令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) - 1 宅地-1

				· ·
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額 6,320,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,600 円/㎡

### 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)	[ 年1月]	円 / m²
	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	D要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 宮老	吉市本城与	字柴谷 1	371番						地 (㎡		405 )	ž	去令上の持	規制等
準地	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道	道路の料		供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況	随施設との		部) ,200)	
	台形 1.5:1	住宅 W 1			宅、農家伝 で混在する伝		南東4.5	m		水道、 下水	勝野4	1.2 km		( र	その他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	50 m、	南 100	m、北	50 m	標準的	的使用	戸建	住宅均	<u>b</u>				
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口約	] 22	m、 奥行	亍 約	18 m、	規模	莫		400 m	程度、	形状	まぼ	長方形	
地域	地域的特性	特記特	になし			街 4.	5 m市道	į.	交通	勝野馬	沢 西	方4.2 km		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	1			規制	1		
	地域要因の将 来予測				地等が混る 推移する			、近隣	雄地域	及び周	辺に村	各別の変	動要因は	なく	、当該地	地域は今
	最有効使用の判定	戸建住宅							(	対象基準 の個別的 因	集地 力 的要	111				
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例		比準価権		1:	-,	円/㎡	- '	_						
"	ノ適用	収益還元	法	収益価権			-	円/㎡								
		原価法		積算価格				円/㎡ - · · ·	-							
(0)	-10 - 1+ W	開発法	四 中 😑		こよる価格 が周辺市町		•	円/㎡ まる :		<u>*Фф.</u> >	.1-+ \	V 士 尼 / +	老のほか	`=7	*+b+ <del>+</del> 77. •	バスの田
(6)	市場の特性	辺に地縁 にあるも	を有する	エンドニ 打ち感刀	プログロック ローザーで、 ひ至一部上:	ある。人	コ及び世	帯数の	減少等	を背景	に宅均	也需要は	減退しては	3り、	地価も	下落傾向
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	して規範 未成熟で	性が高い あるため	と判断す 収益価格	Nの類似地: 「る。なお、 Bを求める この検討を	、近隣地 <sup>は</sup> ことができ	或及び周う きなかっ?	辺にお た。以.	いてに 上から	は、自己 5、市場	使用 の実態	目的での 態を反映	不動産取	川が「	中心で賃1	貸市場が
(8) 公規 示準	代表標準地 個標準地番号	標準均	也	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の			村	交通		地域要	交通	
価と			r	1	100	100	г	1			補			因	行政	
格し をた		円/	m² L	100	[ ]	[ ]	100	1			IE	その他			その他	
(9)	指定基準地番	号		時点 修正	標準化 補正	地域要因の比			対象基の比集		標				街路	+1.0
指か 定ら	   宮若(県)		- 4		THIT	較	比較		(円/	/ m² )	内準			域	交通 環境	+3.0 -13.0
  基の	, ,	:th の /エ+ク		00.01	400	400	[400	21			計 補			因	<sup>垠児</sup> 行政	0.0
準検 地討		・地の価格 ,200 円/	.  -	99.3]	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.5]}$	100.0	<u> </u>	15	5,600	Ī	: 行政 その他			その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		15,500		価 変 格 動	一般的要因				帯数は 落傾向			]で推移し <sup>-</sup>	ており	り、宅地語	需要は軟
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	<b>長標準地等</b>	と同一地	形 状成 況								恵まれたり			上記一般
地格の等	公示価格		V V	- 円/㎡	要 因	個別的		別的要因	因に変	動はない	l 1 <sub>0</sub>					
前か	・ 変動率 年間	+0.6	% 半年間	0	% の											

宅地-2 宮若(県) - 1

<b>VO</b>	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面追 状況	路の	主設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	宮若 7 C	宮	苦市				建付地	(		ほほ ) 方形	 €長 彡	北西14 南東4 m	m県道				準都計 (80,200)
	- 35									<del> </del>							
b	宫若 7 C - 111		若市				建付 地	(		ほほ   <sup>方形</sup>		南西6 m 南東6 m 角地	巾道				(都)1中専 (70,200)
c	- III 宮若7C	_	 若市				建付地	(		ほほ ) 方形		北東12 北東5 m					(都) (70,200)
	- 35	5										角地					
d	鞍手 7 C - 45		手郡鞍手町				建付地	(		長方)	ī形	北西6 m	町道				(都) (60,200)
e	-	<u> </u>						(		)							
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域の	 域要 比較		  住定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		16,584	100	0 6.7]		15,5	街		(	0.0	15,500
b	(	)	100.03	[100.0]	100.03	100		10,304	_100			10,0	<del>[2]</del>	通・ 近	(	0.0	13,300
	14,	361	[100.0]	100	[ 90.0]	[103.0]		15,492	_	0.0]		15,4				0.0	15,500
С	( 22,	700	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		22,344	100 [136	6.2]		16,4	)5   画:			0.0	16,400
d	14	) 066	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		14,066	100	<u>0                                    </u>		15,1	一 行i 41 そi	の他		0.0	15,100
e	(	)	100		_100	_100		14,000	_100	0		10, 1	1	ی ر د	[100.	$\vdash$	10,100
NO	ア事情 イ	 ſ月率	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	100 補正の内記		[ ]			] [		 数要因	 lの比較の	 内訳		100		
	の内容変			111111111111111111111111111111111111111	•					_ 5 ,	·^-						
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+10.0	交通・技	接近	-3.0	環境	0.0
		0.00	画地	+2.0	   行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	接近	-2.0	┆環境	0.0
		0.00	画地	+3.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・技	接近	-3.0	□環境	÷ +30.0
	4	-0.05	画地	+2.0	  行政		その			 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・技			環境	.8.0
		0.00	画地		¦行政		- - その		-	 行政		l	その他		0.0	L	
	9,	6/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路		ı	交通・技			環境	<u> </u>
e							1										

											( /		
(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	51)、i	再調達原促	<b>聞の</b>	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価法の適用だ	が可能な場合	の価格									
造成事例番号			-	所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	E 時点修.	正 素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		_1					<u>10</u>	0 ]	<u>L</u>	1		
付帯費用	標準化補	輔正 時点修〕		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域 較	要因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)			E IX	(円/㎡)	l.s.	(円/m	า๋ )	**		2042			(円/㎡)
	<u>100</u>		_1			(	%)	<u>10</u>	0]	<u>L</u>			
熟成度修正	[	] / 100			積算值	西格			P	] / m²			
内訳				·									
素 事情の 月率 地 内容	Б	造 標準化補正 成			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化剂	補正				月率変動率
	% / 月   -	工 事 費				% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	fi	<b></b> 野路	交通	・接近	,	環境	•		行政		4	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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収記		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12 -5 110 1712	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								%
	収益価格		円 (	円/m²)				
	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	近隣地域は、自己使	用建物を主体とした位	主宅地域で賃貸市場がオ	<b>₹成熟であるため。</b>			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市本城字柴谷1371番	2903000076203-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
宮若(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額 3,120,000 円 1 ㎡当たりの価格 13,100 円/㎡

### 1 基本的事項

(3)鑑定評価	の条件	更地と	しての	D鑑定	評価		1						
(2)実地調査	日	令和	7年	6月	25日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別		
										線	路線価又は倍率		倍
(1)価格時点	į	令和	7年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月	10日	(6)路	[令和 7年1月]	円/i	m²

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の野	2000年												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 宮若さ	<b>卜磯光字</b>	野入1	269番6	6 7					地 (m	清 (	238	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況		(都) 1中原 (60,200)	<b></b>
	正方形 1:1	住宅 LS 2			一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が多い閑	北東5市道	m		水道	勝野	3.8 km		(その他)	
(2)	範囲	東 30 m	、西	50 m、	南 150	m、北	30 m	標準	<b>集的使</b> 原	□ 用 戸建	_ 住宅:	地			
近四	標準的画地の形	状等	引口 約	15	m、 奥行	<b>方</b> 約	16 m	、	見模		240 r	n²程度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 5 m	市道		交通	1332313	訳南西	i方3.8 km		  対象基準地と 	同じ
	U LATE - 16	事項				路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測	中規模の−  れず、現∜						地域で	ある。	近隣地	域及	び周辺地域	或に格別(	の変動要因は記	忍めら
(3)揖	最有効使用の判定	戸建住宅均	<u>t</u>						` ´	対象基準 の個別的 因		ない			
` '	鑑定評価の手法 NATE	取引事例比		比準価格		1	3,100		n						
U.	)適用	収益還元法		収益価格			/	円/n	_						
		原価法 開発法		積算価格	§ こよる価格		/	円/n							
	万場の特性	るサラリー 。中心とな	マン等 <sup>*</sup> る価格 <sup>†</sup>	である。 帯は対象 	住環境に及 基準地と[	恵まれた  司規模の: 	区画整然 土地で:	∜とし <i>1</i> 3 0 0 7	た住宅 <sup>5</sup> 万円~	地需要は400万	は堅調 5円前	であり、 <sup>t</sup> 後であると	地価は横に と判断され		いる
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	試算を断念	した。- 力が高い	−方、比 ハ。よっ	,準価格は	多数の取る	引事例の	り中から	ら対象	基準地と	:類似	性の高い	₽例を中心	いので、収益 いに採用して試 として、上記の	算して
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 準 交通 七 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	[ 1 100	]			1.	i 画地 E 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·····································		時点 修正	· 標準化 補正	地域 因の比 較	比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 東京 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +7.0 +1.0
基の 準検 地討		■地の価格 ,200 円/m	. I <del>`</del>	99.3]	100	100	[100		1	3,000		i 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標			13,100		価 変 格 動		팅 丿 놰	もを除さ	を停滞し	ている	が、コ	業への需要	要は依然と	上地取引は一部の として旺盛であ	<b>ర</b> 。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 対 代表標準地	、迪地点(代表的 大型地点) 標準地	京平地寺(	_ 四 地名	形状成況要	要图		需要は	は相対的	5、安定1	的であ		した新興信	主宅地域であり、	不動
の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円 / m² (	因 の	世界	- 1	制別的要	要因に変	の動はない	l I <sub>o</sub>				
	' ' -				1	1									

NO	取引事 例番号	ļ ,	新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m² )	o J	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要 設σ	要交通 2状況	施	法令上の規 制等
a		宮	苦市				建付地	(		ほl )方テ	ぎ長 形	南東4 m	市道				丰都計 70,200)
		53															
b	宮若 7 C		<b>若市</b>				建付 地	(		ほl   方テ	ぼ長 形	北西14 南東4 m 二方路					丰都計 80,200)
С	 宮若7C	56 宮	苦市				建付地	(		長 <i>7</i>	 方形	北4.5 m	道路				(都) 60,200)
		59															
d	宮若 7 C		<b>若市</b>				建付 地	(		ほl   方テ	ぎ長 形	南西6 m 南東6 m				(	(都)1中専 70,200)
e	- 11	13						(		)							
NO	取引( (円)	□ 価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		    住定標準   (円/m²)		 固別的 比較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[100.0] 100	100	100		40,400	100			44.0	街		C	0.0	44 400
b	(	,190 )	[100.0] 	[100.0]	[100.0] 	[100.0] 		16,190	_100			14,3	接	通・ 近	C	0.0	14,400
С	(	,916 )	[100.0] 	100	[100.0] 	[102.0] 		16,584	_100	9.6] 0		12,7	96 環境			0.0	12,800
d	14 (	,549 )	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		14,520	100	4.3] 0		12,7				0.0	12,700
	14	,361	[100.0]	100	[ 90.0]	[103.0]		15,492	[121	1.2]		12,7	82 <del>そ</del> (	の他		0.0	12,800
е	(	,	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>100</u>	]					[ <b>100</b> .	<u>U</u>	
NO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地均	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		-2.0	交通・技	 妾近	0.0	環境	+15.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他 '		0.0	L	
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・技	妾近	0.0	環境	+20.0
		0.00	画地	+2.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	+5.0	環境	+10.0
		-0.05	画地		¦行政 '		その		0.0	 行政			その他		0.0		
d	正常	% / 月	L		交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・技		0.0	· 環境	+20.0
		0.00	画地	+3.0	¦行政 '	0.0	その	他 ———	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
e	(	% / 月	街路		交通・接	近	環境		:	街路			交通・技	妾近		· 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: 13,100円/㎡]

								D'11 ( / k )	-	- "
(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	既成市街均	也であり、	再調達原価	iのi	把握が困難である	るため。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	とな場合の価格 おおおおおおおおおおおおお							
造成事例番号		-	所	在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修 の価格 (円/		成工事費 (円/m	ว้)	標準化補正	時点修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		100					<u>100</u> [ ]	100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用の		対宅地化率	ヹで	地域要因の比 較		の 拝	調達原価
(円/㎡)			正後の価格 (円 /		:した価格 (円/m	ຳ)	<b>甲</b> X	比較		(円/m²)
	<u>100</u> [ ]	100			(	%)	<u>100</u> [ ]	100		
熟成度修正	[ ]	/ 100		積算化	価格		F	] / m²		
内訳				·						
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正		月3	<b>率</b> 変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	<b>各</b>	交通・接近		環境		行政		その他	1

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(日)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	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	近隣地域は、自己使	用建物を主体とした信	主宅地域で賃貸市場がえ	<b>未成熟であるため。</b>		

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(	の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法	による価格			円 (	円/㎡)			

		2 6767
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市磯光字野入1269番67	2903000091540-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
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		

令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
宮若(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

 鑑定評価額
 2,250,000 円 1 ㎡当たりの価格
 7,900 円 / ㎡

### 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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)中地河木口	ATI 7.7 0.8 05.0	(5)(平均の1手半	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに宮	若市下有	有木字奥	リノ畑	126	4番1						坦 ( m	边積 1 )	(	285	Ì	去令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	見辺の	土地の	利用の状	接	面道路	iの粉		供給 処理施 設状況			な交通施設 な交通施設 の状況	ひとの	(者 (60	郎) ,200)	
-	台形 1:1	住宅 W 1					三が多く 注宅地域	西5 市道			7	水道	赤間	 ∄11	km		(その他)		
(2)	範囲	東 100	Dm、西	70 r	n、南	i 150	m、北	70 r	n 標	準的	 り使用	戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約	17 m.	奥行	亍 約	18	m,	規模	ŧ		300 ι	m²程	度、	形状(	まぼ	正方形	
隣 地	地域的特性	特記	きにない				街 51	n市道			交通	赤間	沢南東	₹方1	1 km	法令	対:	象基準地	と同じ
域		事項:					路 -				施設	[ [				規制	 		
	地域要因の将 来予測					,		おいて	ても特別			要因は	見受	けら	られず、当	1	域は	今後も、	現状が
(3) 揖	最有効使用の判定	戸建住				<u> </u>					\ \ (	対象基準の個別的	隼地 的要	ない	1				
( )	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			7,900	0 円/	m²		<b>为</b>							
0.	)適用	収益還え	元法	収益	価格			/	円/										
		原価法開発法		積算		る価格		/	円/ 円/										
(6)市	万場の特性	同一需約	うびサラ	宮若市ルリーマン	ひぼ周ン等で	辺市町のある。	の住宅地 人口減少	、少子	或。需要 子高齢化	要者に と等 <i>が</i>	が進行	する中	で、	住宅	:地需要は	はやや低	調で	縁性を有す であり、地 であると把	伽は弱
` í tí	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	断念した	と。一方	、比準化	西格は	多数の	取引事例	の中か	いら規範	性的	の高い	1事例を	中心	に接	採用して試	く算して	おり	1ので収益 )、説得力 頃を決定し	が高い
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正		標準化補正	地域 因の 較	tt :	個別的 要因の 比較	(			内		街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	1 [	00	100	[ [	100					辅 正 ~	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	- 1	時点	7	標準化補正	地域因の較	比	個別的 要因の 比較	(	対象基 の比準 (円/		内	` 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +7.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,500 円	_	99.4	-1-	00.0]	100	-   -	00.0]		7	7,900		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	50 円 / n		価 変格 動		的因	人口減 地を除	沙、 き停	高齢 評滞し	化の進行	行、 <sup>対</sup> が、コ	也域的 L業·	的衰退を受 への需要は	受け、土は依然と	- -地耳 : して	双引は一部 C旺盛であ	の住宅 る。
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一 -	地点)	形成要	1 地	域 因				宅等が す要因				主宅地域	なです	あり、地域	に格別
の等前か	公示価格	-0.6	% 半年	円/n =間	n <sup>²</sup> %	女 因 の	個別要		個別的	要因	に変	動はない	l 1 <sub>0</sub>						

NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画地の形状	接面证	道路の	主頭 設の	要交通的 )状況	色	法令上の規 制等
a	宮若7C	宮花	等市				更地	(	)	ほぼ長	南東5 г	市道				(都) 60,200)
b	- 36 宮若7C		生市				更地	(	)	ほぼ台形	北東12	m県道			(	(都) 60,200)
	- 35	54														
С	宮若 7 C	宮花	<b></b>				更地	(	)	ほぼ長方形	南東4.3	3 m市道				丰都計 70,200)
d	- 35 宮若7C						建付			不整形	南西7 г	n市道			к	 上都計
u	- 111		<b>-</b> 1112				建付 地	(	)	)	, man					70,200)
е	111							(	)							
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m²)	地域因の比		推定標準 各(円/㎡		個別的 比較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	7	) ,927	100 [100.0]	[ 99.8] 100	100	100 [100.0]		7,911			7,5		路通・		.0	7,530
b	( 9	, 428	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		9,428	<u>100</u>		8,2		近 境		.0	8,230
С	( 10	, 007	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		10,007	100 [123		8,0	083	地		.0	8,080
d	( 2	) ,145	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 50.0]	100 [ 85.0]		5,047			6,3		政の他		.0	6,310
е	(	)	100	100	100	100		<u> </u>	100	)	<u></u>			[ <b>100.0</b>	בן נים	·
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	 補正の内記					=		因の比較の	內別				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	5近 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通・	接近	0.0	環境	+5.0
		-0.05	 画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	0.0	その他		0.0		
b	正常	%/月	街路		交通・持		環境		0.0	<b>封路</b>	+6.0	交通・	接近 	0.0	環境	+8.0
		0.00	画地		¦行政 -		その		0.0	<b>行政</b>		├その他		0.0		
С	正常	%/月 0.00			交通・持		環境			封路 		交通・		0.0	環境 	+25.0
			画地		¦行政 -		その		0.0	<b>宁政</b>		¦その他		0.0		
d	正常	%/月 0.00			交通・指		環境			<b>封路</b> 		交通・		0.0	環境 	-20.0
			凹地		     		その		0.0	<b>宁政</b>		その他		0.0		
е		%/月			交通・指	近 	環境			<b>封路</b> 		· 交通・			環境 	
			画地		¦行政 '		その	1也	1	<b>宁政</b>		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	税	市街地でる	あり、	再調達原	面の	把握が図	国難であ	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合(	の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	追	成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100							<u>10</u>	) <u>0</u>		1		
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付	帯費	費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比		的要因0	) I	<b>事調達原価</b>
	(円/n	n³)				TE:	俊()	D価格 (円/㎡)	阿	も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		]	]	/ 100				積算	価格			I	円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比較	<b>交</b>		街路	3	交	通	・接近	•	環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	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													
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収記		還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12 -5 110 1712	(円)	(r-g)						
法						(	)	( )						
								%						
	収益価格		円 (	円/m²)										
	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	近隣地域は、自己使	用建物を主体とした位	主宅地域で賃貸市場がオ	<b>₹成熟であるため。</b>									

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市下有木字奥ノ畑1264番1	2903000135202-0000
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		
33		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士  堤 弘

 鑑定評価額
 3,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 14,100 円/㎡

### 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)	[ 年1月]	円 / m²
	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 宮若市	龍徳字	奥百合野	予8番75	5					地 (㎡		255 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用	用の現	周辺(	の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	ひとの	(都) (60,200)
	E方形 :1	住宅 W 1			莫一般住宅 静な住宅地		南東5	m		水道	勝野	1.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、	西	50 m、	南 40 г	m、北	60 m	標準	的使用	戸建	住宅均	<u>t</u>		
近隣一	標準的画地の形料	大等 間	口約	15 r	n、 奥行	ī 約	17 m	、規模	莫		250 m	î程度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記 特にな	ټا،			街 5 m	市道		交通	勝野馬	R 北i	西方1.2 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設	 			規制	
	地域要因の将 来予測	中規模一般 当該地域は									格別の	D変動要因 <i>が</i>	「認め	られないことから、
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地	!						` ′	対象基準 の個別的 因		i)		
` '	定評価の手法	取引事例比	較法と	比準価格	-	1	4,100	円/㎡	'					
(D)	<b>適用</b>	収益還元法	4	又益価格			/	円/㎡						
		原価法	Ŧ	責算価格			/	円/㎡						
		開発法			よる価格		/	円/m²						
(6)市	場の特性	有するエン	ドユーち	げーであ	る。人口	及び世帯第	数の減り	り等に伴	い住写	言需要は	減退し		価も下	なびその周辺に地縁を ▽落傾向にある。中心
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ことができ	なかった ので、明	こ。比準 実の市	価格は、F 場性を反	司一需給	圏内の数	頁似地域	に所る	Eし、市	場参加	旧者や最有効	使用が	り、収益価格を求める が類似した取引事例か ひと判断し、上記のと
(8)	代表標準地	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要因の比				基準地 第一個 + 2	標			地 街路
公規信 示準格	ៅ 標準地番号 §	-	119	§IE	伸止	較	- 1	因の 較		/ m " \	内 訳 化			域 交通 要 環境
価と	公示価格		ſ	1	100	100	ı	1			補			因 行政
格し をた		円 / ㎡	10	00	1	[ ]	100	)			II	- 行政 その他		その他
(9)	指定基準地番		B:	寺点	標準化	地域要	更 個	別的	対象技	<b>基準地</b>	標			地 街路
指か 定ら	34,62 1 311	-		多正	補正	因の比較	比 要	因の 較	の比差	集価格 / m² \	内準	交通		域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	Г	1	100	100	ı	1			補	画地		因 行政
準検 地討	的十九九至十	ランド	10	00 [	1	[ ]	100	)			II.	行政 その他		その他
(10) 対年 5			4,200 F	- 9 / ㎡	価 変	一般的要 因		á市の人[ 間で、地(					達移して	ており、宅地需要は軟
象標の基準機 基準機	・ 2 基準地が共	通地点(代表標標準地	準地等と	:同一地点	格 動形 状成 況			居住環境  いない。	こ恵ま	れた閑	静な住	宅地域であり	)、地域	域要因に変動は認めら
地格の等	標準地番号 公示価格		F	- 归 / ㎡	要 因	個別的		國別的要認	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>			
前か	変動率 年間	-0.7 %	半年間	9	6 の	│ 、要	ม ′							

宅地-2 宮若(県) - 4

<b>NO</b>	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 杉状	接面追状況	1路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	宮若 7 C		苦市				建付 地	(		(ほぼう) 方邪	 ぎ長 ジ	北西14 南東4 m	m県道			準都計 (80,200)
b	- 35 宮若 7 C		苦市				建付地	,		長方	形	北4.5 m	道路			(都) (60,200)
	- 35	59						(		)						(00,200)
Ξ	宮若 7 C		苦市				建付地	(		(ほぼう) 方形	ぎ長 ド	南東6 m 北東5.9				(都)1中専 (70,200)
	- 111	4										角地				
d	K		手郡鞍手町				更地	(		方形	I長 ド	北西5 m	道路			(都) (60,200)
	- 45	53						(		)						
0	- 取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準( ( 円 / ㎡ )		国別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
3	(	) ,916	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]		16,584	10	0 1.6]		13,6	街路		0.0	13,600
<b>)</b>	(	)	100	[ 99.8]	_100	_100		·	_10	0			接近	Í	0.0	·
=	(	,549	[100.0] 100 100	100 [100.0]	100.0]	100.0]		14,520	_10			14,5	画地		0.0	14,500
k	(	,164	[100.0] 100	[100.0]	100	100		14,201	_10			13,7	一 行政		0.0	13,700
e	(	,706 )	[100.0] 	100	100	[100.0] 		13,706	_10			14,7	38 <del>Z</del> Ø	)他 <u>[<b>100</b></u> 100		14,700
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		[ ]			]	] 工地均	 或要因	 lの比較の	 内訳	100		
<u> </u>	正常 9	% / 月	街路	0.0	_ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+9.0	交通・接	5近 -7.0	環境	+20.0
		0.00	画地	+2.0	   行政	0.0	<del>そ</del> の	·	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
)			街路	0.0	交通・接   - -		環境		0.0	街路		i	交通・接	近 0.0	_ □ 環境 - - L	0.0
		-0.05	幽地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0	1 .	
2	正常 9	% / 月 0.00	街路 		│交通・接 │ │ │ 		環境			街路		i		<del>适</del> -7.0	□環境 - - L	± +10.0
1	正常 9		画地 街路		行政     交通・接		では、一では、一では、一では、一では、一では、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ		0.0	行政  街路			その他 	0.0	一一一	<u> </u>
,	т. ф	ルノ月 0.00			│ 交通・接 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ ○		環境  その			<sup>1</sup> 日路  行政		i	交通・接  その他		· 城場 - L	0.0 
_	9	%/月	街路	0.0	「交通・接		- - - 環境		0.0	街路		ı	交通・接	0.0 <del>延</del>	□環境	Į
e	1 -		1		1 - 32		1					1			1	

(2)積算価格算	章定内	訳													
(2)-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、ほ	再調達原何	面の	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造品	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	「能な場合	の価格									
造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
素地の取得 (円/		事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準値	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	0]		]		
付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比		的要因の	再	調達原価
(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(円/m²)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	10 [	0]				
熟成度修正		[	]	/ 100	·		積算化	西格			F	9 / m²			
内訳															
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>室</b> 動率	付帯	標準化補	補正				月率変動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境			行政		7	その他	1

(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				
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	多正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )	ı	( )
	UD 24 /T-16							%
	収益価格		円 (	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	近隣地域は、自己使	用建物を主体とした値	主宅地域で賃貸市場がオ				

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市龍徳字奥百合野8番75	2903000081735-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
宮若(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額 5,550,000 円 1 ㎡当たりの価格 13,700 円/㎡

### 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)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中心河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<b>Z</b> 9	塩化計1川預り伏ん	507年田073	<del>                                      </del>														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 宮若さ	<b>「福丸字</b>	錦20	3番2外						地 ( m	!積 i)	(	405 )	ìz	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	設との	準者 (70	ß計 , 200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		中規模成住宅	美一般住宅か 3地域	が多い既	北西3. 市道	2 m	7	水道	勝野	10	km		( <del>र</del>	その他)	
(2)	—————————————————————————————————————	東 200 m	、西 <i>'</i>	150 m、	南 200 i	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅	地					
近   隣	標準的画地の形物	<b>大等</b> 【	1 約	22	m、 奥行	<b></b> 約	18 m	規模	莫		400 r	rỉ程	度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記・特に事項	ない			街路-	2 m市	道	交通施設	勝野馬	尺西方	10	km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	旧若宮町中 り、今後も						 死成住宅	5地域	であり	、周:	辺地	域では	ミニ開発	Ěも	比較的活	発であ
(-/	有効使用の判定	戸建住宅均								対象基準 の個別的 因	集地 勺要	ない	1				
. ,	  定評価の手法  適用	取引事例比収益還元法		七準価権 収益価権		13	3,700	円/㎡ 円/㎡	-	4							
		原価法		₩₩₩ 積算価は			/	円/㎡									
		開発法			<u>''</u> による価格		/	円/㎡									
(6)市	場の特性	同一需給圏 ラリーマン 準地と同規	等である	3。周辺	ワでは住宅ナ	地開発がネ	舌発化し	ており	、地征	計は堅調	域及	び周 移し	辺地域に っている。	こある積 中心と	の は なる	地縁性を有 る価格帯に	するサは対象基
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	当該地域は の取引が支 用し補修正 は指定基準	配的で質	賃貸需要 って試算	要が乏しい( 拿しており、	ので、収記 _ 市場の3	益価格の 実態を反	試算は した	断念し 実証的	/た。- りな価格	·方、 『であ	比準り診	■価格は居 発力が高	居住環境 高い。よ	訂こ着	自目 して事	9例を採
(8) 公規( 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	を	内	票集	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	00	100	100	<u>[</u>	]			1 .		画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番宮若(県)	·号 -	1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内型	 票	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+5.0 +9.0 -9.0
基の 準検	前年指定基準		.	99.3]	100 [100.0]	100	[100	<u> </u>	13	3,500	*	甫 E	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地	<u>,</u> !の検討			価 変	/ 一般的		 .口減少、				域的				双引は一部 C旺盛であ	
象標(基準体)	の   - 2 基準地が共  検 である場合の検討	通地点(代表標	3,700 <sup> </sup> 標準地等と		形状成況	地域要因	t ie	若宮町「	中心部	背後のほ	既成住	E宅J	地域であり	り取引は	比車	交的活発で	·*ある。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 %		円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要認	因に変	動はない	, I <sub>°</sub>						

宮若(県) - 5 宅地-2

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	ō	画地 形状	接面道状況	道路の	設(	要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	宮若7C		苦市				建付地	(		ほり 方う	ぎ長 形	南東4 m	市道				準都計 (70,200)
b	- 35 宮若7C						建付地			ほ	ぎ長	北西14	m県道				 準都計
							地	(		) 方	形	南東4 m	1				(80,200)
=	- 35 宮若7C	_	 若市				建付地	,		長	方形	北4.5 m	道路				(都) (60,200)
	- 35						126	(		)							(00,200)
d	- 35 宮若 7 C		 若市				建付地	,		ほり )方i	ぎ長 ジ	南西6 m 南東6 m					 (都)1中専 (70,200)
	- 111	13					25	(		)   737	12	角地	I				(10,200)
e								(		)							
	-	T+6	= (+.4.4	n+ - 45	7+1/1\-	1 <b>=</b> 2 <b>+</b> 71.	10.	<b>→</b> / <b>T</b> + <b>5</b>	101	1-1-3-			<b>.</b>	/m Du 4	- <del> </del>		* c> /#+4
0	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	因の	域要 比較		推定標準( (円/㎡		個別 <sup>1</sup> 比較	ク要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	( 16	) ,190	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		16,190		0 2.3]		14,4		野路 泛通・		0.0	14,400
b	(	) ,916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		16,584	10	0 1.0]		13,7	į	妾近		0.0	13,700
c	(	)	_100	[ 99.8]	_100	100		· ·	_10	0				環境 画地		0.0	
d	(	,549 )	[100.0] 	100.0]	[100.0] 	[100.0] 		14,520	_10	4.7] 0		12,6	1	<b>亍政</b>	C	0.0	12,700
 e	(	,361 )	[100.0] 	100	[ 90.0] 	[103.0] _100		15,492	[120 10	0.8]		12,8	25	その他	[100]	0.0 <b>0</b> ]	12,800
10	ア事情・	イ月率	[ ]	100 補正の内記		[ ]			[			 ]の比較の	内訳		100		
	の内容			161C 00 1 3 H	`					0-		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	1347				
а	正常		街路		, 交通・接 		環境		0.0	街路		+3.0	L		0.0	- □環境 - -	; 
		0.00	四地		¦行政 -		その		0.0	行政			¦ そのfl		0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路		_   交通・接 		環境		0.0	街路 		+10.0	L		0.0	˙ 環境 └ ·	; 
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その作		0.0		
С		% / 月 -0.05	街路 		└ 交通・接 └		環境		0.0	街路		+4.0	L		+5.0	˙環境 └ ·	+5.( 
		-0.03	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			¦ そのfl		0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路		▽通・接		環境		0.0	街路		+5.0	L		0.0	_ 環境 └ ·	; 
				+3.0	¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その作		0.0		
е	q	% / 月	街路		<sup>│</sup> 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ff	<u>b</u>			

											( /		
(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	5り、	再調達原促	面の打	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	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	· 時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋ )	標準化	<b>七補正</b>	時点値	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		1					<u>10</u>	<u>)</u>	<u>L</u>	]		
付帯費用	標準化補	甫正 時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域 較	要因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)	Pav	(円/m	า๋ )	*		2042			(円/㎡)
	<u>100</u>		1			(	%)	<u>10</u>	0	<u>L</u>			
熟成度修正	[	] / 100			積算化	西格			P	] / m²			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	Б	告 標準化補正 成			月率	<b>坚変動率</b>	付帯	標準化裕	甫正				月率変動率
	% / 月   -	事 書				% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	fi	<b></b> 野路	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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収記		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12 -5 110 1712	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								%
	収益価格		円 (	円/m²)				
	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	近隣地域は、自己使	用建物を主体とした位	主宅地域で賃貸市場がオ	<b>₹成熟であるため。</b>			

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市福丸字錦203番2	2903000018806-0000
2	宮若市福丸字錦203番9	2903000018812-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		

令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
宮若(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額 2,160,000 円 1 ㎡当たりの価格 6,600 円/㎡

### 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

格しをた     日/㎡     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     正 行政 その他       (9) 指定基準地番号 指か定ら 小竹(県)     時点 修正 常準化 修正 収定 以小竹(県)     世域要 因の比 要因の比準価格 (円/㎡)     一次 (円/㎡)     標 街路 0.0 域 交通 +2.0 以域 交通 +18.0	2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
### 対象	基		びに 宮若市小伯	犬字片崩 4	9 1番						·	-	法	令上の規	見制等
日形		形状			1の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	処理施			设との	(70	,200)	
振平的画地の形状等 関口 約 25 m、 異行 約 20 m、 規模 500 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない 第項 2.8 m 市道 交通 勝野乳陶西方13 km 法令 対象基準地と同じ 現制 2.8 m 市道 交通 勝野乳陶西方13 km 法令 対象基準地と同じ 現制 2.8 m 市道 交通 勝野乳陶西方13 km 法令 対象基準地と同じ 現制 2.8 m 市道 交通 勝野乳陶西方13 km 法令 対象基準地と同じ 現制 2.8 m 市道 交通 勝野乳陶西方13 km 法令 対象基準地と同じ 現制 2.8 m 市道 交通 勝野乳陶西方13 km 法令 対象基準地と同じ 現場 2.8 m 市道 交通 影響を関係 2.8 m 市道 交通 2.8 m 市道 交通 数字 2.8 m 市道 交通 2.8 m 市道 交通 3.8 m 表 2.8 m 表 3.8 km 表 2.8 km 表 2.8 km 表 3.8 km 表 2.8 km 表 3.8 km 表 2.8 km 表 3.8 km 表 2.8 km 表 2.8 km 表 3.8 km 表 3.8 km 表 2.8 km 表 3.8 km 表 3.8 km 表 2.8 km 表 3.8 km 表 3.8 km 表 2.8 km 表 3.8 km 表 3.8 km 表 2.8 km 表 3.8 km A.8 k									-	勝野13	3 km		( र	の他)	
地域の特性   特記   特にない   街   2 8 m m m ii		範囲	東 250 m、西	200 m、	南 100 г	m、北	250 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地					
地域   地域   地域   地域   関   地域   で   の適用		標準的画地の形料	大等 間口	約 25	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		500 m³₹	呈度、	形状!	長方を	杉	
単域要因の将 来予測		地域的特性	特記 特にない			街 2.	8 m市道	交通	勝野馬	沢南西方	13 km	法令	対	象基準地	と同じ
東子測   お現状維持で推移するものと予測する。	域		事項			路 !		施設				規制			
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格							が建ち並ぶ即	 死成住宅	地域で	ある。	格別の変動	助要因	は見る	受けられ	ず、概
取引事例比較法   比準価格	(3)最	も有効使用の判定	戸建住宅地						の個別的		l I				
「中	` '		取引事例比較法	比準価村	各	(	6,600 円/	m²	囚						
開発法   開発法による価格	σ	適用	収益還元法	収益価権	各		/ 円/	m²							
(6) 市場の特性 同一需給圏は、宮若市及び周辺市町内の郊外に存する住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域にある種の地線性を有するサラリーマン等のほか農業従事者等である。人口減少及び少子高齢化が進む中で住宅地需要は低調であり、地価は弱多みで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で200万円~250万円前後であるを投掘を放び鑑定評価額の決定の理由 と 大字証的な価格であり説得力が高い、当該地域はアバー等の収益物件は見られず、自己使用目の取引が支配的であるため賃貸需要が乏しいことから収益価格の試験は断念した。以上より、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を提定した。			原価法	積算価権	各		/ 円/	m²							
線性を有するサラリーマン等のほか農業従事者等である。人口減少及び少子高齢化が進む中で住宅地需要は低調であり、地価は弱含みで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で200万円~250万円前後であると把握される。  (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由を決定した。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由を決定した。以上はり、指定基準地からの検討・指定とからいな価格であり説待力が高い。当該地域はアバー・等の収益物件は見られず、自己使用目的で取引が更更配的であるため賃貸需要が乏しいことからい益価格の試算は断念した。以上より、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準として上記の通り鑑定評価額を決定した。 (8) 代表標準地 標準地 特点 修正 標準化 修正 図の比 要因の の規準価格 の規準価格 の規準価格 とな の他 とな で の他 とた 日 / ㎡ 回り 「」 100 「」 20															
検証及び鑑定評価	(6)市	5場の特性	縁性を有するサ 、地価は弱含み	・ラリーマン	/等のほか嗣	農業従事者	<b>≛等である。</b>	人口減	少及び少	子高齢	化が進む中	っで住宅	3地需	要は低詞	周であり
松規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   成   で	· / 検	証及び鑑定評価	た実証的な価格 るため賃貸需要	『であり説得 が乏しいこ	引力が高い。 ことから収録	当該地域 益価格の記	或はアパート 试算は断念し	等の収	益物件は	t見られ	ず、自己的	使用目的	りで取	7引が支配	己的であ
格しをた     円/㎡     100     100     100     100     正 行政 その他       (9)     指定基準地番号     時点 修正 標準化 修正 相正 图の比 要因の 比準価格 比較 (円/㎡)     地域要 要因の 比準価格 比較 (円/㎡)     標 街路 0.0 地 街路 +7.0 域 交通 +2.0 以域 交通 +2.0 以级 +2 以级 +	公規	価 標準地番号	標準地			因の比	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域	交通	
指定基準地番号   時点 標準化 地域要   個別的 対象基準地   大の比準価格   大の比準価格   大の比較   日の比   大の比準価格   大の比準価格   大の比準価格   大の比準価格   大の比準価格   大の比準価格   大の地   大の声   大の地   大の声   大	価と 格し をた	公示価格	円 / m²	<del></del>	100		-			正	行政				
準検 地討         副手指定基準地の価格 8,500 円/㎡         [99.4] 100         100 [128.8]         100 100         [100.0] [128.8]         100 100         [100.0] 100         6,560         正 行政 その他         0.0 その他         その他         0.0 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 を対していまするのは を対していまするとしていまするのは を対して を対していまするのは を対していまするのは を対していまするのは を対していまする						因の比	と 要因の	の比	準価格	標内準	街路 交通	0.0	域	交通	+2.0
(10)			_	<del></del>			-		6,560		行政	0.0			
家標の - 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 準価討 代表標準地 標準地 地格 の等  - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形 状 成 況 要 因  - 3 数外の幹線道路背後に農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で 要 因 がり、地域に格別な変動をもたらす要因は乏しい。 要 因 個別的要因に変動はない。	(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		L	価 変	1 1	111.4-74	少、高歯 き停滞し	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ーー 行、地域 が、工業	が衰退を	受け、当	」 上地取 として	双引は一部 旺盛であ	『の住宅 5る。
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変動はない。 要 因	基準標準価額	- 2 基準地が共 (である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地		形 状 成 況	1 1	+ 12							ででは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、こ	三地域で
	の等	公示価格	-0.8 % 半年		因	1 1		要因に変	逐動はない	, I <sub>o</sub>					

宮若(県) - 6 宅地-2

NO	取引事 例番号	j	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面道 状況	1路の	主要 設の <sup>2</sup>	交通/ 状況	施	法令上の規 制等
a	宮若 7 C		苦市				更地	(		ほl )方テ	ま長 形	南東5 m	市道				(都) (60,200)
b	- 36 宮若 7 C		若市				更地	(		ほり り形	<b>ぎ</b> 台	北東12 :	m県道				(都) (60,200)
	- 35	54															
С	宮若7 C		若市				更地	(		ほl 方 <sup>ቻ</sup>	ぎ長 形	南東4.3	m市道				隼都計 (70,200)
٦	- 35 ====================================		₩→				7+1/-			7.6	5 <b>ク</b> πス	南西7 m	±:*				 集都計
d	宮若 7 C		若市				建付 地	(		)	整形		叩追				年旬時 (70,200)
 е	- 111	2															
	_							(		)							
10	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		L 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		上 惟定標準信 (円/㎡)		 国別的 比較	 要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 99.8] 100	100	100		7 044				0.4	街路		C	0.0	0.404
 b	(	,927 )	100.0]	[100.0]	100	100.0]		7,911	10	3.1] 0		6,42	26 安道 接近		C	0.0	6,430
	9,	,428	[100.0]	100	[ / ]	-		9,428	[13	2.0]		7,1	42 環境	竟	C	0.0	7,140
С	( 10.	, ,007	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		10,007		0 5.6]		6,8	73 画均	<u>t</u>	0	0.0	6,870
d	(	)	100	[100.0]	100	_100			_10	0			行政			0.0	
e	2,	,145	100.0]	100	100	100		5,047	10	5.0]		5,3	13 その			0.0	5,310
e	(	1		100	[ ]				[	]				1	<b>100</b> .	ַ נַ ט	
<b>V</b> O	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			·	
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・接	近	0.0	環境	+15.0
	-	-0.05	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 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+10.0	交通・接	近	0.0	環境	+20.0
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	5近	0.0	環境	+40.0
		0.00	画地	0.0	├───		その		0.0	 行政			その他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接			環境	-5.0
		0.00	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
e	9,	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		- 1	交通・接			環境	
			    画地		_  ¦行政		とこっ			 行政		 J	 その他			<u>.</u>	

(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	税	市街地でる	あり、	再調達原	面の	把握が図	国難であ	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合(	の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	追	成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100							<u>10</u>	) <u>0</u>		1		
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付	帯費	費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比		的要因0	) I	<b>事調達原価</b>
	(円/n	n³)				TE:	俊()	D価格 (円/㎡)	阿	も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		]	]	/ 100				積算	価格			I	円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比較	<b>交</b>		街路	3	交	通	・接近	•	環境			行政			その他	1

(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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収記		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12 -5 110 1712	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								%
	収益価格		円 (	円/m²)				
	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	近隣地域は、自己使	用建物を主体とした位	主宅地域で賃貸市場がオ	<b>₹成熟であるため。</b>			

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

T 1135/		
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市小伏字片崩491番	2903000039888-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額 8,390,000 円 1 ㎡当たりの価格 24,600 円/㎡

### 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)	[ 年1月]	円 / m²
/ 2 ) 京北河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	正の埋田	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	_	若市福	丸字錦 2 ′	18番1						地和 ( m² )		341	法令上の規制等
地	形状	敷地( 況	の利用の	)現 周: 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接边	ー 要な交通施記 近の状況	設との	準都計 (70,200)
	台形 1:1	店舗兼( W 2	 主宅	店等	模の小売店舗 が見られる! 隣商業地域		南西16 県道	m		水道	勝野1	O km		(その他)
(2)	範囲	東 3	0 m、	50 m.	、南 250	m、北	100 m	標準	的使用	用 低層	店舗併	用住宅地		
近四	標準的画地の形	状等	間口	約 19	9 m、 奥行	亍 約	17 m	規	模		320 m²	程度、	形状(	まぼ長方形
隣 - 地 域	地域的特性	特記 #	寺にない	o		街 16	m県道		交通	勝野	訳 西方	510 km	法令	対象基準地と同じ
1-3%		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測				域で、地域で 化する可能性			要因は記	認めら	れない	が、背	後地の人[	コ減少領	等に伴い、当該地域
(3)	有効使用の判定	低層店	舗併用作	住宅地						対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> た り要	:61		
, ,	定評価の手法	取引事	列比較法	比準価	i格	2	4,600	円/m²	<u>:</u>					
σ	適用	収益還:	元法	収益価	i格	18,900 円/m²								
		原価法		積算価	i格		/	円/m²	:					
		開発法			による価格		/	円 / m²						
(6)市	5場の特性	同一需	給圏内に	おける大		の進出に	より、IE	来から	の商	業地域σ	衰退が	進行しても	すり、≌	は個人事業者である。 á該地域に対する宅 <sup>は</sup> ら。
· 植	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	あり規範	節性が高 め収益値	いと判断 格の相対	する。なお、	、当該地 劣るもの	域は自己	使用建	物をま	主体とし	た旧来	からの商業		やした実証的な価格で で賃貸市場が未成熟で レ、収益価格を参酌し
(8) 公規 <sup>(</sup> 示準 <sup>;</sup>		也  標準	<b>≛地</b>	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較		別的 因の 咬	の規	/ m \	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	г	1			補	画地		因 行政
格し をた	△ ハ   両1日	円	/ m²	100	[ ]	100	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地積	番号	-	時点修正	標準化補正	地域頭 因の比 較	更 個別 要[	別的因の	の比差	/ m )	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基	. –		[ ]	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(10) 対年 象標(	カー・削牛信牛1川恰		,	 '00 円/㎡	価 変格 動	一般的要。因	为 宫			ボシ及び たいる。			こより、	商業地に係る需要は
基準 準価	ティスター マーク を 検 である場合の検	共通地点(代 討 標準地	表標準地	も等と同一地 -	形状成況							大規模SCG が続いている		等により、近隣地域は
地格 の等 前か	公示価格	雪 -∩ 4	% 半4	- 円 / ㎡  手間	要 因 % の	(個別的 要 区	1	別的要	因に変	動はなり	l I.			
	~#J+ +					1								

<u> </u>	<b>八井川</b>													i右(宗 <i>)</i>	J -	七地-2
(1)	比準価格	算正内	]訳													
NO	取引事例番号	事 / 号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o}	画地 形状	接面道状況		主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
а	宮若 7 C	宮	苦市				建付地	(		ほl 方テ	ぎ正 形	北東12 m 北東5 m	m県道			(都) 70,200)
	- 3	55										角地				
b	宮若 7 K						更地				ぎ長 で	東4 m市	道			(都)1住居
		45						(		) 方形	₺	南5 m				70,200)
c		15 D 鞍	手郡鞍手町				更地			ほ	 ぼ長	北西4 ml	町道		+	(都)1住居
	K		, H. 123 - 3					(	,	方						60,160)
d		52	<del>'A +</del>				7⇒/→			171	<b>-</b> ₹-T	西10 m市	-: <del>*</del>		_	「調区」
u	宗像70	.   ਹਨੀ	象市				建付地	(		) 方 方 ,	ぎ正 形	Maio   mit				60,200)
	-	66													_	
е								(	,	)						
NO	- 取引	(冊 大女	事情補	時点修	建付減	標準化	142	定価格	+#+	   	-	     住定標準値	F (F)	別的要因の	7	 査定価格
NU		脚作 /m²)	正	正	煙の補正	補正		圧価値 円/㎡)	因のは			(円/㎡)				且足1個倍 (円/㎡)
а	(	) 2,700	100 [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [102.0]		22,344				23,74	街路		0.0	23,700
b	(	)	100.03	[100.0]	100.03	100		22,344	_100			20,7-	45 交通 接近		0.0	25,700
_	23	3,488	100.0]	100	100	[103.0]		22,804	100			25,9			0.0	25,900
С	22	2,879	[100.0]	[100.4] 100	[ / ]	[100.0]		22,971	[ 91			25,13	32 画地		0.0	25,100
d	(	) 1,014	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		21,119				23,72	一 行政 29 その		0.0	23,700
e		)	100.0		100.0	100.0		21,119	_100			23,72	29 200	[100]	-	23,700
				100		[ ]			]	]	1			100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化 	補正の内記	Υ,				-	工地均	<b></b> 要达	]の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	近 <sub>0.0</sub>	環境	-4.0
		+0.05	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接続	近 <sub>+4.0</sub>	環境	-10.0
		0.00	画地	+3.0	   行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	· L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		  環境			街路			交通・接続		環境	-10.0
		+0.04	    画地		_  ¦行政		¦			 行政			 その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接続		環境	-15.0
		+0.10	    画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・接続		環境	
			    画地		 ¦行政		¦ ¦その	 他		 行政			 その他	. – – – – -	- <u>-</u>	
	L)维/亚+农:	央定の5	 		1		1					i	〔比準価桁	<b>፟</b>		<b>4,600</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	間の打	把握が困	難でる	あるため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	<b>†</b>							
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	ก๋ )	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	]	1(	]		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因σ	) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,554,831	1,259,764	4,295,067	4,064,720	230,347	( 0.9794) 225,602	(3.9 0.4)
	収益価格	6,445,771	円 ( 18	8,900 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						

(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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)	·2 想定建	単物の状	t況										宮石(県) ———	<u> </u>		地-4
		用	途	建築同	面積	(	m²)		構造・	階層		延床	面積		( n	n²)
店舗	兼共同信	笔				164.0	0	S	2 F	•					328.00	
公	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容和	 責率	基準容積	責率等	地積		間口			前面道路、	幅員等	編員等	
準都	3計		70 9	<b>%</b>	200 %		200 %		341 m²		.5 m×	19.0 m	前面道路:			.0 m
想	定建物の	)概要	1 階店舗・2	 階共同住	宅を想象	Ė			有効率 の理由	1(	00.0 %	外階段				
(3)-	-3 総収益	 大出登者														
. ,	階層	用途		面積	 有効 率	有効	面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 <sup>斗</sup>	F.	額支払賃	5料	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)
				( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権和	金等	(円)
1	~ 1	店舗		164.00	100.0		164.00		1,860	305,040		6.	6.0 1,830,		,240	
2	~ 2	共同信	注宅	164.00	100.0		164.00		1,100	180,400			2.	0	360	,800
	~															
	~															
	~															
	計			328.00	100.0	;	328.00				485	,440			2,191	,040
年		 5米4							485,	⊥ 440 [	円 × 12	 ケ月 =	=	5	,825,28	10 円
	共益費(管							—————————————————————————————————————				12ケ月				0 円
b	共益費(管	理費)(	の算出根拠													
7	の他の肌	双入(駐車	車場使用料等)			円/台 x 台×12ケ月+						ケ月+				
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
	室等によ				. 0/ > >		5,8	325,280 F			5.0					
			(%) + ( x	全 全 至 本 B (	(%))	+		F	円 x			% =			291,26	
	上計	+ a+		144.)			0.404	040 [	05	0.04			20.04	5	,534,01	
			き(空室損失考慮 き及び償却額(空		唐後)		2,191, 償却 <sup>2</sup>	040 円 x = 数 (		.0 % 年)	 運用利		00 % = %)		20,81	э <u>гэ</u>
								一 円 ×		- <sup>'</sup> %		шу(	=			0 円
		∖に係る	保証金等の運用語	益(空室損失	考慮後)			円×		%			% =			0 円
	4 1 ㎡		+ +	の答山中や	п	( )	+1+++		4,831 円		(		16,290	円/mí)		
(3) - NO	(3)-4 1 m³当たりの月額支払賃料の算出根拠         NO 事例番号       事例の実際       事情補						为は支持 標準化		<b>松</b> +++++	 或要	基準隊	<b>本</b>	 定実質賃料	其淮+h	基準階σ	)信料
140	争的售	7	実質賃料 (円/㎡)	<del>                                    </del>	正	点。  補		差修正	因のは		格差修正	E (F	正关复复称 引/㎡)	坐干地	ϫ÷ᅢϤV.	∠ <del>具</del> ↑↑
а	_		,	100		-	100	100 [	100	) <u> </u>	100 [	- 1		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,102 P	9/m²
b	-		(	100			100	100			100	_		   月額支打 		
С	-		(	] [	] 10			[	] [	]	•	]		基準階	2 F	В
	-	- ( ) 100 [ 1		_		100	<u>100</u>	]   $\frac{100}{[}$	]	<u>100</u>	]					

							( ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	<b>ミ額相当額</b>				算 出	根 拠		
修繕費		341,000 F	7		68,200	,000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		291,264 F	7		5,825	,280 ×	5.0 9	6	
Λ.ΣΕ Λ.÷E	土地	13,700 F	7	查定額					
公租公課	建物	477,400 F	7		68,200	,000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		68,200 F	7		68,200	,000 ×	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		68,200 F	<del>ŋ</del>		68,200	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 F	7						
総費用									
~		1,259,764 F	7	(		3,694 P	∃/m²) (	経費率 2	22.7 % )
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.9 %	ó	g:賃料の変	逐動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	ó	n a:躯体の	経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	30 %	ó	n ♭ : 仕上の	経済的耐用	月年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	30 %	ó	n c:設備の	経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期	間を考慮	した修正率	<u> </u>	0	.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		68,200,000 円				2		設計監理	
					000 円 / m 本部分	ſίx	328.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0596		0.0427 ×		0.0545 x		0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,064,720 円 11,920 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	,020  37	- /						
総収益								5,554,831	円
総費用								1,259,764	円
			+					4,295,067	
建物等に帰属する純収益								4,064,720	
土地に帰属する純収益 -								230,347	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							225,602	
×				(				662	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	ó						
		6,445,771 円	]	(				18,900	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市福丸字錦218番1	2903000018884-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額127,000,000 円1 ㎡当たりの価格11,000 円/㎡

### 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)	[ 年1月]	円 / m²
(2)中地河木口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	の埋田の髪	胃											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 宮若市	宮田字	草葉 5 4	42番38	3 外					地和 ( m² )		,570 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利力	用の現	周辺( 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 近の状況	设との	(都) (60,200)
	台形 1.5:1	工場、事務F 庫 S 3	新兼倉 新兼倉		工場で工業 る工業地域		南8 m 市道、 東側道	ī		水道	勝野7	km		(その他)
								1						(70,200)
(2) 近	範囲	東 50 m、		800 m、		m、北 - 44	50 m		的使用		兼倉庫		T/.II) F	=
隣	標準的画地の形料		口 約	110 r	m、 奥行		90 m	. 規材			000 m²		形状	
地 域	地域的特性	特記・特になり	II 1.			街 - 8 m 路 -	市道		交通 施設		訳 南西	5方7 km	法令   規制	¦(都) ¦(60,200)
	地域要因の将		~~ · · · · · · ·	/+ ·	- 314 1.1 1.15			1			<b>.</b>			1
	地域安内の将 来予測	│中規模丄場 │地域は今後							也域内	及び周	辺に格	5別の変動9	関しばり	見受けられず、当該
(3)	最有効使用の判定	工場兼倉庫	i地							対象基準 の個別的	隼地 角 内要	自地		+1.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格		1	1,000	円/m²		因				
0	の適用	収益還元法	Ц	<b>又益価格</b>			/	円/m²						
		原価法	<b></b>	責算価格			/	円/m²						
		開発法	Ī	開発法に	よる価格		/	円/m²						
(6) ī	市場の特性	同一需給圏 岡都市圏を る。取引価	中心に、	工業地	に対する	需要が堅認	調なこと	こから、	当市の	カ工業地	しに対す	る需要も底	(堅く、	後等の法人である。福地価は上昇傾向にあってある。
<b>│</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	、収益価格	を求める を反映し	ことが た実証	できなか・	った。比差	準価格は	は、同一	需給图	圏内の類	似地垣	はに所在する	5取引事	R成熟であることから Mのら求めたもので Mのとおり鑑
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要		の規		標 内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	<b>小元価格</b>		Г	1	100	100	r	]			補			因 行政
格し	,	円/㎡	10		100	100	-   L 100				正	13-74		その他
をた						ļ			<del></del>	= 3#= 1ıL	+#	その他		TIP 44-104
(9) 指か 定ら		5 -		多正	標準化 補正	地域 因の比 較	世 要比	因の	の比差	/ m \	内 準 訳 化	交通		地 街路   域 交通   要 環境
基の	前任指定其淮	地の価格	Г	1	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政
準検 地討	i	ラピック im in	10	00 [	]	[ ]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	送り 継続 新規 前年標準価格 コンド 1 1 2 1 1 2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1	0,500 F 準地等と		価 変格 動		<b>∃</b>	工業地	こ対す	る投資	意欲は	底堅く、地値	画は上昇	氏金利政策が続くなか 昇傾向にある。
基準 準価 地格	である場合の検討   計 代表標準地	標準地		-	形状成況要	世界日		_業団地区 ない。	小の黙	めんした。	工業地域	乳で、地域3	受凶に称	各別の変動は見受けら
の等	公示価格			9 / ㎡	因	(個別的 要 因		別的要認	因に変	動はなり	l 1 <sub>0</sub>			
前が	↑ 変動率 年間	+4.8 %	半年間	9/	6 の		-							

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画の形	i地 状	接面道 状況	色路の	主: 設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	宮若 7 C - 112		<b>若市</b>				更地	(	)	ほぼ ) 形	 整	北西18.3 北東17. 角地					(都) 70,200)
b	鞍手7C	鞍	手郡鞍手町				建付 地	(	)	不整	形	北7 m町 東2 m 角地	道			(	(都) 70,200)
С	鞍手 7 C - 55		手郡鞍手町				底地	(	)	台形)		東9 m県	道				(都) 60,200)
d	等手7 K	鞍	手郡鞍手町				建付 地	(	)	ほぼ ) 形	整	北東11	m県道				(都) 60,200)
e	-							(	)	)							
10	取引促(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	ற要因 <i>σ</i>	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 11,	,610	100 [100.0]	[101.2] 100	100	100 [103.0]		11,407	100	5.0]		10,8	^	通・		0.0	11,000
b	11,	, 297	100 [100.0]	100.0]	100 [100.0]	100 [ 98.0]		11,528	100 [100			11,4	接 37 環			0.0	11,600
С	( 8.	, 772,	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 80.0]		10,965	100 [106			10,2	67 画	地	+1	.0	10,400
d	(	, 577	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 40.0]	100 [100.0]		11,443	100	)		11,0	行	政 の他		0.0	11,100
e	(	)	100	100	100	100.0 <u>1</u>		11,443	100			11,0	03 - 2	שוכט	[ <b>101</b> .	-	11,100
10	ア事情の内容の		ウ標準化								要因	 の比較の	内訳				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路		+5.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
	-	+0.40	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-1.0	交通・	接近	+5.0	環境	-3.0
		0.00	画地	-2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
c			街路		ੵ ▽交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		i	交通・		+9.0		-3.0
		0.00	画地		行政		その		0.0	 行政			その他		0.0		
d			街路		_   交通・接 		環境		0.0	封路 		i	交通・		+2.0	· 環境 - 	0.0
		0.00	凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0	T	
е	9	%/月	街路 		▽ 交通・接	近 	環境		1	<b>封路</b> 		¦ ۱ ۱ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	交通・	接近 		環境 L	
			画地		¦行政		その	他	ĺ	行政		 	その他				

													(>1<)	-		2 2 0
(2)積算価格算定内	訳									_			_			
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	西の	把握が図	国難で	あるため。				
(2)-2 造成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が <sup>ī</sup>	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/㎡)	事情補	i正	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	i i	造成工事費 (円/r	ที )	標準	化補正	時点的	修正		逐正後σ	導費の補 )価格 ]/㎡)
	100 [	]	100							<u>10</u>	00]	<u>L</u>	]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		付帯質正後の	費用の補修 D価格	<b>桂</b>	i効宅地化≥ 余した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 拝	調達原	価
(円/㎡)						グilluffi (円/㎡)	PZ	・ (円/r	'n)	#X		LL#X			( P.	] / m² )
	100 [	]	100					(	%)	<u>10</u>	]					
熟成度修正	[	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率数	変動率 (
	% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地域要因の比較		街路	i		交通	・接近	,	環境	•	•	行政			その他	3	

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								%
	収益価格		円 (	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	近隣地域は、自社使	用建物を主体とした]	E業地域で、賃貸市場 <i>f</i>	が未成熟であるため。			

(4)開発	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	の理由								
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)				
開発	法による価格			円 (		円/㎡)							

 4 不動産ID
 宮若(県) 9 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市宮田字草葉542番38	2903001124160-0000
2	宮若市宮田字走落597番5	2903000106138-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 宮若(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額62,700,000 円1 ㎡当たりの価格18,000 円/㎡

### 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)	[ 年1月]	円 / m²
(2)中地河木口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

横 地域的特性   特記   特にない。	の 準都計 (70,200) (その他) (その他) 大 長方形 芸令 対象基準地と同じ
地域要因の将 中規模工場の目が   大田   大田   大田   大田   大田   大田   大田   大	(70,200) (その他)    大長方形   大会 対象基準地と同し
1:1   日か農地が多い工業地域   市道   市道   市道   東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 450 m   標準的使用 工場地   標準的画地の形状等   間口 約 60 m、奥行 約 50 m、規模 3,000 ㎡程度、形式 地域的特性   特記 特にない。   街 8 . 5 m市道   交通   勝野駅 北西方12 km   技 地域要因の将 来予測   中規模工場のほか、一般住宅・農地等も見られる工業地域で、地域内及び周辺に格別の変 当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。  (3)最有効使用の判定   工場地   (4)対象基準地 の個別的要	大 長方形 (大 ) 対象基準地と同じ
近 標準的画地の形状等 間口 約 60 m、 奥行 約 50 m、 規模 3,000 ㎡程度、 形材 地域的特性 特記 特にない。	ま令 対象基準地と同じ 現制
横地   地域的特性   特記   特にない。	ま令 対象基準地と同じ 現制
地域の特性 特記 特にない。	見制
事項	
来予測 、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。  (3)最有効使用の判定 工場地 (4)対象基準地の個別的要 (5)鑑定評価の手法 収益価格 / 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は、製造業・物流業・九州自動車道若宮I.Cに近い工業地域であり、その希少性から地価は上昇傾向にある。取り規模等の個別的要因により大きく異なり、数千万から数億円と様々である。  (7)試算価格の調整・ 近隣地域は、自社使用を目的とした取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であるた。	動要因は見受けられる
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 18,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は、製造業・物流業。九州自動車道若宮I.Cに近い工業地域であり、その希少性から地価は上昇傾向にある。取り規模等の個別的要因により大きく異なり、数千万から数億円と様々である。	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 18,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は、製造業・物流業。九州自動車道若宮I.Cに近い工業地域であり、その希少性から地価は上昇傾向にある。取規模等の個別的要因により大きく異なり、数千万から数億円と様々である。  (7)試算価格の調整・ 近隣地域は、自社使用を目的とした取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であるた	
収益域が、 収益域が	
開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は、製造業・物流業。九州自動車道若宮I.Cに近い工業地域であり、その希少性から地価は上昇傾向にある。取規模等の個別的要因により大きく異なり、数千万から数億円と様々である。	
(6)市場の特性 同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は、製造業・物流業。九州自動車道若宮I.Cに近い工業地域であり、その希少性から地価は上昇傾向にある。取り規模等の個別的要因により大きく異なり、数千万から数億円と様々である。 (7)試算価格の調整・ 近隣地域は、自社使用を目的とした取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため	
「検証及び終定評価」ができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が	引価格の水準は、形状
額の決定の理由 めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと 記のとおり決定した。	類似した取引事例から
(8)     代表標準地     標準地     時点     標準化     地域要     個別的     対象基準地     標     街路       公規価     標準地番号     修正     補正     因の比     要因の比較     の規準価格 (円/㎡)     内 準 交通 (円/㎡)       示準格     -     ・ <td>地 街路 域 交通 要 環境</td>	地 街路 域 交通 要 環境
価と 公示価格 [ ] 100 100 [ ] 補 画地 エ (元本)	因 行政
格し	その他
(9)     指定基準地番号     時点 修正 補正     標準化 因の比 要因の 比較 (円 / ㎡)     対象基準地 の比準価格 内 準 交通 (円 / ㎡)     標 街路 次通 (円 / ㎡)	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	因の行政その他
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 価 変	
基準検 である場合の検討 標準地	、地域要因に格別の変動
地格 <sup>標準地番号</sup> - 要 の等 <u>公示価格 円/㎡</u> 因 因 個別的要因に変動はない。 前 か 変動率 年間 +5.9 % 半年間 % の	

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の 芸	E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	宮若 7 C		若市				建付地	(		ほほ ) 方刑		北東12 m 北東5 m 角地	l県道		(	(都) 70,200)
b	直方 0 7	C 直	方市				建付地	(		ほ 形 形	 <b>f</b> 整	北西3.5	m市道		(	(都) 70,200)
С	- 1022 飯塚7C	飯均	塚市				更地	(		不惠)	<u></u> 隆形	北9 m市i 東10 m	道			(都) 80,200)
d	- 80 宗像7C		像市				建付地	(		また。	手長 ジ	東10 m県 北4 m 角地	道			1 低専 60,80)
e	-	,						(		)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	( 22	,700	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [102.0]		22,344	_	4.4]		17,96	_ ^~		0.0	18,000
b c	18	,642	100 [100.0]	100 0.1	100 [100.0]	100 [100.0]		18,903	10 [104	4.5]		18,08			0.0	18,100
d	18	,907	[100.0]	[100.0] 100 [102.1]	100			19,715		7.1]		18,40	画地 )8 行政		0.0	18,400
ч — е	14	,107	[100.0]	100	[ 70.0]	[103.0]		19,977		3.4]		17,61	6 その他	[100.	0.0	17,600
<b>VO</b>	ア事情の内容を		 [ ] ウ標準化	100 補正の内記	[ ]				[	]	 或要因	の比較の	为訳	100		
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	+4.0	環境	+15.0
	-	+0.05	画地	+2.0	L ¦行政	0.0	├ ¦その	· – – – – - 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
b		% / 月 +0.48	街路		· · 交通・接		環境			街路		Ĺ	交通・接近	+10.0	· 環境 	0.0
<u></u>			画地 街路		 		 		0.0	行政  街路			その他  交通・接近	0.0	環境	0.0
		0.00			    行政		その			 行政		i	 その他	0.0	L	
d			街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境 -		0.0	街路		+2.0	交通・接近	+4.0	·環境	+8.0
		+0.35	四地		行政		その		0.0	行政		-1.0		0.0	, TEM 1-2-	
e		% / 月	街路     画地		│交通・接 └ │行政	:VI 	環境  			街路  行政			交通・接近  その他		·環境 - 	

													(>1<)		_	0.0 0
(2)積算価格算定内	]訳															
(2)-1 原価法か	「適用できれ	ない均	場合その理由	E	既成	市街地でる	あり、	再調達原何	面の	把握が困	国難でa	あるため。				
(2)-2 造成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	丁能な場	易合の	の価格										
造成事例番号			-			所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正		)価格	O補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	修正		》正後0	■費の補 ○価格 日/㎡)
		]	100							<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	前効宅地化率 除した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 🏻	調達原	原価
(円/㎡)				"		(円/㎡)	PA	、U/こ1画代 (円/n	n²)	¥X		LU#X			( P	] / m² )
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]			
熟成度修正	]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率地 内容	变動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i	交	ē通·	・接近	,	環境			行政			その他	<u>b</u>	

(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	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 後の純収益 ( P	還元利回 (r·	回り -g)
法						( )	(	) %
	収益価格		円 (	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	近隣地域は、自社使	用建物を主体とした]	L業地域で、賃貸市場か	「未成熟であるため。			

(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1 開発法の	D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	の総和	支出σ	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	i	建築工事費	延床面積
(円)		(円)		円)	(%)		(円/㎡)	( m²	)	(円/m²)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)				

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市沼口字平ノ口117番1	2903000027697-0000
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		l
ב מיי		