令和 7年 7月 25日提出 新宮(県) - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格
 111,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A11 7 T 0 D 05 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	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	三の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡新 「新宮東 2		〔2丁目4(5」) 9番1 ()				地 (㎡		280	Ìā	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の料		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	(40	t.専 ,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		関	15	北西6 m 町道	1	7	水道、 ガス、 下水	新宮中	中央1.2 km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 140 m、西	50 m、	南 501	m、北	20 m	標準	的使用	戸建	住宅地	<u>b</u>				
近 隣 -	標準的画地の形物	大等 間口	約 14	· m、 奥行	ī 約	20 m、	規札	莫		280 m	程度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	il 1.	1	方位北 町道			新宮中 km	中央駅	南方1.2			象基準地	と同じ
		事項			路			施設	1			規制			
	地域要因の将 来予測	近隣地域は一般の後も現況に								にあり)、住宅需	要は堅語	調に	推移して	いる。
(3)最	最有効使用の判定	戸建住宅地						\ \ \ \ \ \	付象基準 の個別的 因		方位				0.0
٠, ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	11	1,000	円/㎡	_	싀						
σ,)適用	収益還元法	収益価	格		/	円/㎡								
		原価法	積算価	格		/	円/㎡								
		開発法		による価格			円/㎡								
(6)市	5場の特性	住宅地の同一需件等が類似する 区に隣接した福で300万円	住宅地域。 岡市のべ、	となる。想況 ッドタウン ^つ	定される語	需要者は	、自用	の住宅	を求め	るサラ	ラリーマン∜	手が考え	ξら∤	こる。新宮	町は東
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	対象不動産の存成熟なため収益 の高い価格であ 指定基準地から	価格は断え る。したが	念した。そ0 がって、比⁵	のため、 隼価格に	本件評価 基づき、	は、比 鑑定評	準価格 価額を	のみで 上記の	あるだとおり	バ、当該価村	各は市場	易性を	を反映した	:説得力
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[100	1			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号 - 18	 時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 +6.0 -5.0
基の 準検	404	_	[103.8]	100	100	[100.	0]	109	9,000	補正	行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,000 円/㎡ ————————————————————————————————————	100	[102.0]	[96.7]	100					その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	107,0	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因		岡市の/ している		タウン。	として	住宅需要を	中心にる	下動產	を 市場は 堅	調に推
基準準備	・ 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 標準地	等と同一地	形 状 成況	世 埋 要 因						地域要因に 傾向にある。		芝動!	は見られな	い。需
地格 の等 前か	公示価格	13 7 04 144	- 円/㎡ -	要 因 %の	(個別的)		段の変動	動は見	られなし	، ۱。					
, נונו	変動率 年間	+3.7 % 半年	十四	% の											

新宮(県)

- 1

宅地-2

NO	取引導例番号	를 J	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 肜状	接面道状況	路の	主弧 設σ	要交通))状況	施	法令上の規 制等
a	新宮7 K		屋郡新宮町				建付地	() 方邪		北西4 mm 南西4 m	订道				1 低専 (60,80)
b	- 新宮 7 k	5 糟	屋郡新宮町				建付			ほほ	ぎ長	南西6 ㎜	订道				1 住居
	-	7					建付 地	()方用							(60,200)
С	新宮70	糟	室郡新宮町				建付 地	(正7	5形	南6 m町i 北東12 m					1 低専 (50,100) 地区計画等
		53										二方路					
d	新宮70		室郡新宮町	•			貸家 建付 地	(方形		南東8.2 北西4 m 二方路	m町道				1 低専 (60,80)
	- 2	253										7.57.1					
e	_							()							
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(上 定価格 円/㎡)	地因の	 域要 比較	· 格	 推定標準値 (円/㎡)	ti 個	別的比較]要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[105.5] 100	100	100		404 005	10			115 10	街路		C	0.0	115 000
b	(3,919	[100.0] 	[108.8]	[100.0] _100	[103.0] _100		121,805	10	5.8]		115,12	18 交通 接近		C	0.0	115,000
	103	3,631	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		112,751	[10	0.0]		112,75	1 環境	ŧ	C	0.0	113,000
С	110) 9,647	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [107.1]		113,726	10	0 <u> </u>		109,35	画地	ţ	C	0.0	109,000
d	()	_100	[101.8]	100	_100		,	_10			.00,00	行政	Ż	C	0.0	.00,000
	118	3,182	[100.0]	100	[100.0]			114,471	_	6.1]		107,89	10 ζ σ			0.0	108,000
e	(,	<u>100</u> []	100	[]	[]			<u>10</u>]					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記								の比較のに	为訳				
a	正常	% / 月	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
		+0.50	画地	+3.0	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	│ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路			交通・接		-2.0	環境	0.0
		+0.80	画地	0.0	 行政		その		0.0	行政		+2.0	 その他		0.0	L	
c	正常	%/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近	0.0	環境	+4.0
		+0.20	画地		行政		その		. – – –	行政			 その他		0.0	L	
d	正常	%/月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		 環境			街路		- 1	交通・接			環境	+4.0
		+0.26	画地		¦行政		\ \ そ の			行政			 その他		0.0	Ĺ	
e		%/月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境		-	街路		- !	交通・接	近		環境	
			 画地		.└ ¦行政		しここ	 #h		 行政			 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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	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	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	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 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/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	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	なため収益還元法の適	用を断念した。		

(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/㎡)			

4 不動産ID 新宮(県) - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡新宮町新宮東2丁目409番10	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		
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 新宮(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

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)	[年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	ATR 7 T 0 C 00 C	/ C \ /T-12 @ 15*T	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 23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	所在及び地番並で 「住居表示」等		郡新宮町 32-3		丁目302	2番6					地利 (m²)		156)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	利用の現	別況	□の土地のラ	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	(50	,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			東一般住宅が 、とした住宅		南西4	.4 m		水道、 ガス、 下水	福工プ	C前1770 m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 150	n、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	善的使 原	用 戸建	住宅地	ļ				
_ 近 隣	標準的画地の形		間口が	14	m、 奥行	 約	11.5 m	、規	模		160 m²	程度、	形状 {	長方沢	形	
地域	地域的特性	特記 特語	己すべき	事項はな	l 1 ₀	街 基準 4.	方位北 4 m町		交通施設	↓ J Rネ ¦北東フ └ 770 m	<u>ד</u>	扩駅	法令規制		象基準地。	と同じ
	地域要因の将 来予測				地域で、 ² 上昇傾向で											
. ,	有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因	集地 内要	立位				+2.0
` ′	定評価の手法	取引事例		比準価権	-	10	1,000	円/m	<u> </u>							
0)	適用	収益還元	法	収益価格			/	円/m								
		原価法		積算価格			/	円/m								
(0)	-1B - 4+ W	開発法	+ 1.8.1=+		こよる価格		/ = z+ /÷ :	円/m		事 ⁄∧図σ		· fm fle 士 フ	++-7	· 雨 田	5.±2.1+ +=	ш+н
(6)巾	場の特性	に通勤す 理事業が	るサラリ <mark>佳行中で</mark>	ーマン領	ら福岡市東[等の最終需要 ご住宅需要[いる価格帯]	要者が中/ は依然と	ひである して堅語	る。新宮 周であり	宮町はん り、鉄i	人口増加 道駅等へ]に鈍化 、の利便	(傾向が見 性が高い)	られる <i>た</i> 近隣地域	バ、 複 成の 不	夏数の土地 動産は高	区画整
\ 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	引が主流。本件に	である。 おいては	収益性。 、不動	第一種低層(はりも主に) 全市場におり こは、単価。	居住の快 ける需給	適性がi 動向を原	追求され 反映した	こると! こ実証に	思料され 的な価格	るため	、収益価 される比	格につい 準価格を	T を重視	は試算した し、指定	かった 基準地
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	! 標準比	<u>-</u>	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [<u>]</u>	100	100	[100	1			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)		- 18	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 部 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 +2.0 +5.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/	. <u>-</u>	103.8]	100 [102.0]	100	[102		10	000,000	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(カー 削牛信牛1側恰		98,000		価 変 よく を 動	一般的要。因						句にある。 ハている。	一方で、	高齢	*化率は県	全体と
基準札 準価記	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		標準地等	と同一地	形状成況	1 1				るの変動 いている。		られないが	、駅徒が	長圏♂)住宅地で	取引は
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+3.1 %	6 半年間	- 円/㎡ 引	要 因 % の	(個別的 要 (2						て、主たる ついては、				

宅地-2

(1))比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 珍状	接面道状況	直路の	主要交 設の状	 通施 況	法令上の規 制等
a	新宮 7 C		室郡新宮町	-			貸家 建付 地	(,	ほほ) 方邪		南東8.2 北西4 m 二方路				1 低専 (60,80)
b	新宮7 C	糟儿	室郡新宮町	-			更地	(,	ほほう 方邪		南東8.4 南西4.3 角地				1低専(60,80)
c	- 25 新宮7K	糟儿	室郡新宮町	-			建付地	(,	また。		南西6 m	町道			1住居 (60,200)
d	- 新宮7C - 95		屋郡新宮町	-			貸家 建付 地	()	ほほ 形	 š 整	北4.5 m 西3.5 m 南3 m 三方路				1住居 (70,180)
e	新宮7 C	糟儿	室郡新宮町	-			建付地	(,	正才)	5形	南6 m町 北東12 二方路				1 低専 (50,100) 地区計画等
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / m)	地域因のは	或要 北較		住定標準((円/㎡)	西 (1	固別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
a b	(118	, 182	100 [100.0]	[101.8] 100 [102.1]	100 [100.0]	100 [105.1]		114,471	100 [106	3.1]		107,8	街路 90 交道 接道	通・	0.0	110,00
c	(,000) ,631	[100.0] 100 [100.0]	100	[/] 100 [100.0]	[106.1] 		96,230	[106 	5.1]		90,6	97 環境	竟	0.0 +2.0	92,50
d	(,852	100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	_100		91,083)		96,0	一 行正	対 D他	0.0	98,00
e 10		イ月率	ウ標準化	[101.8] 100 補正の内記		100 [107.1]		113,726		3.1]		100,5 の比較の			02.0] 00	103,00
 a			街路	0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・指	 接近 ₀	.0 ¦環	境 +2.
		+0.26	 画地	 +5.1	 ¦行政	0.0	 その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0	.0	
b		% / 月 +0.26	街路 画地		· 交通・排 行政		- 環境 - その			街路 行政		i	交通・持 その他		.0 環: 	^境 +2.
c		% / 月 +0.80	街路 	0.0	<u> </u> 交通・排	· 0.0	- ↓環境 ·		0.0	街路		+2.0	 交通・持	度近 -3	.0 環	境 +4.
d	正常	% / 月	街路		¦行政 ¦ 交通・排		 		0.0	行政 街路			その他交通・持		.0 環	境 -8.
		+0.30	凹地		 ¦行政 -		その		0.0	 行政		- '	その他		.0	
e		%/月 +0.20	街路 画地		交通・持 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・持 その他		.0 ^{¦環:} .0	境
— オI	 	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		17.1	1	0.0	T.		5.5			0.0	〔比準価			

												3711	(>1<)	•	_	0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない場	易合その理由	R	既成	市街地にで	字し、	土地の再詞	周達	原価の批	型握が図	困難である	ため。			
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原何	■法の適用が [□]	丁能な場	帚合 の	の価格										
造成事例番号			-			所在及7	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 / ㎡)	道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	修正		逐正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>]]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修)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	亰価
(円/㎡)				1111		(円/㎡)	Pa	、U/こ1画代 (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	円/㎡)
	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				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		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			
直	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	
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
	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			生が重視される第一種(P X益還元法は適用しなか		定された戸建住宅地	域であ

(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/㎡)			

4 不動産ID 新宮(県) - 2 宅地-7

		2 0267
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡新宮町夜臼2丁目302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		

新宮(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 鑑定ソリュート福岡
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/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	AT 7.5 0.0 05.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	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 1	鑑止評価領の法具	との注画の	女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋	郡新宮町	「大字 湊	字前新開 2	212番	1				地 (㎡			245	注	令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利況	利用の現	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	要な交近の状	を通施記 代況	足との	1 伯 (60	E居 ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 LS 2			it宅、アパー b等もみられ		南西4. 町道	.9 m		 水道、 下水	西鉄	 新宮83	80 m			・の他) ,196)	
(2)		東 50 n	n、西	200 m.	南 100 г	n、北	50 m	標準	 的使用	1 低層	 住宅 [‡]	<u></u> 也			(, ,	
近	 標準的画地の形 [*]	I	 間口 約			 f 約	18 m	·				- i程度、		形状長	長方	——— 形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特部	さずべき	事項はな	:1 1.	街 4.路	9 m町	道	交通施設	_ _ 西鉄៖ _ _	新宮駅	西方	ī830 m	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				:宅地域では 現状にて排					もみら	れ、‡	也価は	上昇個	傾向にる	ある。	。地域の	利用状
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層住宅							0	対象基準 の個別的 因	集地 7 内要	ない					
. ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比以益還元法		比準価額 収益価額			9,000 2,100	円/㎡ 円/㎡		=							
		原価法		積算価値	格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6)市	5場の特性	件等が類例区に隣接し	以する住: √た福岡:	宅地域と 市のベッ	前等が可能が となる。想況 ッドタウン ⁻ 呈度となる。	定される? であり、f	需要者に	は、自用	の住宅	を求め	るサ	ラリー	マン等	が中心	とな	こる。新語	宮町は東
植	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	益価格もな	kめられ ては、比	たが、i 準価格を	地域は、居(市場性を反 を重視し、 ^し 新しており、	央する比 ² 収益価格を	隼価格♬ を比較₹	が説得力	の高い	1価格と	:判断	される	。した	:がって		監定評価額	質の決定
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	È 要		対象基 の規準 (円 /	植格	村 内 部 代	■ 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/ロ	n [†] [00	100	100	100]			祖		地 政 他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)			時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	生価格	榜 内 第 訳 化		路 通 境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 +6.0 +31.0
基の 準検 地討		地の価格 ,000 円/।	. I-	03.8]	100 [102.0]	100 [136.1]	100		77	7,800	祖		i地 ·政 ·他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		72,600		価 変 格 動	一般的要因		 ■岡市の/ 多している		タウン	として				動產	産市場は雪	■■■■ 経調に推
基準準備	・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	標準地等。	と同一地 -	形状成況	世 垣 要 因		-般住宅の 国に特段の					る既存	字の住宅	地域	域であり、	地域要
地格 の等 前か	公示価格	+7.4 %		円 / ㎡]	要 因 % の	(個別的)要 因	为) ^特	詩段の変動	動は見	られない	, I _°						

3 試算価格算定内訳 新宮(県) - 3 宅地-2

VO	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)	の形	画地 彡状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	新宮7C - 95		室郡新宮町				貸家 建付 地	()	ほほ) 形	 ई 整	北4.5 m 西3.5 m 南3 m 三方路				l 住居 70,180)
b	新宮7 C	糟点	室郡新宮町				建付 地	(,	ほほ 形	 ई 整	南東7.5 西4.5 m 角地				l 住居 70,200)
c	- 95 新宮7C	糟点	室郡新宮町				建付 地	(,	ほほう 方形		東6.1 m	町道			2 低専 50,100)
d	- 25 福岡東7	C 福I	岡市東区				建付 地	(,	(ほほ) 方形	f長 彡	西6 m市	道			I 低専 50,80)
e	- <u>E</u>	58						(,)						
NO	取引信(円)	画格 ∕ 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	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		國別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	92	,852	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		91,083		2.4]		81,0	— ^~	通・	0.0	81,000
b c	78	,125	100 [100.0]	[102.0] 100 [103.3]	100 [100.0]	100 [97.9]		81,397	100 [104	1.0]		78,2		立 竟 (0.0	78,300
d	80	,660	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		81,688	100	3.9]		82,5	97 行正		0.0	82,600
e	102	,963 [^]	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		106,021	100	7.4]		83,2	19 70	D他 ([100 . 100	0.0 0]	83,200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	<u></u> ウ標準化		₹	[]] 工地填	 域要因	の比較の	 内訳	100		
a		%/月 +0.30	告路 画地		 交通・接 		_ 環境 └ ├ その			一 街路 行政		i	交通・指 その他	接近 +6.0 0.0		+6.0
b		%/月 +0.50	街路	0.0	│ │交通・接 │	近 0.0	- 環境 -		0.0	街路 		+4.0	交通・持		_ 環境 	-2.0
c			街路		¦行政 ¦ ! ! 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・持	0.0 _{接近} 0.0	環境	-3.0
		+0.33	凹地		 		その		0.0	 行政 			その他			
d		%/月 +0.50	街路 画地		交通・接 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・指 その他	菱近 0.0 0.0	ੵ □ □ □	+25.0
e	C	% / 月	街路 		 交通・接 		- □環境 -		1	 街路 		- -			· 環境	
			画地 理由		¦行政 <u>'</u>		その	他		行政		 	その他		79	

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: **79,000** 円/㎡] |

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	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								
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	=	の価格	D補修正後 A (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点個	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>) <u>0 </u>		1		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		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	1				(%)	<u>10</u>]		00		
Ę	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	標準化補正				月至	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	域要因の比	較		街趾	各		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			
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	4,341,048	916,920	3,424,128	2,980,340	443,788	(0.9788) 434,380	(3.8 0.4)
	収益価格	12,775,882	円 (52	2,100 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						

(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)			
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-	·2 想定建	単物の状	大況											新呂(県) ———	- 3		地-4
		用	 途		建築ī	面積	(m²)			構造・降	階層		延床	面積		(r	n²)
共同	住宅						130.00		L S	2 F	•					260.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建業	支率等	指定容積	養率	基準容積率	等	地積		間口]・奥行		前面道路、	幅員等		
1住	· F			60 %		200 0/	400	0/		0.452	4.4	0	17 5	前面道路:	町道	4	.9 m
1]±	:店			60 %		200 %	196	90		245 m	14	.0 m×	17.5 11	特定道路ま	きでの距離	ì:	m
想	!定建物σ)概要	2 L D I	< (6 !	5 ㎡程度	E) x 4			a.	有効率)理由	1	00.0 %	外階段	ものため			
(3)-	3 総収益	算出内	引訳														
		用道	È	床面	積	有効	有効面積			り月額	F	翻支払賃	賃料	a保証金等(月	数) a保	正金等	(円)
	階層				(m²)	率 (%)	(m	า้)	支払賃料(円)				(円)	 b権利金等(月	 数) h棒?	利金等	(円)
					()	(, , ,	(•/	(13)				(13)	2.0			,200
1	~ 1	居宅			130.00	100.0	130.	00		1,370		178	,100				,
	~ 2	居宅			130.00	100.0	130.	00		1,370		178	,100	2.0	0	356	,200
	~																
	~																
	~												ļ				
																712	,400
	計				260.00	100.0	260.	00				356	,200				
年	額支払賃	計								356,	200	円 × 12	ケ月	=	,	4,274,40	00 円
a	共益費(管	理費)							円/m	×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根抗														
			車場使用料					6,	000 円/台	×		4 台x 12	ケ月+		=	288,00	
			根拠、金額	镇)				4.0	74 400 111				. 0/				0円
	室等によ - a)x 空		⊱相当額 A(%)+(× 空	室率B((%))	+		274,400 円 288,000 円			5.0) % % =			228,12	on III
							T		.00,000 []	^		3.0	70 –			4,334,28	
			益(空室損失	夫考慮 後	後)		7′	12.4	400 円 x	95	.0 %	. X	1.	00 % =			88円
			A ひ貸却			慮後)			 F数(年)	運用利		%)			
	0/4 0 UP	\ 1-17 -	/ロミナク *** -	VELL Y	(土 虚			円×			×		=			0円
	の他の収え		保証金等の)連用益((全至損失	考慮後)			円 x	,048 円	%	(×		% = 17,719	四 / m² \		0 円
			+ + D月額支払	賃料の	管山田 サ	п	(\m\+	±+		,040 []		(17,719	13/111)		
(3) - NO	事例番		事例の		异 山 依 放 事情		()内は 点修 標準		建物格	t th t	 或要	基準隊	き さ	 [定実質賃料	其準世	基準階の	の賃料
	子 1/3 田	7	実質賃料	4	正	" 正"、	補正	.10	差修正	因の比		格差修正		円/㎡)	金干化	, ~ +r=•	7
а	_				<u>100</u>		<u> </u>		<u>100</u>)	100 []		対象基準月額実		円/㎡
b	-		()] <u>100</u>		100)	100	_		月額支		
С			()	<u>100</u>] <u>100</u>		100)]	100 [基準階	2 F	В

(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 x 0.4 9	6	
維持管理費		228,120	円	4,562,400 × 5.0 9	6	
/\ 1 D /\÷#	土地	31,000	円	查定額		
公租公課	建物	354,200	円	50,600,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		50,600	円	50,600,000 x 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		50,600	円	50,600,000 x 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		916,920	円	(3,743 円/㎡) (経費率 2	21.1 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	6	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	等価格)	40 9	6	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	等価格)	20 9	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 至	Ŧ	: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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		50,600,000 円]	T. / 2	設計監理	
- 7115 IX WY				189,000 円 / ㎡× 260.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,980,340 円 12,165 円/n				
(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
					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	属する純収益				434,380	
×				(1,773	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		12,775,882 F	9	(52,100	円 / m²

4 不動産ID 新宮(県) - 3 宅地-7

2 3	所在及び地番 糟屋郡新宮町大字湊字前新開 2 1 2番 1	不動産ID 2917000059818-0000
2 3		
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		
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 新宮(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
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)	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	今和 7年 6月	∃ 22 □	/ 5 / 西坎の括約	工学/馬拉		WAY	路線価又は倍率	倍
(2)美地調宜口	令和 7年 6月	月 23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	定評価						

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡	新宮町大字	立花口字左属	屋2292	2番59			地積 (㎡)	(210	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用 況	用の現 原況	周辺の土地の 🤊	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	1住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2		見模一般住宅の 手が見られる(<u></u>	北西4.7 m 町道		水道	福工大館	ົ້າງ5.9 km		(その他) 地区計画等 (60,188)
(2)		東 0 m、	 西 70 n	n、南 20 i	m、北	20 m 標	準的使用	□ 用「戸建	 住宅地			(00,100)
近		大等 間[亍 約	17 m、 ;	規模		200 ㎡程	度、	形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・地区計一がある		区)の指定	街 4.	7 m町道	交通施設	5.9 k	国工大前駅 m	 沢南東方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	3		であるが、昨		部の住宅地 と		-	感がある	らため、北		
(-)-	浸有効使用の判定	戸建住宅地					``	対象基準 の個別的 因	^{集地} ない り要	١		
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較			2	5,500 円/	m	<u> </u>				
0) 週円	収益還元法	収益化			/ 円/						
		原価法	積算			/ 円/						
(0) =	-18 - #+W	開発法		法による価格		/ 円/		₩ ५+п	1+2 ++	って雨雨去	∠1 -+ +4	ᄵᇷᇄᄣᆉᆂᆂᅩ
(6)r	万場の特性	地元居住者の)ほか福岡市 ≧需要は依然	ト内に通勤す [。] 	るサラリ- であり、f	- マン等の最 主宅地に対す	終需要 る需要	者も含ま は、利便	れる。新	所宮町は、	人口增	線的選好性を有する 加に鈍化傾向が見らいが見られる。取引される。
ì í	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	りも主に居住動産市場にお	Eの快適性が さける需給重	が追求される。	と思料され た実証的な	れることから よ価格と判断	、収益(fされるl	価格につ	いては試	は算しなか	`った。	っている。収益性よ よって本件では、不 の関連の検討等を行
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ /m\x		[] 100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		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		地の価格円/㎡	<u>[</u>	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	,,000 円/n	価 変格 動	一般的要因	リーリング 町の人 比較し	て大幅に	こ低い状態	── 純化傾向 態が続い	にある。- ている。		高齢化率は県全体と
基準準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		〒地守⊂回 ̄	形状	地域要因	4. 7				便性の向」 の立地も進		利用の進展が認めら
华仙 地格	+亜洋+中五-ロ	標準地	-	成 況 要		4 '						

NO	取引	事	所在及び地	大番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		ī	地	接面道	路の	主要交	通施	法令上の規
	例番		,等	SH TO IC	1111111	点	類型	- DIR	(m²)	の形		状況		設の状態	況	制等
а	久山7(i 屋郡久山町				建付 地	(ほほ 形	台	南東3 m未約	舗装町道			「調区」 (50,80) 地区計画等
b	古賀70	351	賀市				更地			ほほ	£⊤⊏	南西4.2	~丰洁			準都計
D		368	1 턴 II				文地	(方形		再四4.2				(60,200)
С	古賀70		賀市				更地	(不整	野	南西4 mī 北東3.8				準都計 (70,200)
	- 1 ⁻	104										角地				
d	古賀70		賀市				建付 地	(台形)		南東4.1	m市道			準都計 (60,200)
e	古賀 7 (103	 賀市				更地			ほほ	f E	南10 m県	!诸			1 住居
_		369	1. P. I.				χ-6	(方形		13.10 myk				(60,200)
NO	取引	価格 /㎡)	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/㎡)	地域の	或要 北較		建定標準値 (円/㎡)		固別的要[比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	(1,097	100 [100.0]	[105.0] 100	<u>100</u> [90.0]	100 [98.0]		27 020	100 [125			20.40	街		0.0	20, 400
b	(1,097) 100.03	[100.3]	100	100		37,020	100			29,40	<u>/</u> 交) 接)	通・ <u>近</u>	0.0	29,400
	1	9,639	[100.0]	100	[/]	[100.0]		19,698	[81			24,05	51 環	竞	0.0	24,100
C	(1	9,815	100 1	[102.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [92.7]		21,867	100 [86			25,39	97 画	也	0.0	25,400
d	() 100	[102.0]	100	_100		,	_100			-,	行		0.0	, , ,
_	1	8,529	[100.0]	100	[50.0]			38,571	[121	_		31,74	16 そ 0	の他 「44	0.0	31,700
e	3	8,016	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]		38,586				28,02	22		00.0] 00	28,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / F	1 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	竞 +26.0
		+0.50	回地	-2.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.		
b	正常	% / F	目 街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	·····································	.0 ¦環 ^յ	
		+0.10	0 画地	0.0	└ ├行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.	∟ .0	
c	正常		目 街路		│ ┌交通・接		- 環境 			街路		-		妾近 +6.		
		+0.2	5		 ¦行政		その		. – – – þ	 行政			 その他			
d	正常		目 街路		 交通・接		環境		0.0	街路		!	交通・持		.0 .0 ¦環 ^⅓	
		+0.2			- - - - 行政		こって	. – – – – –		 行政		i	その他			+24.0
<u>e</u>	正常	% / E	引街路		交通・接		環境		0.0	街路		- 1		·····································		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
_		+0.30					. L			^{到品} 行政		i			i	^見 +12.0
			쁘걘	0.0	¦行政 '	0.0	その	ie.	0.0	ΙJIIX		0.0	その他	0.	. 0	

											301 LD (>1<)		•	ں تاری
(2)積算価	格算定内	訳												
(2)-1	原価法が	適用でき	ない均	場合その理由	既成	の住宅地で	であり、	再調達原	京価等	等の把握が困難	であるため			
(2)-2	造成宅地	!内等に存	し原信	西法の適用が可信	能な場合の	の価格								
造成事例	例番号			-		所在及び	が地番							
	取得価格	事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点修正	ió fi	冬正後の	費の補 価格 /㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100			
付帯費用	用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	効宅地化薬 した価格	をで	地域要因の比 較	個別的要[比較	因の 戸	耳調達原	価
(F	円/㎡)				上接(の間指 (円/㎡)	小小	のた画情 (円/n	n³)	¥X	LL#X		(円] / m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
熟成度個	修正	[]	/ 100			積算個	格		Р	g / m²			
内訳														
素 事情の 内容	D 月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変	逐動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					%/月
地域要因の	の比較		街路	·	交通	・接近		環境		行政		その他	<u>t</u>	

(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											
+	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	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)					
法						()	()					
			_				%					
	以 <u>而</u> 而行		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。												

(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/㎡)			

4 不動産ID 新宮(県) - 4 宅地-7

		(7) 4 6/67
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡新宮町大字立花口字左屋2292番59	2917000047580-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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 新宮(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 鑑定ソリュート福岡
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 ㎡当たりの価格17,700 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 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	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					

接来 数地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 主な交通施設との (60,200) (60,200)	
形状 一般	の規制等
長万形 住宅 一切	
近 標準的画地の形状等 問口 約 20 m、 奥行 約 35 m、 規模 700 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 土砂災害醫派区域の指定あり 筋 4 m町道 交通 温工大制駅 南東方 法令 (60,200)	· 等
機・地域的特性 特記 土砂災害警戒区域の指定あり 街 4 mmj道 交通 福工大和駅 南東方 法令 「調区」 (60,200) 規制 地域要因の将 野頂 地域要因の将 即内の不動産動向より地値はやや上昇傾向にある。 (3)最有効使用の判定 農家住宅地 (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 駅所法 積算価格 / 円/㎡ 駅所法 積算価格 / 円/㎡ 原際法 積算価格 / 円/㎡ 原務法 積算価格 / 円/㎡ 原際法 積算価格 / 円/㎡ 原際法 積算価格 / 円/㎡ 原際法 積算価格 / 円/㎡ 原際法 表面 一般の個別的要 取引件数は少なく、限定的な市場であるが、当該価格は市場性を反映した記令力の高い価格である。したがう能が及び接近評価 信節の決定の理由 情報 比準価格に基づき上記のとおり決定した。 (7)試算価格の調整 検証及び接近評価 信節の決定の理由 標準地 解点 標準化 假立	
地域の特性 特記 上砂皮害醫戒区域の指定あり 名	
地域要因の将 来予測 (3)最有効使用の判定 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 収益偏格 原価法 相算価格の かり、 とないのである。である。である。である。である。である。である。である。である。である。	
東子測 町内の不動産動向より地価はやや上昇傾向にある。 (4)対象基準地 ない (4)対象基準地 ない (5)鑑定評価の手法 収益還元法 収益価格 17,700 円/㎡ (4)対象基準地 ない (5)鑑定評価の手法 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ (4)対象基準地 ない (5)鑑定評価の手法 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ (4)対象基準地 ない (5)鑑定評価の手法 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ (7)㎡ (4)対象基準地 ない (4)対象基準地 ない (5)鑑定評価 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ (7)㎡ (4)対象基準地 ない (4)対象基準地 ない (5)鑑定評価 (5)鑑定評価 (4)対象基準地 ない (5)鑑定評価 (5)鑑定評価 (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積度都及び東区、占資市内の市街化調整区域における住宅を求める個人が中心となるが、地線等を有するものに限定される傾取引に関係の決定の理由 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 (6)本の計算価格の決定の理由 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 (6)本の計算価格の決定の理由 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 (6)本の計算価格の決定の理由 (7)基準地番号 (7)基準地番号 (7)基準地番号 (7)基準地番号 (7)基準地番号 (7)基準地番号 (7)基準・ (7)数基準地 (7)数基準地 (7)数 (7) (7	
(5) 鑑定評価の手法	: ゙ あるが、
(5) 鑑定評価の手法	
「保護の	
開発法 開発法による価格	
(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きる範囲と判断した。需要者は自用の住宅を求める個人が中心となるが、地緒等を有するものに限定される傾取引件数は少なく、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 標準地 情に 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。したがつ価額の決定の理由 標準地番号 修正 補正 図内 が 製造	
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	 宅地の存す 向がある。
検証及び鑑定評価	
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比較 要因の の規準価格 内 環境 要 環境 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	
格し 公示価格 円/㎡ 100 100 100 100 正 行政 その他 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	·····································
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内内 準 交通 域 交通 を で	
準検 同年指定基準地の価格 100 100 100 正 行政 その他 (10) 100 100 100 正 行政 その他 (10) 20 100 100 正 行政 その他 (10) 100 100 正 行政 その他 (10) 100 100 正 行政 その他 (10) 20 100 100 正 行政 その他 (10) 20 100 100 100 100 正 行政 その他 (10) 20 20 100 100 100 20 20 (10) 20 20 20 20 20 20 20 20 (10) 20	
(10) - 1 対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡ 基準検 準価討 代表標準地 標準地 標準地 標準地番号	
準価討 代表標準地 標準地 成 況 、要 因 が 現況に (推移していくものと思われる。 地格 標準地番号 要 (個別的 > 特段の亦動は見られない)	
の等	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 (m²) の形状 状況 設の状況 「調区」 福岡市東区 更地 北2 m市道 福岡東70 長方形 (70,200)西1.4 m 角地 565 南7.8 m市道 「調区」 b 古賀7 C 古賀市 建付 不整形 地 (70,200)北4 m 二方路 164 「調区」 久山7C 更地 ほぼ正 南3 m町道 C 糟屋郡久山町 (50.80)方形 地区計画等 856 「調区」 更地 西3.7 m町道 d 粕屋7K 糟屋郡粕屋町 ほぼ台 (60,100)形 南3.3 m (角地 1010 e () 地域要 NO 取引価格 事情補 時点修 建付減 標準化 推定標準価 查定価格 推定価格 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [100.3] 100 100 100 街路 0.0 а 12,780 [100.0] [/] [101.0] 12,691 [73.4] 17,290 17,300 交通・ 0.0 b [101.8] 100 100 100 接近 100 20,796 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 21,170 [123.4] 17,156 17,200 環境 0.0 c 100 [101.0] 100 100 100 画地 0.0 10,678 [100.0] 100 [86.4] 12.482 [70.6] 17,680 17,700 / 行政 0.0 [106.4] d 100 100 100 100 [139.4] 22,461 [100.0] 100] [91.8] 26,033 その他 0.0 [/ 18,675 18,700 100 100 100 100 e [100.0] [] 100]] 100 イ月率 ウ標準化補正の内訳 NO ア事情 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 %/月衛路 正常 а 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -4.0 -2 0 -22.0 +0.08 画地 その他 その他 行政 行政 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 %/月街路 交通・接近 +10.0 b 交通・接近 環境 街路 環境 0.0 0.0 0.0 +2.0 +10.0 +0.20 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 -2.0 -4.0 -25.0 +0.20 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -13.6 0.0 0.0 0.0 0.0 交通・接近 +12.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 0.0 0.0 0.0 -2.0 +27.0 +0.58 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -8.2 0.0 0.0 0.0 0.0 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 その他 行政 行政

新宮(県)

- 5

宅地-2

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 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	n ^²)	標準化	比補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	10]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域要 較	要因の比	個別的 比較	内要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				上没(の間間 (円/㎡)	PAT	(円/m	n³)	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]		00		
Ĭ	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / 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	室動率	付帯	標準化補	非正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	¥	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											
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属す	-8	土地に帰属する 純収益	未収入其後の純り	明間修正	還	元利回り		
直 接	(円)	(円)	(F		円)	(円)	反りがも	(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	近隣地域は農家住宅	ー 地域であり、賃貸	市場が未成熟なため	収益還	景元法の適用を断念し	た。					

(4)開発活	4)開発法による価格算定内訳										
(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/㎡)						

4 不動産ID 新宮(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷1239番	2917000045144-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
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 新宮(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 鑑定ソリュート福岡
新宮(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

| 鑑定評価額 445,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 174,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	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	艦定評価額の決定	が连田	ツ女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			宮町中央馬 1 - 6 -	R前1丁目6 3」	5番3					1	也積 ㎡)	2	,559)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周:	辺の土地の利	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	扫		な交通施 の状況	設との	1住居 (60,200)
	正方形 1:1	共同住 ³ R C 1	_		マンションカ 画整理済みの		南西17 町道、 三方路		- 1	 水道、 ガス、 下水	新宮	雪中5	보 400 m		(その他) 地区計画等
(5)	***									_		, , <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	- 1.d.		(70,200)
(2) 近	範囲 標準的画地の形と		0m、西			m、北 = 45	50 m		的使用	-	兴问 500			πεν ι	T / π⁄
隣 -	標準的画地の形料 地域的特性) m、 奥行		50 m							形状』	上力形 → · 2 中専
地域	767%月37行 (王	事項	寸配 タイパ	き事項はな	70 1°	路 1	'm町道		施設		中大為	Λ 5	東方400 m	規制	(60,200) 地区計画等
	地域要因の将 来予測				1るマンショ 7ンション記						によ	り良	見好な住 ³	環境が	整備され、利便性の
(3)最	有効使用の判定	高層共	同住宅 ^t	同住宅地 (4)対象基 の個別								三方	う路		+5.0
, , -	定評価の手法		列比較法			17	6,000								
0,	適用	収益還	元法	収益価		/ 円/m²									
		原価法		積算価		/ 円/㎡									
(5)	-10 - 4+ 1/1	開発法	+++++===		による価格		,	円/㎡		₩ 7 °1₩1=	t t	7	++>=	高仏座	圏を糟屋郡及び東区、
(б) П	5場の特性	古賀市領中心と	等におい なる。マ	てマンシ ンション	ョン適地のマ	字する範! こ推移し	囲と判しており、	断した。	想定	される課	要者	íظ۶	マンション	ノ開発を	を行うデベロッパーが 又引もみられる。取引
`´fø	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	場で生た	起した価 であるが	格であり	、実証的な記 素も多い。鈴	式算価格	である。	開発法	ここよる	る価格も	・マン	'ショ	コン事業者	旨の投資	価格は現実の不動産市 資採算性より判断され 後法による価格を比較
(8) 公規f 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 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	ſ	1				補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	0				正 そ	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準		,	[]	100	100	[]				補 正	画地 行政		因 行政 その他
地討			/ m	100	[]	[]		U				7	その他		
(10) 対年 象標(別年標準価格の			00 円/㎡	価 変 格 動	要因	1 2	副岡市の 多してい		・タウン	とし	て住:	宅需要を「	中心に石	下動産市場は堅調に推
基準標準価語	- 2 基準 地が共 である場合の検討 代表標準地		え 標準地	等と同一地	形状成況								り、商業/ は見られ		多く利便性が高い地域
地格の等がか	標準地番号 公示価格 	.10.0	0/ 14/5	- 円/㎡	要 因 の	(個別的		寺段の変	動は見	られな	l 1。				
前か	変動率 年間	+12.3	% 半年	-IBJ	% の										

新宮(県) - 6

宅地-2

NO.	取引車	-	チナ ひっいか	 来	「什足事子	#721a±	米百	批佳			±±₩	按高路	92 A	十 曲:	六:富	ME	は今上の坦
NO	取引事 例番号		が住及び地 」等	番並びに	' 壮店衣示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o J	画地 肜状	接面道状況	路の	主要: 設の犯	父进 <i>!</i> 犬況	他	法令上の規 制等
а	福岡東70		岡市東区				貸家 建付地	(長7	方形	南西8 mī	市道			- 10	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
I-	- 60						= 11L			1	→ =	ا مخالہ	+·*				4
b	福岡東 7		岡市東区				更地	(方列	ぎ長 ド	北東6 mī 南東6 m 角地	节 追			10	1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
С	福岡博多	-	岡市博多区				建付			不整	整形	東24 m市	i道				1住居
	C						地	()							(60,200)
_	- 111						- 111.					±45 =	1134				T- 214
d	古賀7C	古領	賀市				更地	() 形	ぎ整	東15 m国 北4.5 m	追				工業 (70,200)
	- 16	8										角地					
e								()							
	-	Ш,									ı						
NO	取引価 (円/	斯格 ′㎡)	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/㎡)	因の	域要 比較	j 格	推定標準値 (円/㎡)	6 11 E	國別的要 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(120,)	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		124,061	10	00 4.5]		166,52	街路		0	.0	175,000
b	()	100.03	[102.4]	100.03	100.03		124,001	_10			100,52	25 交通 接通		0	0.0	175,000
	146,	,200	[100.0]	100	[/]	[105.0]		142,580	+	2.9]		171,99			0	.0	181,000
С	207,	, 490 , 490	100 [100.0]	[106.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [95.0]		231,515	10 [13	7.5]		168,37	画 ^技 75			.0	177,000
d	(104	100	[102.8]	100	100		400.070	_10			400.04	行政			0.0	474 000
e	109,	, 184	100.0]	100	100	[103.0]		108,972	10	7.0]		162,64	15 70	D他 「·	ں 1 05 .0	0.0	171,000
	`		[]	100	[]	[]			[]					100		
NO	ア事情の内容の	1月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	为訳				
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・指	· 经近 _,	4.0	環境	-20.0
	4	HO.32	画地	0.0	 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	街路		-6.0	交通・持	近 - 2	2.0	環境	-10.0
	+	+0.27	画地	+5.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	5近 +10	0.0	環境	+25.0
	+	+0.50	画地	-5.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	(0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	近	0.0	環境	-33.0
	+	+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	
е	9,	6/月	街路		交通・接	近	環境			街路		1	交通・持	近		環境	
			 画地		└ ¦行政		¦その	 /᠘		行政			その他				

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	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				月至	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	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	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	(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	分譲マンションが想	実定されることから開発	総法適用のため。			

(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有効使用であるため。										
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)					
2,264,615,199	1,838,479,49	2 12	550,000	5,118.00	320,000	5,458.10					
開発法による価格	426,135,70)7円(167,000 円 / ㎡)								

(4)-2 開発計画												
土地												
工地	八十字44(-		<u>~</u>				0.00 m²					
総面積	公共潰地(a a 道路	~ (0)	百計)	 b 公園		c そ 0			郙	州右州市	面積(-)	
2,559 m²		00 m²		0.0	0 m²	C 20	الرين 0.00 m²		方。		<u> </u>	
総面積に対する割合	0.	00111		0.0	0111		0.00111			2,00	55.00111	
(100.0%)	(0.0	0%)		(0.0	06.)	(0.0%)			(100	0.0%)	
	(0.0	J 90)		(0.0	90)		0.0%)			(100	0.0%)	
建物	双广东往		5to 13	本祭)广东	1 ± 5	51主办了答) 广英建		∖┷┰╩┌	÷ ∓ 1≢	7.4.4/m+# \ 生	
建築面積 371.00 ㎡	延床面積 5,458.		谷傾	率算入床面 5,118.0		容積率不算	340.10㎡		方譲可能原 5 1	<u>▼幽傾</u> 18.00㎡	建物構造·戸数	
数地有効面積に対する		10111		3,110.0	OIII	•					- KCIS	
		20/)		(200 0	0/ >				積に対す		-	,
(14.5%)	(213.:	3 %0)		(200.0	%)	(13.3%)		(9.	3.77%)	75111.5 E	DK
公法上の規制	***			5 cm cm 1 = m		####			n mtn / =		****	1 44
用途地域等	基準建蔽率等		指	定容積率		基準容積	[举寺]・奥行		前面道路、幅員	
1 住居	7/	0 %		200	06		200 %	間口	m	前面道	路:町道	17.0 m
地区計画等		J 70		200	70		200 70	奥行	m	特定道	路までの距離:	m
(4)-3 収支計画	L							I.	ı	1		I.
収入	a 販売単価			住宅		550	,000円/	m²	店舗等	1		円/m²
۹۸/۱	b 販売単価の算	定根拠		正で		550	,000 17 /		一点部分	1		11/111
	販売総額	- AL IK JÆ	:	販売.	 単価		分譲可能	北床面:			販売総	
	NA JOING DA	住宅				/ m² x			.00 m ² :	=	2,814,90	
		店舗等	等			/ m² x		-, -	m² :		, , , , , , ,	0 円
								1	合 計		2,814,90	0,000円
支出	。建筑工事费 /	出価、		建築工事単	単価 (単	価)	設計	監理料	-			
	a 建築工事費 (平1叫)		320	0,000 円	/ m² x	(1+	3	%) :	=	329,60	0 円 / ㎡
	b建築工事費(単何	画)の算足	定根拠	類似建物の	建築費等	を参考とし	ノて査定					
	建筑工事弗(数	安百、					延	床面積	į		建築工事費	(総額)
	建築工事費(総	(計)		329	,600 円	/ m² x		5,458	.10 m² :	=	1,798,98	9,760 円
	a 開発負担金											0 円
	b開発負担金の領	草定根挑	処									
	販売管理費			販売約	総額		販売管	理費と	比率		販売管理	費
	从几日在兵			2,8	14,900,	000 円×			10 % :	=	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	00,000 円
支出合計 + +											2,080,47	79,760 円
(4)-4 投下資本収益率				12 %								
投下資本収益率の算定権	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	・ 価格時点からの類	抽問		項目	(冊	格時点から	の期間		項目		価格時点から	の期間
準備期間			開発負		ТЩ	1144777777	0ケ月	販売管	<u> </u>	期目)	ішіцьужи з	5ケ月
建築工事(1期目)				·_ 入(1期目)			<u>8</u> ケ月		*************************************			15 ケ月
建築工事(2期目)				入(2期目)			24 ケ月		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			25 ケ月
建築工事(3期目)	24	ケ月	販売収.	入(3期目)			30ケ月				•	
(4)-6 収支の複利現価												
項目		金額		販売総額	額比	複利現	.価率	割引	川期間(F	3)	複利現価 (x)
収入 販売総額(1		53,341	,000 円			×		(8 ケ月			97,775 円
販売総額(2	期) 2,2	80,069	,000 円	81 9	6)	×	0.7972	(24 ケ月		1,817,6	71,007 円
販売総額(3	期) 2	81,490	,000 円	10%	6)	×	0.7533	(30 ケ月) =		46,417 円
収入合計	49	-			-		-					15,199 円
支出 建築工事費(19,595				×	0.9449	(6 ケ月			46,170 円
建築工事費(19,595	•			×	0.8679	(15 ケ月			37,285 円
建築工事費(開発負担金	(3期) 3	59,797	,952 円 0 円			×	1.0000	(24 ケ月 0 ケ月		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<u>30,927円</u> 0円
販売管理費(′1期)	84,447				×	0.9539	(0ク月 5ケ月			<u>0円</u> 53,993円
販売管理費(40,745				x	0.8679	(15 ケ月			52,586 円
販売管理費(· ,	56,298		+ `		×		(- 15 ケ <u>/</u> 5 25 ケ月		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<u>52,500 円</u> 58,531 円
支出合計	,	- , _ 55	,		-		-	<u> </u>	-	,		79,492 円
		収入	の現価	 の総和		⊅ ¦	 出の現価の)総和			 開発法による	
 (4)-7 開発法による価権	格			,199 円 -			838,479,4		=			35,707 円
. ,		,				,	, -, -					00 円 / ㎡

4 不動産ID 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
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 新宮(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
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)	[令和 7年1月]	97,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 75 00 00 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 23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	「住居表示」等 「美咲2-10-8」						6	_				地 (㎡	~	142	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の	状	接面道路	各の状	3	供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	も設との		,200)	
	長方形 1:1.2	店舗兼(W 2	住宅		店舗兼住宅等 D近隣商業は		N 南京 町)	 東5 m 道		7	水道、 ガス、 下水	福工	大前170 m		-	での他) ,200)	
(2)	範囲	東 3	80 m、西	0 m	南 20	m、北	5 50) m	漂準的	使用	低層	店舗も	は同住宅は	<u>t</u>	l		
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 10) m、 奥	宁 約	15	5 m、	規模	Į.		150 m	程度、	形状	まぼも	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記	持記すべる	き事項はな	Cl 1 ₀	街路	5 m町ì	道		交通 施設	JR礼 m	国工大i	前駅北方1	70 法令 規制	[象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				で食店舗等 すを受け、												限定さ
	有効使用の判定		舗共同信						2	Ò	対象基準 の個別的 対	集地 なり クライン クライン かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう	îl I				
٠, /	定評価の手法 適用	取引事(収益還)	例比較法 元法	比準価 収益価			126,0 99,3		/ m² / m²	_	-						
		原価法	7014	積算価			/		/ m²								
		開発法		開発法	による価格		/	円	/ m²								
(6)市	場の特性	事業者、 発も見	、不動産 られる。	業者等が また、駅	町を含む福 中心。画地 勢圏におい 用途等によ	規模や て土地	街路条 区画整	く 発理事業:	から業 が行れ	≹種が oれて	「限定さ 「おり、	れる 今後	□リアだか は背後人□	、周辺で 1増加も見	ではマ 見込ま	<mark>?</mark> ンション ₹れる。耳	/等の開
ĺ Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	、土地(価格に見 算された	合う賃料	産市場を反 水準が形成 本件では、 討を行った	されて比準価	おらず 格を重	゛、収益′ ₫視し、「	生のみ 収益値	♪が取 価格を	図の意 参酌の	思決な	Eの指標と さらに、	:はなって 指定基 ²	こしんだ	いことも	あり低
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	≛地	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別的 要因の 比較	σ		'm')	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	100	1 [100	-			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 古賀(県)		5 - 2	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別的 要因の 比較	Ο.	対象基 D比準 (円 /	mī)	内 準	街路 交通	0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境	+6.0 -7.0 -13.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円		[105.2] 100	100 [103.0]	100	— <u>-</u>	[100.0] 100	-	123	3,000	祖正		+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+12.0 0.0
(10) 対年 象標()() 円/㎡ 第七同一世	価 変格動	要		と比	交して	大幅	に低い	伏態が	化している 続いている	3。一方 ⁻ 3。			
基準標準価語 準価語 地格	検│である場合の検討	週心点(↑ 標準地	V.仅信学·巴	- 	形 成 況 要	要		業が行	うわれ	ており	り、背		るが、駅勢増加も見込	∆まれる。			
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+8.8	3 % 半年	円/㎡ 間	因 % の	世	別的 因						て、主たる ついては、				

NO	取引事例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	直路の	主要交 設の状況	通施 兄	法令上の規 制等
a	新宮7C	糟	屋郡新宮町	Г			更地	(台刑)	F	南西25	m県道			1住居 (60,200)
b	- 9 福岡東 7	54 ' C 福	岡市東区				貸家			ほほ	ぎ整	西18 m回	国道			準工
		53					貸家 建付地	() 形		北2 m 角地				(60,200)
С	古賀 7 K	古	賀市				貸家 建付 地	(ほほ 形	ぎ整	南6 m市	道			商業 (90,360)
d	- 1 古賀70	09 - ±	·賀市				更地			171	ぎ整	東15 m回	司 首			工業
<u> </u>		68	A.I.				χ-6	() 形	S.IE	北4.5 m				(70,200)
e	古賀70		賀市				建付地	(ほ 形 形	ぎ台	東15 m回	国道			工業 (60,200)
NO	- 1 取引 [·]	70	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	地	域要	#	建定標準化	<u> </u>	固別的要因	<u></u> ₹の	査定価格
		/ m)	正	Ē	価の補正			円/㎡)	因の			(円/㎡)		北較		(円/㎡)
а	() 9,677	100 [100.0]	[104.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [90.0]		126,738	100	0.2]		126,4	街道 85 去、		0.0	126,000
b	()	100	[104.0]	_100	_100			_100	0					0.0	,
c	(9,366	[100.0]	100 [103.6]	[100.0] 	[100.0] 		134,541	100	3.1] 0		118,9	58 環境		0.0	119,000
_	125	5,908	[100.0]	100	[100.0]	-		130,441		9.2]		131,4			0.0	131,000
d	109),184	100 [100.0]	[102.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		108,972		7.3]		111,9	96 2 0	の他	0.0	112,000
e	()	100	[102.0]	100	100 [98.0]		98,612	100			111 0	05	<u>[10</u>	0.0]	112,000
NO		イ月率	☑ ウ標準化			[96.0]		90,012				<u> </u>		10		112,000
 a			1 街路	0.0	交通・持	等近 。。	環境		0.0	街路		.40.0	☆诵・キ	 ^{妾近} -4.	。」環:	谙 40.4
u	11.13	+0.50					その			55品 行政		i	その他		L	· ^児 -10.(
b	正常	% / 月	計街路		文通・指		環境		0.0	街路				·····································		境 +2.0
		+0.40			 ¦行政		その			 行政			その他			+2.0
c	正常	% / 月	掛路		 交通・指		環境			街路				 彦近 -5.		
		+0.30) 画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		L	
d	正常	% / F	1 街路		├ ├交通・指		環境			街路				 妾近 -5.		·····································
		+0.40	画地		 行政		その			 行政			その他		- <u>- i</u>	
e	正常	% / 月	1 街路		 交通・排		環境			街路				 		·····································
		+0.40	画地	 -2.0			その			 行政		0.0	その他	0.	∟ 0	
_	」 比準価格注	土完の			1		1						〔比準価	i格·	4	26,000 円 / m

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	大市街地に	存し、	土地の再調	調達	原価の批	児握が[困難である	ため。		
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素地 の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	L10]		
ſ	付帯費用 (円 /	m²)	標準化	公補正	時点修正		費用の補修 の価格 (円 / ㎡)		が宅地化率 けた価格 (円/m		地域較	要因の)比 個別的 比較	内要因 <i>σ</i>	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100	·		積算	価格		•		円/m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ

(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 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 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9592) (3.9 0.4) 4,161,687 921,995 3,239,692 514,772 2,724,920 3.5 % 493,769 収益価格 99,300 円/㎡) 14,107,686 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	開発法を適用する場合の	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)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2 想定	建物の制	大況											新宮(県)	5 - 1	モ	地-4
	用			建築ī	面積		(m²)		構造・『	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗兼共同	住宅					75	5.00	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	債率	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 m²	10	.9 m× 1	2.9 m	前面道路: 特定道路ま			5.0 m m
想定建物	の概要	1 階店舗)と想定	甫(1[ミした。	区画)、	2 階以_	上共同	住宅(各	階 2 戸	有効率 の理由			店舗兼装	共同住宅とし)ては標準	書的と判[新し
(3)-3 総収	益算出内	为訳														
階層	用道	金	床面	積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^斗	F	月額支払賃	** a	保証金等(月数		証金等	(円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円) t	権利金等(月数		利金等	(円)
1 ~	店舗			75.00	80.0		60.00		2,070		124,	200	5.0)	621	1,000
2 ~ 2	住宅			75.00	95.0		71.25		1,660		118,	275	1.0			3,275 3,275
3 ~ 3	住宅			75.00	95.0		71.25		1,640		116,	850	1.0			6,850 6,850
~																
~																
															856	6,125
計				225.00	90.0		202.50				359,	325				5,125
年額支払	賃料									325	円× 12.	ケ月 =			4,311,90	00円
a共益費(_					円/				12ケ月				0円
		の算出根扱 車場使用料				共益	賃等を別			ない	1ため、計 台×12/		:(1	=		0 円
	•	根拠、金額				動全	により担	円/i (円されて		\ <u>=</u> + I		<i>J</i>				0円
空室等に	· ·		# <i>)</i>			27 77		311,900 F		7017	5.0	%				013
(+ a)x			x 空	室率B((%))	+	·		円 x			% =			215,59	95 円
以上計															4,096,30	05 円
		益(空室損免						125 円 ×		.0 %			0 % =		8,13	33 円
		益及び償却	<u> </u>				償却 ^年 235,	125 円 ×		.0′%			1.00 %)		57,24	
		る保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益		- + +	A del	AA	.0	<u> </u>	<u> </u>		1,687 円		(29,308	円/㎡)		
(3) -4 1 m ²)内は支持	1	+47 +14-1-	# #	甘油加	: 75.9		甘油北	b 甘 柒 7比 /	の任业
NO 事例	当石	事例の 実質賃料 (円/	1	事情 正	正	点修	標準化 補正	建物 差修正	因のは	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	举 华1	也基準階(ク 貝科
a -)	<u>100</u>]	<u>100</u> []	<u>100</u>)]	<u>100</u>	-		対象基準月額実	■階の 質賃料 2,079 F	—— 円/㎡
b			,				100			<u>) </u>	100	-		月額支 (払賃料 2,070「	円/㎡)
С		()	100 [100	100)]	100	- 1		基準階	1 F	В
-		()				. 1			,	'					

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	集	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		242,000	円	48,400,000 x 0.5 9	6	
維持管理費		215,595	円	4,311,900 x 5.0 9	6	
N.∓D. N.÷B	土地	28,800	円	查定額		
公租公課	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 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		48,400	円	48,400,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		921,995	円	(6,493 円/㎡) (経費率 2	22.2 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	手価格)	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	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	停価格)	20 9	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 🕏	Ŧ	: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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		48,400,000 円]	200 200 TI / 2 200 20 2	設計監理	
- 115 M M m -				209,000 円 / ㎡x 225.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0563			0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,724,920 円 19,190 円/n				
(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
—————————————————————————————————————					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	属する純収益				493,769	円
×				(3,477	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6			
		14,107,686 F	9	(99,300	円 / ㎡

4 不動産ID 新宮(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 新宮(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
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 ㎡当たりの価格156,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	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 ≩	監定評価額の決	正の埋田	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			宮町三代 - 5 - !		一目 8 2	27番4						也積 ㎡)	(517	ìź	去令上の 規	制等
地	形状	敷地(の利用の)現 況	周辺の:	上地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	持		な交通施記 の状況	ひとの	近裔 (80 準防	,200)	
	長方形 2:1	店舗 S 1			S 国道沿		等が建ち 路線商業	南東32 国道、 南西側			水道、下水	福コ	 [大育	ij2 km		(₹	∸の他)	
											<u> </u>					(10	0,200)	
(2) 近	範囲	1	0 m、		m、南		m、北	200 m		善的使 原		-		_				
隣一	標準的画地の肝		間口		35 m、	奥行	ラ 約 …	16 m		模		560			形状	_		
地 域	地域的特性		寺記すべ	き事項は	はい。		街 3 2	m国道		交通		大前馬	尺耳	東方2 km	法令	(90	奇),200)	
-	U 1-8-7-7-7-15	事項					路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測			道3号線 地価は				であり、	. 自動						- ビスカ	施設	が建ち並	ぶ。商
(3)最	有効使用の判定	低層店	舗地								対象基準 の個別的 因	準地 的要	角坩	<u>t</u>				+2.0
, , . –	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格		15	7,000	円/m	า้	Д							
の	適用	収益還	元法	収益	価格		13	7,000	円/m	ว้								
		原価法		積算(価格			/	円/m	וֹ								
		開発法			法によ			/	円/m									
(6)市	場の特性	商業地域	或であり)、商業繁	繁華性に	は高く		業所等を	を求める	る幅広し							3号線沿に 件数は少	
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	格は現る	実の不動	加産市場に	こおいて	て生起	。収益価値 した取引 て収益価値	事例に基	まづく 値	断格でる	あり、規	節性	が高	祈い。した	やや規 がって	記範性	生が低い。 監定評価額	比準価 (の決定
(8) 公規(示準 [‡]		地 標準	-	時点 修正		標準化 排正	地域翌 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格]] 10	00	100	_ []				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100)				-7	の他				
(9) 指か 定ら	指定基準地		- 2	時点 修正	村神	標準化 第正	地域 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	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	-4.0 +5.0 -24.0
基の 準検	前年指定基	準地の価格 6,000 円		[105.2	<u>-</u>	3.0]	100	[102		15	55,000		補 正 っ	画地 行政	+3.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
地討 (10) 対年 象標の	- 1 対象基準 と 継続 新規 前年標準価格	地の検討	148,0	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	n í	価 変格 動	/ 一般的				・タウン	 とし ⁻		その他 宅需要を中	0.0 P心にオ	 「動産	産市場は堅	調に推
基準 準価記	- 2 基準地が (文) である場合の検		表標準地	也等と同一 -	-地忠) : 	形 状 成 況	1 1							であり、 性移してい			∖。地域要 思われる。	因に特
地格 の等 前か	公示価格	間 +5.4	% 半年	円/n 手間	n l	要 因 の	(個別的 要 (2		持段の変	動は見	見られな	l I。						
			1 .				1											

3 試算価格算定内訳 新宮(県) 5 - 2 宅地-2

(1)	比準価格質	昇正内	加														
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)	o	画地 形状	接面道状況	直路の	主Ξ 設σ	要交通))状況	施	法令上の規 制等
a	新宮7 C		屋郡新宮町				更地	(台)	形	南西25	m県道				1 住居 (60,200)
b	- 95 古賀 7 K		賀市				更地	(ぼ正 形	北西13 北東7 m 南東6 m	.				集工 (70,200)
	- 31	1										三方路					
С	古賀7C	古貧	賀市				建付地	(ほ) 形	ぼ台	東15 ml	国道				工業 (60,200)
d	- 17 福津7C	-	 聿市				更地			I=	ぼ長	東29.2	wl目消				 商業
u	· 135		±112				χ,ε	(分	形	南9.5 m					(100,400)
e	100							()							
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 / ㎡)	地切の	 域要 比較		性定標準((円/㎡		固別的 比較)要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(109,	677	100 [100.0]	[104.0] 100	100	100 [90.0]		126,738	100	0 2.0]	1	154,5	街路		C	0.0	158,000
b	()	_100	[103.3]	100	_100			_100	0			接迫		C	0.0	
c	139,	, 187)	[100.0] 	100	100	[104.0] 		138,250	100	0.7] 0	l	152,4	26 環境).0 !.0	155,000
	94,	,745	100.0]	100	100.0]	[98.0]		98,612	[68	3.5] n	l	143,9			C	0.0	147,000
		,443	[100.0]	100	[/]	[103.0]		177,471	[114	4.6]	I	154,8	61 7 0	の他		0.0	158,000
e	(,	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>100</u>	<u>]</u>	l				[102 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情 への内容 変	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地	域要因	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	街路		0.0	交通・指	 妾近	+2.0	環境	-18.0
	4	+0.50	画地	-10.0	└ ¦行政	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政		-2.0	└ ¦ その他		0.0	L	
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	妾近	+5.0	· ·環境 ·	-10.0
	+	+0.30	画地	+4.0	 ¦行政	0.0	その	·	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		-4.0	交通・持	妾近	+2.0	· 環境	-30.0
		+0.40	幽地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		%/月 +0.40	L		交通・接		環境			街路			交通・持	妾近 	+5.0	· 環境	+7.0
			凹地	+3.0	 		その		0.0	行政		+2.0	その他	±\-	0.0	-m·-	
e	9	%/月	ļ		交通・接 	近 	環境		-	街路			交通・持	妾近 		·環境 - 	
			画地		¦行政		その	他		行政			その他				

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	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	÷							
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/㎡)	j	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	I						<u>10</u>]	1(]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	化補正	時点修正		正後0	費用の補修 D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	的要因の	D 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	或要因の比	較		街路			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)	去)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)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	5,690,025	1,414,800	4,275,225	1,670,310	2,604,915	(0.9790) 2,550,212	(4.0 0.4)
	収益価格	70,839,222	円 (137	7,000 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						

(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 想定發	建物の状	 状況													机占(乐)			51B-4
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造	• 階	層		延	床面	ī積		(m²)
店舗	Ì						150.0	0	S	,	1 F							150.00	
公	法上の規	制等																	
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容积	事率	基準容	積率等	地積			間口	・奥行			前面道路、	幅員等		
近商準防	i i		1	100 %		200 %		200 %		517	m²	31.	0 m×	17.0	m	前面道路 特定道路			2.0 m m
想	定建物の)概要	一棟貸店	舗を想	思定					有効 の理由		10	00.0 %	一棟	_	でのため		<u>-</u>	
(3)-	-3 総収記	· 自出内																	
	階層	用道		床面		 有効 率	有効	面積	1㎡ 支払賃	 当たり月 料	額	月	額支払賃	重料	a(呆証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	PB/B					(%)		(m²)	(円)					(円)	bĦ	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			150.00	100.0		150.00		3,3	00		495	,000		10.	0	4,95	0,000
<u>.</u>	~													-					
	~																		
	~																		
	~																		
	計				150.00	100.0		150.00					495	,000				4,95	0,000
年	額支払賃	上 重米斗								49	95,0	00 F	9 × 12	ケ月	=			5,940,0	00 円
a	共益費(管	管理費)							円	/m² x			m²x	12ケ	月 =	=			0 円
			の算出根拠																
			車場使用料						円	/台 x			台×12	ケ月+	-		=		0円
			根拠、金額	()					140, 000					1 %					0円
	室等に』 ⊦ a)x ਤ		₹相当額 ʌ(%)+(x 空	室率B(%))	+	5,8	940,000	口 × 円 ×			5.0	% %	=			297,0	00 円
IJ	 L上計	+ a+					•			17 ^				70				5,643,0	
)運用益	姓(空室損失	考慮很				4,950,	000 円;	×	95.0	0 %	×		1.00) % =			25 円
権	利金等0)運用益	を及び償却額	額(空室	室損失考慮	憲後)		償却年	₣数(円;	×	年	Ē) %	運用利 ×	回り	(%) =			0 円
そ	の他の収ん	入に係る	保証金等のi	運用益	(空室損失	考慮後)			円;	×		%	×			% =			0 円
総	似益	+	+ +						5,6	90,025	円		(11,006	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	1たりの	月額支払賃	賃料の	算出根拠			内は支持	丛賃料										
NO	事例番	号	事例の! 実質賃料 (円/		事情补正	斯 時, 正	点修 補	標準化 証	建物 差修正		地域の比		基準『 格差修』	皆 E	查定 (円/	医実質賃料 /㎡)	基準均	也基準階	の賃料
а								100	<u>100</u>		100		<u>100</u>	 			対象基準	準階の 質賃料 3,328	四/㎡
b			()	_100			100			100			- - 1			月額支	払賃料 3,300	
С	-		()	_100	_		100	_100		100		_100	_			基準階	1 F	В
	-		()	[] 100] C]]] []	[]					

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	三額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		138,500 F	7		27,700	,000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		297,000 F	7		5,940	,000 ×	5.0 %	6	
Λ.10 Λ.÷m	土地	730,000 F	-	査定額					
公租公課	建物	193,900 F	7		27,700	,000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		27,700 F	7		27,700	,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		27,700 F	7		27,700	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 F	7						
総費用									
~		1,414,800 F	၂	(2,737 円	l/m²) (経費率 2	24.9 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.0 %	ó	g:賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体 <i>d</i>)経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	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	等価格)	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	Ξ	: 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	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		27,700,000 円			T. /	2		設計監理	
					,000 円 / m 体部分	1x	150.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 x		0.0552 x		0.0877 ×	
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	`	-,	<u>′ </u>						
総収益								5,690,025	円
総費用								1,414,800	円
								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	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							2,550,212	
×				(4,933	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	ó						
		70,839,222 円	3	(137,000	円 / ㎡

4 不動産ID 新宮(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糟屋郡新宮町三代西1丁目827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		l
rm 3		

令和 7年 7月 25日提出 新宮(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
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)	[年1月]	円/㎡
	A10 7 7 0 0 00	D / C) /T-th o 15**	T#/T#	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23	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化	T				

2 ¥	監定評価額の決定	いほ田の女目										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		宮町上府北 1 - 1 - 3	34丁目15 0」	5 6 1番	16外			地積 (m²)	3,	416	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周道 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	接近位	な交通施設 D状況		工専 (60,200)
	長方形 I:1.5	工場、倉庫兼事所 S 2		莫工場、倉庫 美地域		南西14.7 m 町道		水道、 ガス、 下水	新宮中央	₹850 m		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、	雪 70 m、	南 0	m、北	150 m 標	準的使用	用 工場	・倉庫地	1	·	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 45	m、 奥行	亍 約	70 m、	規模	3,	000 ㎡程	度、	形状に	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	il 1.	街 14	. 7 m町道	交通施設	850 m	所宮中央馬	R北東方	法令規制	, 対象基準地と同じ , ,
	地域要因の将 来予測	3 77			用地に対す		 t然とし	 ノて堅調	であるこ	ことから、		アクセス等の面で優
	有効使用の判定	工場・倉庫地						対象基準 の個別的 因	^{集地} ない り要	١		
` '	定評価の手法 適用	取引事例比較流			73	3,400 円/		_				
0)	旭州	収益還元法	収益価			/ 円/						
		原価法	積算価		,	/ 円/						
(a) 1	15 6 4+ 14	開発法		による価格				₩_₩ L	· +m+= = 7 2	++-7	電画 李	 fは、製造業者、物流
(6) 巾	場の特性	の拠点を求める	る法人事業 を とが顕著で、		投資家等が 郊の物流が	が中心になる 毎設適地は人	と考え気が高	られる。 く、地価	電子商取	図の拡大 き上昇傾	等、生 向で推	は、表足業者、物派 活様式の変化に伴う 移している。ただし
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	取引の指標の「	P心となっ ⁷ Jた実証的 <i>1</i>	ていないた。 な価格であ [、]	め、収益(ると判断で	両格について される比準価	は試算 格を重	しなかっ 視し、さ	た。よっ らに、同	て本件で 同一需給圏	は、不内にお	「未成熟で、収益性が 動産市場における需ける工業地の取引動 こした。
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			補正	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 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		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	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準権	□ 門年標準価格 D - 2基準地が共 乗 である場合の検討	61,2 通地点(代表標準均	」 200 円/㎡ 也等と同一地	形 状	一般的 要 医 地 域 要 医] と比較 (1) 引き続	して大幅 き流通業	晶に低い	年は鈍化 伏態が続い	している。		で、高齢化率は県全体
準価語 地格 の等 前か	村 代表標準地 標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地 +19.9 % 半	- 円/㎡	成 況 要 因 の	個別的	1 取引の	意思決定	2行動に	あたって、	主たる需 ハては、特	要者が まに変化	^{べ着目すると考えられ} どはみられない。
Hi N,	夂劉竿 牛 目	TIJ.J 70 +	十囘	/0 0)								

NO	取引事 例番号	} ;	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表え	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道路 状況	が良	三要交通施 の状況		法令上の規 制等
а	新宮7C - 9	糟点	室郡新宮町				更地	()	ほほ 形	整	南12 m町道西5 m			(7	調区」 0,200) 区計画等
b	福岡東7		岡市東区				更地	()	不整)	**************************************	南25 m県追	1			調区」 0,50)
С	古賀7C	古道	賀市				更地	()	長方	ī形	北西12 mm 南西12 m 南東16 m 三方路	道		(7	調区」 0,200) 区計画等
d	古賀 7 K		買市				貸家 建付 地	()	ほほ) 形	整	北西7 m市	道			業 0,200)
е	新宮 7 C		屋郡新宮町				建付地	()	ほほ ₎ 形	整	東25 m県道 北4 m 角地				T 0,200)
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(48	,897	100 [100.0]	[105.0] 100	100	-		49,846		.5]		69,715	街路 交通・	0.		69,700
b	93	,994	100 [100.0]	100	100	-		110,182		9.6]		78,927	接近	0.		78,900
c d	60	,500	100 [100.0]	[115.0] 100 [112.0]	100 [/]	100 [100.0]		69,575	100 [93	3.1]		74,731	画地	0. 0.		74,700
e	、 (,000	[100.0]	100 [100.6]	[100.0]			89,600	[109	9.1]		82,126	その他	0. [100.0]	\vdash	82,100
NO		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[103.0]		81,503				76,529 の比較の内		100		76,500
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	登近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0 交	通・接近	-5.0	環境	-24.0
		+1.00	画地	+3.0	└ ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		ار ارگ از کار	 の他	0.0		
b		% / 月 +1.10			 交通・排 		環境 - その			街路 行政		+12.0 交		L	環境 	+18.0
С	正常	% / 月					- - - 環境		0.0	门政 ——— 街路		-4.0 そ -1.0 交		0.0	環境	-2.0
		+1.00	 画地 		' 行政 		その		·	 行政		0.0		0.0		
d		% / 月 +1.00	L		· 交通・持		_ 環境 			街路 			通・接近		環境 	-2.0
_		% / 月	四地		¦行政 - 交通・持		¦その 環境		0.0	行政 街路		0.0 そ		0.0	環境	
-	工市	% / A +0.20		0.0	文世 * 1	8元 0.0	環境		0.0	II) 따라		+12.0 交	迪·按U	-3.0	城児	-2.0

													•	()		
(2)積算価格	算定内	訳														
(2)-1 原	価法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に存	 アし、	土地の再訓	周達月	原価の批	児握が困	難である	ため。		
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	場合(の価格									
造成事例	番号			-			所在及び	が地番								
素地の取行 (円	得価格 / ㎡)	事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 8 (円/㎡)	遣	成工事費 (円/n	ก๋)	標準·	化補正	時点個	多正	造修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100							<u>10</u>]]		
付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格		可効宅地化薬 除した価格		地域:	要因の比	個別的 比較	勺要因0	D A	調達原価
(円)	/ m²)					((円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修	Ē	[]	/ 100	·			積算	価格		•	F	円 / ㎡		·	
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の	北較		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			
+	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	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
				T (2)			90
	7X1Ш111		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 算しなかった。	隣地域は自用の工場を	を主体とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟	であるため、収益価	格は試

(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/㎡)			

4 不動産ID 新宮(県) 9 - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
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		
48		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 新宮(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
新宮(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A 72 - 7 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T-10 = /T-WT	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 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					

(1) 基準地	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋郡新語	=mT+==+											
			5回人子立	花口字日灯	克409 種	≨ 1				地積 (㎡)	1,	299)	法令上の規制	等
	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のタ	利用の状	接面道	路の状		供給 理施 状況		な交通施設 の状況	みとの	準工 (60,200)	
	台形 1.2:1	事務所兼倉庫 LS 1		見模の工場、 Eする県道浴 成		東10 m 県道、 南側道		水i	道 :	——— 福工大前	ეენ.4 km		(その他) 地区計画等	
								1.			- 1 - 1		(70,200)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形状	東 50 m、西 大等 間口	•		m、北 f 約	150 m	標準的規模	り使用 │ ः		カ兼倉庫 80 ㎡程		1 4 1 2 1	≡ ∠ π	
隣一					街 10	32 m、	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						長方形 	
地	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はる	. b 1 ₀	1±J I U	III宗坦		交通 ネi k		前駅	尺力5.4	ムマ	(60,200)	
域		事項			路		1	施設				規制	地区計画等	
	地域要因の将 来予測	近隣地域は県道っており、福岡									1ては物流	用地	を中心に需要は	高ま
(3)最	有効使用の判定	事務所兼倉庫均	<u>t</u>					(4)対象	象基準 固別的	地 角均	t t			+1.0
(5) 舒	 定評価の手法		比準価	 k久	5.	3,000 円	/ m²	因	回加加	安				
. ,	適用	収益還元法	収益価		J.	-,	/ m²	_						
		原価法	看算価:				/ m²							
		開発法		<u>'''</u> による価格			/ m²							
(6)市	場の特性		となる。社	晶岡都市圏(の工場地口	こついては	、物流	充用地の	需要	が高いた	こめ、物流	適地0	目用の工場や倉庫)地価は大きく上 誰である。	
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	自用の工場や倉 比較法のみの適 とから規範性は	用であるが	が、比準価権	格は価格	牽連性の高	い類化	以地域等	まにおし	ハて生起	₿した取引	事例は	E断念した。取引 E基づく価格であ)判定した。	事例
(8) 公規(示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別的 出 要因(比較	D 0	対象基準 の規準個 (円/m	格一		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[ı			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100	_			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		D 0	対象基準 の比準値 (円/m	格	標料化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[1			補	画地		因 行政	
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	-				正	行政 その他		その他	
(10) 対年 (3 条準格)	の	44,0 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	形 状	地域	∃	ている 要因に	。 :特段の3	変動は	見られ		沿い	下動産市場は堅調 に位置し、福岡I ある。	
準価語 地格 の新か	村 代表標準地 標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地 +20.5 % 半年	- 円/㎡	成 要 因 %の	 _ / 個別的	4		かは見られ						

3 試算価格算定内訳 新宮(県) 9 - 2 宅地-2

列番号 官7 C 956 〒7 C 1354 買7 C 163 買7 K 117 取引価 [†] (円/ r 48,8 76,9	#		時点修 正 [105.0] 100 [109.4]	建付減 価の補正 	補正 	類型 地 付 建地 貸建地 推(((((((((((((((((((((m²)))) (地域 因のに 100	比較	株況 南12 mm 角地 北8.3 m 東3.5 m 北西7 m 北西7 m	市道	副別的要因の 比較	2	制等 「調区」 (70,200) 地区計画等 準工 (60,200) 準都計 (60,200) 工業 (60,200)
956 2 7 C 1354 資 7 C 163 買 7 K 117 取引価体 (円/r 48,8	精	型市 事情補 正 100 [100.0] 100	時点修 正 [105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	建地 建地 貸建地 推	定価格円/㎡)	因のと	形 は形 は形 は形 は形 は形 は形 はが はが はが はが はが はが はが はが なが なが なが なが なが なが なが なが なが な	西5 m 角地 北8.3 m 東3.5 m 北西7 m	市道 「市道 「市道 「市道 「市道 「市道 「市道 「市道	比較 		(70,200) 地区計画等 準工 (60,200) 準都計 (60,200)
型 7 C 1354 買 7 C 163 買 7 K 1117 取引価杯 (円/r 48,8	精屋 古 古 音 音 音 音 音 音 音 音 音 音 音 音 音 音 音 音 音	事情補 正 100 [100.0]	時点修 正 [105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	建付地	定価格円/㎡)	因のと	形 は は は は は は は は ま が と も も も も も も も も も も も も も も も も も も	北8.3 m東3.5 m	市道	比較 		推都計 (60,200) 工業 (60,200)
1354 買 7 C 163 買 7 K 1117 取引価杯 (円 / r	古賀 古賀	事情補 正 100 [100.0]	時点修 正 [105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	建付地	定価格円/㎡)	因のと	形 は は は は は は は は ま が と も も も も も も も も も も も も も も も も も も	東3.5 m 北西7 m	市道	比較 		推都計 (60,200) 工業 (60,200)
関7 C 163 買7 K 117 取引価本 (円/r 48,8	古賀 古賀	事情補 正 100 [100.0]	[105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	地 貸建地 推	定価格円/㎡)	因のと	ままれる ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま まままま ま	北西7 ㎡	面 値)	比較 		(60,200) 工業 (60,200) 査定価格
163 買7K 1117 取引価杯 (円/r 48,8	古質 格㎡))	事情補 正 100 [100.0]	[105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	地 貸建地 推	定価格円/㎡)	因のと	ままれる ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま まままま ま	推定標準	面 作	比較 		(60,200) 工業 (60,200) 査定価格
買7K 1117 取引価标 (円/r 48,8	古賀	事情補 正 100 [100.0]	[105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	地	定価格円/㎡)	因のと	或要以比較	推定標準	面 作	比較 	ת	(60,200)
取引価 ^本 (円/r 48,8	格 _m)) ₋ 397	事情補 正 100 [100.0]	[105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	地	定価格円/㎡)	因のと	或要以比較	推定標準	面 作	比較 	ת	(60,200)
取引価村(円/r	格 m) 397	100 [100.0]	[105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	推(定価格円/㎡)	因のと	比較	推定標準) [比較 		査定価格 (円/㎡)
(円/r 48,8	m²) 397)_	100 [100.0]	[105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	推(定価格円/㎡)	因のと	比較	推定標準(各(円/㎡) [比較 		査定価格 (円/㎡)
(円/r 48,8	m²) 397)_	100 [100.0]	[105.0] 100 [109.4]	価の補正 100 [/]	補正	推 (円/㎡)	因のと	比較	 推定標準f 各(円/㎡) [比較 		査定価格 (円/㎡)
)_	100.0]	100	[/]			40.046	_100			建元 史	各 (0.0	
)_	100	[109.4]		[103.0]									50.000
76,9	900 1			100	100		49,040	100		52,4	·69 交通 接近	- 1	0.0	53,000
			100	[100.0]			84,129	[148		56,6			0.0	57,200
39.5) ₋ 562 1	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		43,123			53,1	07 画均	± +′	1.0	53,600
)_	100	[112.0]	_100	_100		-, -	_100)		一 行政		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
80,0	000	100.0]	100	[100.0]	100.0]		89,600	[151 100		59,0	125 2 0	O他 ([101 .	0.0	59,600
	1-	[]	100		[]			[<u></u>			100		
事情 イガタ 変	月率動率	ウ標準化	補正の内記	沢				=	工地域要	因の比較の	内訳			
\$ %	/月	街路	0.0	交通・指	8近 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	0.0
+1	1.00	画地	+3.0	-	0.0	その	 他	0.0	 亍政	-5.0	L ¦ その他	0.0	. L	
字 %	/月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	 野路	0.0	交通・接	5近 +10.0	環境	+35.0
+1	1.04	 画地	0.0	-	0.0	¦その	-	0.0	 亍政	0.0	└ ¦ その他	0.0	. L	
学 %	/月	街路		!		1			 		1		環境	-5.0
+1	1.00	 画地		. <u>i</u>		- L		ر ا ا	· 亍政				. L	
\$ %	/月	街路		!		1			<u></u> 封路		1		環境	+38.0
+1	1.00							. – – – - ;	 亍政		<u>.</u>			
' '	/月	街路	3.3	1		1			 封路		1		環境	
				, -		しての	-	· 有	· 行政		└ ├ そ の他		. <u>L</u>	
	% +1 5 % +1	+1.00 %/月 +1.00	96 /月 街路 +1.00 画地	回地	画地	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 +1.00 画地 0.0 行政 0.0	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 その % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 その % /月 街路 0.0 行政 0.0 環境 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 その % /月 街路 交通・接近 環境 % /月 行路 交通・接近 環境	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 交通・接近 環境 % /月 街路 交通・接近 環境	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 名 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 名 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 名 * /月 街路 0.0 行政 0.0 環境 0.0 名 * /月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 名 % /月 街路 交通・接近 環境 名	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 交通・接近 環境 街路	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 6 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 -10.0 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 -5.0 6 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 % /月 街路 交通・接近 環境 街路	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 -10.0 交通・接近 +1.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 -5.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 0.0 その他 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 -10.0 交通・接近 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 交通・接近 +10.0 十1.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近	+1.04 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 日本の他 日本の他 0.0 日本の他 日本の他 0.0 日本の他 日本の他

													•	()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化	比補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	要因の比	個別的 比較	内要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				正接(の画情 (円/㎡)	PAT	でに (円/m	1)	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]		00		
į	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / 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	室動 率	付帯	標準化補	非正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	Ş	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	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(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	自社利用を中心とす	⁻ る地域であり、賃貸r	市場が未成熟であるため	り断念した。			

(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/㎡)			

4 不動産ID 新宮(県) 9 - 2 宅地-7

		7.50 Z
N o	所在及び地番 糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	不動産ID 2917000043204-0000
2		2917000043204-0000
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		