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
水巻(県)　－ 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
水巻(県)　－ 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	7,190,000 円	１㎡当たりの価格	47,000 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「居表示」等	遠賀郡水巻町頃末南１丁目５８５番１０１「頃末南１－１３－２」			②地積(㎡)	153 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都） １住居 (60,200) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい区画整然とした住宅地域	東5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻350 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 20ｍ、南 80ｍ、北 10ｍ	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 11 m、規模 154 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 駅周辺に存する区画整然とした住宅団地	街路 5m町道	交通施設 水巻駅北東方350 m　法令規制 （都） １住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は水巻駅に近く、画地規模の比較的小さい住宅地域で、北九州都心への接近性に優れていることから当面現状を維持するものと予測する。取引件数も相対的に多いが、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	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	47,000 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、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏及び遠賀郡内に通勤する１次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接し、これら利便性や住環境が優る地域では需要は堅調である。郊外でもミニ開発が存し、取引は堅調である。土地は５００～１０００万円、新築の戸建の物件は３０００～４０００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度である。自用目的の取引が支配的で有る事から、比準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況等も考慮して、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 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 遠賀(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 28,300 円／㎡	[103.3]/100	100/[100.0]	100/[62.7]	[100.0]/100	46,600		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 -1.0 交通 -8.0 環境 -29.0 行政 -3.0 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 45,000 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 +4.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	水巻町は人口は微減であり、金利に懸念は有るが、戸建住宅の販売は堅調である。今後の金利、物価、関税には留意を要する。
			（地域要因）	水巻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）	変動要因は特にない。

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	水巻８Ｃ - 1053	遠賀郡水巻町		更地	( )	ほぼ長方形	北東5 m町道		（都）１住居 (60,200)
b	水巻８Ｃ - 1062	遠賀郡水巻町		更地	( )	長方形	南東3.7 m町道		（都）１住居 (60,160)
c	水巻８Ｃ - 1054	遠賀郡水巻町		更地	( )	長方形	南東14.5 m町道		（都）１住居 (60,200)
d	水巻８Ｃ - 656	遠賀郡水巻町		更地	( )	ほぼ整形	南4 m町道		（都）１住居 (60,160)
e	水巻８Ｃ - 657	遠賀郡水巻町		建付地	( )	不整形	南西4 m町道		（都）１住居 (60,160)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 46,821	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	48,085	100 [102.0]	47,142	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	47,100
b	( ) 23,956	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [90.0]	27,097	100 [72.0]	37,635		37,600
c	( ) 78,573	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [／]	100 [90.0]	89,573	100 [142.4]	62,902		62,900
d	( ) 30,036	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [／]	100 [90.0]	34,341	100 [74.2]	46,282		46,300
e	( ) 30,150	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	34,472	100 [74.2]	46,458		46,500

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.38	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	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	-25.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	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	+5.0	交通・接近	+2.0	環境	+33.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.36	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-2.0	環境	-22.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.36	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-2.0	環境	-22.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**47,000** 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	基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。

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	遠賀郡水巻町頃末南１丁目５８５番１０１	2938000021179-0000
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
水巻(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
水巻(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	6,240,000 円	１㎡当たりの価格	32,500 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	遠賀郡水巻町二東１丁目３１７番９「二東１－１４－８」				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		（都） １低専 (40,60) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域	北4.3 m 町道	水道、ガス、下水	東水巻1.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、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　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：戸建住宅、町営住宅、アパート等が混在する既存の住宅地域	街路：４．３m町道	交通施設：東水巻駅西方1.1 km
		法令規制：（都） １低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅を主とし共同住宅も散見する地域である。町北部に比べ農地を開発した新規開発の住宅地が多く存し取引は活発であるが、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	32,500 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、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏に通勤する１次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境が優る地域では需要は堅調で、郊外でもミニ開発が存し、取引は堅調である。土地は５００～８００万円、新築の戸建の物件は３０００～４０００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には公営の共同住宅はあるがアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的で有る事から、比準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況等も考慮して、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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 遠賀(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 28,300 円／㎡	[103.3]／100	100／[100.0]	100／[90.2]	[100.0]／100	32,400		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 0.0 交通 -3.0 環境 -7.0 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 31,000 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 +4.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	水巻町は人口は微減であり、金利に懸念は有るが、戸建住宅の販売は堅調である。今後の金利、物価、関税には留意を要する。
			（地域要因）	区画整然とした住宅団地であるが、田を造成してミニ開発等による戸建住宅の分譲が多数見られる。
			（個別的要因）	変動要因は特にない。

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	水巻８Ｃ - 1051	遠賀郡水巻町		更地	( )	長方形	北西4.5 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	水巻８Ｃ - 1055	遠賀郡水巻町		建付地	( )	長方形	南5 m町道 東6.5 m 角地		（都）１低専 (50,60)
c	水巻８Ｃ - 1056	遠賀郡水巻町		更地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m町道		（都）１低専 (40,60)
d	水巻８Ｃ - 1057	遠賀郡水巻町		更地	( )	不整形	東9 m町道 南4.8 m 角地		（都）１低専 (50,60)
e	水巻８Ｃ - 1058	遠賀郡水巻町		建付地	( )	不整形	北6.2 m町道		（都）１低専 (40,60)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 27,349	100 / [80.0]	[102.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	35,075	100 / [96.0]	36,536	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	36,500
b	( ) 27,225	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [90.0]	100 / [92.7]	33,481	100 / [99.0]	33,819		33,800
c	( ) 46,040	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	47,513	100 / [126.1]	37,679		37,700
d	( ) 19,200	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [／]	100 / [70.7]	28,026	100 / [100.8]	27,804		27,800
e	( ) 15,287	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [70.0]	100 / [77.0]	29,269	100 / [99.9]	29,298		29,300

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	売急ぎ	%／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 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 +30.0		
d	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -29.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -23.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**32,500** 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	基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、また棟割りの共同住宅はあるが公営であることから、賃貸市場が未成熟である。

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	遠賀郡水巻町二東１丁目３１７番９	2938000037143-0000
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
水巻(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
水巻(県)　－ 3	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　山下　耕一

鑑定評価額	8,360,000 円	１㎡当たりの価格	41,000 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 ７月 １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	遠賀郡水巻町梅ノ木団地１番１６５「梅ノ木団地５８－４」			②地積(㎡)	204 ( )	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中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻2.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 90ｍ、西 60ｍ、南 70ｍ、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 11 m、奥行 約 18 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：５．５ｍ 町道 / 交通施設：水巻駅 北方2.7 km / 法令規制：(都) １中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、街路も比較的整然としており、周辺には店舗等の充実していることから水巻町内では比較的選好性が高い住宅地域である。地価は、僅かではあるが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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 41,000 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、水巻町内の戸建住宅地域全域である。同地域周辺には、準幹線道路沿いに飲食店舗、コンビニ等が充実しており居住環境は良好である。需要者の中心は、水巻町及び、北九州市中心部、隣接する市町等へ勤務する個人等である。需要者の中心となる価格帯は、標準的な画地及び、建物規模の新築戸建て住宅で２，５００万円から３，０００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、水巻町内で比較的選好性が高い自用の戸建住宅が中心の住宅地域であり、周辺には低層のアパート等が散見されるが賃貸市場の熟成度は低い。以上のことから、収益還元法の適用は断念した。本件においては、水巻町内の戸建住宅地域に存する規範性が高い複数の取引事例より試算した比準価格を重視し、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 遠賀(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -1.0 / 交通 -5.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 28,300 円／㎡	[101.4]／100	100／[100.0]	100／[70.5]	[100.0]／100	40,700			

(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 39,500 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 +3.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	水巻町の人口・世帯数の減少は継続中である。戸建住宅市場は、比較的堅調である。
			(地域要因)	地域要因に目立った変化はない。地価は、僅かではあるが上昇傾向が継続中である。
			(個別的要因)	特段の変化はない。

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	水巻８Ｃ - 659	遠賀郡水巻町		建付地	( )	長方形	南西6 m町道		（都）１中専 (50,100)
b	水巻８Ｃ - 1053	遠賀郡水巻町		更地	( )	ほぼ長方形	北東5 m町道		（都）１住居 (60,200)
c	水巻８Ｃ - 657	遠賀郡水巻町		建付地	( )	不整形	南西4 m町道		（都）１住居 (60,160)
d	水巻８Ｋ - 1016	遠賀郡水巻町		更地	( )	ほぼ正方形	東5.5 m町道 北5 m 角地		（都）１低専 (50,60)
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	( ) 39,714	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,985	100 [99.9]	41,026	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	41,000
b	( ) 46,821	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	48,085	100 [116.6]	41,239		41,200
c	( ) 30,150	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	34,472	100 [83.6]	41,234		41,200
d	( ) 40,901	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [96.9]	43,560	100 [104.9]	41,525		41,500
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 +0.36	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 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.38	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 +11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.36	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 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +6.0 / 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：　41,000 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	自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。

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	遠賀郡水巻町梅ノ木団地１番１６５	2938000037932-0000
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
水巻(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
水巻(県)　－ 4	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　山下　耕一

鑑定評価額	5,400,000 円	１㎡当たりの価格	30,000 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 ７月 １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	遠賀郡水巻町猪熊８丁目１００２番５「猪熊８－２－５８」	②地積（㎡）	180 ( )	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）
長方形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西4.5 m 町道	水道、下水	水巻4 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　120ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、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　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	４．５ｍ　町道	交通施設	水巻駅　北西方4 km	法令規制	（都） １低専 (40,60)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、水巻駅からの交通利便性は劣るが、最近は周辺ではミニ分譲が多い地域であり、売行きも比較的好調である。地価は、僅かではあるが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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 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、水巻町及び遠賀郡内の旧来からの戸建住宅地域である。同地域は、最寄駅からの利便性及び街路の整然性に乏しいが、最近は、周辺地域で５区画程度のミニ分譲が多く行われている。需要者の中心は、水巻町に地縁的選好性を有する者及び、周辺市町へ勤務する個人等である。需要者の中心となる価格帯は、標準的な画地及び、建物規模の新築戸建て住宅で２，５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、旧来からの自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃料収入の獲得を目的としたアパート等は殆どないことから、共同住宅の建設を想定する収益還元法の適用は断念した。市場性を表した比準価格は、水巻町内の規範性が高い複数の取引事例より試算した。以上のことから、本件においては、比準価格を重視し、指定基準地との均衡を踏まえ、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 芦屋(県) － 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 26,000 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.2]	[100.0] / 100	29,200		標準 街路	0.0	地域要因 街路	0.0
							準 交通	0.0	交通	-2.0
							化 環境	0.0	環境	-8.0
							補 画地	0.0	行政	0.0
							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　29,000 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　+3.4 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	水巻町の人口・世帯数の減少は継続中である。戸建住宅市場は、比較的堅調である。
地域要因	地域要因に目立った変化はない。地価は、僅かではあるが上昇傾向が継続中である。
個別的要因	特段の変化はない。

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	水巻８Ｃ - 1058	遠賀郡水巻町		建付地	( )	不整形	北6.2 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	水巻８Ｃ - 1055	遠賀郡水巻町		建付地	( )	長方形	南5 m町道 東6.5 m 角地		（都）１低専 (50,60)
c	水巻８Ｃ - 1060	遠賀郡水巻町		更地	( )	不整形	南東4.5 m町道		（都）１低専 (40,60)
d	水巻８Ｋ - 1013	遠賀郡水巻町		更地	( )	不整形	北東12.7 m町道 北西6 m 南西4.5 m 三方路		（都）１低専 (50,60)
e	水巻８Ｃ - 1057	遠賀郡水巻町		更地	( )	不整形	東9 m町道 南4.8 m 角地		（都）１低専 (50,60)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 15,287	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [70.0]	100 [77.0]	29,269	100 [98.8]	29,624	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	29,600
b	( ) 27,225	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [90.0]	100 [92.7]	33,481	100 [109.2]	30,660		30,700
c	( ) 20,930	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [／]	100 [80.0]	27,052	100 [89.3]	30,293		30,300
d	( ) 17,621	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [66.2]	27,549	100 [91.0]	30,274		30,300
e	( ) 19,200	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [70.7]	28,026	100 [93.6]	29,942		29,900

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	+1.0	交通・接近	+3.0	環境	-5.0
			画地	-23.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.29	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+3.0	環境	+5.0
			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 +0.38	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	-15.0
			画地	-20.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.29	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+2.0	環境	-15.0
			画地	-33.8	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.29	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+2.0	環境	-10.0
			画地	-29.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**30,000** 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	自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。

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	遠賀郡水巻町猪熊８丁目１００２番５	2938000016623-0000
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
水巻(県)　５ － １　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
水巻(県)　５ － １	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　山下　耕一

鑑定評価額	21,300,000 円	１㎡当たりの価格	46,000 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　7月　1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	遠賀郡水巻町頃末北１丁目８６２番１「頃末北１－４－６」			②地積（㎡）	464 ( )	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）　商業 (80,300) 準防 （その他） (90,300)
	台形 1：1	店舗 ＬＳ 2	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	北西12 m 町道	水道、下水	水巻430 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　160ｍ、南　25ｍ、北　25ｍ	②標準的使用	店舗併用住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　22 m、　規模　440 ㎡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：１２ｍ　町道　交通施設：水巻駅　北方430 m　法令規制：（都）　商業 (90,300)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、水巻町役場近くであるが、繁華性は多少劣る旧来からの近隣商業地域である。地域要因に目立った変化は無い。地価は、僅かではあるが上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地	(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	47,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	30,300 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、水巻町及び遠賀郡内の市町における商業地域全域である。同地域は、水巻町役場が至近の距離にある旧来からの商業地域であるが、繁華性に進化は見られない。中心となる需要者は、水巻町に強い地縁的選好性を有する個人等及び、住宅分譲等を計画する不動産業者である。取引の中心となる価格帯は、土地の規模の大小、及び不動産取引の事情が大きく影響することから見出せない状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、旧来からの商業地域であるが、自用の店舗等が多く、賃料収入の獲得を目的とした事務所・共同住宅等は少なく、賃貸市場の熟成度は低い。不動産の市場性を表した比準価格は、同一需給圏に存する規範性が高い取引事例より試算した価格であり、妥当性は高い。以上のことから、比準価格を重視し、収益価格は参考として、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 遠賀(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：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 +10.0／交通 -2.0／環境 +5.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 51,200 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [113.2]	[100.0] / 100	45,400			

(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　44,000 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　+4.5 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	水巻町の人口・世帯数の減少は継続中である。商業地域内の取引は、少ない。
			（地域要因）	地域要因に目立った変化はない。地価は、僅かではあるが上昇傾向が継続中である。
			（個別的要因）	特段の変化はない。

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	岡垣８Ｃ - 1262	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ台形	北東11 m町道 北西4 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	水巻８Ｃ - 655	遠賀郡水巻町		更地	( )	ほぼ長方形	南16 m県道		（都）１中専 (50,100)
c	芦屋８Ｋ - 503	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ台形	北東11.2 m町道		（都）１住居 (60,200)
d	宗像８Ｃ - 770	宗像市		更地	( )	長方形	南東18 m市道		２低専 (40,50)
e	宗像８Ｃ - 569	宗像市		建付地	( )	不整形	南11.5 m県道		商業 (90,400)

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	( ) 59,635	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	58,875	100 [123.2]	47,788	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	47,800
b	( ) 39,033	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	40,009	100 [84.4]	47,404		47,400
c	( ) 34,991	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	35,376	100 [76.5]	46,243		46,200
d	( ) 53,455	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [／]	100 [97.9]	54,929	100 [115.5]	47,558		47,600
e	( ) 30,278	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [70.0]	100 [85.0]	51,294	100 [107.1]	47,894		47,900

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 +0.08	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 -3.0 / 環境 +27.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -13.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -15.0 / 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 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.20	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +6.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**47,500** 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)
	5,087,677	1,029,650	4,058,027	3,555,790	502,237	(0.9806) 492,494	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	14,071,257 円　（　30,300 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	140.00	S　2 F	280.00

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)　商業 準防	90 %	300 %	300 %	464 ㎡	21.0 m× 20.0 m	前面道路： 町道　12.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	鉄骨造の２階建て（１階店舗、２階住宅）を想定した。	⑦有効率の理由	95.0 %	同様の建物と比較して標準的である。

(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	140.00	95.0	133.00	1,900	252,700	5.0	1,263,500
2 ～ 2	居宅	140.00	95.0	133.00	1,350	179,550	1.0 1.0	179,550 179,550
～								
～								
～								
計		280.00	95.0	266.00		432,250		1,443,050 179,550

⑨年額支払賃料	432,250 円 × 12ケ月 ＝	5,187,000 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)	3,000 円/台 × 3 台×12ケ月+ ＝	108,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金充当のため不要	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（%））	5,187,000 円 × 5.0 % ＋ 108,000 円 × 5.0 % ＝	264,750 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,030,250 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,443,050 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	13,709 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 %) 179,550 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	43,718 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	5,087,677 円　(　10,965 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 1,908 円/㎡ 月額支払賃料 (1,900 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	257,200 円	64,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	158,850 円	5,295,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 34,900 円	査定額
	建物 450,100 円	64,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	64,300 円	64,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	64,300 円	64,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,029,650 円 (2,219 円／㎡)	(経費率 20.2 %)

(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	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	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	64,300,000 円	223,000 円／㎡× 280.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,555,790 円 (7,663 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,087,677	円
②総費用	1,029,650	円
③純収益 ①－②	4,058,027	円
④建物等に帰属する純収益	3,555,790	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	502,237	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	492,494 (1,061	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

14,071,257 円　(30,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	遠賀郡水巻町頃末北１丁目８６２番１	2938000021677-0000
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
水巻(県)　９－１　　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
水巻(県)　９－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　岩隈　良弘

鑑定評価額	59,400,000 円	１㎡当たりの価格	37,500 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	遠賀郡水巻町立屋敷１丁目３４６番１「立屋敷１－１３－１５」			②地積(㎡)	1,585 ( )	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） 準工 (60,200) （その他）
	長方形 1：2	倉庫兼作業所 Ｓ １	中小規模の営業所、倉庫、住宅等が混在する工業地域	西10.5 m 町道	水道、下水	水巻940 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　０m、西　100m、南　100m、北　200m	②標準的使用	事務所兼倉庫地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　50 m、規模　1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：国道３号背後に存する数画地の工業地が存する工業地域 / 街路：１０．５m町道 / 交通施設：ＪＲ水巻駅西方940 m / 法令規制：（都） 準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	用途が混在する工業地域であり、将来的には住宅用途が高まる可能性があるが、当面は現状の利用が維持されると思料する。幹線道路に近く工業地としての選好性は高いが、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	事務所兼倉庫地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,500 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	同一需給圏は遠賀郡及び周辺市区町の工業地域等である。主たる需要者は地場中小企業及び個人事業主である。行政機関等により造成された工場団地ではなく、自然発生的な工業地域であるため、工場等の集積度は低く、他用途混在の程度が高い。遠賀郡内では工業地域の取引が乏しく、また、規模により取引価格にバラつきが見られるため、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、概ね、５０００～１億円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、貸倉庫等は稀で自己利用が中心的であって、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、比準価格は広域的に事例を収集し、立地条件等の格差に留意し求めた価格であり、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえ、当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 35,000 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 +7.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	県内全域で、工場地や流通業務地等の土地需要は堅調に推移し、その影響が及んでいる。今後の金利、物価、関税には留意を要する。
			(地域要因)	広がりに欠ける工業地域で、工場等の集積度は低く、変動要因は見受けられないが、国道３号にも近く工業需要は堅調である。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	水巻８Ｃ - 660	遠賀郡水巻町		建付地	( )	ほぼ整形	南西10 m町道		（都）工専 (60,200)
b	水巻８Ｃ - 655	遠賀郡水巻町		更地	( )	ほぼ長方形	南16 m県道		（都）１中専 (50,100)
c	水巻８Ｋ - 1015	遠賀郡水巻町		更地	( )	不整形	東5.5 m町道 北5 m 二方路		（都）１低専 (50,60)
d	水巻８Ｋ - 1013	遠賀郡水巻町		更地	( )	不整形	北東12.7 m町道 北西6 m 南西4.5 m 三方路		（都）１低専 (50,60)
e	宮若８Ｃ - 1178	宮若市		建付地	( )	ほぼ整形	北東9.4 m市道 南東9 m 角地		準都計 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 31,552	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,877	100 [85.5]	38,453	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	38,500
b	( ) 39,033	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	40,009	100 [103.0]	38,844		38,800
c	( ) 39,872	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [95.0]	43,314	100 [99.3]	43,619		43,600
d	( ) 17,621	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [66.2]	27,549	100 [98.0]	28,111		28,100
e	( ) 21,607	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	21,910	100 [60.8]	36,036		36,000

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 +0.60	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 -5.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	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		
c	正常	%／月 +0.29	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 -6.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -33.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 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 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -34.0 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**37,500** 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	自用の営業所、倉庫を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、賃貸市場が未成熟である。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	遠賀郡水巻町立屋敷１丁目３４６番１	2938000032676-0000
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		