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
久山(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人　日本不動産研究所　九州支社
久山(県)　－ 1	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　古川　一哉

鑑定評価額	11,500,000 円	１㎡当たりの価格	44,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 15 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 30 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	糟屋郡久山町大字山田字石切３９９番４１２			②地積(㎡)	261 ( )	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	２低専 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南6 m 町道	水道、ガス、下水	土井4.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　110ｍ、南　110ｍ、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　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：特記すべき事項はない / 街路：基準方位　北　６m町道 / 交通施設：土井駅北東方4.5 km / 法令規制：２低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした高台の住宅地域で、坂道があり交通利便性はやや劣るが、居住環境は比較的良好であり、住宅地需要は堅調である。その他に格別の変動要因はなく、地価は上昇傾向が継続している。		

(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　44,100　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	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部を中心とし、地価水準が同程度の篠栗町、粕屋町、新宮町の各一部も含む。需要者の中心は久山町及びその周辺市町の一次取得者である。久山町は他市町と比較して地価の割安感等が認知されてきており、町全体の土地需要は流通業務用地や住宅地を中心に総じて増加傾向にある。その影響下にある近隣地域においても地価は上向きにあり、中心となる価格帯は標準規模の土地で総額１，２００万円前後と判断される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高台の戸建住宅地域であり、賃貸目的でのアパート等の住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心に土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性が高い。よって指定基準地との検討を踏まえ、需給の動向を熟慮した結果、比準価格を重視して、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		
	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
								地域要因	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 粕屋(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		
	前年指定基準地の価格 50,500 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [124.3]	[104.0] / 100	43,900		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
								地域要因	街路 -3.0 交通 +20.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 +9.0

(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 42,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	町の人口は増加傾向にあり、近年は物流関係や戸建住宅地を中心に不動産市場は活性化し、高値の取引も認められる。
			（地域要因）	交通利便性はやや劣るが、区画整然とした高台の住宅地域で、居住環境は比較的良好であり、周辺では住宅地開発も行われている。
			（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	久山８Ｃ - 1161	糟屋郡久山町		建付地	( )	台形	北6.5 m町道		「調区」 (50,200) 地区計画等
b	久山８Ｋ - 802	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ正方形	南西3 m町道 北西3 m 角地		「調区」 (70,200)
c	篠栗８Ｃ - 1111	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ整形	南西3.9 m町道		１住居 (60,160)
d	新宮８Ｋ - 8	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南6.5 m町道		「調区」 (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	( ) 40,288	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	45,297	100 [101.0]	44,849	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	46,600
b	( ) 36,535	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [／]	100 [91.8]	41,987	100 [94.9]	44,243		46,000
c	( ) 42,821	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,677	100 [110.9]	39,384		41,000
d	( ) 43,486	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,225	100 [107.0]	41,332		43,000
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 +0.58	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 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -1.0 / 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 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -1.0 / 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 -4.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	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 +7.0 / 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：　**44,100** 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	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。

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	糟屋郡久山町大字山田字石切３９９番４１２	2914000016844-0000
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
久山(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人　日本不動産研究所　九州支社
久山(県)　－ 2	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　古川　一哉

鑑定評価額	30,500,000 円	１㎡当たりの価格	56,000 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 15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30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	糟屋郡久山町大字山田字大城戸１６５６番				②地積(㎡)	544 ( )	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		２低専 (60,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南東6 m 町道	水道、下水	土井3.5 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　240ｍ、南　50ｍ、北　220ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　25 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：６m町道　交通施設：土井駅北東方3.5 km　法令規制：２低専 (60,80)		
	⑤地域要因の将来予測	大型複合商業施設との接近性が良好で、一般住宅と農家住宅が混在する既成の住宅地域である。周辺では住宅地開発も行われ、不動産需要は増加傾向にあることから地価の上昇傾向が続いている。		

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 56,000 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	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部の住宅地域を中心に、篠栗町、粕屋町、新宮町の各一部も含む。需要者の中心は久山町及びその周辺市町の一次取得者である。久山町は他市町と比較して地価の割安感等が認知されてきており、町全体の土地需要は流通業務用地や住宅地を中心に総じて増加傾向にある。商業施設への接近性等が良好な近隣地域においても需要は堅調で、中心となる価格帯は標準規模の土地で総額２，８００万円前後と判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅、農家住宅が多い既存の住宅地域で、周辺にアパート等はみられない。したがって賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心に土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性が高い。よって指定基準地との検討を踏まえ、需給の動向を熟慮した結果、比準価格を重視して、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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 粕屋(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 50,500 円／㎡	[104.0]/100	100/[100.0]	100/[94.4]	[100.0]/100	55,600		標準 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 街路 -4.0 交通 +16.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 +6.0 要因

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 51,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +8.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 町の人口は増加傾向にあり、近年は物流関係や戸建住宅地を中心に不動産市場は活性化し、高値の取引も認められる。 (地域要因) 大型商業施設に近い戸建住宅地で、生活利便性は比較的良好である。周辺では高値の取引もみられ、地価の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	久山８Ｃ - 851	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	接面道路なし		２低専 (50,0)
b	久山８Ｃ - 852	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	東8 m町道		２低専 (50,80)
c	篠栗８Ｃ - 607	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m町道 北西3.9 m 二方路		１低専 (50,60)
d	篠栗８Ｃ - 1104	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ整形	南西4.7 m町道		「調区」 (60,100) 土砂災害警戒区域
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	( ) 26,511	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [52.4]	52,213	100 [94.1]	55,487	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	55,500
b	( ) 26,511	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [53.6]	51,044	100 [95.0]	53,731		53,700
c	( ) 67,024	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [105.1]	65,685	100 [111.0]	59,176		59,200
d	( ) 58,202	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,387	100 [101.9]	56,317		56,300
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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0
			画地 -47.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0
			画地 -46.4	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**56,000** 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	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。

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	糟屋郡久山町大字山田字大城戸１６５６番	2914000022892-0000
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
久山(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県)　－ 3	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　吉田　稔

鑑定評価額	5,860,000 円	１㎡当たりの価格	21,000 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	[　　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	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	糟屋郡久山町大字山田字石切３９３番７１外			②地積(㎡)	279 ( )	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	「調区」(50,80) （その他）
	長方形 1.5：1	住宅 Ｗ 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	北西7.6 m 町道	水道、下水	土井5.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、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　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡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：７．６m町道　交通施設：土井駅北東方5.8 km　法令規制：「調区」(50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅等が散在する郊外の住宅地域で、近隣地域は地縁的選好性が強い集落地域であることから、需要は限定的であるが、周辺地域との地価バランス等により、地価は緩やかな上昇傾向にある。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000	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、久山町一円の住宅地域で、隣接する新宮町等の一部も含む。需要者の中心は久山町在住、又は久山町及びその周辺の町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。一般住宅もみられるが、旧来からの農家住宅が依然多い地域で、需要が限定的なため取引は低調であるが、周辺住宅地における地価の上昇傾向の波及等により地価は緩やかな上昇傾向にある。取引規模や取引価格にバラつきがみられ、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	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は市街化調整区域であり賃貸目的建物の想定ができないため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地と規準とした価格を勘案し、対象不動産の鑑定評価額を表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 20,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +1.9 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	町の人口は増加傾向で推移しており、近年は生産年齢人口の増加に伴い、高齢化率は減少傾向である。
			地域要因	町北部の既成住宅地域であり、周囲では物流施設等の建設が進んでいるものの、住宅地としての変動要因は少ない。
			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	久山８Ｃ - 1162	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南西4 m町道 北西4 m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等
b	新宮８Ｋ - 6	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ正方形	北9.5 m町道 南4 m 二方路		「調区」 (70,200) 地区計画等
c	粕屋８Ｃ - 1064	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	東4.8 m町道 北4.8 m 角地		「調区」 (70,200)
d	粕屋８Ｋ - 705	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	不整形	東6 m町道		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	( ) 8,631	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [／]	100 [45.9]	19,443	100 [128.0]	15,190	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	15,200
b	( ) 15,873	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [102.0]	15,842	100 [80.6]	19,655		19,700
c	( ) 18,580	100 [60.0]	[105.7] 100	100 [／]	100 [82.4]	39,723	100 [151.2]	26,272		26,300
d	( ) 31,979	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	40,030	100 [164.0]	24,409		24,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0
			画地 -54.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -16.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	売急ぎ	%／月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +12.0	環境 +45.0
			画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +15.0	環境 +40.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**21,000** 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	郊外の住宅地域に存し、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	郊外の住宅地域で、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用できなかった。

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	糟屋郡久山町大字山田字石切３９３番７１	2914000016021-0000
2	糟屋郡久山町大字山田字石切３９６番２	2914000016279-0000
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
久山(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県)　－ 4	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　吉田　稔

鑑定評価額	21,500,000 円	１㎡当たりの価格	39,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 10日	(６)路線価	[　　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	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	糟屋郡久山町大字久原字木寄３０９２番	②地積（㎡）	544 ( )	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	「調区」(50,80)（その他）地区計画等
長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する農家住宅地域	北西5 m 町道	水道、下水	門松2.8 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　120ｍ、西　80ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　18.5 m、奥行　約　27 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	県道背後の平坦地で、農地等の中に存する１０～２０件程度の農家住宅地域	街路	５m町道	交通施設	門松駅　北方2.8 km	法令規制	「調区」(50,80) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、一般住宅が混在する農家集落地域である。周囲の利用の状態や公法上の規制から大きな発展は見込めない。但し、町中心部に近いため、住宅需要は概ね堅調であり、地価は上昇傾向にある。							

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、久山町一円の住宅地域。需要者の中心は久山町在住、又は久山町及びその周辺の町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。久山町はその大部分が市街化調整区域に指定され、原則として開発ができない地区が多いが、住宅地や流通業務地の開発は多数存する。久山町内の不動産市場においては、取引価格が相場を上回るものも散見されるが、取引の中心価格帯は、土地のみであれば１７００～２２００万円程度が中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は市街化調整区域であり賃貸目的建物の想定ができないため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地と規準とした価格を勘案し、対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 粕屋(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 52,500 円／㎡	[104.0]／100	100／[100.0]	100／[138.4]	[100.0]／100	39,500		標準 街路	0.0	地域要因 街路	-1.0
							準 交通	0.0	交通	+4.0
							化 環境	0.0	環境	+28.0
							補 画地	0.0	行政	+5.0
							正 行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　37,000 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　+6.8 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）町の人口は増加傾向で推移しており、近年は生産年齢人口の増加に伴い、高齢化率は減少傾向である。

（地域要因）町中心部に近く、住宅需要は増大している。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久山８Ｃ - 1161	糟屋郡久山町		建付地	( )	台形	北6.5 m町道		「調区」(50,200) 地区計画等
b	久山８Ｋ - 802	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ正方形	南西3 m町道 北西3 m 角地		「調区」(70,200)
c	久山８Ｃ - 852	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	東8 m町道		２低専(50,80)
d	久山８Ｃ - 1171	糟屋郡久山町		建付地	( )	長方形	西6 m町道		「調区」(50,80) 地区計画等
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	( ) 40,288	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.1]	45,297	100 / [111.1]	40,771	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	40,800
b	( ) 36,535	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [／]	100 / [91.8]	41,987	100 / [112.9]	37,190		37,200
c	( ) 26,511	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [／]	100 / [53.6]	51,044	100 / [129.9]	39,295		39,300
d	( ) 69,716	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	71,319	100 / [151.5]	47,075		47,100
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 +0.58	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 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 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 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -46.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.57	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 +50.0 / 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：　39,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、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	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。

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	糟屋郡久山町大字久原字木寄３０９２番	2914000011084-0000
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
久山(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人　日本不動産研究所　九州支社
久山(県)　５－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　古川　一哉

鑑定評価額	41,600,000 円	１㎡当たりの価格	92,000 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 15日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	糟屋郡久山町大字久原字空田３２１４番１	②地積（㎡）	452 （　　）	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	「調区」(60,200) （その他） 地区計画等
正方形 1：1	店舗 Ｗ 1	飲食店舗、遊技場、ガソリンスタンド等が建ち並ぶ路線商業地域	西25 m 県道	水道、 下水	門松2.3 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　70ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　130ｍ	②標準的使用	低層店舗地
③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　22 m、規模　500 ㎡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	２５m県道	交通施設	門松駅北方2.3 km	法令規制	「調区」(60,200) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	当該地域は飲食店舗、遊技場等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域で、車両交通量は多く、周辺では物流施設の新設もみられ、地域は緩やかな発展傾向で推移している。地価は上昇傾向で推移している。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	63,000 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、久山町及び周辺市町の幹線道路沿いに構成された地域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁性をもつ個人事業者及び中小の事業法人であるが、大規模画地は全国規模の企業も需要者である。久山町は大部分が市街化調整区域であるため、背後住宅地の新規開発等は制限され、商業環境は一定の制約があるため取引件数は少ない。商業利用が可能な平坦地及び流通系土地は希少性が高く高値での取引もみられるが、中心的な価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に存する対象基準地と類似性が高い商業地等の取引事例を収集して求めたものであり、その中で規範性に優る事例により決定されたもので、信頼性を有する。収益価格は想定要素を多く含み、それらを保守的に判断した結果、比準価格と比較して低位に試算されたと判断される。本件では、より市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、かつ周辺基準地との均衡に留意して、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	地域要因
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 交通 化 環境 補正 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(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　83,800 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+9.8 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	町の人口は増加傾向にあり、近年は物流関係や戸建住宅地を中心に不動産市場は活性化し、高値の取引も認められる。
地域要因	交通量の多い県道沿いの路線商業地域で、飲食店のほか、物流関係等の需要も認められ、地価の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	久山８Ｋ - 803	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西12 m町道 北西4 m 角地		１住居 (70,200)
b	粕屋８Ｃ - 1351	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	不整形	北西5.5 m町道		２中専 (60,200) 高度地区2種15m
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	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)
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	( ) 76,614	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	75,275	100 / [77.2]	97,506	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	97,500
b	( ) 72,574	100 / [100.0]	[103.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	79,297	100 / [87.1]	91,041		91,000
c	( ) 110,276	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	114,246	100 / [121.8]	93,798		93,800
d	( ) 97,396	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	99,247	100 / [110.0]	90,225		90,200
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 +0.10	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 -3.0 / 環境 -18.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -9.0 / 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 -7.0 / 交通・接近 +11.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 -8.0 / 交通・接近 +4.0 / 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：　93,000 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	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,790,872	602,540	2,188,332	1,142,560	1,045,772	(0.9802) 1,025,066	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	28,474,056 円　(63,000 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	100.00	S　1 F	100.00

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
「調区」 地区計画等	60 %	200 %	200 %	452 ㎡	22.0 m× 22.0 m	前面道路： 県道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平家建店舗を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	店舗の一棟貸しを想定したため

(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	100.00	100.0	100.00	2,440	244,000	4.0	976,000
～								
～								
～								
～								
計		100.00	100.0	100.00		244,000		976,000

⑨年額支払賃料	244,000 円× 12ケ月 ＝	2,928,000 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	地域の慣行により計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	2,928,000 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝	146,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,781,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	976,000 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	9,272 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(%) 円× %× ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円× %× % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	2,790,872 円 (6,174 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 2,448 円/㎡ 月額支払賃料 (2,440 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	96,500 円	19,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	87,840 円	2,928,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 244,500 円	査定額
	建物 135,100 円	19,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	19,300 円	19,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	19,300 円	19,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	602,540 円 （ 1,333 円／㎡ ）	（経費率 21.6 % ）

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	19,300,000 円	187,000 円／㎡× 100.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,142,560 円 (2,528 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,790,872	円
②総費用	602,540	円
③純収益 ①－②	2,188,332	円
④建物等に帰属する純収益	1,142,560	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,045,772	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,025,066 円 (2,268	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

28,474,056 円　(63,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡久山町大字久原字空田３２１４番１	2914000011426-0000
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
久山(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県)　９－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　吉田　稔

鑑定評価額	879,000,000 円	１㎡当たりの価格	87,000 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	[　　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	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	糟屋郡久山町大字久原字原２９６４番４				②地積（㎡）	10,104 ( )	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		工専 (60,200) （その他） (70,200)
	長方形 1.2：1	倉庫 Ｓ 2	大中規模の配送センター、倉庫、工場等が建ち並ぶ工業地域	北10 m 町道、東側道	水道	門松2.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　300ｍ、南　160ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	大規模配送センター用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　100 m、　奥行　約　100 m、　規模　10,000 ㎡程度、　形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：大中規模の配送センター、倉庫、工場等が建ち並ぶ工業地域	街路：１０m町道	交通施設：門松駅　北方2.2 km　　法令規制：工専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大中規模の配送センター、倉庫、工場等が建ち並ぶ工業地域であり、周囲では新たな開発等も行われており、今後も徐々に工業地が拡大していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	大規模配送センター用地	(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　87,000　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、大中規模の流通業務施設、工場等が存する工業地域であり、町内のほか隣接する福岡市東部及び糟屋郡の各町に及ぶ。主たる需要者は、物流業や製造業を営む大中の事業法人等である。福岡都市圏では、一部の大型物流施設を中心に取引価格が高騰しており、規模の纏まった工業用地は希少性があることから、福岡市周辺部においても工業用地の需要は高まっており、これに伴って地価は上昇傾向で推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用目的の取引が多い工業地域であり、賃貸市場が成熟していないことから収益価格を求めることができなかった。一方、比準価格は、町内に限らず周辺市町村も含めた多数の取引事例を価格査定の根拠としており、現実の取引市場の実態を反映した試算価格である。本件では、実証的な試算価格である比準価格を標準として、周辺基準地等とのバランス検討等を踏まえて、比準価格をもっ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　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　+8.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町の人口は増加傾向で推移しており、近年は生産年齢人口の増加に伴い、高齢化率は減少傾向である。 地域要因：物流施設に対する需要は旺盛で、当町及び当該地域の工業団地においても地価水準の上昇が見込まれる。 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	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	福岡東８Ｃ - 1251	福岡市東区		建付地	( )	正方形	北西4 m未舗装私道		準工 (60,200)
c	福岡東８Ｃ - 1254	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西8.6 m市道		準工 (60,200)
d	福岡東８Ｃ - 669	福岡市東区		更地	( )	ほぼ台形	北西7 m市道 北東7 m 南東6 m 南6 m 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	( ) 88,228	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,698	100 [103.1]	87,971	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	90,600
b	( ) 106,727	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,131	100 [134.3]	84,238		86,800
c	( ) 103,508	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	109,097	100 [131.5]	82,963		85,500
d	( ) 148,749	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [／]	100 [104.5]	151,881	100 [160.1]	94,866		97,700
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 +1.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 +35.0
			画地 +4.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　87,000 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	適切な造成事例が存しないため

(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	自用の流通業務施設、工場等が多い工業地域であり、賃貸市場が未成熟なため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡久山町大字久原字原２９６４番４	2914000010835-0000
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		