

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
篠栗(県) -1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント																
篠栗(県)	-1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二																
鑑定評価額		114,000,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		103,000 円 / m <sup>2</sup>														
<b>1 基本的事項</b>																					
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月23日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 倍													
(2)実地調査日	令和7年6月30日		(5)価格の種類	正常価格		倍率種別															
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価																				
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>																					
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡篠栗町大字尾仲字大柳517番1					地積( m <sup>2</sup> )	1,104( ) 法令上の規制等												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)														
	長方形 1:2	事務所兼共同住宅 R C 6	一般住宅、アパート、マンション等が混在する既成住宅地域	北6.5 m 町道	水道、下水	篠栗1.3 km	(その他)														
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	中層共同住宅地															
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 48 m、	規模	1,100 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形													
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	6 . 5 m町道	交通施設	篠栗駅 西方1.3 km	法令規制	対象基準地と同じ												
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来は共同住宅や戸建住宅分譲が増加していくものと予測される。																			
(3)最有效地の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない														
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 円 / m <sup>2</sup>																		
	収益還元法	収益価格	60,000 円 / m <sup>2</sup>																		
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>																		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>																		
(6)市場の特性	同一需給圏は、篠栗町及び周辺市町におけるJR沿線の戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の福岡市方面に通うファミリー層である。交通利便性の良好なエリアでは共同住宅が増え、住宅需要は拡大している。市場の中心価格帯は、規模によるがマンション用の土地総額で1億円前後、新築戸建住宅の総額で4,000万円前後と考えられる。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集した。賃貸市場がやや弱い地域であるため、収益価格は低位となった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路交通	街路交通												
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳	環境 補正 画地 行政	環境 補正 画地 行政												
							その他	その他	その他												
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 篠栗(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路交通	街路交通												
	前年指定基準地の価格 75,500 円 / m <sup>2</sup>	[108.6] 100	100 [101.0]	100 [ 79.9 ]	[100.0] 100	102,000	内訳	環境 補正 画地 行政	環境 補正 画地 行政												
							その他	その他	その他												
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,500 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +10.2 % 半年間 %	価格変動形態 要因の 成り 要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	篠栗町の人口は概ね横這いで推移し、高齢化が進行している。 交通利便性の良好な地域の戸建住宅、アパート等の需要は堅調である。 個別的要因に変動はない																	

## 3 試算価格算定内訳

篠栗(県) - 1 宅地-2

## (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	篠栗7K - 209	糟屋郡篠栗町				更地	( )	ほぼ整形	北3.5 m私道		1住居(60,160)		
b	篠栗7C - 602	糟屋郡篠栗町				更地	( )	ほぼ長方形	北6.5 m町道		1住居(60,200)		
c	篠栗7K - 111	糟屋郡篠栗町				更地	( )	ほぼ台形	北2.8 m町道 南2.5 m 二方路		1住居(60,160)		
d	篠栗7C - 1108	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	ほぼ長方形	北東7 m町道		「調区」(40,60) 地区計画等		
e	-						( )						
NO	取引価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
a ( 106,313 )	100 [108.0] [100.0]	100 100	[ / ]	100 [100.0]	100 [ / ]	114,818	100 [107.7]	106,609	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	107,000		
b ( 115,376 )	100 [106.0] [100.0]	100 100	[ / ]	100 [ 97.0 ]	100 [ / ]	126,081	100 [115.4]	109,256			109,000		
c ( 95,663 )	100 [107.4] [100.0]	100 100	[ / ]	100 [101.0]	100 [ / ]	101,725	100 [ 96.7 ]	105,196			105,000		
d ( 111,686 )	100 [103.2] [100.0]	100 100	[ / ]	100 [100.0]	100 [ / ]	115,260	100 [110.0]	104,782			105,000		
e ( )	100 [ ] [ ]	100 100	[ / ]	100 [ / ]	100 [ / ]		100 [ ]			100 100	[100.0]		
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +10.0
b	正常	% / 月 +0.85	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 +12.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 +9.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
オ比準価格決定の理由												[ 比準価格 : 106,000 円 / m <sup>2</sup> ]	

## (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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>					
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	
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	34,609,421	8,672,428	25,936,993	23,598,500	2,338,493	( 0.9623 ) 2,250,332	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
収益価格	66,186,235 円 ( 60,000 円 / m <sup>2</sup> )						
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					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
開発法による価格	円 ( 円 / m <sup>2</sup> )					

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
共同住宅	400.00		R C 6 F		2,100.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	1,104 m <sup>2</sup>	23.0 m × 48.0 m	前面道路：町道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：吹き抜け駐車場・エントランス、2 ~ 6 階：2 L D K (約 54 m <sup>2</sup> )			有効率 90.5 % の理由	標準設計仕様による	

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1		100.00						
2 ~ 2	住宅	400.00	95.0	380.00	1,370	520,600	1.0	520,600
3 ~ 3	住宅	400.00	95.0	380.00	1,390	528,200	1.0	528,200
4 ~ 5	住宅	400.00	95.0	380.00	1,410	535,800	1.0	535,800
6 ~ 6	住宅	400.00	95.0	380.00	1,430	543,400	1.0	543,400
計		2,100.00	90.5	1,900.00		2,663,800		2,663,800
年額支払賃料				2,663,800 円 × 12ヶ月 =		31,965,600 円		
a共益費(管理費)				70 円/m <sup>2</sup> × 1900.00 m <sup>2</sup> × 12ヶ月 =		1,596,000 円		
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 30 台 × 12ヶ月 +		= 2,160,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない		0 円		
(空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (- b) × 空室率 B (%) )				33,561,600 円 × 5.0 %		= 1,786,080 円		
以上計 + a - b						33,935,520 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,663,800 円 × 95.0 % × 1.00 % =		25,306 円		
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 %) × 95.0 % × 0.2563 =		648,595 円		
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		
総収益 + + +				34,609,421 円 (		31,349 円/m <sup>2</sup> )		

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,421 円/m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,390 円/m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 3 F B

## (3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	1,732,000 円	433,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	2,857,728 円	35,721,600 ×	8.0 %	
公租公課	土地 185,700 円	査定額		
	建物 3,031,000 円	433,000,000 ×	50.0 % ×	14.00 / 1000
損害保険料	433,000 円	433,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	433,000 円	433,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	8,672,428 円 (	7,855 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 25.1 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9623

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	433,000,000 円	200,000 円 / m <sup>2</sup> ×	2,100.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	23,598,500 円 ( 21,375 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	34,609,421 円
総費用	8,672,428 円
純収益 -	25,936,993 円
建物等に帰属する純収益	23,598,500 円
土地に帰属する純収益 -	2,338,493 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,250,332 円 ( 2,038 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

66,186,235 円 ( 60,000 円 / m<sup>2</sup> )

## 4 不動産 I D

篠栗(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡篠栗町大字尾仲字大柳 517番1	2915000053430-0000
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		

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出  
篠栗(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二
鑑定評価額	28,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		82,000 円 / m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 23日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		糟屋郡篠栗町中央5丁目4655番10 「中央5-10-8」					地積 (m <sup>2</sup> )	351	法令上の規制等																			
	形状		敷地の利用の現 況		周辺の土地の利用の状 況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況																				
	正方形 1:1		住宅 W 1		中規模一般住宅が建ち並 ぶ既成住宅地域		北東5.9 m 町道	水道、 下水	篠栗830 m																				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m	標準的使用			戸建住宅地																							
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 19 m、		規模 340 m <sup>2</sup> 程度、		形状 ほぼ正方形																						
	地域的特性		特記	特にない		街 基準方位北 5.9 m町道	交通	篠栗駅 南方830 m	法令	対象基準地と同じ 規制																			
	事項			路			施設																						
	地域要因の將 来予測		地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来は周辺一帯で戸建住 宅分譲が増加していくものと予測される。																										
(3)最有效使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+1.0																		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 82,000 円 / m <sup>2</sup>																											
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>																											
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>																											
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>																											
(6)市場の特性	同一需給圏は、篠栗町及び周辺市町におけるJR沿線の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、戸建住 宅取得目的の福岡市方面に通うファミリー層である。中小規模の戸建住宅分譲が多く供給され、住宅需要は利便性が良 好なエリアを中心に堅調である。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅の総額で4,000万円前後と考えられる。																												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的の信頼性のある取引事例を収集した。自己使用目的の取引が支配的 で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にある ことより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、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	代表標準地 標準地番号		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>		[ ] 100	100	[ ] [ ]	100	[ ] 100																						
(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>		[ ] 100	100	[ ] [ ]	100	[ ] 100																						
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,500 円 / m <sup>2</sup>				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	篠栗町の人口は概ね横這いで推移し、高齢化が進行している。																						
	- 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 -					地域 要 因	交通利便性の良好な地域の戸建住宅の需要は堅調である。																						
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>					個別的 要 因	個別的要因に変動はない																						
	変動率	年間	+8.6 %	半年間	%																								

### 3 試算価格算定内訳

篠栗(県) - 2 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	篠栗7C - 106	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	不整形	南6.5 m町道		商業(90,390)
b	篠栗7C - 101	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	ほぼ長方形	東4.1 m私道		1低専(40,60)
c	篠栗7C - 107	糟屋郡篠栗町				更地	( )	不整形	北西4.4 m町道		1中専(60,176)
d	篠栗7C - 204	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	ほぼ整形	南西4.5 m町道		1低専(40,60)
e	-						( )				
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a (94,217)	100 [100.0]	100 [100.]	[106.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	101,908	100 [127.5]	79,928	街路 0.0	80,700	
b (96,457)	100 [100.0]	100 [100.]	[105.6]	100 [100.0]	100 [100.0]	101,859	100 [122.5]	83,150	交通・接近 0.0	84,000	
c (86,785)	100 [100.0]	100 [100.]	[105.4]	100 [ / ]	100 [98.0]	93,338	100 [113.2]	82,454	環境 0.0	83,300	
d (73,529)	100 [100.0]	100 [100.]	[105.8]	100 [100.0]	100 [100.0]	77,794	100 [96.8]	80,366	画地 +1.0	81,200	
e ( )	100 [ ]	100 [100]	[ ]	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		行政 0.0		
									その他 0.0	81,200	
									[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	1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	街路 0.0 +0.60	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0 +0.60	交通・接近 0.0	環境 +18.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 +7.0 +0.60	その他 0.0			
b	正常	% / 月	街路 0.0 +0.56	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0 +0.56	交通・接近 +1.0 +0.56	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 0.0 +0.56	その他 0.0			
c	正常	% / 月	街路 0.0 +0.60	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0 +0.60	交通・接近 -4.0 +0.60	環境 +18.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 +2.0 +0.60	その他 0.0			
d	正常	% / 月	街路 0.0 +0.64	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0 +0.64	交通・接近 -5.0 +0.64	環境 +4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 0.0 +0.64	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	行政	その他			

才比準価格決定の理由

(比準価格 :

82,000 円 / m<sup>2</sup>

## (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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>				
内訳							
素 地	事情の 内容	月率変動率	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	造成 工 事 費		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( ) 円 / m <sup>2</sup>						
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	戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

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					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格		円 ( ) 円 / m <sup>2</sup>					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

篠栗(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡篠栗町中央5丁目4655番10	2915000059308-0000
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		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
篠栗(県) -3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定					
篠栗(県)	-3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司					
鑑定評価額		11,400,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		66,600 円 / m <sup>2</sup>				
<b>1 基本的事項</b>										
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月7日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 倍		
(2)実地調査日	令和7年7月1日		(5)価格の種類	正常価格			倍率種別			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>										
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		糟屋郡篠栗町津波黒3丁目280番4 「津波黒3-9-14」				地積 (m <sup>2</sup> )	171 ( ) 法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60,200) (その他)		
	台形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い旧来からの住宅地域	南東3 m 町道	水道、下水	篠栗1.4 km		(60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 400 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 180 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ台形							
	地域的特性	特記 事項	幅員が狭く蛇行した道路が多い。 事項	街路	交通	篠栗駅北西方1.4 km 施設	法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い旧来からの住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。篠栗町の人口は減少傾向にあるが、住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。							
(3)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 66,600 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
(6)市場の特性	同一需給圏は糟屋郡篠栗町を中心として、隣接町等を含めた住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、地縁的選好性を有する一次取得者で圏外からの転入者は比較的小ない。需給圏内の市場においては特に平坦地において住宅地の開発は活発であり、住宅地需要は堅調に推移している。取引される価格帯は、180 m <sup>2</sup> 程度の土地で概ね1,100万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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかつた。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 補 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 篠栗(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 補 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 75,500 円 / m <sup>2</sup>	[108.6] 100	100 [101.0]	100 [122.2]	[100.0] 100	66,400				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 60,000 円 / m <sup>2</sup>	価格変動 形狀成要因の の	〔一般的要因〕	篠栗町の人口は微減傾向にあるが、住宅開発は活発で、住宅地需要は堅調に推移している。						
	- 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 -		〔地域要因〕	地域要因に特段の変動はないが、割安感から地価は上昇傾向にある。						
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +11.0 % 半年間 %									

## 3 試算価格算定内訳

篠栗(県) - 3 宅地-2

## (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	篠栗7C - 201	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	ほぼ整形	南4.5 m町道		1低専(50,100)		
b	篠栗7C - 203	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	ほぼ整形	西5.5 m町道 北4.5 m 角地		「調区」(70,100)		
c	篠栗7C - 1101	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m町道 西4 m 準角地		1中専(70,160)		
d	篠栗7K - 112	糟屋郡篠栗町				更地	( )	不整形	北8.2 m町道		1低専(40,60)		
e	-						( )						
NO	取引価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
a ( 59,880 )	100 [106.8] [100.0]	100 100	[106.8] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	63,952	100 [ 96.9 ]	65,998	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	66,000 68,300 67,000 52,100 [100.0]		
b ( 60,217 )	100 [107.3] [100.0]	100 100	[107.3] [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	62,731	100 [ 91.8 ]	68,334					
c ( 74,061 )	100 [108.1] [100.0]	100 100	[108.1] [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	78,490	100 [117.2 ]	66,971					
d ( 20,858 )	100 [106.5] [ 60.0 ]	100 100	[106.5] [ / ]	100 [ 76.0 ]	100 [ 76.0 ]	48,714	100 [ 93.5 ]	52,101					
e ( )	100 [ ] [ ]	100 100	[ ] [ ]	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			100			
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -1.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 -5.0
b	正常	% / 月 +0.81	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -10.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 -2.0
c	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +16.0
d	その他	% / 月 +0.59	街路 画地	0.0 -24.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 -2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 -10.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
オ比準価格決定の理由												[ 比準価格 : 66,600 円 / m <sup>2</sup> ]	

## (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、再調達原価を求めることが困難。								
(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( )%
収益価格	円 ( )						
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	戸建住宅地域に存し、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円/m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

## 4 不動産 I D

篠栗(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡篠栗町津波黒3丁目280番4	2915000141457-0000
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		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
篠栗(県) - 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定													
篠栗(県)	- 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司													
鑑定評価額		19,800,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		22,500 円 / m <sup>2</sup>												
<b>1 基本的事項</b>																		
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月7日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 倍										
(2)実地調査日	令和7年7月1日		(5)価格の種類	正常価格			倍率種別											
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価																	
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>																		
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡篠栗町大字金出字屋敷3484番				地積( m <sup>2</sup> ) 879	法令上の規制等										
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	'調区'(60,100)											
	正方形 1:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が見られる山裾の住宅地域	西3.5 m 町道	水道、下水	篠栗1.6 km	(その他) 土砂災害警戒区域											
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 130 m、南 130 m、北 120 m	標準的使用	戸建住宅地														
	標準的画地の形状等		間口 約 29 m、奥行 約 29 m、	規模	830 m <sup>2</sup> 程度、		形状 ほぼ正方形											
	地域的特性	特記 事項	近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に該当する。	街路	3 . 5 m町道	交通	篠栗駅東方1.6 km	'調区' 土砂災害警戒区域 規制										
	地域要因の将来予測		農家住宅と一般住宅が見られる山裾の住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。市街化調整区域内の不動産需要は弱含みであり、地価は下落傾向にある。															
(3)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,500 円 / m <sup>2</sup>															
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>															
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>															
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>															
(6)市場の特性	同一需給圏は糟屋郡内及び周辺市の農家住宅を含めた既存の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、当該圏域に地縁性、血縁性を有する個人等が中心となっている。従って、外部からの需要者はほとんど見られないと思料される。市街化調整区域の取引事例は少なく、農家住宅地域等の取引需要も少ないとから、市場において取引される中心価格帯を見出すことは困難である。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は農家住宅を中心として一般住宅が見られる山裾の住宅地域で、市街化調整区域内に存するため、賃貸市場は未成熟で収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他										
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他										
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他										
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			街路 交通 環境 補正 画地 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	篠栗町の人口は微減傾向にあるが、住宅開発は活発で、住宅地需要は堅調に推移している。												
	- 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 / m <sup>2</sup>				地域 要因	地域要因に特段の変動はないが、市街化調整区域内の不動産需要については弱含み傾向にある。												
	変動率 年間 -2.2 % 半年間 %				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

篠栗(県) - 4 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	篠栗7C - 202	糟屋郡篠栗町				更地	( )	ほぼ整形	東4 m町道		都計外
b	篠栗7K - 214	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	不整形	南東3.5 m町道		都計外
c	須恵7C - 17	糟屋郡須恵町				建付地	( )	長方形	北西2 m未舗装道路 南東2 m 二方路		(都) 1住居 (70,160)
d	嘉麻7C - 602	嘉麻市				建付地	( )	ほぼ整形	北西6.2 m市道		準都計 (70,200)
e	-						( )				
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a ( 29,909 )	100 [ 100.0 ]	98.6	100 [ / ]	100 [ 100.0 ]		29,490	100 [ 105.0 ]	28,086	街路 0.0	28,100	
b ( 13,484 )	100 [ 100.0 ]	98.0	100 [ 100.0 ]	100 [ 95.0 ]		13,910	100 [ 64.7 ]	21,499	交通・接近 0.0	21,500	
c ( 18,522 )	100 [ 100.0 ]	101.7	100 [ 100.0 ]	100 [ 85.7 ]		21,980	100 [ 96.9 ]	22,683	環境 0.0	22,700	
d ( 23,804 )	100 [ 100.0 ]	100.3	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]		23,875	100 [ 109.2 ]	21,864	画地 0.0	21,900	
e ( )	100 [ ]	100	100 [ ]	100 [ ]			100 [ ]		行政 0.0		
									その他 0.0		
									[ 100.0 ]		
									100		
NO	ア事情の内容	1ヶ月変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	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 0.0		
		-0.18	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -39.0		
		-0.18	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -11.0		
		+0.56	画地 -14.3	行政 0.0	その他 0.0		行政 +10.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0		
		+0.10	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 :

22,500 円 / m<sup>2</sup>

## (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、再調達原価を求めることが困難。								
(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( )%
収益価格	円 ( )						
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	市街化調整区域の農家住宅が多い住宅地域で、原則賃貸アパートは建築不可であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円/m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

## 4 不動産 I D

篠栗(県) - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡篠栗町大字金出字屋敷3484番	2915000047196-0000
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		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
篠栗(県) 5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定		
篠栗(県) 5-1		福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司		
鑑定評価額		75,700,000 円		1m³当たりの価格		120,000 円 / m³	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	89,000 円 / m²
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等 糟屋郡篠栗町庄2丁目425番1外 「庄2-9-16」					地積 (m²)	631	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防 (その他)		
	長方形 1.5:1	診療所 S 2	店舗、事務所、営業所等 が建ち並ぶ県道沿いの路 線商業地域	北12m 県道、 三方路	水道、 下水	篠栗800m		(90,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 0m、北 40m					標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 31m、奥行 約 20m、	規模	620 m²程度、		形状	長方形		
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	12m県道	交通施設	篠栗駅南西方800m	法令規制 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	店舗、営業所等が建ち並ぶ地域で今後も現状を維持するものと予測する。路線商業地域の交通量は多く、地価は上昇傾向にある。								
(3)最有效地の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	三方路	+3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	128,000 円 / m²							
	収益還元法	収益価格	95,200 円 / m²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m²							
(6)市場の特性	同一需給圏は篠栗町を中心とし、周辺町の商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業従事者、店舗兼共同住宅用地等の取得を考えるデベロッパー、地元不動産会社等が考えられる。同一需給圏内では、車両通行量の多い幹線道路沿線では売り物件は少なく不動産需要は堅調である。用途、形状、規模等による相違もあり、取引の中心となる価格帯は見出しつき。									
(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、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示標準値と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m²)	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他		
	公示価格 円 / m²		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 宇美(県) 5-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m²)	標準化環境補正 内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 110,000 円 / m²	[108.2] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	100 [100]	118,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 109,000 円 / m² - 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 / m² 変動率 年間 +10.1 % 半年間 %	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	篠栗町の人口は微減傾向にあるが、取引件数は概ね堅調に推移して、地価は上昇傾向にある。 地域要因に特段の変動はないが、路線商業地域の交通量は多く、地価は上昇傾向にある。 個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

篠栗(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	篠栗7C - 606	糟屋郡篠栗町				貸家建付地	( )	長方形	南12m県道		商業(90,400)
b	宇美7K - 209	糟屋郡宇美町				更地	( )	不整形	東16m県道 南3.5m 角地		(都)1住居(70,200)
c	志免7C - 501	糟屋郡志免町				更地	( )	ほぼ長方形	北東12.5m県道 北西9m 角地		2住居(70,200) 高度地区1種20m
d	須恵7C - 102	糟屋郡須恵町				更地	( )	不整形	北東22m県道		(都)1住居(60,200)
e	-						( )				
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a (150,723)	100 [100.0]	[104.3]	100 [100.0]	100 [100.0]	157,204	100 [126.8]	123,978	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	128,000		
b (163,285)	100 [130.0]	[107.7]	100 [ / ]	100 [ 97.9 ]	138,177	100 [103.0]	134,152		138,000		
c (199,501)	100 [120.0]	[104.9]	100 [ / ]	100 [107.0]	162,988	100 [ 96.0 ]	169,779		175,000		
d (102,373)	100 [100.0]	[111.3]	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	119,938	100 [ 96.9 ]	123,775		127,000		
e ( )	100 [ / ]	[ ]	100 [ 100 ]	100 [ / ]		100 [ ]			[103.0] 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 +0.85	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0 0.0				
b 買進み	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 0.0				
c その他	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0 0.0				
d 正常	%/月 +0.42	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0 0.0				
e	%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境				

## (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、再調達原価を求めることが困難。						
(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>					
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	
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,551,329	4,843,600	15,707,729	13,452,000	2,255,729	( 0.9585 ) 2,162,116	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
収益価格	60,058,778 円 ( 95,200 円 / m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 ( % )	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( 円 / m <sup>2</sup> )						

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

用途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
店舗兼共同住宅	200.00		S 6 F		1,200.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	631 m <sup>2</sup>	32.0 m × 20.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：店舗、2階～6階：住居各階3戸全15戸			有効率 の理由	91.7 %	同種の建物と比較して標準的

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効 率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	1,800	270,000	5.0	1,350,000		
2 ~ 6	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,500	285,000	1.0	285,000		
~							1.0	285,000		
~							1.0	285,000		
~										
計		1,200.00	91.7	1,100.00		1,695,000		2,775,000		
								1,425,000		
年額支払賃料				1,695,000 円 × 12ヶ月 = 20,340,000 円						
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 15 台 × 12ヶ月 + = 900,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保いるため計上しない			0 円			
(空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (- b) × 空室率 B (%) )				20,340,000 円 × 5.0 % + 900,000 円 × 5.0 % = 1,062,000 円						
以上計 + a + - b										
20,178,000 円										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,775,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 26,363 円						
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 %) × 95.0 % × 0.2563 = 346,966 円						
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						
総収益 + + +				20,551,329 円 ( 32,569 円/m <sup>2</sup> )						

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,500 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 3 F B

## (3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	1,180,000 円	236,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	1,062,000 円	21,240,000 ×	5.0 %	
公租公課	土地 123,600 円	査定額		
	建物 2,006,000 円	236,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	236,000 円	236,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	236,000 円	236,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	4,843,600 円 (	7,676 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.6 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	236,000,000 円	191,000 円 / m <sup>2</sup> ×	1,200.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0570	0.0435 × 40 % + 0.0552 × 40 % +	0.0877 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分
建物等に帰属する純収益 ×	13,452,000 円 ( 21,319 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	20,551,329 円
総費用	4,843,600 円
純収益 -	15,707,729 円
建物等に帰属する純収益	13,452,000 円
土地に帰属する純収益 -	2,255,729 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,162,116 円 ( 3,426 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %

60,058,778 円 (	95,200 円 / m <sup>2</sup> )
----------------	-----------------------------

## 4 不動産 ID

篠栗(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	糟屋郡篠栗町庄2丁目425番1	2915000053260-0000
2	糟屋郡篠栗町庄2丁目425番7	2915000053265-0000
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		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
篠栗(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント		
篠栗(県) 5-2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二		

鑑定評価額	98,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	119,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月23日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 倍
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等					地積 (m <sup>2</sup> )	831	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他)						
	長方形 1:1.2	事務所兼工場 S 1	自動車販売店、店舗、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの地域	南12 m 県道	水道、下水	門松630 m							
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 120 m、南 50 m、北 0 m					標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 32 m、	規模	850 m <sup>2</sup> 程度、			形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	12 m県道	交通	門松駅 東方630 m	法令	対象基準地と同じ規制					
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来はロードサイド型店舗の進出が増加していくものと予測される。											
(3)最有效地の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 円 / m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格	81,600 円 / m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
(6)市場の特性	同一需給圏は、篠栗町及び周辺市町における幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、自用の店舗、事業所等取得目的の法人である。周辺の住宅需要が堅調に推移するなか、路線商業地域の店舗需要は徐々に拡大しており、地価は全般的に上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、規模によるが土地総額で5,000万円~1億円程度と考えられる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集した。収益価格は賃料の粘着性などにより低位となった。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正 街路 環境 画地 行政 その他					
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 宇美(県) 5-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正 街路 環境 画地 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 110,000 円 / m <sup>2</sup>	[108.2] 100	100 [102.0]	100 [ 99.9 ]	[100.0] 100	117,000							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 108,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +10.2 % 半年間 %	価格変動 形狀成要 因の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	篠栗町の人口は概ね横這いで推移し、高齢化が進行している。 交通利便性の良好な地域の住宅需要は堅調であり、路線商業地域の店舗需要は徐々に拡大している。 個別的要因に変動はない									

3 試算価格算定内訳

篠栗(県) 5 - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	篠栗7CD H - 1	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	長方形	北12m県道		1住居(60,200)
b	篠栗7C - 606	糟屋郡篠栗町				貸家建付地	( )	長方形	南12m県道		商業(90,400)
c	粕屋7C - 1062	糟屋郡粕屋町				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東10m町道		1住居(60,200) 高度地区2種15m
d	粕屋7C - 1056	糟屋郡粕屋町				底地	( )	不整形	南西11m町道 南東6m 角地		1住居(70,200) 高度地区2種15m
e	-						( )				
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a (122,149)	100 [100.0]	100 [101.7]	100 [100.0]	100 [100.0]	124,226	100 [101.9]	121,910	街路 0.0 交通・接近 0.0	122,000		
b (150,723)	100 [100.0]	100 [104.3]	100 [100.0]	100 [100.0]	157,204	100 [122.2]	128,645	接近 0.0 環境 0.0	129,000		
c (128,180)	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	148,119	100 [117.5]	126,059	画地 0.0 行政 0.0	126,000		
d (107,076)	100 [100.0]	100 [105.3]	100 [ / ]	100 [ 96.9 ]	116,358	100 [ 96.0 ]	121,206	行政 0.0 その他 0.0	121,000		
e ( )	100 [ ]	100 [ 100 ]	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		その他 0.0 【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 +0.84	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 行政 +5.0	環境 -3.0 その他 0.0	+5.0		
b	正常	%/月 +0.85	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +3.0 その他 0.0	+13.0		
c	正常	%/月 +0.79	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +6.0 その他 0.0	+12.0		
d	正常	%/月 +0.75	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -1.0 その他 0.0	-3.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 行政	環境 その他			

## (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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>					
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	
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,028,116	1,896,880	7,131,236	4,635,730	2,495,506	( 0.9781 ) 2,440,854	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
収益価格	67,801,500 円 ( 81,600 円 / m <sup>2</sup> )						
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					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
開発法による価格	円 ( 円 / m <sup>2</sup> )					

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
店舗	400.00		L S 1 F		400.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	831 m <sup>2</sup>	26.5 m × 32.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離：m
想定建物の概要	路線商業型店舗			有効率 100.0 % の理由	標準設計仕様による	

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効 率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	1,970	788,000	6.0	4,728,000		
~										
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		788,000		4,728,000		
年額支払賃料				788,000 円 × 12ヶ月 = 9,456,000 円						
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない						
( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				9,456,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 472,800 円						
以上計 + a+ - -										
9,456,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 44,916 円										
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( % ) = 0 円						
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						
総収益 + + +				9,028,116 円 ( 10,864 円/m <sup>2</sup> )						

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,980 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,970 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	368,500 円	73,700,000 ×	0.5 %	
維持管理費	283,680 円	9,456,000 ×	3.0 %	
公租公課	土地 581,400 円	査定額		
	建物 515,900 円	73,700,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000		
損害保険料	73,700 円	73,700,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	73,700 円	73,700,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	1,896,880 円 (	2,283 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.0 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9781

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	73,700,000 円	179,000 円 / m <sup>2</sup> ×	400.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0629	0.0453 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	4,635,730 円 ( 5,578 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	9,028,116 円
総費用	1,896,880 円
純収益 -	7,131,236 円
建物等に帰属する純収益	4,635,730 円
土地に帰属する純収益 -	2,495,506 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,440,854 円 ( 2,937 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %

67,801,500 円 (	81,600 円 / m <sup>2</sup> )
----------------	-----------------------------

## 4 不動産 ID

篠栗(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	糟屋郡篠栗町大字乙犬字平石 9 8 2 番 4	2915000133451-0000
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		