

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 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 7,860,000 円 1 m²当たりの価格 39,300 円 / m²

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 10日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(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

(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/㎡)	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 []	[]	[]						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正 遠賀(県) - 3	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/㎡)	内 訳	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	-4.0 -10.0 -16.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格								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	-10.0 -16.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価計 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	38,000 円/㎡	価 格 變 動 形 狀 成 況	一般的 要 因	遠賀町の人口はやや減少しているが、戸建住宅地の需要は堅調で小規模開発も複数行われている。								
	- 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	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新たな住宅地開発及び土地区画整理事業が行われている。						
	公示価格	円/㎡	要 因 の	個別 的 要 因	個別的 要 因		個別的 要 因	個別的 要 因		個別的要因に変動はない。			
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 %												

3 試算価格算定内訳

遠賀(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 ²)	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	遠賀7C - 851	遠賀郡遠賀町				更地	()	ほぼ正方形	南5 m町道		(都)1低専(40,60)
b	遠賀7C - 853	遠賀郡遠賀町				建付地	()	長方形	南6 m町道		(都)1低専(40,60)
c	遠賀7C - 854	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ長方形	西5 m町道 北4 m 角地		(都)近商(100,200)
d	遠賀7C - 57	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m町道		(都)2低専(50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/m ²)	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 ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a (38,903)	100 [100.0]	100 [/]	103.9 [103.9]	100 [104.0]	100 [104.0]	38,866	100 [99.0]	39,259	街路 0.0	39,300	
b (42,271)	100 [100.0]	100 [/]	102.0 [102.0]	100 [100.0]	100 [104.0]	41,458	100 [107.0]	38,746	交通・接近 0.0	38,700	
c (44,510)	100 [100.0]	100 [/]	101.6 [101.6]	100 [100.0]	100 [103.0]	43,905	100 [112.4]	39,061	環境 0.0	39,100	
d (41,135)	100 [100.0]	100 [/]	101.5 [101.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	41,752	100 [102.5]	40,734	画地 0.0	40,700	
e ()	100 [/]	100 [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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%/月 +0.20	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 +15.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +15.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%/月 +0.20	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 +4.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +4.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0		行政 +5.0	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	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +9.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	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		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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円 / m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円 / m ²						
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	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				
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 ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
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

遠賀(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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		7,120,000 円		1 m ² 当たりの価格		31,800 円 / m ²						
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10日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円 / m ²						
(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	倍						
(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	遠賀郡遠賀町田園3丁目1224番173 「田園3-20-7」				地積 (m ²)	224 ()	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	(都) 1低專 (40,60)					
	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的一般住宅地域	南6 m 町道	水道、 ガス、 下水	遠賀川3.3 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	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、		規模	220 m ² 程度、		形状 長方形					
	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 6 m町道	交通 施設	遠賀川駅北西方3.3 km	法令 規制				
	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。										
(3)最有效地の判定	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 31,800 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²										
	原価法	積算価格 / 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²										
(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。中心となる価格帯は土地で650万円～850万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)公規価示標準格価と格しをた	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 ²)	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他			
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 遠賀(県)	- 3	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 ²)	標準化 内訳 環境 補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化 内訳 環境 補正 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 27,400 円 / m ²		[103.3] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[104.0] 100	31,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -4.0			
(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 30,900 円 / m ²		価格変動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	遠賀町の人口はやや減少しているが、戸建住宅地の需要は堅調で小規模開発も複数行われている。							
	- 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 ²			地域 要 因	区画整然とした大規模な住宅団地で、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。							
	変動率 年間 +2.9 %	半年内 %		個別的 要 因	個別的要因に変動はない。							

(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 ²)	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	遠賀7C - 53	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ正方形	南東16m町道 南西6m 角地		(都)1低専 (50,60)
b	遠賀7C - 855	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ正方形	北西6m町道 北東4.3m 角地		(都)1低専 (50,60)
c	遠賀7C - 856	遠賀郡遠賀町				更地	()	ほぼ長方形	南6m道路 西5m 角地		(都)1低専 (50,60)
d	遠賀7K - 311	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ長方形	東4m町道 南4m 角地		(都)1住居 (70,160)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/m ²)	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 ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a (34,027)	100 [100.0]	100 [102.4]	100 [100.]	100 [106.1]		32,840	100 [103.0]	31,883	街路 0.0	33,200	
b (37,531)	100 [100.0]	100 [101.6]	100 [100.]	100 [103.0]		37,021	100 [119.6]	30,954	交通・接近 0.0	32,200	
c (35,711)	100 [100.0]	100 [101.4]	100 [/]	100 [103.0]		35,156	100 [118.6]	29,642	環境 0.0	30,800	
d (31,793)	100 [100.0]	100 [102.4]	100 [100.]	100 [102.0]		31,918	100 [108.0]	29,554	画地 +4.0	30,700	
e ()	100 []	100 [100]	100 []	100 []			100 []		行政 0.0	30,700	
									その他 0.0		
										104.0 100	
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 +0.24	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 0.0			
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +14.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +4.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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				

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円 / m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円 / m ²						
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	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						
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 ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)
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

遠賀(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 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	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
遠賀(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	8,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 3日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	遠賀郡遠賀町浅木2丁目617番23 「浅木2-7-3」				地積 (m ²)	303	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		(都) 1低専 (40,60)
	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12.2 km		(その他)

(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 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 19 m、 奥行 約 16 m、 規模 300 m ² 程度、	形状 長方形
	地域的特性	特記 特になし	街路 4.5 m町道	交通 遠賀川駅南西方2.2 km
	事項		施設	法令 対象基準地と同じ 規制

地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。なお、地価は引き続き上昇基調を維持するものと予測するが、金利の動向に留意を要する。		
(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 28,300 円 / m ²	
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²	
	原価法	積算価格 / 円 / m ²	
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²	

(6)市場の特性	同一需給圏は遠賀町に存する住宅地域であり、主な需要者は町内及び北九州都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者のはか、地縁的選好性を有する個人等である。利便性が良好な町中心部の宅地需要の増加の影響を受け、近隣地域周辺も地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は、300m ² 程度の土地であれば800～900万円程度、新築戸建ては2,500～3,000万円程度である。
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に応じてウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと想定する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況や周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(8) 公規価 示標準 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 ²)	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 ²	[]	100	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 ²)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 [] []	100 [] 100							

(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	<p>- 1 対象基準地の検討 継続 新規</p> <p>前年標準価格 27,400 円 / m²</p> <p>- 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 -</p> <p>公示価格 円 / m²</p>		<p>価格変動形況 要因の 要因</p>	<p>一般的 要因</p> <p>遠賀町の人口は微減傾向で推移しているが、町中心部の地価上昇が郊外にも波及し、全体として地価は上昇傾向で推移している。</p>	
	変動率	年間	+3.3 %	半年間 %	<p>地域要因</p> <p>地域要因に大きな変動はないが、区画整然とした住宅地域であり、住宅地需要は堅調に推移している。</p>

3 試算価格算定内訳

遠賀(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 ²)	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	遠賀7C - 860	遠賀郡遠賀町				更地	()	ほぼ長方形	東4.2 m町道 南4 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
b	遠賀7C - 861	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ長方形	西6 m町道		(都) (60,200)		
c	遠賀7C - 53	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ正方形	南東16 m町道 南西6 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
d	遠賀7K - 206	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ台形	南東7 m町道		(都) 近商 (90,200)		
e	-						()						
NO	取引価格 (円/m ²)	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 ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)			
a	(24,900) 100 [100.0]	100 100	[100.8] [/]	100 [103.0]	100 [86.0]	24,368 28,335	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	28,300 27,600 28,400 27,800 [100.0] 100				
b	(12,855) 100 [100.0]	100 100	[100.4] [70.0]	100 [100.0]	100 [66.9]	18,438 27,561							
c	(34,027) 100 [100.0]	100 100	[102.4] [100.0]	100 [106.1]	100 [115.6]	32,840 28,408							
d	(32,315) 100 [100.0]	100 100	[102.8] [95.0]	100 [100.0]	100 [126.0]	34,968 27,752							
e	() 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					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	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	0.0 0.0	環境 -14.0
b	正常	% / 月 +0.10	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	+3.0 +2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -35.0
c	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 +6.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+8.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +7.0
d	正常	% / 月 +0.25	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	+3.0 +2.0	交通・接近 その他	+10.0 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 :

28,300 円 / m²

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後 の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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)
						()	() %
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	戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。						

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 ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
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

遠賀(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社						
遠賀(県) - 4		福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 德永 隆文						
鑑定評価額		3,930,000 円		1 m ² 当たりの価格		18,700 円 / m ²					
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3日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 倍			
(2)実地調査日	令和7年6月27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										
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		遠賀郡遠賀町芙蓉1丁目842番70 「芙蓉1-5-3」				地積 (m ²)	210 () 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	(都)	(60,200)			
	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	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 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 14 m、奥行 約 15 m、	規模	210 m ² 程度、		形状	正方形			
	地域的特性	特記 事項	特になし	街路	6 m町道	交通 施設	遠賀川駅南西方3.7 km	法令 規制 対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。なお、地価は引き続き上昇基調を維持するものと予測するが、金利の動向に留意を要する。									
(3)最有效地の判定	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 / m ²		収益還元法	収益価格 / 円 / m ²	原価法	積算価格 / 円 / m ²	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²		
(6)市場の特性	同一需給圏は遠賀町に存する郊外の住宅地域であり、主な需要者は町内及び北九州都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的選好性を有する個人等である。町の中心部から離れた郊外に位置するため利便性で劣るが、割安感のある地価水準から一定の需要も認められ、地価水準は小幅な上昇基調で推移している。中心となる価格帯は、200 m ² 程度の土地であれば350~400万円程度、新築戸建では2,500万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に応じてウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと想定する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて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 ²)	標準化環境補正	街路交通	地域要因の比較	街路交通
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100			内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他		標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	指定基準地番号 遠賀(県) - 3		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 ²)				
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格 27,400 円 / m ²		[103.3] 100	100 [100.0]	100 [151.3]	[100.0] 100	18,700	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因の比較 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	-3.0 +2.0 +56.0 -2.0 0.0
(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 18,600 円 / m ²		価格変動形態成要因の の	一般的 要因	遠賀町の人口は微減傾向で推移しているが、町中心部の地価上昇が郊外部にも波及し、全体として地価は上昇傾向で推移している。						
	- 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			地域要因の 要因	地域要因に大きな変動はなく、住宅地の需給動向は比較的堅調に推移している。						
	公示価格 円 / m ²			個別的 要因	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

遠賀(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 ²)	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	遠賀7C - 860	遠賀郡遠賀町				更地	()	ほぼ長方形	東4.2 m町道 南4 m 角地		(都) 1低専 (50,60)			
b	遠賀7C - 861	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ長方形	西6 m町道		(都) (60,200)			
c	遠賀7C - 53	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ正方形	南東16 m町道 南西6 m 角地		(都) 1低専 (50,60)			
d	遠賀7K - 207	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ長方形	東4.1 m町道		(都) 近商 (90,200)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/m ²)	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 ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)				
a	(24,900) 100 [100.0]	100 100	[100.8] [/]	100 [103.0]	100 [103.0]	24,368	100 [134.8]	18,077	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	18,100 18,700 22,500 20,300 [100.0] 100			
b	(12,855) 100 [100.0]	100 100	[100.4] [70.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	18,438	100 [98.5]	18,719						
c	(34,027) 100 [100.0]	100 100	[102.4] [100.0]	100 [100.0]	100 [106.1]	32,840	100 [145.9]	22,509						
d	(24,676) 100 [100.0]	100 100	[103.0] [85.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	29,902	100 [147.2]	20,314						
e	() 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 +0.20	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 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0	+39.0 -1.5
b	正常	% / 月 +0.10	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -1.5	
c	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 +6.1	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	+2.0 0.0	環境 0.0	+39.0 -1.5
d	正常	% / 月 +0.25	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 0.0	+38.0 -1.5
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 0.0	

(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後 の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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)
						()	() %
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	戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。						

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 ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
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

遠賀(県) - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	遠賀郡遠賀町芙蓉 1 丁目 8 4 2 番 7 0	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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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		113,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		51,200 円 / m ²				
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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 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										
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	遠賀郡遠賀町大字今古賀字前見631番2外					地積 (m ²)	2,210 () 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		(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	範囲	東 80 m、西 50 m、南 150 m、北 180 m	標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 40 m、	規模	2,000 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない	街路	交通施設	遠賀川駅北西方930 m	法令規制	対象基準地と同じ			
	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)最有效地の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的原因	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	51,600 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	44,500 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(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、収益価格を参考のうえ、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)公規価示標準格価と格しをた	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 / m ²)	標準化環境補正	街路交通	地域要因の比較	街路交通
	公示価格 円 / m ²		[] 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 ²)	内訳	標準化環境補正	街路交通	地域要因の比較	街路交通
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 50,900 円 / m ²	価格変動形態成要因の	一般的 要因	遠賀町の人口はやや減少しているが、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。							
	- 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 標準地番号 公示価格 円 / m ²		地域 要因	遠賀町役場前の県道沿いの路線商業地域で、比較的規模の大きな土地が多く十分な駐車スペースが確保されている。							
	変動率 年間 +0.6 %	半年内 %		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

遠賀(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 ²)	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	遠賀7C - 852	遠賀郡遠賀町				更地	()	ほぼ正方形	北12 m県道		(都)近商(90,200)		
b	遠賀7K - 206	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ台形	南東7 m町道		(都)近商(90,200)		
c	鞍手7K - 501	鞍手郡鞍手町				更地	()	長方形	南西10 m町道 南東3 m 角地		(都)(60,200)		
d	八幡西07C - 11110	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	東12.7 m国道		1住居(58,184)		
e	-						()						
NO	取引価格 (円/m ²)	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 ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)			
a (42,937)	100 [100.0]	100 [101.2]	100 [/]	100 [100.0]	43,452	100 [88.3]	49,210	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	50,200 51,200 55,900 50,000 [102.0] 100			
b (32,315)	100 [100.0]	100 [102.8]	100 [95.0]	100 [100.0]	34,968	100 [69.7]	50,169						
c (44,504)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [/]	100 [100.0]	44,504	100 [81.2]	54,808						
d (46,666)	100 [100.0]	100 [100.7]	100 [100.0]	100 [100.0]	46,993	100 [95.9]	49,002						
e ()	100 []	100 [100]	100 []	100 []		100 []							
NO	ア事情の内容	1月率変動率	△標準化補正の内訳					△工地域要因の比較の内訳					
a	正常	%/月 +0.10	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 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 -15.0 0.0
b	正常	%/月 +0.25	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 -30.0 0.0
c	正常	%/月 0.00	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 -10.0 0.0
d	正常	%/月 +0.10	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 0.0	交通・接近 その他	+3.0 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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m ²)		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/m ²)		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円/m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m ²)		
		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/m ²						
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)
	17,088,372	3,703,700	13,384,672	9,761,400	3,623,272	(0.9770) 3,539,937	(4.0 0.4) 3.6 %
収益価格	98,331,583 円 (44,500 円/m ²)						
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 ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格		円 (円/m ²)				

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 ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗	830.00		S 1 F		830.00	
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
(都) 2 住居	60 %	200 %	200 %	2,210 m ²	52.0 m x 42.0 m	前面道路: 県道 25.0 m 特定道路までの距離: m
想定建物の概要	平家建店舗を想定			有効率 100.0 % の理由	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	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	830.00	100.0	830.00	1,800	1,494,000	4.0	5,976,000
~								
~								
~								
~								
計		830.00	100.0	830.00		1,494,000		5,976,000
年額支払賃料				1,494,000 円 x 12ヶ月 =		17,928,000 円		
a共益費(管理費)				円/m ² x m ² x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の慣行により計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
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				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (- x 空室率 B (%))				17,928,000 円 x 5.0 %			896,400 円	
以上計 + a+ - -							17,031,600 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,976,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =			56,772 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) x 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 x % x % =			0 円	
総収益 + + +				17,088,372 円 (7,732 円/m ²)				

(3)-4 1m²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 ²)	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 ²)	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 1,806 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,800 円/m ²)
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	765,000 円	153,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	896,400 円	17,928,000 ×	5.0 %	
公租公課	土地 665,300 円	査定額		
	建物 1,071,000 円	153,000,000 ×	50.0 % ×	14.00 / 1000
損害保険料	153,000 円	153,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	153,000 円	153,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	3,703,700 円 (1,676 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)	

(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	40 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	0.9770

(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	153,000,000 円	179,000 円 / m ² ×	830.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0638	0.0476 × 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 ×	9,761,400 円 (4,417 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	17,088,372 円
総費用	3,703,700 円
純収益 -	13,384,672 円
建物等に帰属する純収益	9,761,400 円
土地に帰属する純収益 -	3,623,272 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	3,539,937 円 (1,602 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %

98,331,583 円 (44,500 円 / m ²)
----------------	-----------------------------

4 不動産 ID

遠賀(県) 5 - 1 宅地-7

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		