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
須恵(県)　　－ 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県)　－ 1	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　大西　克則

鑑定評価額	19,500,000 円	１㎡当たりの価格	76,000 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	1.4 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	糟屋郡須恵町大字須恵字火焼３４６番６３	②地積（㎡）	256 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）１低専 (40,60) （その他）
正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	西4.5 m 町道	水道、ガス、下水	須恵1.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　210ｍ、南　60ｍ、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　15.5 m、規模　250 ㎡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 ４．５m町道	交通施設	須恵駅　東方1.5 km	法令規制	（都）１低専 (40,60)

⑤地域要因の将来予測	城山団地内の戸建住宅地域。今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇幅縮小傾向で推移。日銀による政策金利の利上げの動向やそれに伴う住宅ローン金利の影響等による住宅需要の今後の影響に注視が必要である。

(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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	76,000 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者。日銀の段階的かつ断続的な追加利上げ傾向にあるも、堅調な住宅需要が続いているが、上昇幅は引き続き縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、２，０００万円前後、新築戸建で、３，５００万円から４，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、アパート等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。従って、取引市場を反映した実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、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		地域要因	
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	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			地域要因	
前年指定基準地の価格 57,300 円／㎡	[105.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.6]	[101.0] / 100	76,000	標準化補正	街路	0.0	街路	+2.0
							交通	0.0	交通	0.0
							環境	0.0	環境	-21.0
							画地	0.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　74,500 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+2.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：人口、世帯数共に微増傾向。日銀による継続的な政策金利の利上げが継続中。須恵町の中心部郊外問わず変動率上昇幅は圧縮傾向にある。

地域要因：城山団地内の住宅地域。引き続き住宅需要は堅調も以前に比べ周辺町に対する地価の割安感は薄らぐ。地価の上昇幅は縮小傾向で推移。

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	須恵８ＣＤＨ - 2	糟屋郡須恵町		更地	( )	長方形	北東4.5 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	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)
c	須恵８Ｃ - 105	糟屋郡須恵町		建付地	( )	不整形	東6.7 m町道		（都）１低専 (40,60)
d	須恵８ＣＤＨ - 5	糟屋郡須恵町		建付地	( )	台形	北6 m町道		（都）１低専 (40,60)
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	( ) 75,840	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	76,598	100 / [102.0]	75,096	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	75,800
b	( ) 64,583	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	65,358	100 / [87.3]	74,866		75,600
c	( ) 74,653	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	84,109	100 / [111.2]	75,638		76,400
d	( ) 67,200	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	67,738	100 / [89.8]	75,432		76,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.17	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 0.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	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 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.17	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 +9.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 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：**76,000** 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	当該近隣地域は第１種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場が未成熟であり、かつ、市場性に基づいて地価が形成される地域であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡須恵町大字須恵字火焼３４６番６３	2915000018121-0000
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
須恵(県)　　－ 2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県)　－ 2	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　大西　克則

鑑定評価額	16,100,000 円	１㎡当たりの価格	84,000 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	1.4 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	糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦１１５番４０６		②地積(㎡)	192 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西5.6 m 町道	水道、 下水	須恵中央1.1 km

（都）　１住居
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　100ｍ、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　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：５．６m町道	交通施設：須恵中央駅西方1.1 km
		法令規制：（都）　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が多い既成住宅地域である。今後も現状住環境維持と予測する。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の利上げの動向やそれに伴う住宅ローン金利の影響等による住宅需要の今後の影響に要注視。		

(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　84,000　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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。日銀の段階的かつ断続的な追加利上げ傾向にあるも、生活利便性も比較的良好であり、堅調な住宅需要が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、１，６００万円前後、新築戸建で、３，５００～４，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性に着目して試算したものであり、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第１種住居地域の指定を受けた地域であるが、自己利用目的の取引を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、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 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／[73.0]	[100.0]／100	83,100		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	-27.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 80,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口、世帯数共に微増傾向。日銀による継続的な政策金利の利上げが継続中。須恵町の中心部郊外問わず変動率上昇幅は圧縮傾向にある。
	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：中規模戸建住宅が多い既成住宅地域。以前に比べ周辺町に対する地価の割安感は薄らぐ。ミニ開発分譲も見られ、住宅需要は堅調に推移。
	②変動率 年間 +5.0 % 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	須恵８ＣＤＨ - 1	糟屋郡須恵町		更地	( )	長方形	西6 m町道 南6 m 角地		(都) １住居 (70,200)
b	須恵８Ｋ - 1213	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	南西4 m町道		(都) (60,200)
c	須恵８Ｃ - 12	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	東6 m町道		(都) (60,200)
d	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
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	( ) 82,496	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	82,736	100 / [98.0]	84,424	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	84,400
b	( ) 83,654	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	87,502	100 / [104.0]	84,137		84,100
c	( ) 84,289	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	85,281	100 / [102.0]	83,609		83,600
d	( ) 86,049	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	91,317	100 / [107.8]	84,710		84,700
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 +0.41	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 -2.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +2.0 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 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 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：**84,000** 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	当該近隣地域の用途地域は第１種住居地域であるが、中規模程度の戸建住宅が多い既成住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦１１５番４０６	2915000031006-0000
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
須恵(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
須恵(県)　－ 3	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　小野　恭嗣

鑑定評価額	17,100,000 円	１㎡当たりの価格	85,000 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　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26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	糟屋郡須恵町大字植木字寺浦１９７９番４４		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
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	東6 m 町道	水道、 下水	酒殿470 m

（都）
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　150ｍ、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　15 m、奥行　約　13.5 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ６m町道	交通施設	酒殿駅　北東方470 m	法令規制	（都） (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が多い住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。町の北西端に位置し、最寄り駅へは徒歩圏内で利便性等は良好なことから、需要は強く、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　85,000　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、ＪＲ香椎線沿線及びその周辺地域で須恵町及び周辺町等における住宅地域である。需要者の中心は、須恵町及び周辺町内に居住する第一次取得者等のほか当該地域に地縁を有する個人である。最寄り駅や利便施設への接近性が良好で、隣接町に程近いことから周辺地域からの影響もあり、需要は堅調、地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で１千万円台後半程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が多い住宅地域内に存し、自用の住宅利用がほとんどであること等を考慮すると、賃貸住宅を想定することは考えにくく、収益価格は試算しなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 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 / [74.1]	[102.0] / 100	83,500		標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他	0.0 -5.0 -22.0 0.0 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　80,000 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　+6.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	人口は２万９千人程度で増加傾向、高齢化率は２７%台で減少傾向。土地取引件数は昨年に比べ増加傾向。不動産市況は堅調に推移。
			〔地域要因〕	最寄り駅には徒歩圏内に存する住宅地域。駅接近性等が良好で、隣接町からの影響もあり、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	須恵８ＣＤＨ - 4	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m町道 西7 m 角地		(都) １住居 (70,200)
b	須恵８Ｋ - 1210	糟屋郡須恵町		建付地	( )	袋地等	西6 m町道		(都) (60,200)
c	須恵８ＣＤＨ - 3	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	北東8.5 m町道		(都) １低専 (50,80)
d	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)
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	( ) 75,463	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	75,610	100 / [91.1]	82,997	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	84,700
b	( ) 58,849	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.0]	81,996	100 / [98.0]	83,669		85,300
c	( ) 89,998	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	92,248	100 / [107.5]	85,812		87,500
d	( ) 64,583	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	65,358	100 / [80.8]	80,889		82,500
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 +0.53	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 0.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.41	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.42	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 -5.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 -5.0 / 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：　**85,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。

(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	戸建住宅が多い住宅地域内に存し、自己使用目的での住宅利用がほとんどで、収益性には馴染まないことから、収益還元法は適用できなかった。

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	糟屋郡須恵町大字植木字寺浦１９７９番４４	2915000039099-0000
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
須恵(県)　　－ 4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県)　－ 4	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　大西　克則

鑑定評価額	17,000,000 円	１㎡当たりの価格	85,000 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
					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	糟屋郡須恵町大字新原字野間４３９番１０		②地積（㎡）	200 ( )	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 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	東6 m 町道	水道、 下水	新原410 m

（都）　１住居
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　120ｍ、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　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 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：新原駅北東方410 m　法令規制：（都）　１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、今後も現状の住環境を維持と予測する。人件費や建築資材の高騰、日銀による政策金利の利上げの動向やそれに伴う住宅ローン金利の影響等による住宅需要の今後の影響に注視する必要がある。		

(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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　85,000　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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。日銀の段階的かつ断続的な追加利上げ傾向にあるも、堅調な住宅需要が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、１，７００万円前後、新築戸建で、３，５００～４，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性に着目して試算したものであり、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第１種住居地域の指定を受けた地域であるが、自己利用目的の取引を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、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 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 / [73.0]	[102.0] / 100	84,800		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域要因　街路　0.0 交通　0.0 環境　-27.0 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　81,000 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　+4.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）人口、世帯数共に微増傾向。日銀による継続的な政策金利の利上げが継続中。須恵町の中心部郊外問わず変動率上昇幅は圧縮傾向にある。

（地域要因）区画整然とした住宅地域。以前に比べ周辺町に対する地価の割安感は薄らぐ。周辺では、ミニ開発分譲も見られ、住宅需要は堅調に推移。

（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	須恵８Ｃ - 14	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m町道 北西6.7 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	須恵８Ｃ - 9	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南西8 m町道		（都）１住居 (60,200)
c	須恵８ＣＤＨ - 4	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m町道 西7 m 角地		（都）１住居 (70,200)
d	須恵８Ｃ - 19	糟屋郡須恵町		建付地	( )	台形	南西6 m町道		（都） (60,200)
e	須恵８Ｃ - 113	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m町道		（都） (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 74,320	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	73,959	100 / [89.0]	83,100	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	84,800
b	( ) 84,224	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	87,761	100 / [104.0]	84,386		86,100
c	( ) 75,463	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	75,610	100 / [91.0]	83,088		84,700
d	( ) 64,999	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	69,515	100 / [83.6]	83,152		84,800
e	( ) 73,657	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	74,762	100 / [90.0]	83,069		84,700

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 +0.41	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 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.42	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 0.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.53	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 -9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.41	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 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 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 0.0 / 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：**85,000** 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	当該近隣地域の用途地域は第１種住居地域であるが、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域内に存し、自己利用目的の取引が主体であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡須恵町大字新原字野間４３９番１０	2915000179935-0000
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
須恵(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
須恵(県)　５－１	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　小野　恭嗣

鑑定評価額	146,000,000 円	１㎡当たりの価格	119,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26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	糟屋郡須恵町大字須恵字サル田１０７０番２		②地積（㎡）	1,228 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1.5：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ ２	沿道型の商業施設が多い路線商業地域	北東17.2 m 県道、 三方路	水道、 下水	須恵中央320 m

（都）　近商
(80,200)
準防

（その他）
地区計画等

(100,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　45 m、奥行　約　27 m、規模　1,200 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１７．２m県道　／　交通施設：須恵中央駅　南東方320 m　／　法令規制：（都）　近商 (90,200) 準防 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。周辺地域の商業地等や堅調な背後住宅地の影響等から、今後も地価は上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0 形状 -2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	83,800 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、須恵町及び周辺町等における幹線・準幹線道路沿いを中心とした商業地域等である。需要者の中心は、飲食物販店舗や事務所等を目的とした事業者のほか不動産業者等である。車両交通量の多い幹線道路沿いの商業地域で、町中心部にも近く、周辺町からの土地需要の広がりや良好な背後住宅の状況等から、需要は堅調に推移している。商業地の取引価格は、用途、規模等により異なることから、市場での需要の中心となる価格帯は把握できない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から商業地等の取引事例を収集して得た実証的な価格であり説得力は高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したもので、商業地においては重視すべき価格であるが、賃料等の想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない面があり、説得力はやや劣る。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし収益価格を関連づけ指定基準地との検討等も踏まえ、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)　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 119,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [104.3]	[100.0] / 100	117,000		街路	0.0	街路	-2.0
								交通	0.0	交通	-5.0
								環境	0.0	環境	+12.0
								画地	+2.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 110,000 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 +8.2 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は２万９千人程度で増加傾向、高齢化率は２７%台で減少傾向。土地取引件数は昨年に比べ増加傾向。不動産市況は堅調に推移。 地域要因：幹線沿いの商業地域。町中心部、最寄り駅に近く、立地条件は良好であり、需要は堅調、地価は上昇傾向が続いている。 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	須恵８ＣＤＨ - 8	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ台形	北東9 m県道 西8 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	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)
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	志免８Ｃ - 514	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ長方形	北西7.3 m町道 東5.2 m 角地		２住居 (70,200) 高度地区1種最高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	( ) 91,006	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	90,122	100 / [73.5]	122,615	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	123,000
b	( ) 93,421	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	99,125	100 / [86.6]	114,463		114,000
c	( ) 163,003	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	166,100	100 / [130.0]	127,769		128,000
d	( ) 120,909	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	122,687	100 / [100.9]	121,593		122,000
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 +0.49	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 -9.0 / 交通・接近 -5.0 / 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 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +25.0 / 行政 +3.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　122,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。

(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)
	29,038,501	7,722,924	21,315,577	17,640,700	3,674,877	(0.9806) 3,603,584	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	102,959,543 円　（　83,800 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 (㎡)
店舗兼共同住宅	510.00	S　3 F	1,390.00

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	100 %	200 %	200 %	1,228 ㎡	49.0 m× 32.0 m	前面道路： 県道　17.2 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２～３階住宅（２ＬＤＫ約５２㎡、１６戸）	⑦有効率の理由	93.2 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(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	510.00	90.0	459.00	2,450	1,124,550	6.0	6,747,300
2 ～ 2	住宅	440.00	95.0	418.00	1,420	593,560	1.0 1.0	593,560 593,560
3 ～ 3	住宅	440.00	95.0	418.00	1,420	593,560	1.0 1.0	593,560 593,560
～								
～								
計		1,390.00	93.2	1,295.00		2,311,670		7,934,420 1,187,120

⑨年額支払賃料	2,311,670 円 × 12ケ月 ＝	27,740,040 円
⑩a共益費(管理費)	80 円/㎡ × 1295.00 ㎡ × 12ケ月 ＝	1,243,200 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の共益費水準等を勘案して査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 20 台 × 12ケ月 ＋ ＝	1,200,000 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ので計上しない	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 (%))	28,983,240 円 × 5.0 % ＋ 1,200,000 円 × 5.0 % ＝	1,509,162 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		28,674,078 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,934,420 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	75,377 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,187,120 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	289,046 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	29,038,501 円 (23,647 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 1,452 円/㎡ 月額支払賃料 (1,420 円/㎡)
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,595,000 円	319,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	3,018,324 円	30,183,240 × 10.0 %
③公租公課	土地 238,600 円	査定額
	建物 2,233,000 円	319,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	319,000 円	319,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	319,000 円	319,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,722,924 円 (6,289 円／㎡)	(経費率 26.6 %)

(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）	40 %	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）	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	0.9806

(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	319,000,000 円	223,000 円／㎡× 1,390.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0553	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 % 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	17,640,700 円 (14,365 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	29,038,501 円
②総費用	7,722,924 円
③純収益 ①－②	21,315,577 円
④建物等に帰属する純収益	17,640,700 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,674,877 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,603,584 円 (2,935 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

102,959,543 円　(83,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡須恵町大字須恵字サル田１０７０番２	2915000023324-0000
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
須恵(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県)　５－２	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　大西　克則

鑑定評価額	221,000,000 円	１㎡当たりの価格	108,000 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	1.4 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	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本１８９番１外		②地積(㎡)	2,045 ( )	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) (60,200) （その他） (70,200)
長方形 1：1.5	店舗 ＬＳ１	大規模店舗、低層店舗等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	西18 m 県道、 北西側道	水道、 下水	須恵1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　70ｍ、南　250ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	沿道施設用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 ｍ、奥行　約　57 ｍ、規模　2,000 ㎡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	１８m県道	交通施設	須恵駅南西方1.1 km
		法令規制	(都) (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	スマートＩＣへの接続道路で、店舗、事務所、医院等が混在する路線商業地域。近年新規出店が続くも、空地がなくなり、今後は成熟した商業地域へと転換、現状の形態を継続と予測。日銀による政策金利の動向に要注視。					

(3)最有効使用の判定	沿道施設用地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　108,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　75,800　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、須恵町を中心に隣接糟屋郡の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域一円。需要者の中心は、沿道サービス施設を展開する法人、営業所建設を目的とする法人等。須恵スマートインターチェンジへの接続道路であり、近年商業集積度が増し、多種多様な用途の建物が建ち並び、周辺市町からの集客力もあり、成熟した地域へと転換している。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線・準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格だが、収益価格算定の過程で想定要素を含むこと、また、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があることから、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 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 119,000 円／㎡	[105.0]/100	100/[102.0]	100/[117.6]	[103.0]/100	107,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 0.0 +20.0 0.0 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	人件費・原材料費・光熱水費等の上昇、日銀の継続的な政策金利の利上げ動向に要注視。町内商業地の地価は上昇幅縮小傾向で推移。
	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	多種多様な用途の建物が建ち並ぶ幹線道路沿いの地域。近年の新規出店の増加により、空地がなくなり、成熟した地域へと転換している。
	②変動率 年間 +5.9 % 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	須恵８ＣＤＨ - 8	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ台形	北東9 m県道 西8 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	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)
c	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)
d	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
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	( ) 91,006	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	90,122	100 [86.4]	104,308	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	107,000
b	( ) 93,421	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	99,125	100 [95.1]	104,232		107,000
c	( ) 79,567	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	81,556	100 [77.1]	105,780		109,000
d	( ) 79,199	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	79,660	100 [76.8]	103,724		107,000
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 +0.49	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 0.0 / 環境 -10.0 / 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 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 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 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / 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 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 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：　108,000 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)
	14,472,000	3,078,800	11,393,200	5,700,960	5,692,240	(0.9802) 5,579,534	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	154,987,056 円　（　75,800 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 (㎡)
店舗	500.00	S　1 F	500.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	2,045 ㎡	39.7 m× 51.5 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階建て店舗の一棟貸しを想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,400	1,200,000	6.0	7,200,000
～								
～								
～								
～								
計		500.00	100.0	500.00		1,200,000		7,200,000

⑨年額支払賃料	1,200,000 円× 12ケ月 ＝	14,400,000 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)	敷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（%））	円× % ＋ 円× % ＝	0 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,400,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,200,000 円× 100.0 %× 1.00 % ＝	72,000 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	14,472,000 円 (7,077 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 2,412 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,400 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	481,500 円	96,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	432,000 円	14,400,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 1,298,600 円	査定額
	建物 674,100 円	96,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	96,300 円	96,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	96,300 円	96,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,078,800 円 (1,506 円／㎡)	(経費率 21.3 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	96,300,000 円	187,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,700,960 円 (2,788 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	14,472,000 円
②総費用	3,078,800 円
③純収益　①－②	11,393,200 円
④建物等に帰属する純収益	5,700,960 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	5,692,240 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,579,534 円 (2,728 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

154,987,056 円　(75,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本１８９番１	2915000031802-0000
2	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本１８９番２	2915000031803-0000
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
須恵(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
須恵(県)　９－１	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　小野　恭嗣

鑑定評価額	864,000,000 円	１㎡当たりの価格	83,000 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　10 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.4 倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26 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	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下１３５６番１		②地積(㎡)	10,410 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1.5	工場	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	東7 m 町道	水道、 下水	新原1.5 km

(都)　工専
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　230ｍ、南　200ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　80 m、奥行　約　130 m、規模　10,000 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：地域内の一部に土砂災害警戒区域の指定がある。	街路：７m町道	交通施設：新原駅　東方1.5 km
		法令規制：(都)　工専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場、倉庫等が混在する工業地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。物流施設用地等を中心に需要は強く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　83,000　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、須恵町を含む福岡都市圏及びその周辺市町等の広範囲において物流施設、工場、倉庫等が存する工業地域である。需要者の中心は、製造業や物流施設、倉庫等を運営する法人事業者等である。ｅコマース市場の拡大傾向等により物流施設用地、倉庫用地等に対する需要は強い状況にあり、地価は上昇傾向が続いている。取引価格は、規模、用途等によりばらつきがあり、また、取引自体が少ないことから市場での需要の中心となる価格帯は把握できない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から工業地等の取引事例を広範囲に収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は、中規模工場等が混在する工業地域内に存し、自己使用目的の取引が殆どで、需要者は、生産の効率性、交通施設への接近性等に着目して取引を行うことから収益価格は試算しなかった。よって、実証的な比準価格を標準とし、周辺基準地等における工業地とのバランスも踏まえ、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　76,800 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は２万９千人程度で増加傾向、高齢化率は２７%台で減少傾向。土地取引件数は昨年に比べ増加傾向。不動産市況は堅調に推移。
	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：内陸型の工業団地。物流施設用地等への需要は強く、当該地域もその影響等から、地価の上昇傾向が続いている。
	②変動率　年間　+8.1 %　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	新宮８ＣＤＨ - 1	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	北東4.6 m町道		工業 (60,200)
b	篠栗８ＣＤＨ - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	長方形	西5.4 m町道		１住居 (60,200)
c	篠栗８Ｃ - 1110	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南東6.5 m町道		準工 (60,200)
d	古賀８Ｃ - 1167	古賀市		更地	( )	不整形	北西13 m県道		準都計 (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	( ) 88,228	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	90,698	100 / [108.2]	83,824	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	83,800
b	( ) 97,396	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	99,247	100 / [118.8]	83,541		83,500
c	( ) 110,276	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	114,246	100 / [125.5]	91,033		91,000
d	( ) 45,459	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	47,852	100 / [64.7]	73,960		74,000
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 +1.41	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 -3.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.63	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.60	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 +23.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　83,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。

(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	中規模工場等が混在する工業地域内に存し、自己使用目的の取引がほとんどで、需要者は、生産の効率性、交通施設への接近性等に着目して他の類似不動産との比較により取引を行うことから、収益性には馴染まず収益還元法は適用できなかった。

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	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下１３５６番１	2915000026399-0000
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
須恵(県)　９－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県)　９－２	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　大西　克則

鑑定評価額	767,000,000 円	１㎡当たりの価格	116,000 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	2.1 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	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒１８１番１４外		②地積（㎡）	6,610 ( )	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
	ほぼ整形 1：3.5	事務所兼倉庫 Ｓ　2	県道沿いに事務所、倉庫、店舗等が混在する地域	東20 m 県道、 三方路	水道、 下水	須恵1.1 km

（都）　準工
(60,200)
（その他）
(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　0ｍ、南　150ｍ、北　230ｍ	②標準的使用	物流関連施設用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　42 m、奥行　約　145 m、規模　6,000 ㎡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：２０m県道	交通施設：須恵駅北東方1.1 km
		法令規制：（都）　準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに事務所、店舗、倉庫等が混在する地域である。県道沿いは立地面から物流と店舗との需要競合傾向にあり、物流拠点としての堅調な需要が続いている。今後の日銀の政策金利の利上げの動向に注視が必要である。		

(3)最有効使用の判定	物流関連施設用地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　116,000　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	同一需給圏は須恵町及び糟屋郡等の工業地域一円である。需要者の中心は物流関連施設建設目的の法人等である。福岡都市圏への配送と九州全域への広域配送を同時に実現できる絶好の位置にあり、中継拠点や先進的物流施設としての高機能な保管倉庫に対する需要から物流業務地に対する堅調な需要が続いている。取引規模や利用目的等より取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際の不動産市場で成立された工業地の取引事例を中心に試算されており規範性は高い。一方、自己使用の店舗、倉庫、事務所等が混在する地域であり、賃貸需要が少なく、適切な賃貸事例を収集することが困難なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、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 -8.0／交通 0.0／環境 -20.0／行政 -2.0／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 / [72.1]	[100.0] / 100	115,000			

(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　106,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町内工場地の地価は上昇幅縮小傾向。今後の企業投資意欲・景況感・諸物価の上昇・日銀の継続的な政策金利の利上げ等に要注視。
	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：福岡ＩＣへ続く筑紫野古賀線沿いの工業地域。物流の大動脈であり、交通アクセスの良さから流通業務地として堅調な需要が続いている。
	②変動率　年間　+9.4 %　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	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)
b	篠栗８ＣＤＨ - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	長方形	西5.4 m町道		１住居 (60,200)
c	粕屋８Ｃ - 1361	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	台形	南東10 m町道 東4.2 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種15m
d	新宮８ＣＤＨ - 1	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	北東4.6 m町道		工業 (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	( ) 142,531	100 / [100.0]	[105.4] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	147,282	100 / [127.4]	115,606	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	116,000
b	( ) 97,396	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	99,247	100 / [86.3]	115,002		115,000
c	( ) 108,070	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	107,126	100 / [92.2]	116,189		116,000
d	( ) 88,228	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	90,698	100 / [79.2]	114,518		115,000
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 +0.60	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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.63	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.42	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 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +1.41	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -12.0 / 交通・接近 0.0 / 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：　**116,000** 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	当該近隣地域は、自己利用目的の事務所、店舗、倉庫等が混在する地域であり、賃貸需要が少なく、適切な賃貸事例を収集することが困難であり、かつ、価格についても市場性に基づいて地価が形成される地域であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒１８１番１４	2915000178126-0000
2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒１８１番１７	2915001103680-0000
3	糟屋郡須恵町大字植木字大塚１９６番２	2915000033725-0000
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		