |
| | ほぼ整形 1：1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い既成住宅地域 | 南西6.5 m 町道 | 水道、下水 | 福岡空港4.4 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　120ｍ、西　100ｍ、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　19 m、　奥行　約　18 m、　規模　340 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：町中心部に近接する既成住宅地域 | 街路：６．５m町道 | 交通施設：福岡空港駅南東方4.4 km |
| | | 法令規制：１住居 (60,200) 高度地区1種最高20m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 町中心部に近接する既成住宅地域であり、一般住宅を中心にアパート、事業所等も混在する地域環境となっている。需要は堅調であるが、ハウスビルダーの進出等も期待でき地価は上昇基調で推移している。 | | |

| (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 | 111,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 83,700 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、志免町内の最寄り駅からバス便の低層住宅を中心とした住宅地の圏域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウスビルダーや転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景に、福岡市住宅地と比較して相対的に安価な地価水準とも相俟って需要は堅調である。規模の大小により異なるが市場の中心価格帯は土地２８００～３２００万円程度、新築住宅では総額４７００～５０００万円程度が中心価格帯である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸アパート等の収益物件も混在するが、収益価格は賃料に保守性・遅効性があること及び想定条件の介在等が認められる。従って、本件では、典型的な需要者を想定するならば、現実の売買事例を基礎とした価格で、現下の市場実態を反映した実証的価格として規範性の高い比準価格を中心にして、収益価格を比較考慮、更に周辺地域も含めた住宅需要等も勘案して、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 － | 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 105,000 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 志免 － 2 公示価格 107,000 円／㎡ ②変動率 年間 +4.8 % 半年間 +2.8 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、ハウスビルダー等の進出あり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無い。 |

## 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 | 志免８Ｃ - 506 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 南西4 m道路 | | １住居 (60,160) 高度地区1種20m |
| b | 志免８Ｋ - 508 | 糟屋郡志免町 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 南4.2 m町道 | | １住居 (60,168) 高度地区1種20m |
| c | 志免８Ｋ - 509 | 糟屋郡志免町 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 南西4.3 m町道 | | 近商 (90,258) |
| d | 志免８Ｃ - 508 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北6 m道路 | | １中専 (60,200) 高度地区1種20m |
| e | 志免８Ｃ - 517 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西4.5 m市道 | | 商業 (90,270) |

| 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 | ( ) 98,906 | 100 [100.0] | [103.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 102,071 | 100 [ 87.6] | 116,519 | 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 | 117,000 |
| b | ( ) 86,049 | 100 [100.0] | [104.0] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 98.0] | 91,317 | 100 [ 86.6] | 105,447 | | 105,000 |
| c | ( ) 126,815 | 100 [100.0] | [104.0] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 131,888 | 100 [118.7] | 111,110 | | 111,000 |
| d | ( ) 135,201 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 138,987 | 100 [122.3] | 113,644 | | 114,000 |
| e | ( ) 78,755 | 100 [100.0] | [101.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 97.0] | 82,490 | 100 [ 78.4] | 105,217 | [100.0] 100 | 105,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.40 | 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 -5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 -1.0 / 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 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -8.0 / 行政 -1.0 / 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 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 +2.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 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 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**111,000** 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 | 既成市街地で適切な資料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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4,898,517 | 965,380 | 3,933,137 | 2,956,780 | 976,357 | ( 0.9788 ) 955,658 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 28,107,588 円　(　83,700 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 | 120.00 | ＬＳ　２Ｆ | 240.00 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1住居<br>高度地区1種最高20m | 60 % | 200 % | 200 % | 336 ㎡ | 17.9 m× 18.7 m | 前面道路： 町道 6.5 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | ２ＬＤＫ（約４０㎡）６戸の賃貸共同住宅を想定。 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 外階段を想定し標準的と判断。 |
|---|---|---|---|---|

(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)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 共同住宅 | 120.00 | 100.0 | 120.00 | 1,650 | 198,000 | 1.0<br>1.0 | 198,000<br>198,000 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 120.00 | 100.0 | 120.00 | 1,690 | 202,800 | 1.0<br>1.0 | 202,800<br>202,800 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 240.00 | 100.0 | 240.00 | | 400,800 | | 400,800<br>400,800 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 400,800 円 × 12ケ月 ＝ | 4,809,600 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) | 5,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝ | 240,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金等により担保されており計上しない。 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 4,809,600 円 × 5.0 %<br>＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝ | 252,480 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 4,797,120 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 400,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 3,808 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 %)<br>400,800 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 97,589 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 | 4,898,517 円 ( 14,579 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 1,728 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 1,690 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 | 200,800 円 | 50,200,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 252,480 円 | 5,049,600 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 60,300 円 | 査定額 |
| | 建物 351,400 円 | 50,200,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 50,200 円 | 50,200,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 50,200 円 | 50,200,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 965,380 円 ( 2,873 円／㎡ ) | (経費率 19.7 % ) |

(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 | 45 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 | 25 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 | 0.9788 |

(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 | 50,200,000 円 | 203,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (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 | 2,956,780 円 ( 8,800 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 4,898,517 円 |
| ②総費用 | 965,380 円 |
| ③純収益 ①－② | 3,933,137 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 2,956,780 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 976,357 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 955,658 円 ( 2,844 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

28,107,588 円 ( 83,700 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 糟屋郡志免町志免３丁目１４１０番２ | 2915000010819-0000 |
| 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
志免(県)　－ 5　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産オトンコンサルティング福岡 |
|---|---|---|---|---|
| 志免(県)　－ 5 | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　片江　宏典 |

| 鑑定評価額 | 25,800,000 円 | １㎡当たりの価格 | 109,000 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 ８日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.3 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 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 | 糟屋郡志免町王子１丁目７７４番１１「王子１－１７－１７」 | | | ②地積(㎡) | 237 ( ) | 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 | １住居 (60,200) （その他） 高度地区1種最高20m |
| | 長方形 1：1.2 | 住宅 ＬＳ ２ | 一般住宅のほかに店舗等が見られる既成住宅地域 | 南西7.5 m 町道 | 水道、下水 | 福岡空港3.2 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約 14.5 m、奥行　約 16 m、規模 220 ㎡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：７．５m町道 | 交通施設：福岡空港駅　南東方 3.2 km |
| | | 法令規制：１住居 (60,200) 高度地区1種最高20m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は比較的利便性に優れた既存の住宅地域であり、利用状況は当面現状のままであるものと思料される。福岡市内との比較における割安感は残っており、需要は概ね堅調に推移しているが、先細りの予測はある。 | | |

| (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 | 110,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 79,800 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、志免町、須恵町等に存する既存住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、福岡市内へ通勤する給与所得者、上記地域在住の一般所得者が中心である。需要の中心となる価格帯は取引規模によるが、坪３５～３７万円程度である。当市における平野部の住宅地需要は堅調な状態が続いている。福岡空港周辺への接近性から選好性が高く、福岡市内との比較で割安感も残るが、金利上昇、建築費高騰等から地価上昇幅はやや縮小している。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格と収益価格の２試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺のアパート等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に指定基準地との検討も踏まえ、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 志免(県) － 4 | 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 105,000 円／㎡ | [104.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | [100.0] / 100 | 109,000 | | 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 -1.0／環境 +3.0／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 103,000 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 +5.8 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 |
|---|---|---|

| ③価格形成要因の変動状況 | |
|---|---|
| 一般的要因 | 福岡市内との比較における割安感は残るものの、金利上昇や建築費高騰等の影響から、不動産市場の先行きは先細りの予測である。 |
| 地域要因 | 志免町内でも比較的利便性に優れる地域で割安感も依然残っているが、金利上昇、建築費高騰等を背景に地価上昇幅はやや縮小している。 |
| 個別的要因 | 特に変動はない。 |

## 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 | 志免８Ｃ - 309 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 南西6.1 m町道 | | １住居 (60,200) 高度地区1種20m 土砂災害警戒区域 |
| b | 志免８Ｋ - 209 | 糟屋郡志免町 | | 貸家建付地 | ( ) | 長方形 | 北東5 m町道 | | １住居 (60,200) 高度地区1種20m |
| c | 志免８Ｃ - 319 | 糟屋郡志免町 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 南西4.5 m町道 | | １低専 (50,80) |
| d | 志免８Ｃ - 316 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 東4 m町道 | | １住居 (60,160) 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 | ( ) 69,384 | 100 / [100.0] | [103.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 74.5] | 96,299 | 100 / [ 84.2] | 114,369 | 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 | 114,000 |
| b | ( ) 57,131 | 100 / [100.0] | [105.5] / 100 | 100 / [ 80.0] | 100 / [ 90.0] | 83,713 | 100 / [ 78.4] | 106,777 | | 107,000 |
| c | ( ) 83,108 | 100 / [100.0] | [101.9] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 95.0] | 89,144 | 100 / [ 82.1] | 108,580 | | 109,000 |
| d | ( ) 91,479 | 100 / [100.0] | [103.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 94.1] | 100,520 | 100 / [ 96.0] | 104,708 | | 105,000 |
| 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 +0.48 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -24.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 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 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 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 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -10.0 / 行政 -5.0 / 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 -5.9 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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：　110,000 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 | 既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。 |
|---|---|

(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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4,052,245 | 751,080 | 3,301,165 | 2,644,610 | 656,555 | ( 0.9788 ) 642,636 | ( 3.8 - 0.4 ) 3.4 % |
| | ⑧収益価格 | 18,901,059 円　( 79,800 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1住居<br>高度地区1種最高20m | 60 % | 200 % | 200 % | 237 ㎡ | 14.5 m× 16.3 m | 前面道路： 町道 7.5 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | 単身タイプ、２ＬＤＫ程度を想定。 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 外階段を想定。 |
|---|---|---|---|---|

(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)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 共同住宅 | 100.00 | 100.0 | 100.00 | 1,620 | 162,000 | 2.0<br>1.0 | 324,000<br>162,000 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 100.00 | 100.0 | 100.00 | 1,620 | 162,000 | 2.0<br>1.0 | 324,000<br>162,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 200.00 | 100.0 | 200.00 | | 324,000 | | 648,000<br>324,000 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 324,000 円 × 12ケ月 ＝ | 3,888,000 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) | 6,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝ | 288,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により十分担保されており計上しない | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 3,888,000 円 × 5.0 %<br>＋ 288,000 円 × 5.0 % ＝ | 208,800 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 3,967,200 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 648,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 6,156 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 %)<br>324,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 78,889 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 | 4,052,245 円　( 17,098 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 1,657 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 1,620 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 | 179,600 円 | 44,900,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 125,280 円 | 4,176,000 × 3.0 % |
| ③公租公課 | 土地 42,100 円 | 査定額 |
| | 建物 314,300 円 | 44,900,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 44,900 円 | 44,900,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 44,900 円 | 44,900,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 751,080 円 ( 3,169 円／㎡ ) | (経費率 18.5 % ) |

(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 | 45 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 | 25 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 | 0.9788 |

(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 | 44,900,000 円 | 218,000 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 | 2,644,610 円 ( 11,159 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 4,052,245 円 |
| ②総費用 | 751,080 円 |
| ③純収益 ①－② | 3,301,165 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 2,644,610 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 656,555 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 642,636 円 ( 2,712 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

18,901,059 円 ( 79,800 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 糟屋郡志免町王子１丁目７７４番１１ | 2915001111092-0000 |
| 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
志免(県)　５－１　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産オトンコンサルティング福岡 |
|---|---|---|---|---|
| 志免(県)　５－１ | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　　片江　宏典 |

| 鑑定評価額 | 84,200,000 円 | １㎡当たりの価格 | 162,000 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　８日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 1.5 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25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 | 糟屋郡志免町別府１丁目２１１番１５外<br>「別府１－２１－６」 | | ②地積 (㎡) | 520<br>(　　) | 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<br>2.5：1 | 店舗兼住宅<br>W 3 | 小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域 | 南東8 m<br>県道 | 水道、<br>下水 | 福岡空港1.6 km |

近商
(80,200)
準防
（その他）
(90,200)

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ | | ②標準的使用 | 低層店舗住宅併用地 |
|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　34 m、奥行　約　14 m、規模　500 ㎡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 | 8m県道 |
| | | 交通施設 | 福岡空港駅　北東方<br>1.6 km | 法令規制 | 近商<br>(90,200)<br>準防 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近年周辺地域にて店舗等の出店が続いて繁華性の上昇が継続しており、二極化によって近隣地域については相対的に選好度の低下が見られる。マンション用地としての需要は高いが、当面現状維持で推移すると思料する。 | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗住宅併用地 | (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 | 165,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 114,000 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、志免町及び周辺市町に存する路線商業地域及び近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、地元自営業者等が中心である。当該地域は店舗兼共同住宅地の需要も見込まれ上昇傾向は継続中であるが、周辺地域の急速な発展との比較において選好度がやや低下しており、上昇幅は縮小傾向が続いている。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格と収益価格の２試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に指定基準地との検討も踏まえ、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<br>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<br>円／㎡ | [　]/100 | 100/[　] | 100/[　] | [　]/100 | | | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号<br>宇美(県)　５－１ | 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<br>119,000 円／㎡ | [105.0]/100 | 100/[102.0] | 100/[ 75.6] | [100.0]/100 | 162,000 | | 街路　0.0<br>交通　0.0<br>環境　0.0<br>画地　+2.0<br>行政　0.0<br>その他　0.0 | 街路　+2.0<br>交通　-5.0<br>環境　-22.0<br>行政　0.0<br>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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　152,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+6.6 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 〔一般的要因〕 | 商業地需要は概ね高い状況が続いているが、繁華性、マンションとしての利用可能性等によって地価動向にはやや二極化が見られる。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 〔地域要因〕 | 周辺地域は急速な発展が続いているが、近隣地域は繁華性等が劣り競争力が相対的に劣ることから、上昇幅はやや縮小傾向にある。 |
| | | | 〔個別的要因〕 | 特に変動はない。 |

## 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 | 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 |
| b | 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 |
| c | 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) |
| d | 篠栗８Ｃ - 612 | 糟屋郡篠栗町 | | 底地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北14.8 m県道 南8.1 m 二方路 | | 準工 (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 | ( ) 108,545 | 100 / [ 80.0] | [105.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 142,465 | 100 / [ 90.8] | 156,900 | 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 | 157,000 |
| b | ( ) 139,827 | 100 / [100.0] | [102.8] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 87.3] | 164,653 | 100 / [100.5] | 163,834 | | 164,000 |
| c | ( ) 93,421 | 100 / [100.0] | [106.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 99.9] | 99,125 | 100 / [ 61.2] | 161,969 | | 162,000 |
| d | ( ) 142,531 | 100 / [100.0] | [105.4] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [102.0] | 147,282 | 100 / [ 85.7] | 171,858 | | 172,000 |
| 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 | 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 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 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 +7.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +3.0 / 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 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -40.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.60 | 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 +4.0 / 交通・接近 -3.0 / 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：　**165,000** 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 | 既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。 |
|---|---|

(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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 16,980,084 | 3,402,420 | 13,577,664 | 11,466,000 | 2,111,664 | ( 0.9806 ) 2,070,698 | ( 3.9 - 0.4 ) 3.5 % |
| | ⑧収益価格 | 59,162,800 円　（　114,000 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 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 店舗兼共同住宅 | 200.00 | S　4 F | 800.00 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 近商<br>準防 | 90 % | 200 % | 200 % | 520 ㎡ | 34.0 m× 14.0 m | 前面道路： 県道　8.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １階店舗、２～４階共同住宅（ファミリータイプ）を想定。 | ⑦有効率の理由　88.8 % | 標準的な有効率を想定。 |
|---|---|---|---|

(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)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 200.00 | 85.0 | 170.00 | 2,600 | 442,000 | 5.0<br>2.0 | 2,210,000<br>884,000 |
| 2 ～ 4 | 共同住宅 | 200.00 | 90.0 | 180.00 | 1,750 | 315,000 | 2.0<br>1.0 | 630,000<br>315,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 800.00 | 88.8 | 710.00 | | 1,387,000 | | 4,100,000<br>1,829,000 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 1,387,000 円 × 12ケ月 ＝ | 16,644,000 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) | 6,000 円/台 × 10 台×12ケ月＋ ＝ | 720,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金より十分担保されており計上しない | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 16,644,000 円 × 5.0 %<br>＋ 720,000 円 × 5.0 % ＝ | 868,200 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 16,495,800 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 4,100,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 38,950 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 %)<br>1,829,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 445,334 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 | 16,980,084 円　( 32,654 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 2,722 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 月額支払賃料 ( 2,600 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 | 980,000 円 | 196,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 520,920 円 | 17,364,000 × 3.0 % |
| ③公租公課 | 土地 137,500 円 | 査定額 |
| | 建物 1,372,000 円 | 196,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 196,000 円 | 196,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 196,000 円 | 196,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 3,402,420 円 ( 6,543 円／㎡ ) | (経費率 20.0 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.9 % | 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 | 0.9806 |

(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 | 196,000,000 円 | 238,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0585 | 0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 30 % + 0.0871 × 設備部分 30 % |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 11,466,000 円 ( 22,050 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 16,980,084 円 |
| ②総費用 | 3,402,420 円 |
| ③純収益 ①－② | 13,577,664 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 11,466,000 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 2,111,664 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 2,070,698 円 ( 3,982 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

59,162,800 円　( 114,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 糟屋郡志免町別府１丁目２１１番１５ | 2915000016713-0000 |
| 2 | 糟屋郡志免町別府１丁目２１１番１ | 2915000016702-0000 |
| 3 | 糟屋郡志免町別府１丁目２１１番２５ | 2915000016723-0000 |
| 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
志免(県)　５－２　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社みずほ不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 志免(県)　５－２ | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　　井上　真輔 |

| 鑑定評価額 | 986,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 258,000 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　１日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 190,000 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 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 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 | 糟屋郡志免町別府北２丁目４８４番１０外「別府北２－５－１」 | | ②地積（㎡） | 3,821 ( ) | 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 |
| | 正方形<br>1：1 | 事務所<br>Ｓ 3 | 低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域 | 南東25 m<br>町道 | 水道、<br>下水 | 福岡空港1.2 km |

準工
(60,200)

（その他）
高度地区1種最高20m

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　200ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ | ②標準的使用 | 沿道サービス施設用地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　70 m、　奥行　約　60 m、　規模　4,200 ㎡程度、　形状　長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：郊外型店舗等の進出が顕著な路線商業地域 | 街路：２５m町道 | 交通施設：福岡空港駅北東方1.2 km |
| | | 法令規制：準工 (60,200) 高度地区1種最高20m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 周辺及び背後では分譲賃貸マンションや営業所等の流通業務施設の進出が活発であり、用途の多様性も認められる街路商業地域である。福岡空港にも近く将来に対する期待感も高い。需要は堅調であり地価は上昇基調。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 沿道サービス施設用地 | (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 | 262,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 166,000 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、志免町内及びその周辺市町内の幹線街路沿い及びその周辺の商業地域。需要者は、チェーン展開や沿道サービス施設としての営業拠点取得目的の法人又は個人事業主、かかる需要者向けのデベロッパー等が中心である。幹線街路機能に依拠した土地利用形態が進展、商圏人口も増加基調にありテナント需要も堅調であるが、厳しい地域間競争も伺える。地価水準としては坪８５万円前後、用途の多様性も窺え地価は上昇基調が継続している。 |
|---|---|

| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 商業地においては、収益価格は特に重視すべきであるが、収益価格の算出過程で想定要素を含むほか、土地残余法に拠ったため信頼度に劣る面は否めない。また、用地取得は先行性が見受けられ、これが収益価格との乖離となったものと判断した。従って、本件では当該地域の特性を反映し説得性に優る比準価格を中心とし、収益価格を比較考量し、更には、昨今の不動産市場、経済情勢等に留意して、本件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 227,000 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 +13.7 %　半年間 % |

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。

（地域要因）福岡空港からの距離等に鑑みた立地条件から用途の多様性が窺え、需要は堅調、高い取引事例も看取でき地価は引き続き上昇している。

（個別的要因）個別的要因に変動は無い。

## 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 | 志免８Ｃ - 306 | 糟屋郡志免町 | | 貸家建付地 | ( ) | 長方形 | 北西14.2 m町道 | | 準工 (60,200) 高度地区1種20m |
| 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 | 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) |
| d | 粕屋８Ｃ - 1055 | 糟屋郡粕屋町 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北12.5 m県道 | | 準工 (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 | ( ) 263,415 | 100 / [100.0] | [110.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 292,127 | 100 / [ 85.7] | 340,872 | 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 | 341,000 |
| b | ( ) 108,545 | 100 / [ 80.0] | [105.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 142,465 | 100 / [ 55.5] | 256,694 | | 257,000 |
| c | ( ) 163,003 | 100 / [100.0] | [101.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 166,100 | 100 / [ 72.2] | 230,055 | | 230,000 |
| d | ( ) 161,142 | 100 / [100.0] | [104.2] / 100 | 100 / [ 80.0] | 100 / [ 87.3] | 240,421 | 100 / [ 82.9] | 290,013 | | 290,000 |
| 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 +1.21 | 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 -6.0 / 環境 -5.0 / 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 -3.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 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 -3.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -35.0 / 行政 +8.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.70 | 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 -3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -10.0 / 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：　262,000 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 | 既成市街地で適切な資料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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 58,217,748 | 12,778,280 | 45,439,468 | 22,765,200 | 22,674,268 | ( 0.9785 ) 22,186,771 | ( 3.9 - 0.4 ) 3.5 % |
| | ⑧収益価格 | 633,907,743 円　（　166,000 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 | 1,900.00 | S　1 F | 1,900.00 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 準工<br>高度地区1種最高20m | 60 % | 200 % | 200 % | 3,821 ㎡ | 61.0 m× 62.0 m | 前面道路： 町道　25.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | 地域の標準的使用の状況及び標準画地の状況等から判断した。 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 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)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 1,900.00 | 100.0 | 1,900.00 | 2,670 | 5,073,000 | 8.0 | 40,584,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,900.00 | 100.0 | 1,900.00 | | 5,073,000 | | 40,584,000 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 5,073,000 円 × 12ケ月 ＝ | 60,876,000 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) | 敷金等により担保されており計上しない。 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%）） | 60,876,000 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × 5.0 % ＝ | 3,043,800 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 57,832,200 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 40,584,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 385,548 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(　%)<br>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 | 58,217,748 円　(　15,236 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 2,688 円/㎡<br>月額支払賃料 (　2,670 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 | 1,830,000 円 | 366,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 1,826,280 円 | 60,876,000 × 3.0 % |
| ③公租公課 | 土地 5,828,000 円 | 査定額 |
| | 建物 2,562,000 円 | 366,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 366,000 円 | 366,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 366,000 円 | 366,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 12,778,280 円 （ 3,344 円／㎡ ） | （経費率 21.9 % ） |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.9 % | 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 | 45 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 | 25 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 | 0.9785 |

(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 | 366,000,000 円 | 187,000 円／㎡× 1,900.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0622 | 躯体部分 0.0445 × 40 % + 仕上部分 0.0608 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 % |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 22,765,200 円 ( 5,958 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 58,217,748 円 |
| ②総費用 | 12,778,280 円 |
| ③純収益 ①－② | 45,439,468 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 22,765,200 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 22,674,268 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 22,186,771 円 ( 5,807 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

633,907,743 円　( 166,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 糟屋郡志免町別府北２丁目４８４番１０ | 2915000022192-0000 |
| 2 | 糟屋郡志免町別府北２丁目４８９番９ | 2915000022210-0000 |
| 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
志免(県)　９－１　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社みずほ不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 志免(県)　９－１ | 福岡県 | 福岡第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　　井上　真輔 |

| 鑑定評価額 | 580,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 245,000 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　１日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 175,000 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 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 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 | 糟屋郡志免町別府北３丁目６６７番２外<br>「別府北３－３－１０」 | | ②地積（㎡） | 2,366<br>(　　) | 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<br>1：1.2 | 事務所兼倉庫<br>Ｓ 1 | 工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域 | 南西11 m<br>県道 | 水道、<br>下水 | 福岡空港1 km |
| | | | | | | 準工<br>(60,200)<br>（その他）<br>高度地区1種最高20m |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　70ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ | ②標準的使用 | 事業所兼倉庫地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　40 m、奥行　約　50 m、規模　2,000 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：商業的色彩も窺える幹線街路沿いの流通業務地域 | 街路：１１m県道 | 交通施設：福岡空港北東方1 km |
| | | 法令規制：準工(60,200) 高度地区1種最高20m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 福岡空港に近く幹線街路沿いという立地条件等から用途の多様性が認められる。都市圏内に在って安価な地価水準を示していたが割安感が現出、新たな需要者も現れ需要が競合、地価を押し上げて高い上昇率を示している。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 事業所兼倉庫地 | (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 | 250,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 139,000 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、志免町内及びその周辺市町内で、主に流通業務施設適地を中心とした工業地域である。需要者の中心は運輸・流通業等の営業拠点取得目的の法人、かかる需要者向けのデベロッパーのほか、マンションデベロッパーや沿道サービス需要者が考えられる。物流施設需要は旺盛であり、福岡空港に近い幹線街路沿いという立地条件は優位性・希少性が認められるなか、これまでの相場感を超える新たな需要者による高値取引も散見され地価上昇が継続している。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、市場参加者及び最有効使用が類似する地域の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価格を把握したもので、投資用不動産の取引において重視すべき価格であるが、想定要素が多いため規範性はやや劣る。以上から、近時の需要が逼迫した地域の地価動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連付け上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |

| (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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　214,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+14.5 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：福岡都市圏の成長性とも相俟って、不動産需要は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇圧力もあり上昇幅はやや鈍化傾向にある。<br>地域要因：空港周辺の流通業務用地需要に比し依然として割安感も残っており、用途の多様性とも相俟って、上昇率は鈍化しているが上昇基調が継続<br>個別的要因：個別的要因に変動は無い。 |
|---|---|---|---|

## 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 | 志免８Ｃ - 302 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北東6.3 m町道 | | 準工 (60,200) 高度地区1種20m |
| b | 志免８Ｃ - 306 | 糟屋郡志免町 | | 貸家建付地 | ( ) | 長方形 | 北西14.2 m町道 | | 準工 (60,200) 高度地区1種20m |
| c | 志免８Ｃ - 318 | 糟屋郡志免町 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北西6.6 m町道 | | 準工 (60,200) |
| d | 福岡東８Ｃ - 666 | 福岡市東区 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 北西7 m市道<br>北東7 m<br>南東6 m<br>南6 m<br>四方路 | | 準工 (70,300) 流通業務地区 |
| 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 | ( ) 99,815 | 100 / [ 70.0] | [112.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 159,847 | 100 / [ 65.3] | 244,789 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 245,000 |
| b | ( ) 263,415 | 100 / [100.0] | [110.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 292,127 | 100 / [ 91.1] | 320,666 | | 321,000 |
| c | ( ) 138,616 | 100 / [100.0] | [103.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 143,606 | 100 / [ 63.4] | 226,508 | | 227,000 |
| d | ( ) 196,820 | 100 / [100.0] | [106.7] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [104.5] | 200,964 | 100 / [ 77.8] | 258,308 | | 258,000 |
| 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 | その他 | %／月 +1.21 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -21.0 / 環境 -13.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +1.21 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>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 0.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +1.21 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 -25.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.67 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 +4.5 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -10.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境<br>画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境<br>行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　250,000 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 | 既成市街地で適切な資料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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 28,596,672 | 7,098,100 | 21,498,572 | 9,765,400 | 11,733,172 | ( 0.9785 ) 11,480,909 | ( 3.9 - 0.4 ) 3.5 % |
| | ⑧収益価格 | 328,025,971 円　（　139,000 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 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 事務所兼倉庫 | 1,200.00 | ＬＳ　1Ｆ | 1,200.00 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 準工<br>高度地区1種最高20m | 60 % | 200 % | 200 % | 2,366 ㎡ | 50.0 m× 56.0 m | 前面道路：県道 11.0 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | 地域の標準的使用の状況及び標準画地の状況等から判断した。 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 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)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 事務所兼倉庫 | 1,200.00 | 100.0 | 1,200.00 | 2,080 | 2,496,000 | 6.0 | 14,976,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,200.00 | 100.0 | 1,200.00 | | 2,496,000 | | 14,976,000 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 2,496,000 円 × 12ケ月 ＝ | 29,952,000 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) | 敷金等により担保されており計上しない。 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 29,952,000 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × 5.0 % ＝ | 1,497,600 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 28,454,400 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 14,976,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 142,272 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( %)<br>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 | 28,596,672 円 ( 12,087 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 2,090 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 月額支払賃料 ( 2,080 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 | 785,000 円 | 157,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 1,497,600 円 | 29,952,000 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 3,402,500 円 | 査定額 |
| | 建物 1,099,000 円 | 157,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 157,000 円 | 157,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 157,000 円 | 157,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 7,098,100 円 ( 3,000 円／㎡ ) | (経費率 24.8 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.9 % | 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 | 45 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 | 25 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 | 0.9785 |

(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 | 157,000,000 円 | 127,000 円／㎡× 1,200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0622 | 0.0445 × 躯体部分 40 % + 0.0608 × 仕上部分 30 % + 0.0871 × 設備部分 30 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 9,765,400 円<br>( 4,127 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 28,596,672 円 |
| ②総費用 | 7,098,100 円 |
| ③純収益　①－② | 21,498,572 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 9,765,400 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 11,733,172 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 11,480,909 円<br>( 4,852 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

328,025,971 円　( 139,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 糟屋郡志免町別府北３丁目６６６番１ | 2915000016461-0000 |
| 2 | 糟屋郡志免町別府北３丁目６６７番２ | 2915000016469-0000 |
| 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 | | |