別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　－ 1　宅地-1

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

鑑定評価額	6,320,000 円	１㎡当たりの価格	15,600 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市本城字柴谷１３７１番	②地積（㎡）	405 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) （その他）
台形 1.5：1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、下水	勝野4.2 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　18 m、規模　400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４．５m市道	交通施設	勝野駅　西方4.2 km	法令規制	(都) (60,200)

⑤地域要因の将来予測	一般住宅・農家住宅・農地等が混在する住宅地域で、近隣地域及び周辺に格別の変動要因はなく、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	15,600 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	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の住宅地域一円である。需要者の中心は、当市居住者のほか、近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口及び世帯数の減少等を背景に宅地需要は減退しており、地価も下落傾向にあるものの、底打ち感、又は一部上昇の動きも見受けられる。中心となる価格帯は規模によっても異なるが、土地総額で６００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格として規範性が高いと判断する。なお、近隣地域及び周辺においては、自己使用目的での不動産取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を妥当なものと判断し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 宮若(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 14,100 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.1]	[100.0] / 100	15,500	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +5.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　15,600 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	当市の人口は、減少傾向で推移しており、宅地需要は軟調で、地価水準も下落傾向が継続している。
地域要因	商業施設に近く、生活上の利便性等に恵まれた地域であり、上記一般的要因を背景として、地域要因に変動は認められない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｃ - 355	宮若市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西5.4 m市道		（都）１中専 (60,200)
b	宮若８Ｃ - 359	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m道路		（都） (60,200)
c	宮若８Ｃ - 361	宮若市		建付地	( )	不整形	南西6.8 m県道		（都） (60,200)
d	宮若８Ｃ - 357	宮若市		更地	( )	不整形	西12 m県道		（都）商業 (90,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 15,892	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	15,580	100 / [99.7]	15,627	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 [100.0] / 100	15,600
b	( ) 14,966	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,966	100 / [94.0]	15,921		15,900
c	( ) 12,070	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	13,317	100 / [86.7]	15,360		15,400
d	( ) 12,008	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	15,010	100 / [96.4]	15,571		15,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 0.00	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			街路 +1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**15,600** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市本城字柴谷１３７１番	2903000076203-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	3,210,000 円	１㎡当たりの価格	13,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市磯光字野入１２６９番６７		②地積(㎡)	238 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東5 m 市道	水道、 下水	勝野3.8 km

（都）　１中専
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５m市道　交通施設：勝野駅南西方3.8 km　法令規制：（都）　１中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い区画整然とした新興住宅地域である。近隣地域及び周辺地域に格別の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　13,500　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	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有するサラリーマン等である。住環境に恵まれた区画整然とした住宅地需要は堅調であり、地価は横ばいで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で３００万円～４００万円前後であると判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の快適性、利便性を重視する戸建住宅の取引が中心で賃貸需要が乏しいので、収益価格は試算を断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、説得力が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準として、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 宮若(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　14,100 円／㎡	[99.3]／100	100／[100.0]	100／[108.1]	[100.0]／100	13,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　13,100 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+3.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、土地取引は一部の住宅地を除き停滞しているが、工業地の需要は依然として旺盛である。 地域要因：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域であり、不動産需要は相対的には安定している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｋ - 407	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.6 m市道		（都）２低専 (60,150)
b	宮若８Ｃ - 1172	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	北3.6 m未舗装私道		（都） (60,200)
c	宮若８Ｃ - 355	宮若市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西5.4 m市道		（都）１中専 (60,200)
d	宮若８Ｃ - 357	宮若市		更地	( )	不整形	西12 m県道		（都）商業 (90,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 13,660	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,660	100 / [96.9]	14,097	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 [100.0] / 100	14,100
b	( ) 5,644	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [85.0]	100 / [62.6]	10,554	100 / [78.4]	13,462		13,500
c	( ) 15,892	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	15,580	100 / [117.6]	13,248		13,200
d	( ) 12,008	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	15,010	100 / [111.0]	13,523		13,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 0.00	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			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.06	街路 -13.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 画地 0.0 / 行政 -20.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	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			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +5.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**13,500** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市磯光字野入１２６９番６７	2903000091540-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　－ 3　宅地-1

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

鑑定評価額	2,240,000 円	１㎡当たりの価格	7,850 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市下有木字奥ノ畑１２６４番１		②地積(㎡)	285 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1	住宅 Ｗ 1	中規模の農家住宅が多く農地も見られる住宅地域	西5 m 市道	水道	赤間11 km

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　70ｍ、南　150ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　18 m、規模　300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５m市道　交通施設：赤間駅南東方11 km　法令規制：（都）(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を中心とした地域であり、周辺においても特別の変動要因は見受けられず、当該地域は今後も、現状が維持されるものと予測される。		

(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	比準価格　7,850　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	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の住宅地の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域にある種の地縁性を有する農業従事者及びサラリーマン等である。人口減少、少子高齢化等が進行する中で、住宅地需要はやや低調であり、地価は弱含みで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で２００万円～２５０万円程度であると把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅が多く見られる農家住宅地域であり、自用目的での取引が中心で賃貸需要が乏しいので収益価格は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から規範性の高い事例を中心に採用して試算しており、説得力が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 小竹(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　8,450 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.0]	[100.0] / 100	7,850		標準　街路	0.0	地域　街路	0.0
								準　交通	0.0	交通	0.0
								化　環境	0.0	要　環境	+7.0
								補　画地	0.0	因　行政	0.0
								正　行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　7,900 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、土地取引は一部の住宅地を除き停滞しているが、工業地の需要は依然として旺盛である。
	①－２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	中規模の農家住宅等が多く見られる農家住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因は乏しい。
	②変動率　年間　-0.6 %　半年間　%		個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｃ - 1159	宮若市		建付地	( )	ほぼ台形	南西3.3 m市道		(都) (60,200)
b	宮若８Ｃ - 1152	宮若市		建付地	( )	不整形	北西2.8 m市道		準都計 (70,200)
c	宮若８Ｃ - 1160	宮若市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.1 m市道 西4.7 m 角地		(都) １中専 (70,164)
d	宮若８Ｃ - 362	宮若市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東6.8 m市道 南東4.2 m 角地		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 4,693	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [60.0]	100 / [89.3]	8,724	100 / [124.4]	7,013	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 [100.0] / 100	7,010
b	( ) 9,837	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.6]	11,411	100 / [129.5]	8,812		8,810
c	( ) 10,121	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [93.0]	13,603	100 / [156.6]	8,686		8,690
d	( ) 2,845	100 / [60.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	4,621	100 / [67.0]	6,897		6,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.06	街路 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +27.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +45.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	その他	%／月 -0.10	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			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**7,850** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市下有木字奥ノ畑１２６４番１	2903000135202-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　－ 4　宅地-1

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

鑑定評価額	3,570,000 円	１㎡当たりの価格	14,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市龍徳字奥百合野８番７５			②地積（㎡）	255 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) （その他）
正方形 1：1	住宅 W 1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東5 m 市道	水道	勝野1.2 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5m市道	交通施設	勝野駅　北西方1.2 km	法令規制	(都) (60,200)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、地域内及び周辺に格別の変動要因が認められないことから、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	14,000 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	同一需給圏は、宮若市内の一般住宅地域一円である。需要者の中心は、当市の居住者や近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口及び世帯数の減少等に伴い住宅需要は減退しており、地価も下落傾向にある。中心となる価格帯は、土地総額で４００万円前後、新築の戸建住宅で３，０００万円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では自己使用目的での不動産取引が中心であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　14,100 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）当市の人口は、減少傾向で推移しており、宅地需要は軟調で、地価水準も下落傾向が継続している。

（地域要因）居住環境に恵まれた閑静な住宅地域であり、地域要因に変動は認められない。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｃ - 1160	宮若市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.1 m市道 西4.7 m 角地		(都) １中専 (70,164)
b	宮若８Ｋ - 407	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.6 m市道		(都) ２低専 (60,150)
c	宮若８Ｃ - 361	宮若市		建付地	( )	不整形	南西6.8 m県道		(都) (60,200)
d	小竹８Ｃ - 253	鞍手郡小竹町		建付地	( )	不整形	南東8.5 m町道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 10,121	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [93.0]	13,603	100 / [96.0]	14,170	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 [100.0] / 100	14,200
b	( ) 13,660	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,660	100 / [97.9]	13,953		14,000
c	( ) 12,070	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	13,317	100 / [96.0]	13,872		13,900
d	( ) 10,954	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.5]	12,760	100 / [91.8]	13,900		13,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 +2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**14,000** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市龍徳字奥百合野８番７５	2903000081735-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　－ 5　宅地-1

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

鑑定評価額	5,670,000 円	１㎡当たりの価格	14,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市福丸字錦２０３番２外		②地積（㎡）	405 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北西3.2 m 市道	水道、 下水	勝野10 km

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　200ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　18 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３．２m市道　交通施設：勝野駅西方10 km　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧若宮町中心部背後に中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、周辺地域ではミニ開発も比較的活発であり、今後も、堅調に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	比準価格　14,000　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	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域にある種の地縁性を有するサラリーマン等である。周辺では住宅地開発が活発化しており、地価は堅調に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で５００万円～６００万円程度であると把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は共同住宅等の収益物件もわずかに見られるものの、戸建住宅を主体とする既成住宅地域であり、自用目的での取引が支配的で賃貸需要が乏しいので、収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は居住環境に着目して事例を採用し補修正等を行って試算しており、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準として上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 宮若(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　14,100 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.1]	[100.0] / 100	13,400		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域要因　街路　+5.0 交通　+9.0 環境　-9.0 行政　0.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　13,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、土地取引は一部の住宅地を除き停滞しているが、工業地の需要は依然として旺盛である。
	①－２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）旧若宮町中心部背後の既成住宅地域であり取引は比較的活発である。
	②変動率　年間　+2.2 %　半年間　%		（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｃ - 361	宮若市		建付地	( )	不整形	南西6.8 m県道		(都) (60,200)
b	宮若８Ｃ - 354	宮若市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		(都) (60,200)
c	宮若８Ｃ - 359	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m道路		(都) (60,200)
d	宮若８Ｋ - 810	宮若市		更地	( )	不整形	北西14 m県道		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 12,070	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	13,317	100 / [96.4]	13,814	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 [100.0] / 100	13,800
b	( ) 17,065	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	17,065	100 / [107.1]	15,934		15,900
c	( ) 14,966	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,966	100 / [106.1]	14,106		14,100
d	( ) 18,525	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	19,098	100 / [144.4]	13,226		13,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	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			街路 +2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +10.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**14,000** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市福丸字錦２０３番２	2903000018806-0000
2	宮若市福丸字錦２０３番９	2903000018812-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　－ 6　宅地-1

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

鑑定評価額	2,140,000 円	１㎡当たりの価格	6,550 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市小伏字片崩４９１番		②地積(㎡)	327 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1.2	住宅 ＬＳ ２	中規模の農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	南東2.8 m 市道	－	勝野13 km

準都計(70,200)（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北　250ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　20 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２．８m市道　交通施設：勝野駅南西方13 km　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外の幹線道路背後に農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。格別の変動要因は見受けられず、概ね現状維持で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　6,550　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	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町内の郊外に存する住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域にある種の地縁性を有するサラリーマン等のほか農業従事者等である。人口減少及び少子高齢化が進む中で住宅地需要は低調であり、地価は弱含みで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で２００万円～２５０万円前後であると把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し、補修正等を行って試算しており、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力が高い。当該地域はアパート等の収益物件は見られず、自己使用目的で取引が支配的であるため賃貸需要が乏しいことから収益価格の試算は断念した。以上より、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準として上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 小竹(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　8,450 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [128.8]	[100.0] / 100	6,520		標準　街路	0.0	地域　街路	+7.0
								準　交通	0.0	域　交通	+2.0
								化　環境	0.0	要　環境	+18.0
								補　画地	0.0	因　行政	0.0
								正　行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　6,600 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、土地取引は一部の住宅地を除き停滞しているが、工業地の需要は依然として旺盛である。
			地域要因：郊外の幹線道路背後に農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因は乏しい。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｃ - 1172	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	北3.6 m未舗装私道		(都) (60,200)
b	宮若８Ｃ - 1175	宮若市		建付地	( )	不整形	南東4 m道路		(都) ２低専 (60,150)
c	宮若８Ｃ - 1152	宮若市		建付地	( )	不整形	北西2.8 m市道		準都計 (70,200)
d	宮若８Ｃ - 1159	宮若市		建付地	( )	ほぼ台形	南西3.3 m市道		(都) (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 5,644	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [85.0]	100 / [62.6]	10,554	100 / [160.9]	6,559	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 [100.0] / 100	6,560
b	( ) 4,292	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [70.0]	100 / [60.4]	10,121	100 / [164.8]	6,141		6,140
c	( ) 9,837	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.6]	11,411	100 / [151.6]	7,527		7,530
d	( ) 4,693	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [60.0]	100 / [89.3]	8,724	100 / [146.4]	5,959		5,960
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 -0.06	街路 -13.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +7.0	交通・接近 +9.0	環境 +38.0
			画地 0.0	行政 -20.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.06	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +9.0	環境 +40.0
			画地 -36.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.06	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +4.0	環境 +35.0
			画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 +28.0
			画地 -10.7	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：　**6,550** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市小伏字片崩４９１番	2903000039888-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　５－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	8,350,000 円	１㎡当たりの価格	24,500 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市福丸字錦２１８番１		②地積（㎡）	341（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1	店舗兼住宅 W 2	中規模の小売店舗、飲食店等が見られる県道沿いの近隣商業地域	南西16 m 県道	水道	勝野10 km

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　250ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層店舗併用住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　19 m、奥行　約　17 m、規模　320 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：１６m県道	交通施設：勝野駅　西方10 km
		法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの近隣商業地域で、地域内に格別の変動要因は認められないが、背後地の人口減少等に伴い、当該地域の環境条件がさらに悪化する可能性も予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地	(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　24,800　円／㎡
	収益還元法	収益価格　18,900　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	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の商業地域一円である。需要者の中心は、地場の法人若しくは個人事業者である。同一需給圏内における大規模ＳＣ等の進出により、旧来からの商業地域の衰退が進行しており、当該地域に対する宅地需要は弱含みで推移している。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格であり規範性が高いと判断する。なお、当該地域は自己使用建物を主体とした旧来からの商業地域で賃貸市場が未成熟であるため収益価格の相対的規範性は劣るものと判断する。よって、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　24,600 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　-0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：宮若市の人口減少及び地域経済の低迷等により、商業地に係る需要は弱含みで推移している。 地域要因：人口の減少及び周辺における大規模ＳＣの進出等により、近隣地域は衰退傾向にあり、地価の下落が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｋ - 810	宮若市		更地	( )	不整形	北西14 m県道		準都計 (70,200)
b	宮若８Ｋ - 812	宮若市		更地	( )	ほぼ長方形	北西14 m県道		準都計 (70,200)
c	宗像８Ｃ - 74	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	南西15 m県道		１低専 (50,80)
d	飯塚８Ｃ - 214	飯塚市		更地	( )	長方形	北12 m国道 西3 m 角地		（都）１住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 18,525	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	19,098	100 / [80.0]	23,873	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 [100.0] / 100	23,900
b	( ) 20,299	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	20,299	100 / [78.4]	25,892		25,900
c	( ) 27,670	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	27,808	100 / [115.3]	24,118		24,100
d	( ) 26,852	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	26,719	100 / [105.8]	25,254		25,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +9.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	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			街路 -4.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**24,800** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,723,375	1,303,720	4,419,655	4,189,880	229,775	(0.9794) 225,042	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	6,429,771 円　（　18,900 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	164.00	ＬＳ　2 Ｆ	328.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	341 ㎡	18.5 m× 19.0 m	前面道路： 県道 16.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階店舗・２階共同住宅を想定	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	164.00	100.0	164.00	1,860	305,040	6.0	1,830,240
2 ～ 2	共同住宅	164.00	100.0	164.00	1,190	195,160	2.0	390,320
～								
～								
～								
計		328.00	100.0	328.00		500,200		2,220,560

⑨年額支払賃料	500,200 円 × 12ケ月 ＝	6,002,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	6,002,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	300,120 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,702,280 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,220,560 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	21,095 円
⑯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
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,723,375 円 (16,784 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,192 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,190 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	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
①修繕費	351,500 円	70,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	300,120 円	6,002,400 × 5.0 %
③公租公課	土地 19,400 円	査定額
	建物 492,100 円	70,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	70,300 円	70,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	70,300 円	70,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,303,720 円 (3,823 円／㎡)	(経費率 22.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	70,300,000 円	208,000 円／㎡× 328.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0596	0.0427 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 30 % + 0.0871 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,189,880 円 (12,287 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,723,375 円
②総費用	1,303,720 円
③純収益 ①－②	4,419,655 円
④建物等に帰属する純収益	4,189,880 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	229,775 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	225,042 円 (660 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

6,429,771 円　(18,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市福丸字錦２１８番１	2903000018884-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　９－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	132,000,000 円	１㎡当たりの価格	11,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市宮田字草葉５４２番３８外		②地積（㎡）	11,570 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1.5：1	工場、事務所兼倉庫 Ｓ 3	中規模工場で工業団地を形成する工業地域	南8 m 市道、 東側道	水道	勝野7 km

(都)
(60,200)
（その他）
(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　300ｍ、南　260ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	工場兼倉庫地
	③標準的画地の形状等	間口　約　110 m、　奥行　約　90 m、　規模　10,000 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：８m市道	交通施設：勝野駅　南西方7 km
		法令規制：(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場等が集積する工業地域として成熟しており、地域内及び周辺に格別の変動要因は見受けられず、当該地域は今後とも現状維持で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	工場兼倉庫地	(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　11,400　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	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町における工業地域一円である。需要者の中心は製造業・倉庫業等の法人である。福岡都市圏を中心に、工業地に対する需要が堅調なことから、当市の工業地に対する需要も底堅く、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等個別的要因により大きく異なり、数千万円から数億円と様々である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は自社での使用を目的とした不動産取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　11,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+3.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：個人消費や輸出等の経済指標は堅調に推移し、金利政策の見直しが進む中、工業地に対する投資意欲は底堅く、地価は上昇傾向にある。 地域要因：工業団地内の熟成した工業地域で、地域要因に格別の変動は見受けられない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｃ - 1152	宮若市		建付地	( )	不整形	北西2.8 m市道		準都計 (70,200)
b	鞍手８Ｃ - 452	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	不整形	北5.8 m町道		(都) (60,200)
c	飯塚８Ｃ - 807	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) (60,200)
d	宮若８Ｃ - 361	宮若市		建付地	( )	不整形	南西6.8 m県道		(都) (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 9,837	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.6]	11,411	100 / [98.7]	11,561	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 [101.0] / 100	11,700
b	( ) 10,555	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	11,111	100 / [97.0]	11,455		11,600
c	( ) 11,335	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,244	100 / [103.6]	10,853		11,000
d	( ) 12,070	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	13,317	100 / [119.1]	11,181		11,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 -0.06	街路 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.08	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			街路 -2.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**11,400** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市宮田字草葉５４２番３８	2903001124160-0000
2	宮若市宮田字走落５９７番５	2903000106138-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宮若(県)　９－２　　宅地-1

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

鑑定評価額	65,200,000 円	１㎡当たりの価格	18,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市沼口字平ノ口１１７番１		②地積（㎡）	3,485 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1	工場	中規模工場、一般住宅のほか農地が多い工業地域	北東8.5 m 市道	水道	勝野12 km

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　450ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　60 m、奥行　約　50 m、規模　3,000 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：８．５m市道	交通施設：勝野駅　北西方12 km　法令規制：準都計(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場のほか、一般住宅・農地等も見られる工業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は見受けられず、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　18,700　円／㎡
	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	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は、製造業・物流業・倉庫業等の法人である。九州自動車道若宮ＩＣに近い工業地域であり、その希少性から地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なり、数千万から数億円と様々である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自社使用を目的とした取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　18,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+3.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：個人消費や輸出等の経済指標は堅調に推移し、金利政策の見直しが進む中、工業地に対する投資意欲は底堅く、地価は上昇傾向にある。 地域要因：ＩＣへの接近性に恵まれた工業地域であるが、地域要因に格別の変動は見受けられない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宮若８Ｃ - 358	宮若市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東7.4 m市道 北東6.8 m 角地		(都) (70,200)
b	小竹８Ｃ - 252	鞍手郡小竹町		更地	( )	ほぼ長方形	東11 m国道		(都) (70,200)
c	宮若８Ｋ - 812	宮若市		更地	( )	ほぼ長方形	北西14 m県道		準都計 (70,200)
d	飯塚８Ｃ - 906	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	東7 m市道		(都) 商業 (90,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 18,480	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.1]	17,583	100 / [95.0]	18,508	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 [100.0] / 100	18,500
b	( ) 18,400	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	18,363	100 / [103.0]	17,828		17,800
c	( ) 20,299	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	20,299	100 / [106.0]	19,150		19,200
d	( ) 19,242	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	20,204	100 / [104.0]	19,427		19,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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：　**18,700** 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	既成市街地であり、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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宮若市沼口字平ノ口１１７番１	2903000027697-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		