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
粕屋(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
粕屋(県)　－ 1	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　大坪　誠一郎

鑑定評価額	25,800,000 円	１㎡当たりの価格	125,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 10日	(６)路線価	[　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	糟屋郡粕屋町長者原東１丁目１６番１０「長者原東１－１－１８」				②地積（㎡）	206 ( )	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2種15m (60,160)
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西4 m 町道	水道、下水	長者原300 m		

(2) 近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 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：４m町道　交通施設：長者原駅南東方300 m　法令規制：１住居 (60,160) 高度地区2種15m		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主とする既成住宅地域で、格別の変動要因が認められず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。値頃感等を背景に、地価は上昇基調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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 125,000 円／㎡		
	収益還元法：収益価格 69,700 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	同一需給圏は粕屋町内のＪＲ篠栗線及びＪＲ香椎線沿線の住宅地域である。主たる需要者は福岡市内及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン層が中心となる。当該地域は生活利便施設及び最寄駅が徒歩圏内にあるなど生活利便性の高い住宅地域であることから不動産需要は旺盛である。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で２，０００万円台半ばであると把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用したが、粕屋町及びその周辺において実際に発生した取引事例に基づき試算された比準価格は、市場性を反映した実証的で説得力を有する。一方、収益価格については、本件近隣地域は土地価格と収益性との関係がやや希薄なエリアであり、その説得力、信頼性は相対的に劣る。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ鑑定評価額を上記の通り決定した。		

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 120,000 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 +4.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）住宅地需要は底堅く、利便性の高い地域を中心に地価は上昇基調で推移している。もっとも、建築費や金利の動向には留意を要する。
			（地域要因）長者原駅徒歩圏の利便性の高い既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向。
			（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	粕屋８Ｋ - 205	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.1 m町道		１低専 (50,80)
b	粕屋８Ｃ - 1054	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	長方形	南西4 m町道		準工 (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	粕屋８Ｃ - 1365	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	台形	北西7.7 m町道 北7 m 南4.2 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種15m
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	( ) 117,808	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	121,931	100 / [99.0]	123,163	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	( ) 104,309	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	106,708	100 / [83.6]	127,641		128,000
c	( ) 108,070	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	107,126	100 / [86.7]	123,559		124,000
d	( ) 110,678	100 / [100.0]	[103.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	111,872	100 / [90.8]	123,207		123,000
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 +0.35	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 0.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -10.0 行政 +1.0 / 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 +6.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -10.0 行政 +1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.51	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 -4.0 / 環境 -10.0 行政 +1.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　125,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,192,108	673,300	2,518,808	2,020,270	498,538	(0.9788) 487,969	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	14,352,029 円 (69,700 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	80.00	ＬＳ　2 Ｆ	160.00

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 高度地区2種15m	60 %	200 %	160 %	206 ㎡	13.3 m× 15.5 m	前面道路： 町道　4.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平均貸室面積４０㎡の１ＬＤＫを想定	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,600	128,000	1.0	128,000
2 ～ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,700	136,000	1.0	136,000
～								
～								
～								
計		160.00	100.0	160.00		264,000		264,000

⑨年額支払賃料	264,000 円 × 12ケ月 ＝	3,168,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費は計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	180,000 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（%））	3,168,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	158,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,189,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	264,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,508 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,192,108 円　(　15,496 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 1,701 円/㎡ 月額支払賃料 (1,700 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	137,200 円	34,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	167,400 円	3,348,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 60,000 円	査定額
	建物 240,100 円	34,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	34,300 円	34,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	34,300 円	34,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	673,300 円 (3,268 円／㎡)	(経費率 21.1 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	34,300,000 円	208,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (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	2,020,270 円 (9,807 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,192,108	円
②総費用	673,300	円
③純収益 ①－②	2,518,808	円
④建物等に帰属する純収益	2,020,270	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	498,538	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	487,969 (2,369	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

14,352,029 円　(69,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡粕屋町長者原東１丁目１６番１０	2915000065526-0000
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
粕屋(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋(県)　－ 2	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　岩隈　良弘

鑑定評価額	34,200,000 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 21日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	糟屋郡粕屋町仲原２丁目２０３８番５「仲原２－１３－１６」			②地積(㎡)	311 ( )	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）
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南東5.1 m 町道	水道、下水	原町440 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　22 m、規模　290 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：旧来からの戸建住宅を主体とした街路・画地配置等が雑然とした住宅地域で空地も多い	街路：５．１m町道	交通施設：原町駅　南方440 m	法令規制：２低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は原町駅徒歩圏の既存の住宅地域である。画地規模にばらつきが見られるが、戸建住宅を中心とした利用に変動はないが、不動産業者のミニ開発も存するが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等である。住宅需要はＪＲ沿線の人気上昇、金利状況に懸念が有るが住宅需要は堅調に推移しており、今後も地価は上昇傾向にあると思われる。中心となる価格帯は土地で３０００～４０００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は戸建住宅を主とする既存の住宅地域である。自用の住宅を主とし、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件は比準価格のみの試算となったが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、上記の通り決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示地等の価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断した。		

(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 104,000 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価格変動形成要因の	一般的要因：町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、金利の懸念があり、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。
			地域要因：旧来の住宅地域であるが、周辺地域の宅地開発の影響を受け住宅地の需要は根強い。
			個別的要因：特段の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	粕屋８Ｃ - 1357	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.4 m町道		１住居 (60,176) 高度地区2種15m
b	粕屋８Ｃ - 1068	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	長方形	東6 m町道		「調区」 (60,100)
c	粕屋８Ｋ - 1008	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ整形	北東5 m町道 南東4 m 角地		２低専 (60,80)
d	粕屋８Ｋ - 205	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.1 m町道		１低専 (50,80)
e	粕屋８Ｃ - 1053	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	長方形	南西4 m町道		準工 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 90,865	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	93,591	100 [91.8]	101,951	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	102,000
b	( ) 96,189	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,824	100 [91.0]	107,499		107,000
c	( ) 101,003	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	103,455	100 [98.0]	105,566		106,000
d	( ) 117,808	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,931	100 [99.0]	123,163		123,000
e	( ) 99,476	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	102,062	100 [95.9]	106,425		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 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 -9.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.35	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 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		

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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため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	糟屋郡粕屋町仲原２丁目２０３８番５	2915000071402-0000
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
粕屋(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋(県)　－ 3	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　岩隈　良弘

鑑定評価額	17,100,000 円	１㎡当たりの価格	68,500 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 21日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 20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	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野２４０番１外	②地積（㎡）	250 ( )	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2種15m (60,180)
長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅等が見られる幹線背後の既成住宅地域	南東4.5 m 町道、 北東側道	水道、下水	門松1.2 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、　奥行　約　18 m、　規模　230 ㎡程度、　形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	街路及び画地配置が雑然とした戸建住宅地域であるが、アパートや事務所も混在する。	街路	４．５m町道	交通施設	門松駅　北西方1.2 km	法令規制	１住居 (60,180) 高度地区2種15m

⑤地域要因の将来予測	近隣地域は国道２０１号バイパス背後の既存の住宅地域である。周囲に事業所等もみられる地域であるが、今後も一般住宅を中心とする利用が継続しているが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,500 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする街路配置がやや雑然とした住宅地域であり、同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される主な需要者は、福岡市及び周辺町へ通勤するサラリーマン等が考えられる。粕屋町の住宅需要はＪＲ沿線の人気上昇、金利状況に懸念が有るが住宅需要は堅調に推移しており、近隣地域周辺については割安感から地価の上昇傾向は継続している。中心となる価格帯は土地で１５００万円～２０００万円程度となる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、自用の住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。

(8) 公示価格規準とした標準地

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 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／㎡	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.2]	[100.0] / 100	68,100		街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	+1.0
							環境	0.0	環境	-21.0
							画地	0.0	行政	-2.0
							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　64,000 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　+7.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、金利の懸念があり、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。
地域要因	粕屋町郊外の一般住宅を主とする住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくものと思われる。
個別的要因	特段の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	粕屋８Ｃ - 1066	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m町道		１住居 (60,200)
b	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)
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	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	粕屋８Ｃ - 1052	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ整形	北西2.7 m町道 南西2.7 m 準角地		「調区」 (60,100)

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	( ) 94,910	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,523	100 [105.1]	91,839	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	91,800
b	( ) 31,979	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	40,030	100 [75.7]	52,880		52,900
c	( ) 18,580	100 [60.0]	[105.7] 100	100 [／]	100 [82.4]	39,723	100 [72.0]	55,171		55,200
d	( ) 69,716	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,319	100 [104.4]	68,313		68,300
e	( ) 83,095	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	84,247	100 [123.7]	68,106	[100.0] 100	68,100

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 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -30.0 / 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 / 画地 -17.6 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -20.0 / 行政 -10.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 -13.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +15.0 / 行政 -12.0 / その他 +30.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**68,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため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	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野２４０番１	2915000100420-0000
2	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野２３４番５	2915000100412-0000
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
粕屋(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
粕屋(県)　－ 4	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　大坪　誠一郎

鑑定評価額	21,200,000 円	１㎡当たりの価格	52,500 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 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	糟屋郡粕屋町江辻４丁目４０９番１外「江辻４－３－１１」				②地積（㎡）	403 ( )	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」(60,100) （その他）
長方形 1：1.2	住宅 ＬＳ ２	農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域	北東4.3 m 町道	水道、 下水	伊賀1.1 km		

(2) 近隣地域

①範囲	東　250ｍ、西　150ｍ、南　110ｍ、北　140ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、　奥行　約　22 m、　規模　400 ㎡程度、　形状 長方形					
④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	４．３m町道	交通施設	伊賀駅北東方1.1 km	法令規制	「調区」(60,100)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主とする既成住宅地域で、格別の変動要因が認められず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。値頃感から、地価は上昇基調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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	52,500 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	同一需給圏は粕屋町内及び周辺市町の住宅地域の圏域である。主たる需要者は福岡市及び糟屋郡内に通勤する地縁性を有するサラリーマン等のほか農業従事者等である。当該地域は福岡インターチェンジ近郊の交通利便性が良好な住宅地域であることもあり、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で２，０００万円前後であると把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、自用目的の取引がメインであるため、賃貸需要が乏しく、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、価格牽連性を有する取引事例を広域的に収集し、適切に補修正等を行って試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格を標準として上記の通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	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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準　街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域　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　50,500 円／㎡

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

②変動率　年間　+4.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	住宅地需要は底堅く、利便性の高い地域を中心に地価は上昇基調で推移している。もっとも、建築費や金利の動向には留意を要する。
地域要因	市街化調整区域内の既成住宅地域で、住宅需要は比較的堅調である。
個別的要因	特段の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	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 - 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
d	福岡博多８Ｃ - 912	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		「調区」 (40,50)
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 [85.8]	52,794	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	52,800
b	( ) 36,535	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [／]	100 [91.8]	41,987	100 [79.9]	52,549		52,500
c	( ) 58,202	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,387	100 [110.0]	52,170		52,200
d	( ) 34,928	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	35,487	100 [67.9]	52,264		52,300
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 +0.58	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 -3.0 / 環境 -15.0 行政 +2.0 / 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 -4.0 / 環境 -15.0 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.20	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		
d	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -30.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　52,500 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、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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。

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	糟屋郡粕屋町江辻４丁目４０９番１	2915000084927-0000
2	糟屋郡粕屋町江辻４丁目４０９番２	2915001106000-0000
3	糟屋郡粕屋町江辻４丁目４０９番３	2915000084928-0000
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
粕屋(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋(県)　－ 5	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　岩隈　良弘

鑑定評価額	175,000,000 円	１㎡当たりの価格	147,000 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 21日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り７５番１				②地積(㎡)	1,188 ( )	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2種15m
	長方形 1：2.5	共同住宅 ＲＣ ３	共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南西8 m 町道	水道、下水	柚須450 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	中層の共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　55 m、規模　1,100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：共同住宅と一般住宅を主体として、周辺には倉庫や工場等が存し雑然とした感がある。	街路：８m町道	交通施設：柚須駅　北東方450 m
		法令規制：１住居 (60,200) 高度地区2種15m		
	⑤地域要因の将来予測	柚須駅の徒歩圏にあり、都心（博多方面）への接近性が良好な地域で、賃貸を主とした共同住宅の需要及び共同住宅用地の需要は高いが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層の共同住宅地	(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	152,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	81,000 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	同一需給圏を東区及び粕屋町において一般住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域の範囲と判断した。想定される主な需要者は個人及び収益用不動産の開発目的の不動産業者や投資家等である。収益用不動産に対する需要は高く、近隣地域については福岡市との行政境付近にあり、また駅徒歩圏にもあるが、地価の上昇率は縮小傾向にある。規模等にばらつきがあるため中心的な価格の把握は困難であるが、１．５～３億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に共同住宅が存するため、収益還元法を適用した。比準価格は現実の不動産市場を反映した価格であり、規範性が高い。一方、収益価格は建物や収支の各項目において想定要素を多く含むことから、規範性に多少は劣るものと判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 135,000 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 +8.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、金利の懸念があり、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。
			地域要因：柚須駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。
			個別的要因：特段の変動要因はみられない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	粕屋８Ｃ - 1065	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	東2.9 m町道		１低専 (50,80)
b	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
c	粕屋８Ｃ - 1355	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	南西3.7 m町道		２低専 (50,80)
d	粕屋８Ｃ - 1354	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	北7.3 m町道		２低専 (50,80)
e	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

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	( ) 105,487	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	107,913	100 [67.1]	160,824	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	161,000
b	( ) 108,070	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	107,126	100 [72.7]	147,354		147,000
c	( ) 153,052	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	161,164	100 [88.4]	182,312		182,000
d	( ) 103,524	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [／]	100 [90.0]	121,123	100 [93.1]	130,100		130,000
e	( ) 72,574	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	79,297	100 [57.1]	138,874		139,000

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 +0.46	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 -6.0 / 環境 -20.0 / 行政 -3.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -10.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 -3.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 -20.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**152,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	45,348,411	10,229,450	35,118,961	31,719,000	3,399,961	(0.9623) 3,271,782	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	96,228,882 円　(81,000 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 (㎡)
共同住宅	325.00	ＲＣ　8 Ｆ	2,355.00

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 高度地区2種15m	60 %	200 %	200 %	1,188 ㎡	22.0 m× 56.0 m	前面道路： 町道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１ＬＤＫ～２ＬＤＫ　４０～６０㎡程度、８戸× ５Ｆ＝４０戸	⑦有効率の理由	96.6 %	標準的なレンタブルとして

(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		80.00						
2 ～ 2	居宅	325.00	100.0	325.00	1,570	510,250	1.0	510,250
3 ～ 6	居宅	325.00	100.0	325.00	1,620	526,500	1.0	526,500
7 ～ 8	居宅	325.00	100.0	325.00	1,750	568,750	1.0	568,750
～								
計		2,355.00	96.6	2,275.00		3,753,750		3,753,750

⑨年額支払賃料	3,753,750 円× 12ケ月 ＝	45,045,000 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)	7,000 円/台× 30 台×12ケ月＋ ＝	2,520,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により十分担保されているため	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（%））	45,045,000 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝	2,252,250 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		45,312,750 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,753,750 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	35,661 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	45,348,411 円　(38,172 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 1,621 円/㎡ 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　4 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	2,328,000 円	582,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	2,378,250 円	47,565,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 285,200 円	査定額
	建物 4,074,000 円	582,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	582,000 円	582,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	582,000 円	582,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	特になし
⑦総費用 ①～⑥	10,229,450 円 (8,611 円／㎡)	(経費率 22.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(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	582,000,000 円	240,000 円／㎡× 2,355.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 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	31,719,000 円 (26,699 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	45,348,411	円
②総費用	10,229,450	円
③純収益 ①－②	35,118,961	円
④建物等に帰属する純収益	31,719,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,399,961	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,271,782	円
	(2,754	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

96,228,882 円 (81,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り７５番１	2915000150739-0000
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
粕屋(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋(県)　－ 6	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　岩隈　良弘

鑑定評価額	23,300,000 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 21 日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20 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	糟屋郡粕屋町酒殿４丁目８３番「酒殿４－８－７」				②地積（㎡）	201 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専 (50,80) （その他） 地区計画等
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6 m 町道	水道、ガス、下水	酒殿270 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　120ｍ、南　80ｍ、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　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：土地区画整理事業地であり、新築の戸建住宅から形成される地域	街路：基準方位　北　６m町道	交通施設：酒殿駅　西方270 m　法令規制：１低専 (50,80) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は酒殿駅前に新たに整備された土地区画整理事業地内に存する。住宅を中心に土地利用は概ね終了したが小規模分譲は継続しており、地価は今後も更に上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　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	近隣地域は土地区画整理事業の行われた地域であり、戸建住宅を中心とする住宅地域である。主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、粕屋町内及び福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。近隣地域を含む土地区画整理事業地内の不動産需要は高く、地価は上昇傾向を継続している。中心的な価格帯は土地で２０００万円～３０００万円程度、建物込みで４５００万円～５５００万円程度にあると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、自用の住宅を主とする地域であるため、取引事例比較法のみを適用し、収益還元法の適用を断念した。そのため求められた試算価格は比準価格のみであるが、土地区画整理事業地内において生起した事例も採用しており、市場性を反映した規範性の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、周辺の公示地等との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：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 106,000 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 +9.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、金利の懸念があり、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。
			地域要因：近隣地域は酒殿駅土地区画整理事業地内に存する。住宅地の分譲が継続し、店舗等の利便施設も増え、発展的に推移して地価は上昇傾向。
			個別的要因：特段の変動要因はない。

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	粕屋８Ｃ - 1059	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北9 m町道 西9 m 角地		１低専 (60,80)
b	粕屋８Ｃ - 1058	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ台形	南11 m町道 西3.6 m 角地		１低専 (60,80)
c	粕屋８Ｃ - 1054	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	長方形	南西4 m町道		準工 (60,200)
d	粕屋８Ｋ - 1010	糟屋郡粕屋町		更地	( )	長方形	北西6 m町道		１低専 (50,80)
e	粕屋８Ｃ - 1356	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	不整形	南西3.1 m町道		１低専 (50,80)

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	( ) 126,043	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	128,858	100 [101.0]	127,582	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	128,000
b	( ) 102,827	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [／]	100 [92.7]	116,471	100 [99.0]	117,647		118,000
c	( ) 104,309	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	106,708	100 [111.6]	95,616		95,600
d	( ) 136,422	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	140,924	100 [96.0]	146,796		147,000
e	( ) 84,437	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	110,612	100 [108.3]	102,135		102,000

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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 +20.0	
d	正常	%／月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0	

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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自用の戸建住宅を主とする地域であるため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	糟屋郡粕屋町酒殿４丁目８３番	2915001188279-0000
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
粕屋(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋(県)　５－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　岩隈　良弘

鑑定評価額	29,800,000 円	１㎡当たりの価格	140,000 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 21日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	糟屋郡粕屋町長者原東３丁目２３６番４外「長者原東３－１－１８」			②地積（㎡）	213 ( )	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	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	不整形 1：2.5	店舗兼住宅 Ｓ 2	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	南東13 m 県道	水道、下水	長者原400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：長者原交差点付近で県道沿いの商業地域であるが、中規模画地は中層マンションも多い	街路：１３m県道	交通施設：長者原駅　北東方400 m	法令規制：近商 (90,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は県道沿いに形成される商業地域である。最寄駅への接近性も良好な地域であることから、共同住宅の需要も見込まれる。地価の上昇率は縮小傾向と予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　-5.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	145,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	101,000 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	同一需給圏の範囲は、糟屋郡内の商業地及び住・商混在地の範囲と判断した。近隣地域は県道沿いに位置する店舗営業所等が建ち並ぶ商業地域であるが、駅への接近性が良好なことから共同住宅を兼用した需要も見込まれる。商業地の取引件数は少なく、規模等に大小が有り、中心的な価格帯を把握することは困難であるが、２５００万円～５０００万円程度である。背後地人口の増加や堅調な住宅需要を背景に県道沿いの商業地についても地価は上昇傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の特性より、取引事例比較法及び収益還元法を適用した。比準価格は現実の不動産市場を反映した価格であり、規範性が高い。一方、収益価格は前提となる建物や収支の各項目において想定要素を多く含むことから、規範性に多少は劣るものと判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 132,000 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 +6.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、金利の懸念があり、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意を要する。 地域要因：県道沿いの商業地域であるが、長者原駅への接近性も良好で、共同住宅を併用した利用も見込まれる。 個別的要因：特段の変動要因はない。

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	粕屋８Ｃ - 1051	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m町道		１住居 (60,200) 高度地区2種15m
b	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)
c	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)
d	新宮８Ｋ - 9	糟屋郡新宮町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東8 m町道 南西6 m 北西5 m 三方路		１低専 (60,80)
e	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)

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	( ) 94,172	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [80.0]	100 [85.0]	146,244	100 [89.3]	163,767	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 [95.0] 100	156,000
b	( ) 161,142	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [80.0]	100 [87.3]	240,421	100 [144.1]	166,843		159,000
c	( ) 142,531	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	147,282	100 [100.1]	147,135		140,000
d	( ) 93,189	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	90,704	100 [70.0]	129,577		123,000
e	( ) 97,396	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,247	100 [67.7]	146,598		139,000

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 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
b	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 0.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 +60.0 / 行政 -1.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 +10.0 / 行政 -1.0 / 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 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -20.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
e	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 -6.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -20.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**145,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,594,868	1,207,150	4,387,718	3,622,080	765,638	(0.9794) 749,866	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	21,424,743 円　（ 101,000 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 (㎡)
店舗兼住宅	95.00	S　3 F	285.00

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 準防	90 %	200 %	200 %	213 ㎡	9.0 m× 21.0 m	前面道路： 県道　13.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	基準地の規模等の個別的要因、周辺の土地利用等により最有効使用と判定	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは縦割り分割貸しのため

(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・事務所	95.00	100.0	95.00	2,250	213,750	6.0	1,282,500
2 ～ 3	居宅	95.00	100.0	95.00	1,450	137,750	2.0	275,500
～								
～								
～								
計		285.00	100.0	285.00		489,250		1,833,500

⑨年額支払賃料	489,250 円 × 12ケ月 ＝	5,871,000 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)	敷金等により十分担保されているため	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（%））	5,871,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	293,550 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,577,450 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,833,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	17,418 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	5,594,868 円　(　26,267 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 2,261 円/㎡ 月額支払賃料 (2,250 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	308,000 円	61,600,000 × 0.5 %
②維持管理費	293,550 円	5,871,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 51,200 円	査定額
	建物 431,200 円	61,600,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	61,600 円	61,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	61,600 円	61,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	特になし
⑦総費用 ①～⑥	1,207,150 円 (5,667 円／㎡)	(経費率 21.6 %)

(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 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(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	61,600,000 円	210,000 円／㎡× 285.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0588	躯体部分 0.0427 × 40 % + 仕上部分 0.0608 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,622,080 円 (17,005 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,594,868	円
②総費用	1,207,150	円
③純収益 ①－②	4,387,718	円
④建物等に帰属する純収益	3,622,080	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	765,638	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	749,866 (3,520	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.5 %

21,424,743 円 (101,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡粕屋町長者原東３丁目２３６番４	2915000143427-0000
2	糟屋郡粕屋町長者原東３丁目２３６番５	2915000143428-0000
3	糟屋郡粕屋町長者原東３丁目２３６番６	2915000143429-0000
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
粕屋(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
粕屋(県)　５－２	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　大坪　誠一郎

鑑定評価額	350,000,000 円	１㎡当たりの価格	229,000 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]	165,000 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	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町２５６３番１外				②地積(㎡)	1,527 ( )	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		準工 (60,200) （その他） (70,200)
	台形 1.2：1	店舗 Ｓ 1	店舗、営業所等が多く見られる県道沿いの路線商業地域	南28 m 県道、西側道	水道、下水	柚須850 m		

(2)近隣地域	①範囲	東 500ｍ、西 260ｍ、南 70ｍ、北 20ｍ	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 40 m、 奥行 約 35 m、 規模 1,500 ㎡程度、 形状 台形		
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない / 街路 ２８m県道 / 交通施設 柚須駅南東方850 m / 法令規制 準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	福岡市に近接する交通量の多い郊外路線商業地域であり、今後も商業施設の集積度が高まるものと思われ、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。		

(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 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	232,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	161,000 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	同一需給圏は糟屋郡及びその周辺市の路線商業地域及び商住混在地域の圏域である。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者及び不動産業者等である。福岡市に近接する交通量の多い幹線沿いの商業地域であり、背後の商圏人口の増加から地価は引き続き上昇傾向で推移している。なお、規模等により異なるため、取引の中心となる価格帯は見出し難い状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた粕屋町周辺の商業地等の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格が低位に試算されたが、想定次第で査定値が変動することを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的に劣ると思料する。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 212,000 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 +8.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	不動産需要は底堅く、商業地の地価は利便性や交通接近性に優る地域を中心に上昇基調で推移している。
			(地域要因)	福岡市に近接する県道沿いの路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。店舗・営業所需要は底堅く、地価は上昇傾向。
			(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	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	福岡博多８Ｃ - 1305	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	北東15.9 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡東８Ｃ - 358	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東9 m市道 北7.5 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡東８Ｃ - 63	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北東11 m市道		１中専 (60,100) 高度地区1種15m
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 [126.1]	231,663	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	236,000
b	( ) 164,763	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	168,882	100 [74.4]	226,992		232,000
c	( ) 261,805	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	266,938	100 [115.9]	230,318		235,000
d	( ) 236,972	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	241,237	100 [109.8]	219,706		224,000
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 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +30.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.23	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 -7.0 / 環境 -20.0 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +16.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +11.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　232,000 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、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)
	19,362,330	4,429,800	14,932,530	5,920,000	9,012,530	(0.9802) 8,834,082	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	245,391,167 円　（　161,000 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 (㎡)
低層店舗	520.00	S　1 F	520.00

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	70 %	200 %	200 %	1,527 ㎡	41.0 m× 34.0 m	前面道路： 県道　28.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	低層店舗を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	低層店舗の一棟貸しのため

(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	520.00	100.0	520.00	3,250	1,690,000	6.0	10,140,000
～								
～								
～								
～								
計		520.00	100.0	520.00		1,690,000		10,140,000

⑨年額支払賃料	1,690,000 円 × 12ケ月 ＝	20,280,000 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	共益費は計上しない	
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（%））	20,280,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,014,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		19,266,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	10,140,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	96,330 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	19,362,330 円 (12,680 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 3,266 円/㎡ 月額支払賃料 (3,250 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	500,000 円	100,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,014,000 円	20,280,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 2,015,800 円	査定額
	建物 700,000 円	100,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	100,000 円	100,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	100,000 円	100,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,429,800 円 （ 2,901 円／㎡ ）	（経費率 22.9 % ）

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	100,000,000 円	187,000 円／㎡× 520.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,920,000 円 （ 3,877 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	19,362,330	円
②総費用	4,429,800	円
③純収益　①－②	14,932,530	円
④建物等に帰属する純収益	5,920,000	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	9,012,530	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	8,834,082 （ 5,785	円 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

245,391,167 円　（ 161,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町２５６３番１	2915000073220-0000
2	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町２５６３番９	2915001172242-0000
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
粕屋(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
粕屋(県)　９－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　大坪　誠一郎

鑑定評価額	213,000,000 円	１㎡当たりの価格	173,000 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]	130,000 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
					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	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋２７２９番４			②地積(㎡)	1,231 ( )	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	準工 (60,200) （その他）
	長方形 1：3	事務所 Ｓ 3	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	北西6.5 m 町道	水道、下水	柚須650 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北　180ｍ	②標準的使用	低層工場兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　60 m、　規模　1,200 ㎡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：６．５m町道　交通施設：柚須駅南東方650 m　法令規制：準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域であり、当面は現状の土地利用を維持するものと予測する。福岡都市圏における物流・倉庫需要は底堅く、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	低層工場兼事務所地	(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	173,000 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、糟屋郡及び福岡市東区内の工業地域の圏域であると把握した。需要者は地縁性を有する地場企業及び広域的に生産拠点・物流拠点を求める製造業者、物流倉庫業者が中心となる。土地需要は、比較的安定的に推移しており、地価は上昇傾向にある。なお、規模等により異なるため、取引の中心となる価格帯は見出し難い状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の工業地においては、自用の工場が中心であり、賃貸市場が未成熟となっている。以上から、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、経済情勢及び不動産市場の動向にも留意して、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 159,000 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)	物流施設・事業用地に対する需要は引き続き底堅く、交通利便性に優る工業地を中心に地価は上昇基調で推移している。
			(地域要因)	福岡市に近接する工業地域であり、地域要因に特段の変動はない。物流・倉庫需要は底堅く、地価は上昇傾向。
			(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	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)
b	粕屋８Ｃ - 1051	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m町道		１住居 (60,200) 高度地区2種15m
c	福岡東８Ｃ - 363	福岡市東区		建付地	( )	長方形	西6.1 m市道		工業 (60,200)
d	福岡東８Ｋ - 1309	福岡市東区		建付地	( )	長方形	北西7.3 m市道		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	( ) 138,616	100/[100.0]	[103.6]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	143,606	100/[85.5]	167,960	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	168,000
b	( ) 94,172	100/[100.0]	[105.6]/100	100/[80.0]	100/[85.0]	146,244	100/[83.3]	175,563		176,000
c	( ) 159,767	100/[100.0]	[103.5]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	165,359	100/[95.7]	172,789		173,000
d	( ) 156,353	100/[100.0]	[107.5]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	168,079	100/[96.0]	175,082		175,000
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 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -15.0 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 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +6.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.68	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 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：　173,000 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、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	近隣地域は、自己使用の工場等を主体とした工業地域で、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	糟屋郡粕屋町大字仲原字畆屋２７２９番４	2915000082716-0000
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		