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
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	32,200,000 円	１㎡当たりの価格	115,000 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　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　20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	糟屋郡新宮町新宮東２丁目４０９番１０ 「新宮東２－８－２５」			②地積（㎡）	280 (　　)	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	１低専 (40,60) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6 m 町道	水道、ガス、下水	新宮中央1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　20 m、規模　280 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。	街路：基準方位北 ６m町道	交通施設：新宮中央駅　南方1.2 km
		法令規制：１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。良好な住環境にあり、住宅需要は堅調に推移している。地域動向に特段の変動はなく、現況にて推移しているものと思われる。		

(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	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　115,000　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	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、主たる同一需給圏は新宮町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、町内及び福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。住宅需要は福岡市のベッドタウンとして堅調に推移しているが、金利上昇や物価高より、今後の地価動向には留意する必要がある。中心となる価格帯は２５０㎡程度の土地で３０００万円程度となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。

(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 福岡東(県) － 18	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 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +2.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -4.0／交通 +6.0／環境 -6.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　108,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [95.7]	[100.0] / 100	114,000			

(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　111,000 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	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の物価高や金利動向等には留意する必要がある。
地域要因	良好な住環境にあり、地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。
個別的要因	特段の変動は見られない。

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	新宮８Ｃ - 55	糟屋郡新宮町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北3.5 m町道		１住居 (60,160)
b	新宮８Ｋ - 912	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ整形	南5.5 m町道		１低専 (50,80)
c	新宮８Ｋ - 916	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道 南6 m 角地		「調区」 (60,100) 地区計画等
d	新宮８Ｃ - 953	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	南西6 m区画街路		１住居 (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	( ) 106,061	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	107,122	100 / [92.0]	116,437	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	116,000
b	( ) 95,748	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	98,046	100 / [87.0]	112,697		113,000
c	( ) 102,850	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	103,849	100 / [91.8]	113,125		113,000
d	( ) 106,567	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	108,272	100 / [91.1]	118,850		119,000
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 +0.25	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 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -4.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	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 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -7.0 / 行政 +2.0 / 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：　115,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	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		
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
新宮(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
新宮(県)　－ 2	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　隆文

鑑定評価額	16,100,000 円	１㎡当たりの価格	103,000 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　８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	糟屋郡新宮町夜臼２丁目３０２番６「夜臼２－３－１３」			②地積(㎡)	156 ( )	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	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西4.4 m 町道	水道、ガス、下水	福工大前770 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　11.5 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位　北４．４m町道 / 交通施設：ＪＲ福工大前駅北東方 770 m / 法令規制：１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とした利便性の良好な住宅地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。地価は引き続き上昇傾向で推移するものと予測するが、金利や建築費等の動向に留意を要する。		

(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	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　103,000　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	同一需給圏は新宮町を中心として福岡市東区北部及び古賀市等に存する西鉄及びＪＲ沿線の住宅地域で、主な需要者は町内や周辺市町に通勤するサラリーマン等の一次取得者である。新宮町は近年、人口が減少傾向に転じているものの福岡市のベッドタウンとして選好性は高く、地価の上昇率は縮小するも依然として上昇傾向にある。土地は１６０㎡程度であれば１，６００～１，７００万円程度が市場の中心となる価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が強く、規範性の高い事例から求められた比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方、自己利用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福岡東(県) － 18	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 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 +3.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 108,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.2]	[102.0] / 100	103,000			

(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 101,000 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 +2.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：新宮町の人口は鈍化傾向にあるが、福岡市のベッドタウンとして選好性が高く、地価の上昇率は縮小するも上昇傾向が続いている。
			地域要因：最寄り駅へも徒歩圏内にあり利便性に優れることから、需要は比較的堅調で、地価は上昇傾向で推移している。
			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	新宮８Ｃ - 53	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ長方形	南西5 m町道		１低専 (40,60)
b	新宮８Ｃ - 56	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道 西5 m 角地		２低専 (60,100)
c	新宮８Ｃ - 954	糟屋郡新宮町		更地	( )	台形	南西25 m県道		１住居 (60,200)
d	新宮８Ｋ - 912	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ整形	南5.5 m町道		１低専 (50,80)
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	( ) 94,655	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	96,359	100 / [94.9]	101,537	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 [102.0] / 100	104,000
b	( ) 92,386	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	90,951	100 / [97.9]	92,902		94,800
c	( ) 141,935	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	147,612	100 / [136.9]	107,825		110,000
d	( ) 95,748	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	98,046	100 / [97.0]	101,078		103,000
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 +0.25	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 +1.0 / 環境 -7.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	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 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	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 +7.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +32.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -3.0 / 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：**103,000** 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	自己利用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が乏しく、賃貸市場が未成熟のため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	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		

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
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	20,600,000 円	１㎡当たりの価格	84,000 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　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　20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	糟屋郡新宮町大字湊字前新開２１２番１				②地積(㎡)	245 ( )	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		１住居 (60,200) （その他） (60,196)
	長方形 1：1.2	住宅 ＬＳ ２	一般住宅、アパートのほか農地等もみられる住宅地域	南西4.9 m 町道	水道、下水	西鉄新宮830 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特になし。	街路 ４．９m町道	交通施設 西鉄新宮駅　西方830 m
		法令規制 １住居 (60,196)		
	⑤地域要因の将来予測	アパート等も見られる既存の住宅地域であり、周辺に住宅開発も見られる。地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	62,600 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は新宮町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、町内及び福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。住宅需要は福岡市のベッドタウンとして堅調に推移しているが、金利上昇や物価高より、今後の地価動向には留意する必要がある。中心となる価格帯は土地で２０，０００千円程度となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする。本件評価にあたっては、収益価格も求められたが、市場性を反映する比準価格が説得力の高い価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。

(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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 福岡東(県) － 18	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 108,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [130.5]	[100.0] / 100	83,400		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +28.0 行政 -2.0 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 78,000 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 +7.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の物価高や金利動向等には留意する必要がある。
			(地域要因)	一般住宅の他、アパート等もみられる既存の住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られない。
			(個別的要因)	特段の変動は見られない。

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	新宮８Ｃ - 958	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	東5.5 m町道		１住居 (60,200)
b	新宮８Ｃ - 54	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4 m町道 北西4 m 準角地		１低専 (60,80)
c	新宮８Ｋ - 913	糟屋郡新宮町		更地	( )	長方形	西3 m町道		１住居 (60,160)
d	新宮８Ｃ - 56	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道 西5 m 角地		２低専 (60,100)
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	( ) 88,707	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	89,594	100 / [102.0]	87,837	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	87,800
b	( ) 71,667	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [85.0]	100 / [102.0]	83,818	100 / [98.0]	85,529		85,500
c	( ) 84,249	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	87,956	100 / [103.9]	84,654		84,700
d	( ) 92,386	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	90,951	100 / [110.2]	82,533		82,500
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 +0.20	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 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.17	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 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -2.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	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 +6.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.28	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 +4.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +4.0 行政 -2.0 / 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：**85,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	4,772,610	958,740	3,813,870	3,280,730	533,140	(0.9788) 521,837	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	15,348,147 円 (62,600 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 (㎡)
共同住宅	130.00	ＬＳ　２Ｆ	260.00

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
１住居	60 %	200 %	196 %	245 ㎡	14.0 m× 17.5 m	前面道路： 町道 4.9 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＬＤＫ（６５㎡程度）× ４	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	居宅	130.00	100.0	130.00	1,500	195,000	2.0	390,000
2 ～ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,500	195,000	2.0	390,000
～								
～								
～								
計		260.00	100.0	260.00		390,000		780,000

⑨年額支払賃料	390,000 円 × 12ケ月 ＝	4,680,000 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)	7,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	336,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		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（%））	4,680,000 円 × 5.0 % ＋ 336,000 円 × 5.0 % ＝	250,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,765,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	780,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	7,410 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	4,772,610 円 (19,480 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 1,503 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　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	222,800 円	55,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	200,640 円	5,016,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 34,000 円	査定額
	建物 389,900 円	55,700,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	55,700 円	55,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	55,700 円	55,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	958,740 円 (3,913 円／㎡)	(経費率 20.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	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	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	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	0.9788

(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	55,700,000 円	208,000 円／㎡× 260.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0589	0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,280,730 円 (13,391 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,772,610 円
②総費用	958,740 円
③純収益　①－②	3,813,870 円
④建物等に帰属する純収益	3,280,730 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	533,140 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	521,837 円 (2,130 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

15,348,147 円　(62,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡新宮町大字湊字前新開２１２番１	2917000059818-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
新宮(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
新宮(県)　－ 4	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　隆文

鑑定評価額	5,590,000 円	１㎡当たりの価格	26,600 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　８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	糟屋郡新宮町大字立花口字左屋２２９２番５９			②地積（㎡）	210 ( )	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	１住居 (60,200)
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西4.7 m 町道	水道	福工大前5.9 km	（その他） 地区計画等 (60,188)

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　70m、南　20m、北　20m	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：地区計画（佐屋地区）の指定あり / 街路：４．７m町道 / 交通施設：ＪＲ福工大前駅南東方 5.9 km / 法令規制：１住居 (60,188) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とした住宅地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。新宮町の郊外に位置し利便性は劣るが中心部に比し割安な地価水準から一定の需要も認められ、地価は上昇基調で推移すると予測。		

(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　26,600　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	同一需給圏は新宮町及び隣接市町の郊外の住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人等を中心に福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者等も考えられる。新宮町は近年、人口が減少傾向に転じているものの福岡市のベッドタウンとして選好性は高く、地価の上昇率は縮小するも依然として上昇傾向にある。土地は２００㎡程度であれば５００～６００万円程度が市場の中心となる価格帯である。
(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から価格牽連性の高い事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、自己利用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 25,500 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 +4.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：新宮町の人口は鈍化傾向にあるが、福岡市のベッドタウンとして選好性が高く、地価の上昇率は縮小するも上昇傾向が続いている。
			地域要因：新宮町郊外の住宅地域で利便性はやや劣るが、中心部と比較した割安な地価水準から需要が認められ、地価は小幅に上昇している。
			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	新宮８Ｋ - 6	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ正方形	北9.5 m町道 南4 m 二方路		「調区」(70,200) 地区計画等
b	古賀８Ｃ - 165	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m私道		準都計(60,200)
c	古賀８Ｃ - 160	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	北6 m市道		準都計(60,200)
d	久山８Ｃ - 1161	糟屋郡久山町		建付地	( )	台形	北6.5 m町道		「調区」(50,200) 地区計画等
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	( ) 15,873	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [102.0]	15,842	100 [60.6]	26,142	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	26,100
b	( ) 33,673	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,875	100 [118.3]	28,635		28,600
c	( ) 34,290	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	34,599	100 [124.0]	27,902		27,900
d	( ) 40,288	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	45,297	100 [155.7]	29,092		29,100
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 +0.15	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 +5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -41.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	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 +2.0 / 環境 +16.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +56.0 / 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：**26,600** 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	自己利用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が乏しく、賃貸市場が未成熟のため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	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		
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
新宮(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
新宮(県)　－ 5	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　徳永　隆文

鑑定評価額	12,900,000 円	１㎡当たりの価格	18,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ８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	糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷１２３９番		②地積(㎡)	714 ( )	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 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅を主とする郊外の住宅地域	南東4 m 町道	水道	福工大前3.9 km

「調区」(60,200)
（その他）
地区計画等
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　0ｍ、南　100ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　35 m、規模　700 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域の指定あり	街路	4m町道	交通施設	ＪＲ福工大前駅南東方 3.9 km	法令規制	「調区」(60,200) 地区計画等 土砂災害警戒区域

⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とした住宅地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。新宮町郊外の調整区域内に存するが割安な地価水準から一定の需要も認められ、当面、地価は小幅な上昇基調で推移するものと予測する。

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は新宮町郊外の農家住宅地域を中心として、周辺市町の農家住宅地域にも及ぶ。主な需要者は地縁的選好性を有する個人等が中心である。他地域からの転入は限定的であり、また利便性もやや劣るが、中心部と比較して割安感のある地価水準を背景に需要は比較的底堅く、地価は小幅な上昇基調で推移している。土地は７００㎡程度であれば、１，２００～１，３００万円程度が市場の中心となる価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より行政的条件が類似し、規範性の高い事例から求められた比準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方、自己利用の農家住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 17,700 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 +1.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：新宮町の人口は鈍化傾向にあるが、福岡市のベッドタウンとして選好性が高く、地価の上昇率は縮小するも上昇傾向が続いている。 地域要因：新宮町郊外の農家住宅を主とした調整区域内の住宅地域で、他地域からの転入は限定的であり、地域要因に特段の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	新宮８Ｋ - 6	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ正方形	北9.5 m町道 南4 m 二方路		「調区」 (70,200) 地区計画等
b	古賀８Ｃ - 351	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	北東10 m県道 北4.3 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等
c	篠栗８Ｃ - 1108	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	不整形	北4 m町道		「調区」 (60,100) 土砂災害警戒区域
d	久山８Ｃ - 1162	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南西4 m町道 北西4 m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等
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	( ) 15,873	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	15,842	100 / [89.3]	17,740	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	17,700
b	( ) 28,121	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	27,873	100 / [147.0]	18,961		19,000
c	( ) 10,787	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	11,173	100 / [69.3]	16,123		16,100
d	( ) 8,631	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [／]	100 / [45.9]	19,443	100 / [104.9]	18,535		18,500
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 +0.15	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 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／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 +6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -34.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.57	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -54.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +6.0 / 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：　18,000 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	自己利用の農家住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が乏しく、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	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		
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
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	466,000,000 円	１㎡当たりの価格	182,000 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　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　20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	糟屋郡新宮町中央駅前１丁目６番３「中央駅前１－６－３」				②地積(㎡)	2,559 ( )	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		１住居 (60,200) （その他） 地区計画等 (70,200)
	正方形 1：1	共同住宅 ＲＣ 15	高層マンションが建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域	南西17 m 町道、三方路	水道、ガス、下水	新宮中央400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　200ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、奥行　約　50 m、規模　2,500 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。	街路：１７m町道	交通施設：新宮中央駅　東方400 m　法令規制：２中専 (60,200) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	新宮中央駅前に形成されるマンション地域であり、区画整然とした良好な住環境が整備されている。地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくものと思われる。		

(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	183,000 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	166,000 円／㎡

(6)市場の特性	近隣地域は新宮中央駅前に形成される中高層マンションが建ち並ぶ地域である。主な同一需給圏は糟屋郡内及び東区等において分譲マンション適地の存する範囲と判断した。想定される需要者はマンション開発を行うデベロッパーが中心となる。福岡市内のマンションに比べ新宮町内のマンション価格は割安感があり、マンション用地の需要は堅調に推移している。取引件数が少なく、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	分譲マンションが想定されることから、比準価格と共に開発法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は現実の市場で生起した取引事例に基づき試算された価格であり、実証的な価格となっている。開発法による価格は、デベロッパーの投資採算性の見地による試算価格であるが、想定要素が多く、保守的に求められた。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、開発法による価格を比較考量し、上記の通り決定した。

(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 174,000 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 +4.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の物価高や金利動向等には留意する必要がある。 地域要因：新宮中央駅前のマンション地域であり、周囲に商業施設も多く、利便性が高い。地域要因に特段の変動は見られない。 個別的要因：特段の変動は見られない。

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	古賀８Ｃ - 359	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	北西5 m市道 南西4.6 m 角地		１住居 (70,200)
b	新宮８Ｃ - 957	糟屋郡新宮町		建付地	( )	台形	北18 m県道		１住居 (60,200)
c	福岡東８Ｃ - 363	福岡市東区		建付地	( )	長方形	西6.1 m市道		工業 (60,200)
d	福岡東８Ｃ - 355	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
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	( ) 104,284	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [104.0]	101,476	100 [59.9]	169,409	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 [105.0] 100	178,000
b	( ) 151,593	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	179,553	100 [102.9]	174,493		183,000
c	( ) 159,767	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	165,359	100 [90.7]	182,314		191,000
d	( ) 125,800	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	128,316	100 [72.5]	176,988		186,000
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 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.60	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 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	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 -4.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -26.0 / 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：　183,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	分譲マンションが想定されることから開発法適用のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　■する　□しない	開発法を適用する場合の理由	分譲マンション用地が最有効使用であるため。

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 (㎡)
2,429,314,487	2,005,640,860	12	590,000	5,118.00	350,000	5,458.10

⑧開発法による価格	423,673,627 円　(　　166,000 円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(4)-2 開発計画

土地

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
2,559㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	2,559.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)

建物

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸
371.00 ㎡	5,458.10㎡	5,118.00㎡	340.10㎡	5,118.00㎡	ＲＣ15 Ｆ (65戸) 75㎡３ＬＤＫ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	
(14.5%)	(213.3%)	(200.0%)	(13.3%)	(93.77%)	

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
１住居 地区計画等	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：町道 特定道路までの距離：	17.0m m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価	住宅	590,000 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ販売単価の算定根拠				
	②販売総額	販売単価	分譲可能床面積		販売総額
	住宅	590,000 円／㎡ ×	5,118.00 ㎡ ＝		3,019,620,000 円
	店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝		0 円
		合　計			3,019,620,000 円

支出	③ａ建築工事費（単価）	建築工事単価（単価）	設計監理料	円／㎡
		350,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 %) ＝	360,500 円／㎡
	③b建築工事費(単価)の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定		
	④建築工事費（総額）	延床面積		建築工事費（総額）
		360,500 円／㎡ ×	5,458.10 ㎡ ＝	1,967,645,050 円
	⑤ａ開発負担金			0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠			
	⑥販売管理費	販売総額	販売管理費比率	販売管理費
		3,019,620,000 円×	10 % ＝	301,962,000 円
支出合計　④+⑤+⑥				2,269,607,050 円

(4)-4 投下資本収益率	12 %
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	6ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	5ケ月
建築工事(１期目)	6ケ月	販売収入(１期目)	8ケ月	販売管理費(２期目)	15ケ月
建築工事(２期目)	15ケ月	販売収入(２期目)	24ケ月	販売管理費(３期目)	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		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	271,765,800 円	(9%)	× 0.9272	(8ケ月)	＝ 251,981,250 円
	販売総額(２期)	2,445,892,200 円	(81%)	× 0.7972	(24ケ月)	＝ 1,949,865,262 円
	販売総額(３期)	301,962,000 円	(10%)	× 0.7533	(30ケ月)	＝ 227,467,975 円
収入合計		－	－	－	－	2,429,314,487 円
支出	建築工事費(１期)	787,058,020 円	(40%)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 743,691,123 円
	建築工事費(２期)	787,058,020 円	(40%)	× 0.8679	(15ケ月)	＝ 683,087,656 円
	建築工事費(３期)	393,529,010 円	(20%)	× 0.7972	(24ケ月)	＝ 313,721,327 円
	開発負担金	0 円	(0%)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	90,588,600 円	(30%)	× 0.9539	(5ケ月)	＝ 86,412,466 円
	販売管理費(２期)	150,981,000 円	(50%)	× 0.8679	(15ケ月)	＝ 131,036,410 円
	販売管理費(３期)	60,392,400 円	(20%)	× 0.7897	(25ケ月)	＝ 47,691,878 円
支出合計		－	－	－	－	2,005,640,860 円

(4)-7 開発法による価格	収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格
	2,429,314,487 円 －	2,005,640,860 円 ＝	423,673,627 円
			166,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡新宮町中央駅前１丁目６番３	2917000030750-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
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	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
新宮(県)　５－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　隆文

鑑定評価額	18,900,000 円	１㎡当たりの価格	133,000 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 ８日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	105,000 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	糟屋郡新宮町美咲２丁目１６２１番６ 「美咲２－１０－８」			②地積(㎡)	142 (　　)	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	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	長方形 1：1.2	店舗兼住宅 Ｗ 2	低層店舗兼住宅等が多い 駅前の近隣商業地域	南東5 m 町道	水道、 ガス、 下水	福工大前170 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：５m町道　／　交通施設：ＪＲ福工大前駅　北方 170 m　／　法令規制：近商 (90,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	福工大前駅に近接する小規模な飲食店を中心とした商業地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。背後の住宅地の地価水準に比し割安感が認められ、当面、地価は上昇基調を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	101,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は新宮町を中心として隣接する福岡市東区、古賀市等の駅近く又は幹線道路周辺に存する商業地域一円である。主な需要者は店舗運営を行う法人、個人事業主のほか、不動産賃貸業を行う不動産業者等も考えられる。近隣地域はやや繁華性は劣るが駅に近接した良好な利便性に加え、背後の住宅地の地価上昇の影響も受け、地価は上昇傾向で推移している。１５０㎡程度の土地であれば、２，０００万円程度が中心となる価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に応じてウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の各段階に想定要素を多く含むため説得力がやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域：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 古賀(県)　５－２	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 122,000 円／㎡	[101.6]／100	100／[103.0]	100／[91.0]	[100.0]／100	132,000		標準：街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域：街路 +6.0 交通 -6.0 環境 -17.0 行政 +10.0 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　124,000 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　+7.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	新宮町の人口は鈍化傾向にあるが、福岡市のベッドタウンとして選好性が高く、地価の上昇率は縮小するも上昇傾向が続いている。
			（地域要因）	福工大前駅に近接した商業地域で、商業繁華性は高くはないが、良好な利便性と背後の住宅地の地価上昇を受け、地価は上昇傾向で推移。
			（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	新宮８Ｃ - 951	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ台形	南東36 m国道		工業 (60,200)
b	新宮８Ｃ - 954	糟屋郡新宮町		更地	( )	台形	南西25 m県道		１住居 (60,200)
c	福岡東８Ｋ - 1010	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	北東12 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	古賀８Ｃ - 156	古賀市		底地	( )	ほぼ整形	南東40 m国道 北西6 m 二方路		近商 (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	( ) 52,089	100 [70.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	97,667	100 [75.6]	129,189	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	129,000
b	( ) 141,935	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	147,612	100 [103.9]	142,071		142,000
c	( ) 159,401	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [95.0]	100 [90.0]	196,688	100 [133.9]	146,892		147,000
d	( ) 112,540	100 [80.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	142,363	100 [99.0]	143,801		144,000
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	売急ぎ	%／月 +0.50	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 +12.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	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 +11.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.46	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 -10.0 / 環境 +39.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	その他	%／月 +0.20	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 +12.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -6.0 / 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：　137,000 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	4,360,174	980,433	3,379,741	2,859,010	520,731	(0.9616) 500,735	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	14,306,714 円　（　101,000 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	75.00	S　3 F	225.00

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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	142 ㎡	10.9 m× 12.9 m	前面道路： 町道　5.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２～３階：住宅（１Ｋ）を想定	⑦有効率の理由　90.0 %	店舗兼共同住宅として標準的

(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	75.00	80.0	60.00	2,200	132,000	6.0	792,000
2 ～ 2	住宅	75.00	95.0	71.25	1,700	121,125	1.0 1.0	121,125 121,125
3 ～ 3	住宅	75.00	95.0	71.25	1,730	123,263	1.0 1.0	123,263 123,263
～								
～								
計		225.00	90.0	202.50		376,388		1,036,388 244,388

⑨年額支払賃料	376,388 円 × 12ケ月 ＝	4,516,656 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	共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
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（%））	4,516,656 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	225,833 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,290,823 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,036,388 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	9,846 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(4 年)　運用利回り(1.00 %) 244,388 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	59,505 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	4,360,174 円　(30,705 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 2,211 円/㎡ 月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	258,500 円	51,700,000 × 0.5 %
②維持管理費	225,833 円	4,516,656 × 5.0 %
③公租公課	土地 30,800 円	査定額
	建物 361,900 円	51,700,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	51,700 円	51,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,700 円	51,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	980,433 円 (6,904 円／㎡)	(経費率 22.5 %)

(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 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：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）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9616

(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	51,700,000 円	223,000 円／㎡× 225.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,859,010 円 (20,134 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,360,174	円
②総費用	980,433	円
③純収益 ①－②	3,379,741	円
④建物等に帰属する純収益	2,859,010	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	520,731	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	500,735 円 (3,526	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

14,306,714 円　(101,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

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
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	82,700,000 円	１㎡当たりの価格	160,000 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 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	糟屋郡新宮町三代西１丁目８２７番４「三代西１－５－５」				②地積（㎡）	517 ( )	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		近商 (80,200) 準防 （その他） (100,200)
長方形 2：1	店舗 Ｓ 1	飲食、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南東32 m 国道、南西側道	水道、下水	福工大前2 km		

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、　奥行　約　16 m、　規模　560 ㎡程度、　形状 長方形						
④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	３２m国道	交通施設	福工大前駅　東方2 km	法令規制	近商 (90,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	国道３号線沿いに形成される路線商業地域である。自動車利用客を中心とする大型店等が建ち並び、商業集積は高い。地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移してくものと思われる。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	166,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	139,000 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を糟屋郡及び古賀市、福津市内の商業地の存する範囲と判断した。近隣地域は交通量の多い国道３号線沿いに位置する路線商業地であり、商業繁華性は高く商業施設や事業所等幅広い需要が認められる。商業地の取引件数は少なく、環境や規模も異なることから中心的な価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格及び収益価格が求められた。収益価格については、試算にあたり想定項目が多く、やや規範性が低い。比準価格は現実の不動産市場において生起した取引事例に基づく試算価格であり、規範性が高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量して、上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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 古賀(県)　５－２	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 122,000 円／㎡	[101.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [78.1]	[102.0] / 100	157,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 交通 +5.0 環境 -24.0 行政 +2.0 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　156,000 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　+2.6 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の物価高や金利動向等には留意する必要がある。
地域要因	国道３号線沿いの路線商業地域である。大型店が多くみられ、出店需要は高い。地域要因に特段の変動は見られない。
個別的要因	特段の変動は見られない。

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	古賀８Ｃ - 156	古賀市		底地	( )	ほぼ整形	南東40 m国道 北西6 m 二方路		近商 (90,200)
b	福津８Ｃ - 1374	福津市		更地	( )	ほぼ台形	南東17 m県道 南15 m 北9.7 m 三方路		１住居 (70,200) 高度地区15m
c	新宮８Ｃ - 954	糟屋郡新宮町		更地	( )	台形	南西25 m県道		１住居 (60,200)
d	粕屋８Ｃ - 1055	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北12.5 m県道		準工 (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	( ) 112,540	100 [80.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	142,363	100 [89.3]	159,421	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 [102.0] 100	163,000
b	( ) 115,184	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [105.0]	111,893	100 [74.1]	151,003		154,000
c	( ) 141,935	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	147,612	100 [90.8]	162,568		166,000
d	( ) 161,142	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [80.0]	100 [87.3]	240,421	100 [118.8]	202,375		206,000
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	その他	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -25.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0
			画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　166,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	5,690,025	1,303,400	4,386,625	1,742,670	2,643,955	(0.9790) 2,588,432	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	71,900,889 円　(139,000 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	150.00	S　1 F	150.00

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
近商 準防	100 %	200 %	200 %	517 ㎡	31.0 m× 17.0 m	前面道路： 国道　32.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸店舗を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟賃貸のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	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	150.00	100.0	150.00	3,300	495,000	10.0	4,950,000
～								
～								
～								
～								
計		150.00	100.0	150.00		495,000		4,950,000

⑨年額支払賃料	495,000 円 × 12ケ月 ＝	5,940,000 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)		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（%））	5,940,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	297,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,643,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,950,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	47,025 円
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	5,690,025 円　(　11,006 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	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 3,328 円/㎡ 月額支払賃料 (3,300 円/㎡)
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	144,500 円	28,900,000 × 0.5 %
②維持管理費	118,800 円	5,940,000 × 2.0 %
③公租公課	土地 780,000 円	査定額
	建物 202,300 円	28,900,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	28,900 円	28,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,900 円	28,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,303,400 円 (2,521 円／㎡)	(経費率 22.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	0.9790

(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	28,900,000 円	187,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,742,670 円 (3,371 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,690,025	円
②総費用	1,303,400	円
③純収益　①－②	4,386,625	円
④建物等に帰属する純収益	1,742,670	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,643,955	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,588,432 円 (5,007	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

71,900,889 円　(139,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

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
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	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
新宮(県)　９－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　隆文

鑑定評価額	284,000,000 円	１㎡当たりの価格	83,000 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 ８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	糟屋郡新宮町上府北４丁目１５６１番１６外「上府北４－１－３０」				②地積（㎡）	3,416 ( )	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		工専 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.5	工場、倉庫兼事務所 Ｓ 2	中規模工場、倉庫等が多い工業地域	南西14.7 m 町道	水道、ガス、下水	新宮中央850 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　70ｍ、南　0ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	工場・倉庫地
	③標準的画地の形状等	間口　約　45 m、　奥行　約　70 m、　規模　3,000 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：１４．７m町道　／　交通施設：ＪＲ新宮中央駅北東方 850 m　／　法令規制：工専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	新宮町の中心部に近接した工業専用地域内の工業地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。工業地としての立地条件も良く周辺市町の工業地の地価に比し割安感が認められ、地価は上昇傾向で推移すると予測。		

(3)最有効使用の判定	工場・倉庫地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　83,000　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	同一需給圏は新宮町を中心として、福岡市東区や古賀市、糟屋郡粕屋町等の福岡都市圏の倉庫や事業所、工場等が集積する工業地域で、需要者の中心は倉庫業者、物流業者又は製造業者等である。福岡空港、博多港及び高速道路等の交通要衝へのアクセスに優れる工業地域は物流施設地を中心に需要は旺盛で、地価の上昇率は縮小するも高い水準で推移。なお、規模や用途の違いにより価格にばらつきがあることから中心的な価格帯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	場所的同一性等の規範性に応じてウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方、自己利用の建物を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　73,400 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　+13.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）新宮町の人口は鈍化傾向にあるが、福岡市のベッドタウンとして選好性が高く、地価の上昇率は縮小するも上昇傾向が続いている。 （地域要因）工業地としての立地や行政的条件も良く隣接する福岡市等の工業地の地価に比し割安感が認められ、地価は上昇傾向で推移すると予測。 （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	新宮８Ｃ - 951	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ台形	南東36 m国道		工業 (60,200)
b	福岡東８Ｃ - 458	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	南東4 m市道		準工 (60,200)
c	粕屋８Ｃ - 1063	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	長方形	東8.9 m町道		「調区」 (60,200)
d	古賀８Ｃ - 1167	古賀市		更地	( )	不整形	北西13 m県道		準都計 (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	( ) 52,089	100 / [70.0]	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	97,667	100 / [117.2]	83,334	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	83,300
b	( ) 89,307	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	91,182	100 / [118.4]	77,012		77,000
c	( ) 41,953	100 / [100.0]	[109.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [63.0]	72,918	100 / [82.0]	88,924		88,900
d	( ) 45,459	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	47,852	100 / [61.4]	77,935		77,900
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	売急ぎ	%／月 +0.50	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 +4.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.41	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 -7.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +26.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.63	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 -30.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -1.0 / 行政 -12.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -36.0 / 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：　83,000 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	工場等の流通関連施設が集積する地域で自己利用の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	糟屋郡新宮町上府北４丁目１５６１番１６	2917000032307-0000
2	糟屋郡新宮町上府北４丁目１５６１番１７	2917000032308-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
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

鑑定評価額	80,500,000 円	１㎡当たりの価格	62,000 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 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼４０９番１	②地積（㎡）	1,299 ( )	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	準工 (60,200) （その他） 地区計画等 (70,200)
台形 1.2：1	事務所兼倉庫 ＬＳ １	中小規模の工場、倉庫等が混在する県道沿いの工業地域	東10 m 県道、南側道	水道	福工大前5.4 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	事務所兼倉庫地
③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　32 m、規模　1,280 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	１０m県道	交通施設	福工大前駅　東方5.4 km	法令規制	準工 (60,200) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	県道沿いにあり、福岡ＩＣへのアクセスが良好な工業地域である。福岡都市圏の物流用地需要は高く、地価は上昇傾向にあると思料される。							

(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	62,000 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	同一需給圏の範囲を糟屋郡及び周辺市において工場地の存する範囲と判断した。想定される需要者は自用の工場や倉庫等を求める法人が中心となる。福岡都市圏の工場地については、物流用地の需要が高く、地価は上昇傾向にある。但し、金利上昇や建築等の高騰から地価上昇に一服感もみられる。工場地の取引件数は少なく、規模等のバラツキから中心的な価格の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場倉庫等を主とした地域であり、工場等の賃貸市場は不透明であるため、収益価格の査定を断念した。本件においては取引事例比較法のみの適用であるが、比準価格は価格牽連性の高い類似地域等において生起した取引事例に基づく試算価格であり、規範性は高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき上記のとおり決定した。

(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	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因

(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	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因

(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　53,000 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 +17.0 %　半年間 %

③価格変動形成要因の

一般的要因	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の物価高や金利動向等には留意する必要がある。
地域要因	県道沿いの工業地であり、福岡ＩＣへのアクセスが良好なことから、物流用地としての需要は高い。
個別的要因	特段の変動は見られない。

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	粕屋８Ｃ - 1062	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	長方形	東8.9 m町道		「調区」(60,200)
b	古賀８Ｃ - 1167	古賀市		更地	( )	不整形	北西13 m県道		準都計(60,200)
c	新宮８ＣＤＨ - 1	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	北東4.6 m町道		工業(60,200)
d	福岡東８Ｃ - 1254	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西8.6 m市道		準工(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	( ) 42,342	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [63.0]	73,594	100 [120.8]	60,922	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	61,500
b	( ) 45,459	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [95.0]	47,852	100 [76.5]	62,552		63,200
c	( ) 88,228	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,698	100 [146.8]	61,783		62,400
d	( ) 103,508	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	109,097	100 [155.3]	70,249		71,000
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 +0.63	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 -30.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +1.41	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 -4.0 / 交通・接近 +15.0 / 環境 +33.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.60	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 +15.0 / 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：　62,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	自社利用を中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼４０９番１	2917000043204-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		