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
岡垣(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県)　－ 1	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　槇　由紀

鑑定評価額	5,020,000 円	１㎡当たりの価格	23,800 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月　6日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	遠賀郡岡垣町吉木東１丁目１１２９番８ 「吉木東１－３４－１２」	②地積（㎡）	211 (　　)	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 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南5 m 町道	水道、 下水	海老津2.7 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５m町道	交通施設	海老津駅　北西方2.7 km	法令規制	（都）　１低専 (40,60)
⑤地域要因の将来予測	やや郊外に開発された小規模住宅地域で、変化に乏しく、今後とも現状程度で推移するものと予測する。平坦な地勢から一定の需要が見込まれ、総額の値頃感もあり、地価は緩やかな上昇基調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	23,800	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、やや郊外部の既成住宅地域を中心として、町内全域に及ぶ。主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、土地で６００～７００万円、新築戸建住宅で２，５００～３，０００万円程度である。近隣地域は区画が小さく総額の値頃感もあるが、昨今の建築費の高騰、金利上昇などが戸建市場に与える影響に注視が必要である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とするやや郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、類似する既成住宅地の取引事例を採用して求めた、市場の実態を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、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				
前年指定基準地の価格 28,300 円／㎡	[101.4]／100	100／[100.0]	100／[120.8]	[100.0]／100	23,800	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +22.0 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　23,500 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　+1.3 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

（一般的要因）　岡垣町の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。

（地域要因）　やや郊外部に存する既成の住宅地域であり、地域要因の変動はほとんどない。総額の値頃感があり、地価は緩やかな上昇基調。

（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	岡垣８Ｃ - 762	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	岡垣８Ｃ - 752	遠賀郡岡垣町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.3 m町道		（都）１低専 (40,60)
c	岡垣８Ｃ - 763	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m町道		（都） (70,200)
d	岡垣８Ｃ - 754	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m町道		（都）１低専 (50,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 21,898	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	22,051	100 / [91.2]	24,179	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	24,200
b	( ) 21,739	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,978	100 / [94.1]	23,356		23,400
c	( ) 28,311	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	28,622	100 / [116.1]	24,653		24,700
d	( ) 33,779	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	34,151	100 / [123.7]	27,608		27,600
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 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.11	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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.11	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 +15.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.11	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 +25.0 / 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：　23,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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	自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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	遠賀郡岡垣町吉木東１丁目１１２９番８	2938000088023-0000
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
岡垣(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総研
岡垣(県)　－ 2	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　堀　和義

鑑定評価額	8,850,000 円	１㎡当たりの価格	32,900 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	遠賀郡岡垣町旭台２丁目５６０番５６９ 「旭台２－１２－１０」			②地積（㎡）	269 (　　)	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 (50,80) （その他）
長方形 1.2：1	住宅 Ｗ 1	一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域	南6 m 町道	水道、ガス、下水	海老津2.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　70ｍ、西　40ｍ、南　100ｍ、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　18 m、　奥行　約　15 m、　規模　270 ㎡程度、　形状 長方形						
④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m町道	交通施設	海老津駅　北西方2.5 km	法令規制	（都）　１低専 (50,80)
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。但し、金利の上昇や建築費の動向に留意する必要がある。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	32,900	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、概ね岡垣町内の圏域と判断される。近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地である。北九州市のベッドタウンとなっており、需要者は北九州市中心部へ通勤する一次取得者が主であるものと思料される。交通、買い物等の施設がある程度整っていることから、外部からの需要もあり、住宅市場は依然として堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地２７０㎡で８９０万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。需要者は居住用建物を求めるエンドユーザーであり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用しさらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
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				
前年指定基準地の価格 28,300 円／㎡	[101.4]／100	100／[100.0]	100／[88.4]	[100.0]／100	32,500	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -4.0 -6.0 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　32,500 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　+1.2 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	当町の不動産市場は比較的堅調に推移しているが金利の上昇に留意する必要がある。人口は微減、世帯数は微増傾向を継続している。
地域要因	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で特に大きな地域要因の変動はない。価格水準は若干の上昇と思料される。
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	岡垣８Ｃ - 751	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.6 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	岡垣８Ｃ - 1254	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	長方形	北6.3 m町道		（都）１低専 (50,80)
c	岡垣８Ｋ - 12	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m町道 南東2 m 二方路		（都）１住居 (70,200)
d	岡垣８Ｃ - 754	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m町道		（都）１低専 (50,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 30,186	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,458	100 [93.3]	32,645	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	32,600
b	( ) 32,465	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,790	100 [100.0]	32,790		32,800
c	( ) 17,648	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [70.0]	100 [78.1]	32,539	100 [98.9]	32,901		32,900
d	( ) 33,779	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,151	100 [102.8]	33,221		33,200
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	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 -11.0
			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 +0.10	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	
c	正常	%／月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -16.0
			画地 -21.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +6.0
			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：　32,900 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	自己利用を中心とする戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用は見送った。

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	遠賀郡岡垣町旭台２丁目５６０番５６９	2938000103176-0000
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
岡垣(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　総研
岡垣(県)　－ 3	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　堀　和義

鑑定評価額	5,480,000 円	１㎡当たりの価格	25,500 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	遠賀郡岡垣町海老津駅南２丁目１００８番２２「海老津駅南２－８－９」				②地積(㎡)	215 ( )	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）
	台形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6 m 町道	水道、下水	海老津900 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、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　16 m、規模　210 ㎡程度、形状 台形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m町道	交通施設	海老津駅　東方900 m	法令規制	（都）１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。但し金利の上昇や建築費の動向に留意する必要がある。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 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、概ね岡垣町内の圏域と判断される。近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地である。北九州市のベッドタウンとなっており、需要者は北九州市中心部へ通勤する一次取得者が主であるものと思料される。交通、買い物等の施設がある程度整っていることから、外部からの需要もあり、住宅市場は比較的堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地２２０㎡で５５０万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。需要者は居住用建物を求めるエンドユーザーであり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用しさらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 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／㎡	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.6]	[100.0] / 100	25,900		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	地域要因 街路 -2.0 / 交通 -5.0 / 環境 +32.0 / 行政 -10.0 / 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 25,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	当町の不動産市場は比較的堅調に推移しているが金利の上昇に留意する必要がある。人口は微減、世帯数は微増傾向を継続している。
			（地域要因）	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で特に大きな地域要因の変動はない。価格水準は横ばいから若干の上昇と思料される。
			（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	岡垣８Ｃ - 762	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	岡垣８Ｃ - 1257	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	長方形	東4.4 m町道		（都）１低専 (40,60)
c	岡垣８Ｃ - 751	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.6 m町道		（都）１低専 (40,60)
d	岡垣８Ｃ - 763	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m町道		（都） (70,200)
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	( ) 21,898	100/[100.0]	[100.7]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	22,051	100/[87.3]	25,259	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	25,300
b	( ) 27,419	100/[100.0]	[101.0]/100	100/[100.0]	100/[103.0]	26,887	100/[104.7]	25,680		25,700
c	( ) 30,186	100/[100.0]	[100.9]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	30,458	100/[121.5]	25,068		25,100
d	( ) 28,311	100/[100.0]	[101.1]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	28,622	100/[110.9]	25,809		25,800
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 +0.11	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 +2.0 行政 -10.0 / その他 0.0		
b	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 -2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +12.0 行政 -10.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +30.0 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.11	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 -6.0 / 環境 +18.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　25,500 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	自己利用を中心とする戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用は見送った。

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	遠賀郡岡垣町海老津駅南２丁目１００８番２２	2938000110032-0000
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
岡垣(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　総研
岡垣(県)　－ 4	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　堀　和義

鑑定評価額	7,800,000 円	１㎡当たりの価格	33,200 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	遠賀郡岡垣町海老津３丁目１４４５番９２「海老津３－１３－１６」			②地積（㎡）	235 ( )	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 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北6 m 町道	水道、 下水	海老津1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　230 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：６m町道　／　交通施設：海老津駅　南西方1.6 km　／　法令規制：（都）　１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。		

(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　33,200　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、概ね岡垣町内の圏域と判断される。近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地である。北九州市のベッドタウンとなっており、需要者は北九州市中心部へ通勤する一次取得者が主であるものと思料される。交通、買い物等の施設がある程度整っていることから、外部からの需要もあり、住宅市場は依然として堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地２４０㎡で８００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。需要者は居住用建物を求めるエンドユーザーであり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用しさらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 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／㎡	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.3]	[100.0] / 100	33,600		標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他	-2.0 0.0 -13.0 0.0 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　33,000 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　+0.6 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	当町の不動産市場は比較的堅調に推移しているが金利の上昇に留意する必要がある。人口は微減、世帯数は微増傾向を継続している。
			（地域要因）	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で特に大きな地域要因の変動はない。価格水準は横ばいから若干の上昇と思料される。
			（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	岡垣８Ｃ - 751	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.6 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	岡垣８Ｃ - 1254	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	長方形	北6.3 m町道		（都）１低専 (50,80)
c	岡垣８Ｋ - 12	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m町道 南東2 m 二方路		（都）１住居 (70,200)
d	岡垣８Ｃ - 1257	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	長方形	東4.4 m町道		（都）１低専 (40,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 30,186	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,458	100 [92.5]	32,928	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	32,900
b	( ) 32,465	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,790	100 [97.9]	33,493		33,500
c	( ) 17,648	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [70.0]	100 [78.1]	32,539	100 [97.7]	33,305		33,300
d	( ) 27,419	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,887	100 [81.6]	32,950		33,000
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 -15.0
			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 +0.10	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 -4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 -20.0
			画地 -21.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 -25.0
			画地 +3.0	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：　33,200 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	自己利用を中心とする戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用は見送った。

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	遠賀郡岡垣町海老津３丁目１４４５番９２	2935010015996-0000
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
岡垣(県)　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総研
岡垣(県)　－５	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　堀　和義

鑑定評価額	8,530,000 円	１㎡当たりの価格	26,000 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
					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	遠賀郡岡垣町山田峠１丁目１番６４「山田峠１－７－９」			②地積（㎡）	328 (　)	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)
	長方形 1.5：1	住宅 Ｗ１	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南4 m 町道	水道、下水	海老津2.3 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、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　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	特にない	街路	４m町道	交通施設	海老津駅　北東方2.3 km
		法令規制	（都）　１低専 (40,60)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。但し金利の上昇や建築費の動向に留意する必要がある。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　26,000　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、概ね岡垣町内の圏域と判断される。駅からやや距離があるが画地規模のやや大きい戸建住宅が建ち並ぶ住宅地である。北九州市のベッドタウンとなっており、需要者は北九州市中心部へ通勤する一次取得者が主であるものと思料される。交通、買い物等の施設がある程度整っていることから、外部からの需要もあり、住宅市場は依然として堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地３３０㎡で８５０万円程度と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。需要者は居住用建物を求めるエンドユーザーであり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用しさらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	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 0.0 交通 -2.0 環境 +12.0 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 / [109.8]	[100.0] / 100	26,100			

(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　25,600 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）当町の不動産市場は比較的堅調に推移しているが金利の上昇に留意する必要がある。人口は微減、世帯数微増傾向を継続している。
	②変動率　年間　+1.6 %　半年間　%		（地域要因）戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で特に大きな地域要因の変動はない。価格水準は若干の上昇と思料される。
			（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	岡垣８Ｃ - 751	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.6 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	岡垣８Ｃ - 762	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3 m町道		（都）１低専 (40,60)
c	岡垣８Ｃ - 763	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m町道		（都） (70,200)
d	岡垣８Ｃ - 1257	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	長方形	東4.4 m町道		（都）１低専 (40,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 30,186	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	30,458	100 / [116.6]	26,122	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	26,100
b	( ) 21,898	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	22,051	100 / [84.0]	26,251		26,300
c	( ) 28,311	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	28,622	100 / [111.0]	25,786		25,800
d	( ) 27,419	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	26,887	100 / [103.6]	25,953		26,000
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 +0.10	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 +9.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.11	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 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +2.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
d	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 0.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 -5.0 / 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：**26,000** 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	自己利用を中心とする戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用は見送った。

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	遠賀郡岡垣町山田峠１丁目１番６４	2938000095253-0000
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
岡垣(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県)　－ 6	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　槇　由紀

鑑定評価額	10,600,000 円	１㎡当たりの価格	16,400 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　6日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村６０１番２	②地積（㎡）	644 （　　）	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）(70,200)　（その他）
台形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅も多く見うけられる農家住宅地域	西5 m 町道	水道、下水	海老津3.7 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　20ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	農家住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　27 m、規模　600 ㎡程度、形状 台形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m町道	交通施設	海老津駅　北東方3.7 km	法令規制	（都）(70,200)

⑤地域要因の将来予測	郊外の農家住宅地域で、変化に乏しく、現状程度で推移すると予測する。利便性の観点から住宅需要は弱く、地価上昇圧力は希薄であり、しばらくは安定的な状況と予測する。

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(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	16,400	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、郊外の既成住宅地域、農家集落地域であって、岡垣町の北部を中心として町内全域、隣接市町の一部にも及ぶ。主たる需要者は、農業従事者や町内の地縁者等であり、圏外からの参入はほとんどない。岡垣町内では、市街地エリアで地価は上昇基調にあるが、郊外部の状況は異なり、宅地需要は依然として弱い。取引規模によって総額のばらつきも大きく、中心的な価格帯は見出しにくい。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の農家住宅を主体とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、町内外の類似の農家住宅地等の取引事例を採用しており、価格牽連性が強く、規範性の高い試算価格と評価できる。よって、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに、価格形成要因の動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
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				
前年指定基準地の価格 28,300 円／㎡	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [174.7]	[100.0] / 100	16,400	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 +73.0 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　16,400 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　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）　岡垣町の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。

（地域要因）　郊外の農家住宅地域であり、変化に乏しい。市場性、利便性が劣るため、需要は弱く地価上昇には至っていない。

（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	岡垣８Ｃ - 761	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ台形	南西12 m県道 北西3.8 m 角地		（都） (80,200) 土砂災害警戒区域
b	岡垣８Ｃ - 1260	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m町道		（都） (60,200)
c	岡垣８Ｃ - 756	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 m町道		（都）１低専 (50,80)
d	宗像８Ｃ - 63	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		１低専 (40,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 19,767	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	19,571	100 / [116.5]	16,799	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	16,800
b	( ) 18,219	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,310	100 / [115.0]	15,922		15,900
c	( ) 13,452	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [80.0]	21,019	100 / [127.7]	16,460		16,500
d	( ) 16,000	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	16,128	100 / [97.4]	16,559		16,600
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 0.00	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 +7.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	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 +15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +33.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	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 +9.0 / 環境 -7.0 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：　16,400 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	郊外の農家住宅地域であり、自用の住宅が主体で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	遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村６０１番２	2938000096194-0000
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７

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月 24 日提出
岡垣(県)　３ － １　　宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県)　３ － １	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　槇　由紀

鑑定評価額	17,800,000 円	１㎡当たりの価格	8,000 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　6日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価				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	遠賀郡岡垣町東山田１丁目３１２番１			②地積（㎡）	2,225	⑨法令上の規制等	
	③形状	④土地の利用の現況	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 (50,80) （その他）	
	長方形 1：1.2	田	田畑等が多い既成住宅地域に隣接する地域	南東6.3 m 町道	水道、下水	海老津1.5 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　80ｍ、南　80ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	低層住宅地向けの宅地見込地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　50 m、規模　2,000 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	道路	６．３m町道	交通施設	海老津駅　北東方1.5 km	法令規制 （都）　１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に変動はない。ただし、町内全体では小規模開発が散見され、宅地開発圧力はある。建売分譲総額は上昇基調だが、造成コストや建築コストが上昇しているため、素地価格は上昇しにくい。						
(3)最有効使用の判定		低層住宅地向けの宅地見込地			(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	8,000 円／㎡				
		控除法	控除後価格	8,100 円／㎡				
(6)市場の特性		同一需給圏は、岡垣町を中心として遠賀郡一円、さらには宗像市の一部に及ぶ圏域と判定した。需要者の中心は、デベロッパーや地場の不動産業者等である。岡垣町では、現在もミニ開発による分譲等が実施されているが、売れ行きは概ね堅調である。ただし、造成コストや建築コストが大きく上昇していること、金利上昇などから、開発事業者を取り巻く状況は厳しい側面もある。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		試算の結果、比準価格と控除法による価格が求められたため、以下に調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、控除法による価格は、市場参加者であるデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格であり、説得力があるが、開発プラン、期間、販売スケジュール等、想定要素が多く、やや流動的と言える。したがって、本件では、比準価格を重視して、控除法を斟酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						

(8)公示価格を規準とした価格	①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
	－							画地	交通
	公示価格 円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100			行政	環境
								その他	宅造
									行政
									その他

(9)標準価格対象基準地の前年からの検討	①対象基準地の検討	■前年基準地　□新規	前年標準価格　8,000 円／㎡	②変動率	年間　0.0 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	建売分譲総額は上昇しているが、造成コスト、建築コストの上昇も顕著に見られる。
							地域要因	近傍での目立った開発はないが、町域全体では、ミニ開発分譲は依然として散見される。
							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	③取引時点	④現況地目	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	遠賀８Ｃ - 862	遠賀郡遠賀町		田		ほぼ台形	北西14 m町道 南東8.8 m 二方路		（都）１住居 (70,200)
b	水巻８Ｋ - 113	遠賀郡水巻町		田		ほぼ整形	北西4.5 m町道		（都）１住居 (60,180)
c	水巻８Ｃ - 1064	遠賀郡水巻町		田		長方形	南東3.5 m町道		（都）１住居 (60,160)
d	宗像８Ｃ - 72	宗像市		雑種地		不整形	北西4.5 m市道 北東16 m 角地		１低専 (60,80)
e	-								

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格（円／㎡）	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格（円／㎡）	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格（円／㎡）
a	(8,919)	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [102.0]	8,744	100 / [112.0]	7,807	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,810
b	(11,529)	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	11,529	100 / [140.5]	8,206		8,210
c	(14,663)	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	15,000	100 / [192.6]	7,788		7,790
d	(6,600)	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [91.8]	7,190	100 / [81.6]	8,811		8,810
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]		100 / [ ]		[100.0] / 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 0.00	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	宅地造成 +30.0
						行政 +2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	宅地造成 0.0
						行政 +2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.38	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +37.0	宅地造成 +30.0
						行政 +2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	宅地造成 -30.0
						行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成
						行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**8,000** 円／㎡〕

(2)控除後価格算定内訳

(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）

①転換後・造成後の更地を想定した価格（円／㎡）	②有効宅地化率を乗じた価格（円／㎡）	③造成工事費（円／㎡）	④公共公益施設負担金（円／㎡）	⑤投下資本収益（③＋④）× np（円／㎡） n: 20.0月 p: 1.0 %	⑥販売費及び一般管理費（円／㎡）	⑦差引額（円／㎡） ②－(③＋④＋⑤＋⑥)
36,000	(77.0 %) 27,720	12,600	0	2,520	1,600	11,000

⑧投下資本収益等控除後の価格 n: 26.0月 p: 1.0 %（円／㎡）	⑨熟成度修正 r: 3.8 % m: 2.0年（円／㎡）	⑩個別的要因の比較	⑪控除後価格（円／㎡）
$\frac{1}{1+np}$: 0.7937　8,731	$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.9281　8,103	$\frac{[100.0]}{100}$	8,100

(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定

取引事例比較法	NO	①取引事例番号	②取引価格（円／㎡）	③事情補正	④時点修正	⑤建付減価の補正	⑥標準化補正	⑦地域要因の比較	⑧推定標準価格（円／㎡）	⑨個別的要因の比較	⑩査定価格（円／㎡）
	a	岡垣８Ｃ － 757	40,300	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	100 / [111.3]	36,208	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,200
	b	岡垣８Ｋ － 616	37,713	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	100 / [102.9]	35,324	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,300
	c	－		100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		[100.0] / 100	

NO	⑪事情の内容	⑫月率変動率	⑬標準化補正の内訳			⑭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	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
c		%／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	

⑮比準価格　**36,000** 円／㎡

同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	①標準地番号又は基準地番号	②公示価格又は標準価格(円/㎡)	③時点修正	④標準化補正	⑤地域要因の比較	⑥推定標準価格（円／㎡）	⑦個別的要因の比較	⑧規準価格又は比準価格(円/㎡)
	岡垣(県) － 5	25,600	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [72.6]	35,826	[100.0] / 100	35,800
	⑨地域要因の比較の内訳		街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -22.0	行政 0.0	その他 0.0	
転換後・造成後の更地を想定した価格			36,000 円／㎡					

(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要

＊開発区域面積　9,000 ㎡
うち既存公共用地面積　　㎡

＊開発区域の範囲（基準地を中心として）
東　0m、西　60m、南　80m、北　70m

＊開発区域の土地の利用状況
田 100 %、畑　%、森林　%、その他　%

＊造成画地数　32 画地
＊１画地平均面積　215 ㎡
＊平均盛土高　0.5 m
＊造成後の公共減歩率　23.0 %
＊既存公共用地率　%
＊造成後の減歩率　23.0 %

＊擁壁工事の概要
区域外周に約０．５mの高さのＲＣ擁壁を設置

＊道路工事の概要
幅員６mの開発道路を敷設（アスファルト舗装）

＊排水工事の概要
雨水は有蓋Ｕ字側溝、汚水は公共下水道に接続とする

＊公園緑地の工事の概要
開発面積の３%（２７０㎡）の公園を配置する。

＊水道工事の概要
引込延長　278.0 m
＊電気工事の概要
引込延長　m
＊その他

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	遠賀郡岡垣町東山田１丁目３１２番１	2938000101066-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
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
岡垣(県)　5 － 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県)　5 － 1	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　槇　由紀

鑑定評価額	36,000,000 円	１㎡当たりの価格	42,400 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　6日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	遠賀郡岡垣町鍋田１丁目４３５番１５０外「鍋田１－２－１５」				②地積（㎡）	849 ( )	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 1.5：1	店舗 Ｓ 1	沿道サービス店舗、飲食店等が立地する路線商業地域	北16.5 m 町道	水道、下水	海老津1.9 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　120ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、　奥行　約　24 m、　規模　840 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：１６．５m町道　／　交通施設：海老津駅　北東方1.9 km　／　法令規制：（都）　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近傍にスーパーが出店したが、このほかの目立った動きはない。背後住宅地を含む周辺地域全体の地価動向から、当町路線商業地においても僅かながら地価は上昇基調で推移すると予測する。		

(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	42,800	円／㎡
	収益還元法	収益価格	22,700	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、岡垣町内の商業地域を中心として、周辺市町にも及ぶ。近隣地域は、幹線沿いの路線商業地域であり、需要者はチェーン展開の飲食店、小売業者又は地場法人等が中心となる。近傍でスーパーが開業したが、周辺土地利用に目立った変化はない。また、背後住宅地を含む周辺地域全体の地価動向から、当町路線商業地においても若干ながら地価は上昇基調であると判断する。なお、取引規模が多様なため、中心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	近隣地域は低層店舗を中心とする路線商業地域であり、収益還元法を適用したが、土地価格に見合う賃料相場が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。一方、比準価格は、市場において成立した類似の取引事例に基づく実証的な試算価格と評価できる。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との均衡にも留意の上、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 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 +2.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +1.0／交通 +2.0／環境 +16.0／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 / [102.0]	100 / [119.5]	[100.0] / 100	42,200			

(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　42,000 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　+1.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）　円高による原材料費高騰などが事業収益を圧迫。新規出店、事業拡大等に与える影響に注視が必要。
			（地域要因）　沿道型店舗が立地する路線商業地域であり、近傍でスーパーが開業した。ただし、これに伴う大きな地域要因の変容は見られない。
			（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	岡垣８Ｃ - 1264	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ長方形	北17 m県道		（都）１住居 (60,200)
b	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)
c	遠賀８Ｃ - 851	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	不整形	南東7 m町道		（都）近商 (90,200)
d	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)
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	( ) 38,170	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [90.0]	42,750	100 [100.0]	42,750	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	42,800
b	( ) 59,635	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	58,875	100 [99.0]	59,470		59,500
c	( ) 51,294	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	54,534	100 [121.6]	44,847		44,800
d	( ) 39,033	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	40,009	100 [96.8]	41,332		41,300
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 +0.08	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 0.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	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 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +15.0 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	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 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -5.0 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：　**42,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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)
	4,003,300	903,200	3,100,100	2,391,680	708,420	(0.9802) 694,393	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	19,288,694 円　（　22,700 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 (㎡)
店舗	200.00	S　1 F	200.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)　1住居	60 %	200 %	200 %	849 ㎡	35.0 m× 24.0 m	前面道路： 町道　16.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平家建の一棟貸店舗を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸のため

(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	200.00	100.0	200.00	1,750	350,000	4.0	1,400,000
～								
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		350,000		1,400,000

⑨年額支払賃料	350,000 円× 12ケ月 ＝ 4,200,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝ 0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行がないため
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)	敷金にて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（%））	4,200,000 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝ 210,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,990,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,400,000 円× 95.0 %× 1.00 % ＝ 13,300 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	4,003,300 円 (4,715 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 1,756 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 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	202,000 円	40,400,000 × 0.5 %
②維持管理費	126,000 円	4,200,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 211,600 円	査定額
	建物 282,800 円	40,400,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	40,400 円	40,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,400 円	40,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	903,200 円 （ 1,064 円／㎡ ）	（経費率 22.6 % ）

(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	40,400,000 円	196,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (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	2,391,680 円 (2,817 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,003,300	円
②総費用	903,200	円
③純収益 ①－②	3,100,100	円
④建物等に帰属する純収益	2,391,680	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	708,420	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	694,393 円 (818	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

19,288,694 円　(22,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	遠賀郡岡垣町鍋田１丁目４３５番１５０	2938000102046-0000
2	遠賀郡岡垣町大字山田１２８０番１５	2935010135357-0000
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		