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
遠賀(県)　－ 1　宅地-1

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

鑑定評価額	7,980,000 円	１㎡当たりの価格	39,900 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 15日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡遠賀町広渡１丁目１７５０番２「広渡１－２－１５」			②地積（㎡）	200 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都） １低専 (40,60) （その他）
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7 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川700 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　40ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、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　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	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 7m町道	交通施設	遠賀川駅北方700 m	法令規制	（都） １低専 (40,60)
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で、最寄り駅から比較的近く、利便性が比較的良好であるので、周辺では住宅地開発が活発に行われている。地価は上昇傾向で推移しているが、上昇幅は縮小傾向にある。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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	39,900 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	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、同一需給圏は遠賀町内の利便性及び居住環境が類似する住宅地域の存する範囲と判断した。主な需要者は北九州市若しくは遠賀郡内に勤務するサラリーマン等が中心となる。駅等への接近性が比較的良好で、周辺で住宅地開発もみられ、住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にあるが、上昇幅は縮小傾向にある。中心となる価格帯は土地で７５０万円～１，０５０万円程度と判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引の中心は自用目的での戸建住宅で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した、実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
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 / [72.6]	[100.0] / 100	39,500	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 -4.0 交通 -10.0 環境 -16.0 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　39,300 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　+1.5 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	遠賀町の人口は微減傾向にあるが、戸建住宅地の需要は堅調で、ＪＲ遠賀川駅南の区画整理事業地内では、住宅地販売が始まっている。
地域要因	遠賀川駅徒歩圏の住宅地域で、利便性が比較的良好であり、近隣地域及び周辺では住宅地開発や土地区画整理事業が行われている。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	遠賀８Ｃ - 852	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ台形	北西5.3 m町道 北東3.4 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	遠賀８Ｃ - 861	遠賀郡遠賀町		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道		（都）１住居 (60,200)
c	遠賀８Ｃ - 251	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m町道		（都） (60,200)
d	遠賀８Ｃ - 859	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m町道 東14 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	( ) 34,149	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	33,814	100 / [92.2]	36,675	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	36,700
b	( ) 21,491	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [72.8]	29,757	100 / [82.7]	35,982		36,000
c	( ) 38,355	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	38,777	100 / [89.2]	43,472		43,500
d	( ) 66,891	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [109.2]	61,929	100 / [141.8]	43,673		43,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	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 -3.0 / 環境 -4.0 / 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 / 画地 -27.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	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 0.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / 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 +9.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +39.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　39,900 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	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	遠賀郡遠賀町広渡一丁目１７５０番２	2938000049909-0000
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
遠賀(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	7,210,000 円	１㎡当たりの価格	32,200 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 15日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡遠賀町田園３丁目１２２４番１７３「田園３－２０－７」			②地積（㎡）	224 ( )	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	区画整然とした大規模分譲住宅団地内の一般住宅地域	南6 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川3.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、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　12 m、奥行　約　18 m、規模　220 ㎡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：基準方位　北　６m町道 / 交通施設：遠賀川駅北西方3.3 km / 法令規制：（都）　１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は遠賀町郊外に形成される大規模分譲団地内に存する。居住環境が良好で、周辺では戸建住宅地開発もみられ、住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移しているが、上昇幅は縮小傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　32,200　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	近隣地域は一般住宅を中心とする大規模分譲団地内に形成される住宅地域である。同一需給圏を遠賀町内において一般住宅を主とする住宅地域の存する範囲と判断した。想定される主な需要者は遠賀郡内若しくは北九州市内に勤務するサラリーマン等と考えられる。居住環境が良好な住宅地域で、住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にあるが、上昇幅は縮小傾向にある。中心となる価格帯は土地で７００万円～９００万円程度になると判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引の中心は自用目的での戸建住宅で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した、実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	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 / [93.1]	[104.0] / 100	32,100		標　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　街路　-4.0 域　交通　0.0 要　環境　-3.0 因　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　31,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	遠賀町の人口は微減傾向にあるが、戸建住宅地の需要は堅調で、ＪＲ遠賀川駅南の区画整理事業地内では、住宅地販売が始まっている。
			地域要因	区画整然とした大規模な戸建住宅団地で、住環境は良好で周辺では新たな住宅地開発も行われている。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	遠賀８Ｃ - 255	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m町道		（都）(60,200)
b	遠賀８Ｃ - 854	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ台形	北西2 m道路		（都）１住居(60,160)
c	遠賀８Ｃ - 856	遠賀郡遠賀町		更地	( )	ほぼ台形	南13 m町道 東7.4 m 準角地		（都）(70,200)
d	遠賀８Ｃ - 860	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	袋地等	北東5.6 m町道		（都）２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	( ) 18,011	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,011	100 / [64.0]	28,142	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	29,300
b	( ) 20,225	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [63.0]	32,328	100 / [97.2]	33,259		34,600
c	( ) 27,030	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	26,500	100 / [91.5]	28,962		30,100
d	( ) 37,549	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.0]	40,739	100 / [121.3]	33,585		34,900
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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 -30.0 / 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 +8.0 / 環境 -10.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / 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 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +19.0 / 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：　32,200 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	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	遠賀郡遠賀町田園三丁目１２２４番１７３	2938000045760-0000
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
遠賀(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
遠賀(県)　－ 3	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　徳永　大典

鑑定評価額	8,700,000 円	１㎡当たりの価格	28,700 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 3日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 22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	遠賀郡遠賀町浅木２丁目６１７番２３「浅木２－７－３」			②地積（㎡）	303 ( )	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 1.2：1	住宅 Ｗ 2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東4.5 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川2.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、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　19 m、奥行　約　16 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	４．５m町道	交通施設	ＪＲ遠賀川駅南西方 2.2 km
		法令規制	（都）　１低専 (40,60)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。今後は、建築費や最終需要者の所得動向、さらに遠賀川駅南口の土地区画整理事業の動向等にも注視する必要がある。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,700	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	同一需給圏の範囲を遠賀町及び周辺の遠賀郡各町、北九州市西部（若松区、八幡西区のそれぞれ一部）の住宅地域一帯と把握する。市場における主たる需要者は、北九州市に通勤するサラリーマン等の最終取得者が中心。近隣地域は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ既成の住宅地域である。北九州市の住宅地の価格水準と比較した割安感もあり、需給は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で８５０万円前後が主流となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する近隣地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域ある。自用目的での取引が主流であり、収益性よりも主に居住の快適性等が追求されるため、収益価格は試算しなかった。よって本件では、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとお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 補正：画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他

(9)指定基準地の検討	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 補正：画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 28,300 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	遠賀町の人口は県全体を上回るペースで減少傾向にあり、高齢化率も県平均と比較して高い状態が継続している。
	②変動率　年間 +1.4 %　半年間 %		（地域要因）	地域要因に大きな変動はないが、区画整然とした既成の住宅地域であり、住宅地需要は概ね堅調に推移している。
			（個別的要因）	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

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	遠賀８Ｃ - 255	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m町道		（都）(60,200)
b	遠賀８Ｃ - 856	遠賀郡遠賀町		更地	( )	ほぼ台形	南13 m町道 東7.4 m 準角地		（都）(70,200)
c	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)
d	遠賀８Ｃ - 852	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ台形	北西5.3 m町道 北東3.4 m 角地		（都）１住居(70,200)
e	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)

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	( ) 18,011	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,011	100 / [69.9]	25,767	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	25,800
b	( ) 27,030	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	26,500	100 / [95.0]	27,895		27,900
c	( ) 27,349	100 / [80.0]	[102.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	35,075	100 / [111.2]	31,542		31,500
d	( ) 34,149	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	33,814	100 / [109.3]	30,937		30,900
e	( ) 28,311	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	28,622	100 / [98.8]	28,970		29,000

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 0.00	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 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	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 -5.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	売急ぎ	%／月 +0.33	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 +9.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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：**28,700** 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	基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	遠賀郡遠賀町浅木２丁目６１７番２３	2938000066701-0000
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
遠賀(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
遠賀(県)　－ 4	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　徳永　大典

鑑定評価額	3,930,000 円	１㎡当たりの価格	18,700 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 3日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 22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	遠賀郡遠賀町芙蓉１丁目８４２番７０「芙蓉１－５－３」			②地積（㎡）	210 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川3.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、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　14 m、奥行　約　15 m、規模　210 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：６m町道	交通施設：ＪＲ遠賀川駅南西方 3.7 km　法令規制：(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。今後は、建築費や最終需要者の所得動向、さらに遠賀川駅南口の土地区画整理事業の動向等にも注視する必要がある。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,700 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	遠賀町及び周辺の遠賀郡各町、北九州市西部（若松区、八幡西区のそれぞれ一部）の住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。主たる需要者は、北九州市に通勤するサラリーマン等の最終取得者が中心となっている。近隣地域は町の中心部からやや距離がある郊外の住宅地域である。町中心部の住宅地と比較した割安感はあるが、利便性等の面で需要はやや限定される。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で４００万円前後が主流となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。自用目的での取引が主流であり、収益性よりも主に居住の快適性等が追求されることから、収益価格は試算しなかった。よって本件においては、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとお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：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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 28,300 円／㎡	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [153.8]	[100.0] / 100	18,700		街路	0.0	街路	-1.0
								交通	0.0	交通	+4.0
								環境	0.0	環境	+54.0
								画地	0.0	行政	-3.0
								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 18,700 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価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	遠賀町の人口は県全体を上回るペースで減少傾向にあり、高齢化率も県平均と比較して高い状態が継続している。
			（地域要因）	地域要因に大きな変動はないが、町の中心部からやや距離がある住宅地域であり、住宅地の需要はやや弱い。
			（個別的要因）	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

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	遠賀８Ｃ - 255	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m町道		（都） (60,200)
b	遠賀８Ｃ - 856	遠賀郡遠賀町		更地	( )	ほぼ台形	南13 m町道 東7.4 m 準角地		（都） (70,200)
c	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)
d	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)
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	( ) 18,011	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,011	100 / [100.0]	18,011	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	18,000
b	( ) 27,030	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	26,500	100 / [131.1]	20,214		20,200
c	( ) 21,898	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	22,051	100 / [117.8]	18,719		18,700
d	( ) 18,219	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,310	100 / [98.9]	18,514		18,500
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 0.00	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 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +26.0 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 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +24.0 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	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 +4.0 / 環境 -3.0 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：　**18,700** 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	基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	遠賀郡遠賀町芙蓉１丁目８４２番７０	2938000071018-0000
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
遠賀(県)　５－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	114,000,000 円	１㎡当たりの価格	51,400 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 15日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡遠賀町大字今古賀字前見６３１番２外			②地積(㎡)	2,210 ( )	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）２住居 (60,200) （その他）
	長方形 1.2：1	店舗兼作業所 Ｓ 1	低層店舗が多い県道沿いの路線商業地域	東25 m 県道、背面道	水道、下水	遠賀川930 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　180ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、奥行　約　40 m、規模　2,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：２５m県道　交通施設：遠賀川駅北西方930 m　法令規制：（都）２住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	遠賀町中心部を縦断する県道沿いに形成される商業地域である。町役場に近接し、低層店舗等が建ち並ぶ地域で地域要因に格別の変動はないが、周辺地域との地価バランス等により、地価は緩やかな上昇傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	41,400 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	同一需給圏の範囲を遠賀郡内の商業地及び住商混在地の存する範囲と判断した。主な需要者は自用の店舗等を求める法人が考えられる。同一需給圏における商業不動産の取引件数は少なく、価格にバラつきも多いことから中心的な価格の把握は困難である。近隣地域は遠賀町中心部を縦断する県道沿いに形成される路線商業地域であり、背後の住宅地の地価が上昇傾向で推移していることから、近隣地域についても地価は緩やかな上昇傾向にあると判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に存する対象基準地と類似性が高い商業地の取引事例を収集して求めたものであり、その中で規範性に優る事例により決定されたもので、信頼性を有する。収益価格は想定要素を多く含み、それらを保守的に判断した結果、比準価格と比較して低位に試算されたと判断される。本件では、より市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、かつ周辺基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：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 51,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	遠賀町の人口は微減傾向にあるが、中心市街地での戸建住宅地の需要は堅調で路線商業地の需要も安定している。
			(地域要因)	対象基準地南方の路線商業地域では、飲食店や診療所の新規立地がみられ、駅南の区画整理事業地内では「ロピア」の進出が決定した。
			(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	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)
b	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)
c	八幡西０８Ｃ - 11014	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ台形	南16.4 m市道		近商 (90,200)
d	八幡西０８Ｃ - 11115	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南東31 m国道		２住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 51,294	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	54,534	100 / [100.3]	54,371	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	55,500
b	( ) 38,170	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	42,750	100 / [89.3]	47,872		48,800
c	( ) 55,919	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	56,255	100 / [109.0]	51,610		52,600
d	( ) 44,150	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	47,310	100 / [96.0]	49,281		50,300
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 +0.10	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 -5.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 -5.0 / 行政 +2.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.08	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 0.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.25	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 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +1.0 / 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：　**51,800** 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	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	16,613,695	3,779,400	12,834,295	9,472,000	3,362,295	(0.9802) 3,295,722	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	91,547,833 円　（　41,400 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	830.00	S　1 F	830.00

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)　2住居	60 %	200 %	200 %	2,210 ㎡	52.0 m× 42.0 m	前面道路： 県道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

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

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	830.00	100.0	830.00	1,750	1,452,500	4.0	5,810,000
～								
～								
～								
～								
計		830.00	100.0	830.00		1,452,500		5,810,000

⑨年額支払賃料	1,452,500 円 × 12ケ月 ＝	17,430,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域の慣行により計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	17,430,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	871,500 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		16,558,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,810,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	55,195 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	16,613,695 円　(　7,518 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	800,000 円	160,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	871,500 円	17,430,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 667,900 円	査定額
	建物 1,120,000 円	160,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	160,000 円	160,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	160,000 円	160,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,779,400 円 （ 1,710 円／㎡ ）	（経費率 22.7 % ）

(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	160,000,000 円	187,000 円／㎡× 830.00 ㎡× (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	9,472,000 円 （ 4,286 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	16,613,695 円
②総費用	3,779,400 円
③純収益 ①－②	12,834,295 円
④建物等に帰属する純収益	9,472,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,362,295 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,295,722 円 （ 1,491 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

91,547,833 円　（ 41,400 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	遠賀郡遠賀町大字今古賀字前見６３１番２	2938000056403-0000
2	遠賀郡遠賀町大字今古賀字前見６３１番３	2938000056402-0000
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		