

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
新宮(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	31,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	111,000 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 14 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 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		糟屋郡新宮町新宮東 2 丁目 4 0 9 番 1 0 「新宮東 2 - 8 - 2 5」				地積 (㎡)	280 ()	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 低専 (40, 60)								
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北西 6 m 町道	水道、 ガス、 下水	新宮中央 1.2 km		(その他)								
(2) 近隣地域	範囲		東 140 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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 20 m、		規模		280 ㎡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	基準方位北 6 m 町道	交通施設	新宮中央駅 南方 1.2 km		法令規制 対象基準地と同じ							
	地域要因の将来予測		近隣地域は一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域である。良好な住環境にあり、住宅需要は堅調に推移している。今後も現況にて推移していくものと思われ、地価は上昇傾向にある。														
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 111,000 円 / ㎡														
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡														
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡														
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡														
(6) 市場の特性		住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は町内及び隣接する東区的环境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、自用の住宅を求めるサラリーマン等が考えられる。新宮町は東区に隣接した福岡市のベッドタウンであり、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は 2 8 0 ㎡程度の土地で 3 0 0 0 万円程度となる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。															
(8) 公規価示価格と格しをた	□ 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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他					
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100											
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / ㎡)	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	
	福岡東(県) - 18																
	前年指定基準地の価格 104,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [96.7]	[100.0] 100	109,000										
(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 107,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動形成要因	〔一般的要因〕	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。										
	〔地域要因〕					良好な住環境の地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。											
	〔個別的要因〕					特段の変動は見られない。											
変動率		年間	+3.7 %	半年間	%												

3 試算価格算定内訳

新宮(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 (㎡)	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	新宮 7 K - 5	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	新宮 7 K - 7	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道		1 住居 (60,200)	
c	新宮 7 C - 953	糟屋郡新宮町		建付地	()	正方形	南6 m町道 北東12 m 二方路		1 低専 (50,100) 地区計画等	
d	新宮 7 C - 253	糟屋郡新宮町		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	南東8.2 m町道 北西4 m 二方路		1 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 118,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	121,805	$\frac{100}{[105.8]}$	115,128	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	115,000
b	() 103,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,751	$\frac{100}{[100.0]}$	112,751		113,000
c	() 119,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	113,726	$\frac{100}{[104.0]}$	109,352		109,000
d	() 118,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	114,471	$\frac{100}{[106.1]}$	107,890		108,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 0.0	環境 +4.0		
			画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0		
			画地 +5.1	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： 111,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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/㎡)					
	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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

新宮(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町新宮東 2 丁目 4 0 9 番 1 0	2917000035786-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準換 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 98,000 円 / m ² - 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				価 格 変 動 形 成 要 因 の	{ 一般的 } 町 人 口 増 加 は 近 年 は 鈍 化 傾 向 に あ る 。 一 方 で 、 高 齢 化 率 は 県 全 体 と 比 較 し て 大 幅 に 低 い 状 態 が 続 い て い る 。
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %					
				{ 個別的 } 取 引 の 意 思 決 定 行 動 に あ た っ て 、 主 た る 需 要 者 が 着 目 す る と 考 え ら れ る 画 地 条 件 等 の 個 別 的 要 因 に つ い て は 、 特 に 変 化 は み ら れ ない 。		

(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 (㎡)	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	新宮 7 C - 253	糟屋郡新宮町		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南東8.2 m町道 北西4 m 二方路		1 低専 (60,80)	
b	新宮 7 C - 254	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ長 方形	南東8.4 m町道 南西4.3 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	新宮 7 K - 7	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長 方形	南西6 m町道		1 住居 (60,200)	
d	新宮 7 C - 952	糟屋郡新宮町		貸家 建付地	()	ほぼ整 形	北4.5 m町道 西3.5 m 南3 m 三方路		1 住居 (70,180)	
e	新宮 7 C - 953	糟屋郡新宮町		建付地	()	正方形	南6 m町道 北東12 m 二方路		1 低専 (50,100) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 118,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	114,471	$\frac{100}{[106.1]}$	107,890	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	110,000
b	() 100,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	96,230	$\frac{100}{[106.1]}$	90,697		92,500
c	() 103,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,751	$\frac{100}{[106.0]}$	106,369		108,000
d	() 92,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	91,083	$\frac{100}{[94.8]}$	96,079		98,000
e	() 119,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	113,726	$\frac{100}{[113.1]}$	100,553	$\frac{[102.0]}{100}$	103,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.80	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 +2.0 行政 +3.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 0.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +7.1	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 -1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 101,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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 (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	対象基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

4 不動産 I D

新宮(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町夜臼 2 丁目 3 0 2 番 6	2917000035322-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリューション福岡
新宮(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	19,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	78,000 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 14 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		糟屋郡新宮町大字湊字前新開 2 1 2 番 1					地積 (㎡)	245 ()	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 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅、アパートのほか農地等もみられる住宅地域		南西 4.9 m 町道	水道、下水	西鉄新宮 830 m		(その他) (60,196)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡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 4 . 9 m 町道		交通施設	西鉄新宮駅 西方 830 m		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	アパート等も混在する住宅地域であり、周辺において住宅開発もみられ、地価は上昇傾向にある。地域の利用状況に変動はなく、今後も現状にて推移していくものと思われる。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(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 79,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 52,100 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は町内及び隣接する東区的环境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、自用の住宅を求めるサラリーマン等が中心となる。新宮町は東区に隣接した福岡市のベッドタウンであり、低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移している。中心となる価格帯は土地で 2 0 0 0 万円程度となる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする。本件評価あたっては、収益価格も求められたが、市場性を反映する比準価格が説得力の高い価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他					
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0	0.0	0.0	0.0	
	福岡東(県) - 18							0.0	0.0	0.0	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 72,600 円 / ㎡		価格変動形成要因の	一般的要因	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場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	一般住宅のほかアパート等もみられる既存の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。						
	公示価格 円 / ㎡					個別的要因	特段の変動は見られない。					
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %									

(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 (㎡)	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	新宮 7 C - 952	糟屋郡新宮町		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北4.5 m町道 西3.5 m 南3 m 三方路		1 住居 (70,180)	
b	新宮 7 C - 958	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ整形	南東7.5 m町道 西4.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	新宮 7 C - 251	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	東6.1 m町道		2 低専 (50,100)	
d	福岡東 7 C - 58	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 92,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	91,083	$\frac{100}{[112.4]}$	81,035	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	81,000
b	() 78,125	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	81,397	$\frac{100}{[104.0]}$	78,266		78,300
c	() 80,660	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	81,688	$\frac{100}{[98.9]}$	82,597		82,600
d	() 102,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	106,021	$\frac{100}{[127.4]}$	83,219		83,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.30	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	% / 月 +0.50	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 79,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	4,341,048	916,920	3,424,128	2,980,340	443,788	(0.9788) 434,380	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,775,882 円 (52,100 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							

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		130.00		L S 2 F		260.00				
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 %	196 %	245 ㎡	14.0 m × 17.5 m	前面道路：町道 4.9 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 L D K (6 5 ㎡程度) × 4			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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	居宅	130.00	100.0	130.00	1,370	178,100	2.0	356,200		
2 ~ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,370	178,100	2.0	356,200		
~										
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		356,200		712,400		
年額支払賃料				356,200 円 × 12ヶ月 = 4,274,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 288,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,274,400 円 × 5.0 % + 288,000 円 × 5.0 % = 228,120 円						
以上計 + a+ - -				4,334,280 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				712,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,768 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(%) 円 × % × = 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 + + +				4,341,048 円 (17,719 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,372 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,370 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 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	202,400 円	50,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	228,120 円	4,562,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 31,000 円	査定額	
	建物 354,200 円	50,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	50,600 円	50,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,600 円	50,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	916,920 円 (3,743 円 / m ²) (経費率 21.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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)	40 %	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)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(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	50,600,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 260.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,980,340 円 (12,165 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,341,048 円	
総費用		916,920 円	
純収益 -		3,424,128 円	
建物等に帰属する純収益		2,980,340 円	
土地に帰属する純収益 -		443,788 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		434,380 円 (1,773 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	12,775,882 円 (	52,100 円 / m ²)	

4 不動産 I D

新宮(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町大字湊字前新開 2 1 2 番 1	2917000059818-0000
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		

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

鑑定評価額	5,360,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月23日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町大字立花口字左屋 2 2 9 2 番 5 9				地積 (㎡)	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		1 住居 (60,200)				
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		北西 4.7 m 町道	水道	福工大前 5.9 km		(その他) 地区計画等 (60,188)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 20 m、北 20 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 17 m、規模		200 ㎡程度、形状		ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項 地区計画 (佐屋地区) の指定がある。		街 4 . 7 m 町道路		交通施設	J R 福工大前駅南東方 5.9 km		法令 対象基準地と同じ 規制				
	地域要因の将来予測	新宮町郊外の住宅地域であるが、町の中心部の住宅地と比較した割安感があるため、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 25,500 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡										
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を、新宮町及び隣接市町の郊外の戸建住宅地域一帯と把握。主たる需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者のほか福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者も含まれる。新宮町は、人口増加に鈍化傾向が見られるが、住宅需要は依然として堅調であり、住宅地に対する需要は、利便性が劣る郊外部にも波及が見られる。取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で 5 0 0 万円程度が主流である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は、戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される基準価格を重視し、単価と総額との関連の検討等を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年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 24,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	町の人口増加は近年は鈍化傾向にある。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。							
	- 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 / ㎡					〈地域要因〉	県道バイパスの整備により、利便性の向上、土地利用の進展が認められる。周辺では流通業務施設等の立地も進む。						
	変動率 年間 +6.3 % 半年間 %						〈個別的要因〉	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。					

(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 (㎡)	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	久山7C - 851	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ台形	南東3 m未舗装町道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
b	古賀7C - 368	古賀市		更地	()	ほぼ正方形	南西4.2 m市道		準都計 (60,200)	
c	古賀7C - 1104	古賀市		更地	()	不整形	南西4 m市道 北東3.8 m 角地		準都計 (70,200)	
d	古賀7C - 1103	古賀市		建付地	()	台形	南東4.1 m市道		準都計 (60,200)	
e	古賀7C - 369	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南10 m県道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 31,097	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	37,020	$\frac{100}{[125.9]}$	29,404	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,400
b	() 19,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,698	$\frac{100}{[81.9]}$	24,051		24,100
c	() 19,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	21,867	$\frac{100}{[86.1]}$	25,397		25,400
d	() 18,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	38,571	$\frac{100}{[121.5]}$	31,746		31,700
e	() 38,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,586	$\frac{100}{[137.7]}$	28,022	$\frac{[100.0]}{100}$	28,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -2.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 +26.0		
b	正常	% / 月 +0.10	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 +6.0 その他 0.0	環境 -22.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -7.3	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 +6.0 その他 0.0	環境 -18.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -2.0	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 +24.0		
e	正常	% / 月 +0.30	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +12.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成の住宅地であり、再調達原価等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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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/㎡)					
	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	対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

新宮(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町大字立花口字左屋 2 2 9 2 番 5 9	2917000047580-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
新宮(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	12,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,700 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 14 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 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷 1 2 3 9 番				地積 (㎡)	(714)	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」(60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅を主とする郊外の住宅地域		南東4 m 町道	水道	福工大前3.9 km		(その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 100 m、北 120 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 35 m、			規模 700 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 土砂災害警戒区域の指定あり。		街路 4 m町道		交通施設	福工大前駅 南東方 3.9 km		法令規制	「調区」(60,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は新宮町郊外の農家住宅等が建ち並ぶ地域である。市街化調整区域にあり住宅需要は限定的であるが、町内の不動産動向より地価はやや上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 17,700 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		近隣地域は農家住宅地であり、主たる同一需給圏を糟屋郡及び東区、古賀市内の市街化調整区域における住宅地の存する範囲と判断した。需要者は自用の住宅を求める個人が中心となるが、地縁等を有するものに限定される傾向がある。取引件数は少なく、限定的な市場であることから中心的な価格の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産の存する近隣地域は農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場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〕	郊外の農家集落であり、地域要因に特段の変動は見られない。今後も現況にて推移していくものと思われる。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	特段の変動は見られない。					
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %								

(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 (㎡)	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	福岡東7C - 565	福岡市東区		更地	()	長方形	北2 m市道 西1.4 m 角地		「調区」 (70,200)	
b	古賀7C - 164	古賀市		建付地	()	不整形	南7.8 m市道 北4 m 二方路		「調区」 (70,200)	
c	久山7C - 856	糟屋郡久山町		更地	()	ほぼ正方形	南3 m町道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
d	粕屋7K - 1010	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	西3.7 m町道 南3.3 m 角地		「調区」 (60,100)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 12,780	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,691	$\frac{100}{[73.4]}$	17,290	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,300
b	() 20,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,170	$\frac{100}{[123.4]}$	17,156		17,200
c	() 10,678	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	12,482	$\frac{100}{[70.6]}$	17,680		17,700
d	() 22,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	26,033	$\frac{100}{[139.4]}$	18,675		18,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -22.0		
b	正常	% / 月 +0.20	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -13.6	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 -4.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 -8.2	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 +12.0 その他 0.0	環境 +27.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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/㎡)					
	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	近隣地域は農家住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

新宮(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷 1 2 3 9 番	2917000045144-0000
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		

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 14 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 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町中央駅前1丁目6番3「中央駅前1-6-3」				地積(㎡)	2,559()		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)			
	正方形1:1	共同住宅RC15	高層マンションが建ち並び区画整理済みの住宅地域		南西17m町道、三方路	水道、ガス、下水	新宮中央400m		(その他)地区計画等(70,200)			
(2) 近隣地域	範囲		東0m、西200m、南50m、北50m		標準的使用	高層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約50m、奥行約50m		規模		2,500㎡程度、		形状正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	17m町道		交通施設	新宮中央駅東方400m法令2中専(60,200)地区計画等			
	地域要因の将来予測		新宮中央駅前に形成されるマンション地域である。土地区画整理事業により良好な住環境が整備され、利便性の高い住宅地域である。マンション需要は高く地価は上昇傾向にある。									
(3)最も有効使用の判定		高層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路			+5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格176,000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167,000円/㎡									
(6)市場の特性		近隣地域は新宮中央駅前に形成される中高層のマンションが建ち並び地域である。主な同一需給圏を糟屋郡及び東区、古賀市等においてマンション適地の存する範囲と判断した。想定される需要者はマンション開発を行うデベロッパーが中心となる。マンション需要は堅調に推移しており、マンション用地価格も入札等により高値の取引もみられる。取引件数が少なく中心的な価格帯は見出しにくい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		分譲マンションが想定されることから、比準価格と共に開発法を適用し試算価格を求めた。比準価格は現実の不動産市場で生じた価格であり、実証的な試算価格である。開発法による価格もマンション事業者の投資採算性より判断された価格であるが、想定要素も多い。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、開発法による価格を比較考量し、上記の通り判定した。										
(8) 公規価 示準格 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 の標準価格 (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 []	[] 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 の標準価格 (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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 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155,000円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場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/㎡					(地域 要因)	新宮中央駅に近接した地域であり、商業施設も多く利便性が高い地域である。地域動向に特段の変動は見られない。					
						(個別的 要因)	特段の変動は見られない。					
	変動率	年間	+12.3%	半年間		%						

(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 (㎡)	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	福岡東 7 C - 606	福岡市東区				貸家 建付地	()	長方形	南西8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡東 7 C - 616	福岡市東区				更地	()	ほぼ長 方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡博多 7 C - 1115	福岡市博多区				建付地	()	不整形	東24 m市道		1 住居 (60,200)
d	古賀 7 C - 168	古賀市				更地	()	ほぼ整 形	東15 m国道 北4.5 m 角地		工業 (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		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/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 120,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		124,061	$\frac{100}{[74.5]}$	166,525	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	175,000
b	() 146,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$		142,580	$\frac{100}{[82.9]}$	171,990		181,000
c	() 207,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		231,515	$\frac{100}{[137.5]}$	168,375		177,000
d	() 109,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		108,972	$\frac{100}{[67.0]}$	162,645		171,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
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 +0.32	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0			
b	正常	% / 月 +0.27	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 +0.50	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +25.0			
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	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 その他 0.0	環境 -33.0			
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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 176,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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/㎡)					
	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		分譲マンションが想定されることから開発法適用のため。					

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		分譲マンション用地が最も有効使用であるため。		
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
2,264,615,199	1,838,479,492	12	550,000	5,118.00	320,000	5,458.10
開発法による価格		426,135,707 円 (167,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地（ a ～ cの合計 ）			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
	a 道路		b 公園	c その他					
2,559㎡	0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡		2,559.00㎡			
総面積に対する割合									
(100.0 %)	(0.0 %)		(0.0 %)	(0.0 %)		(100.0 %)			
建物									
建築面積	延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸 R C 15 F (65戸) 75㎡ 3 L D K
371.00 ㎡	5,458.10㎡		5,118.00㎡		340.10㎡		5,118.00㎡		
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
(14.5 %)	(213.3 %)		(200.0 %)		(13.3 %)		(93.77 %)		
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居 地区計画等	70 %		200 %		200 %		間口 奥行	m m	前面道路：町道 特定道路までの距離： 17.0 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	550,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠								
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	550,000 円 / ㎡ ×		5,118.00 ㎡ =	2,814,900,000 円		
			店舗等	円 / ㎡ ×		㎡ =	0 円		
				合 計		2,814,900,000 円			
支出	a 建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）		設計監理料				
			320,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %)		= 329,600 円 / ㎡		
	b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	建築工事費（総額）				延床面積		建築工事費（総額）		
			329,600 円 / ㎡ ×		5,458.10 ㎡ =		1,798,989,760 円		
	a 開発負担金		0 円						
	b開発負担金の算定根拠								
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		2,814,900,000 円×		10 % =		281,490,000 円			
支出合計 + +			2,080,479,760 円						
(4)-4 投下資本収益率			12 %						
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月		開発負担金	0ヶ月		販売管理費（1 期目）	5ヶ月		
建築工事（1 期目）	6ヶ月		販売収入（1 期目）	8ヶ月		販売管理費（2 期目）	15ヶ月		
建築工事（2 期目）	15ヶ月		販売収入（2 期目）	24ヶ月		販売管理費（3 期目）	25ヶ月		
建築工事（3 期目）	24ヶ月		販売収入（3 期目）	30ヶ月					
(4)-6 収支の複利現価									
項目	金額		販売総額比		複利現価率		割引期間（月）		複利現価（ × ）
収入	販売総額（1 期）	253,341,000 円	(9 %)		× 0.9272		(8ヶ月)		= 234,897,775 円
	販売総額（2 期）	2,280,069,000 円	(81 %)		× 0.7972		(24ヶ月)		= 1,817,671,007 円
	販売総額（3 期）	281,490,000 円	(10 %)		× 0.7533		(30ヶ月)		= 212,046,417 円
収入合計		-	-		-		-		2,264,615,199 円
支出	建築工事費（1 期）	719,595,904 円	(40 %)		× 0.9449		(6ヶ月)		= 679,946,170 円
	建築工事費（2 期）	719,595,904 円	(40 %)		× 0.8679		(15ヶ月)		= 624,537,285 円
	建築工事費（3 期）	359,797,952 円	(20 %)		× 0.7972		(24ヶ月)		= 286,830,927 円
	開発負担金	0 円	(0 %)		× 1.0000		(0ヶ月)		= 0 円
	販売管理費（1 期）	84,447,000 円	(30 %)		× 0.9539		(5ヶ月)		= 80,553,993 円
	販売管理費（2 期）	140,745,000 円	(50 %)		× 0.8679		(15ヶ月)		= 122,152,586 円
	販売管理費（3 期）	56,298,000 円	(20 %)		× 0.7897		(25ヶ月)		= 44,458,531 円
支出合計		-	-		-		-		1,838,479,492 円
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格	
		2,264,615,199 円 -			1,838,479,492 円 =			426,135,707 円	
								167,000 円 / ㎡	

4 不動産 I D

新宮(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町中央駅前 1 丁目 6 番 3	2917000030750-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	17,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	124,000 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 23 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	97,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町美咲2丁目1621番6「美咲2-10-8」				地積(㎡)	142	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		
	長方形1:1.2	店舗兼住宅W2	低層店舗兼住宅等が多い駅前の近隣商業地域		南東5m町道	水道、ガス、下水	福工大前170m		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 20m、北 50m			標準的使用	低層店舗共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 5m町道		交通施設	J R福工大前駅北方170m		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		J R福工大前駅近くの飲食店舗等が多い既成の商店街である。街路条件や画地規模等の面から業種がやや限定されるが、周辺の地価上昇を受け、近隣地域についても地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗共同住宅地					(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 126,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 99,300 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を新宮町を含む福岡都市圏東部の小売店舗を中心とした商業地一帯と把握。主たる需要者は、地場の事業者、不動産業者等が中心。画地規模や街路条件の面から業種が限定されるエリアだが、周辺ではマンション等の開発も見られる。また、駅勢圏において土地区画整理事業が行われており、今後は背後人口増加も見込まれる。取引される価格は、規模、業種、用途等によってばらつきがあり、中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。										
(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、現実の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、低層の店舗等が主体の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあり低位に試算された。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、さらに、指定基準地とのバランス、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	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/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	古賀(県) 5 - 2										
前年指定基準地の価格		[105.2] 100	100 [103.0]	100 [96.1]	[100.0] 100	123,000					
116,000 円/㎡											
(10) 対年対象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 114,000 円/㎡			価格変動状況要因の	新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。						
	- 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				旧来型の駅近くの商業地であるが、駅勢圏においては土地区画整理事業が行われており、背後人口増加も見込まれる。						
	公示価格 円/㎡				取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。						
	変動率	年間 +8.8 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

新宮(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 (㎡)	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	新宮 7 C - 954	糟屋郡新宮町		更地	()	台形	南西25 m県道		1 住居 (60,200)	
b	福岡東 7 C - 153	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ整 形	西18 m国道 北2 m 角地		準工 (60,200)	
c	古賀 7 K - 109	古賀市		貸家 建付地	()	ほぼ整 形	南6 m市道		商業 (90,360)	
d	古賀 7 C - 168	古賀市		更地	()	ほぼ整 形	東15 m国道 北4.5 m 角地		工業 (70,200)	
e	古賀 7 C - 170	古賀市		建付地	()	ほぼ台 形	東15 m国道		工業 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 109,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	126,738	$\frac{100}{[100.2]}$	126,485	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	126,000
b	() 129,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,541	$\frac{100}{[113.1]}$	118,958		119,000
c	() 125,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,441	$\frac{100}{[99.2]}$	131,493		131,000
d	() 109,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	108,972	$\frac{100}{[97.3]}$	111,996		112,000
e	() 94,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	98,612	$\frac{100}{[88.2]}$	111,805	$\frac{[100.0]}{100}$	112,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +16.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.40	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 +12.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 +10.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +9.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +9.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -12.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 126,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	4,161,687	921,995	3,239,692	2,724,920	514,772	(0.9592) 493,769	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	14,107,686 円 (99,300 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							

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		75.00		S 3 F		225.00				
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 %	142 ㎡	10.9 m× 12.9 m	前面道路：町道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗（1 区画）、2 階以上共同住宅（各階 2 戸）と想定した。			有効率 の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準的と判断した。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	75.00	80.0	60.00	2,070	124,200	5.0	621,000		
2 ~ 2	住宅	75.00	95.0	71.25	1,660	118,275	1.0 1.0	118,275 118,275		
3 ~ 3	住宅	75.00	95.0	71.25	1,640	116,850	1.0 1.0	116,850 116,850		
~										
~										
計		225.00	90.0	202.50		359,325		856,125 235,125		
年額支払賃料				359,325 円 × 12ヶ月 = 4,311,900 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等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)				敷金により担保されて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 (%) + (× 空室率 B (%))				4,311,900 円 × 5.0 % + 円 × % = 215,595 円						
以上計 + a+ - -				4,096,305 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				856,125 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,133 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 %) 235,125 円 × 95.0 % × 0.2563 = 57,249 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 + + +				4,161,687 円 (29,308 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,079 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,070 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	242,000 円	48,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	215,595 円	4,311,900 ×	5.0 %
公租公課	土地 28,800 円	査定額	
	建物 338,800 円	48,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	48,400 円	48,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,400 円	48,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	921,995 円 (6,493 円 / m ²) (経費率 22.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(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	48,400,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² × 225.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0563	躯体部分 0.0427 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,724,920 円 (19,190 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,161,687 円		
総費用	921,995 円		
純収益 -	3,239,692 円		
建物等に帰属する純収益	2,724,920 円		
土地に帰属する純収益 -	514,772 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	493,769 円 (3,477 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	14,107,686 円 (	99,300 円 / m ²)	

4 不動産 I D

新宮(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町美咲2丁目1621番6	2917000041400-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
新宮(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典
鑑定評価額	80,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	156,000 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 14 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 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		糟屋郡新宮町三代西 1 丁目 8 2 7 番 4 「三代西 1 - 5 - 5」				地積 (㎡)	(517)	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				
	長方形 2 : 1	店舗 S 1	飲食、小売店舗等が建ち 並ぶ国道沿いの路線商業 地域		南東32 m 国道、 南西側道	水道、 下水	福工大前2 km		(その他) (100,200)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 16 m、		規模		560 ㎡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	3 2 m国道	交通施設	福工大前駅 東方2 km	法令規制	近商 (90,200)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は国道 3 号線沿いの路線商業地域であり、自動車利用客を中心とする沿道サービス施設が建ち並ぶ。商業集積は高く、地価は上昇傾向にある。											
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 157,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 137,000 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲を糟屋郡及び古賀市、福津市内の商業地の存する範囲と判断した。近隣地域は国道 3 号線沿いの路線商業地域であり、商業繁華性は高く店舗、事業所等を求める幅広い需要者が想定される。商業地の取引件数は少なく、規模もばらつきが多いため、中心的な価格の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格及び収益価格が求められた。収益価格については、試算にあたり想定項目が多く、やや規範性が低い。比準価格は現実の不動産市場において生じた取引事例に基づく価格であり、規範性が高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として収益価格を比較考量して、上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の標準価格 (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 []	[] 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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	古賀(県) 5 - 2								0.0	0.0	0.0	-4.0	+5.0
	前年指定基準地の価格 116,000 円 / ㎡		[105.2] 100	100 [103.0]	100 [78.1]	[102.0] 100	155,000		+3.0	0.0	0.0	-24.0	+2.0
(10) 対年々象標の基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 148,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場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 / ㎡				〔地域要因〕	国道 3 号線沿いの路線商業地域であり、繁華性は高い。地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくものと思われる。							
					〔個別的要因〕	特段の変動は見られない。							
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

新宮(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 (㎡)	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	新宮 7 C - 954	糟屋郡新宮町		更地	()	台形	南西25 m県道		1 住居 (60,200)	
b	古賀 7 K - 311	古賀市		更地	()	ほぼ正方形	北西13 m国道 北東7 m 南東6 m 三方路		準工 (70,200)	
c	古賀 7 C - 170	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	東15 m国道		工業 (60,200)	
d	福津 7 C - 1357	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東29.2 m県道 南9.5 m 角地		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 109,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	126,738	$\frac{100}{[82.0]}$	154,559	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	158,000
b	() 139,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	138,250	$\frac{100}{[90.7]}$	152,426		155,000
c	() 94,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	98,612	$\frac{100}{[68.5]}$	143,959		147,000
d	() 176,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	177,471	$\frac{100}{[114.6]}$	154,861		158,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -18.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +7.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 157,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	5,690,025	1,414,800	4,275,225	1,670,310	2,604,915	(0.9790) 2,550,212	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	70,839,222 円 (137,000 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							

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		150.00		S 1 F		150.00				
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	100 %	200 %	200 %	517 ㎡	31.0 m× 17.0 m	前面道路： 国道 32.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟賃貸のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	3,300	495,000	10.0	4,950,000		
~										
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		495,000		4,950,000		
年額支払賃料				495,000 円 × 12ヶ月 = 5,940,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
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)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,940,000 円 × 5.0 % 円 × % = 297,000 円						
以上計 + a+ - -				5,643,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,950,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 47,025 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 + + +				5,690,025 円 (11,006 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,328 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	138,500 円	27,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	297,000 円	5,940,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 730,000 円	査定額	
	建物 193,900 円	27,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	27,700 円	27,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,700 円	27,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,414,800 円 (2,737 円 / ㎡) (経費率 24.9 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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)	30 %	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)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790

(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	27,700,000 円	設計監理料率 179,000 円 / ㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,670,310 円 (3,231 円 / ㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	5,690,025 円
総費用	1,414,800 円
純収益 -	4,275,225 円
建物等に帰属する純収益	1,670,310 円
土地に帰属する純収益 -	2,604,915 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,550,212 円 (4,933 円 / ㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %
	70,839,222 円 (137,000 円 / ㎡)

4 不動産 I D

新宮(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町三代西 1 丁目 8 2 7 番 4	2917000056610-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	251,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	73,400 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 23 日	(6)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外 「上府北4-1-30」				地積 (㎡)	3,416 ()	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		工専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	工場・倉庫兼事務 所 S 2	中規模工場・倉庫等が多い工業地域		南西14.7 m 町道	水道、 ガス、 下水	新宮中央850 m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 70 m、南 0 m、北 150 m				標準的使用	工場・倉庫地			
	標準的画地の形状等		間口 約 45 m、奥行 約 70 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 14.7 m町道		交通施設 J R新宮中央駅北東方 850 m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	福岡都市圏における流通業務施設用地に対する需要は依然として堅調であることから、交通アクセス等の面で優る工業地の地価は引き続き上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	工場・倉庫地					(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 73,400 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を新宮町を含む福岡都市圏東部の内陸型の工業地一帯と把握する。主たる需要者は、製造業者、物流の拠点を求める法人事業者、不動産投資家等が中心になると考えられる。電子商取引の拡大等、生活様式の変化に伴う物流需要の拡大が顕著で、大都市近郊の物流施設適地は人気が高く、地価は引き続き上昇傾向で推移している。ただし、規模、業種、業態等による相違があることから、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	基準地が存する地域は工場等が建ち並ぶ内陸型の工業地域である。自用の物件が多く、賃貸市場が未成熟で、収益性が取引の指標の中心となっていないため、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、さらに、同一需給圏内における工業地の取引動向や、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 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 61,200 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。				
	- 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〉	引き続き流通業務用地の需要は旺盛であり、利便性の高い近隣地域では需要がさらに高まっている。				
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的 要因〉	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。				
	変動率	年間	+19.9 %		半年間	%				

(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 (㎡)	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	新宮 7 C - 956	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	南12 m町道 西5 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等	
b	福岡東 7 C - 1265	福岡市東区		更地	()	不整形	南25 m県道		「調区」 (40,50)	
c	古賀 7 C - 1108	古賀市		更地	()	長方形	北西12 m市道 南西12 m 南東16 m 三方路		「調区」 (70,200) 地区計画等	
d	古賀 7 K - 117	古賀市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北西7 m市道		工業 (60,200)	
e	新宮 7 C - 959	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ整形	東25 m県道 北4 m 角地		準工 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 48,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,846	$\frac{100}{[71.5]}$	69,715	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	69,700
b	() 93,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	110,182	$\frac{100}{[139.6]}$	78,927		78,900
c	() 60,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,575	$\frac{100}{[93.1]}$	74,731		74,700
d	() 80,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,600	$\frac{100}{[109.1]}$	82,126		82,100
e	() 83,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,503	$\frac{100}{[106.5]}$	76,529	$\frac{[100.0]}{100}$	76,500
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 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	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 -5.0 その他 0.0	環境 -24.0		
b	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +12.0 行政 -4.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +18.0		
c	正常	% / 月 +1.00	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 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	% / 月 +1.00	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +12.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地に存し、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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/㎡)					
	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		対象基準地を含む近隣地域は自用の工場を主体とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

新宮(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16	2917000032307-0000
2	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番17	2917000032308-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
新宮(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典
鑑定評価額	68,800,000 円		1㎡当たりの価格	53,000 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 14 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 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町大字立花口字日焼4 0 9 番 1				地積 (㎡)	1,299 ()	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)			
	台形 1.2 : 1	事務所兼倉庫 L S 1	中小規模の工場、倉庫等が混在する県道沿いの工業地域		東10 m 県道、南側道		水道	福工大前5.4 km	(その他) 地区計画等 (70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	事務所兼倉庫地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 32 m、		規模 1,280 ㎡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	1 0 m県道	交通施設	福工大前駅 東方5.4 km	法令規制	準工 (60,200) 地区計画等		
	地域要因の将来予測	近隣地域は県道沿いに形成される工業地域である。福岡都市圏の工場地については物流用地を中心に需要は高まっており、福岡 I C へのアクセスが良好な近隣地域の地価上昇は大きい。										
(3)最有効使用の判定		事務所兼倉庫地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 53,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏を糟屋郡及び古賀市等において工場地の存する範囲と判断した。想定される需要者は自用の工場や倉庫等を求める法人が主となる。福岡都市圏の工場地については、物流用地の需要が高いため、物流適地の地価は大きく上昇している。工場地は取引件数が少なく、規模もばらつきが大きいことから中心的な価格の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の工場や倉庫等を主としており、工場等の賃貸市場は不透明であることから収益価格の査定を断念した。取引事例比較法のための適用であるが、比準価格は価格牽連性の高い類似地域等において生じた取引事例に基づく価格であることから規範性は高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき上記の通り判定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の標準価格 (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 []	[] 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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年象標の基準検査価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 44,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場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見られない。県道沿いに位置し、福岡 I C へのアクセスも良好なことから地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕	特段の変動は見られない。					
	変動率	年間	+20.5 %	半年間		%						

3 試算価格算定内訳

新宮(県) 9 - 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 (㎡)	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	新宮 7 C - 956	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	南12 m町道 西5 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等	
b	粕屋 7 C - 1354	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ台形	北8.3 m町道		準工 (60,200)	
c	古賀 7 C - 163	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	東3.5 m市道		準都計 (60,200)	
d	古賀 7 K - 117	古賀市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北西7 m市道		工業 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 48,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,846	$\frac{100}{[95.0]}$	52,469	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	53,000
b	() 76,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,129	$\frac{100}{[148.5]}$	56,653		57,200
c	() 39,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,123	$\frac{100}{[81.2]}$	53,107		53,600
d	() 80,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,600	$\frac{100}{[151.8]}$	59,025		59,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	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 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.04	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 +10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +1.00	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 -10.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +1.00	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 +10.0 その他 0.0	環境 +38.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月									% / 月
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/㎡)					
	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		自社利用を中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため断念した。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

新宮(県) 9 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼4 0 9 番 1	2917000043204-0000
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		