令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額4,980,000 円1 ㎡当たりの価格42,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	AT 75 00 070	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	2000年												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留み		町字塚	本1349	9番10					地 (mi	積) (118	法令	上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	1住居 (60,20	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			宅、共同信 既成住宅地		南4 m 県道			水道、 下水	御井	270 m		(その 土砂災 (60,16	害警戒区域
(2)	 範囲	東 100 m	-	150	= 20.	m、北	30 m	+冊 3年	= 66 / = 5	用 戸建	(十字+	ш		(60, 16	0)
(2) 近	 標準的画地の形	1	、 四 間口 約	150 m、		III、礼 5 約	10 m.		=ロゾビ <i>F</i> !模			╚ 1程度、	形状!	三士耶	
隣	地域的特性	Tars= 1	ョローボッ すべき事			」		. ^7	交通	_		if主及、 方270 m			 基準地と同じ
地 域	20.4% [1] (古	有心 特心 事項	9 / \C #	当泊19分	, 1 ₀	路 -	I乐坦		施設		八角	<i>∏</i> 270 III	規制	1	5年地と同じ
	 地域要因の将		150 15								1	ナマ電亜の増			
	来予測	加が見られ								常性1寸9	a C	1/刑9つ。	地叫小	≠ I&、 1:	た七而女の垣
(3) 靠	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住宅地	戸建住宅地						` ′	対象基準 の個別的		ない			
, , ,	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価権	各	4:	2,200	円/m	ì	因					
σ.)適用	収益還元法	ŧ	収益価権	各		/	円/m	ì						
		原価法	:	積算価権	各		/	円/m	Ì						
		開発法			こよる価格		/	円/m							
行(6)	5場の特性	である。低	水準の3 宅需要の	金利や住 の増加傾	宅税制等(向が続い	の住宅取れ ており、 ⁵	得に有利 地価は1	」な環境 二昇にヤ	きが続い りや鈍ん	ハている とが見ら	こと	を背景に、 ものの、上	久留米市	東部郊	ーザーが主体 外の住宅地に いる。土地は
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	かった。よ	って、 地との	自己使用 検討を <mark></mark>	目的で取る まえ、更	引される	ラ建住宅	地とし	ノてのア	市場実態	を反	映した信頼	性が高い	1比準価	格は試算しな 格を標準とし 上、鑑定評価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規約	基準地 隼価格 / ㎡)	内当	■ 交通		域 3	5路 交通 環境
価と	公示価格		Г]	100	100	Г]			Ř	甫 画地		1	亍政
格し をた	23,1911	円/m	1 L	I	1	[]	100					E 行政 その他		そ(の他
(9)	指定基準地番			時点	標準化	地域要	'	別的	计争1	基準地	村		0.0	地 1	 封路 +1.0
指か 定ら	久留米(県)	-	23	修正	補正	因の比較	と、要に	因の	の比差	集価格 / m²)	内質	<u>▼</u> 交通	0.0	域 3	交通 0.0 環境 -17.0
基の	前年指定基準	=====================================	[1	00.0]	100	100	[100	01			Ř		0.0		亍政 0.0
準検 地討		,300 円/m	1-	00	[100.0]	[83.8]	- I 		4	2,100		E 行政 その他	0.0	そ(の他 0.0
(10) 対年 象標		4	41,200		価 変 格 動			久留米	市の住	宅地需	要は依	然堅調な状	態にある	5.	ことを背景に
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地	语地点(代表的 情	_家 牛地守(_ 问 一 地 /	形 状成 況	1 1						、駅に近く ^{「続いている}		的利便性	に優れる住宅
地格 の等 前か	公示価格	j +2.4 %		円 / m²	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	別的要	因の変	動はな	l 1 ₀				
	~~" 115.				- 1	I									

(1)	比準価格												八世	水(床)		
					- · · · · ·		- W-T	1,1 <=				14			. <u> </u>) A 1 = 45
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7	C 久i	留米市				建付地	(ほl 方デ	ぎ長 形	南4.1 m 東3.5 m 角地	市道			1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域
		01														
b	久留米7	C 久i 03	留米市				更地	(ほ 方列	ぎ長 形	西4 m市				1住居 (60,160)
c		_					建付			長7	 方形	南西6 m	市道		_	 1 住居
			当小山				地	()	עוני	ндо ш				(60,200)
<u>ا</u>		13	ΩN/+				7#./→			171	-	南4 m市	·*		-	1 住居
d	久留米7	11	当木巾				地地	(方が	ぎ長 形	東4 m巾:東4 m				1 任店 (70,160)
e		11														
	-							()						
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		住定標準値 (円/㎡)		別的要因の 較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[102.0]	_100	_100			_10	0			街路	(0.0	
b	(, 158)	[100.0] 	100	[100.0] _100	[100.9] 		36,552	[92 10	2.2] 0		39,64	14 交通 接近	•	0.0	39,600
	36	,594	[100.0]	100	[/]	[100.0]		37,180	+	6.6]		42,93	33 環境	(0.0	42,900
С	(60	, 462	<u>100</u> [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		60,403		0 2.1]		45,72	画地 25 行政		0.0	45,700
d	(52	,924	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		52,042	10	0 <u> </u>		43,5			0.0	43,500
е	()	100		_100	_100			_10	0				[100.	.0.]	
				100	[]	[]] []				100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化 	補正の内記	R					工地均	或要达	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -1.0	環境	-5.0
		+0.20	画地	+0.9	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		-2.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接流	丘 -5.0	環境	-7.0
		+0.20	画地	0.0	·	0.0	 その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接続	丘 _{-5.0}	環境	+35.0
		+0.17			 行政		その			 行政		i	 その他		. L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -8.0	環境	+30.0
		+0.04	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	\ -	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	. L	
е		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		1	交通・接対	<u></u>	環境	
			画地		└ ¦行政		ーその	 他		行政		L I I	その他		. L	
→ l	・ 準価格				•		•						1.比淮価松	7 .		2 200 円 / m² ì

才比準価格決定の理由 〔比準価格: **42,200**円/㎡〕

													人田小	(木)	-	'	七地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	適切]な造成事	例を入	手できなか	いっ	たため						
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
13	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費	n²)	標準化	補正	時点個	多正	道	延後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	<u> </u>	100						<u>100</u>		10]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	で	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因(ひ	調達	原価
	(円/	m²)					グロ (円/㎡)	Pri-	(円/m	'n)	₹X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]					
Ī	热成度修正		[]	/ 100			積算	西格			P] / m²				
内記	iR						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	Œ				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境		ŕ	页政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	基準地が存する近隣 れる住宅地域である	地域においては賃貸F ため、収益還元法は3	用住宅も見られるが、4 	双益性よりも居住快適	性を重視して価格か	形成さ

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市山川町字塚本1349番10	2904000148012-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額 229,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 248,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	195,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)1m格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の第	岩百												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留米	卡市東和	町3番3	3						地積 (m²)		922	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺(況	の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	その	商業 (80,400) 準防	
	長方形 1:1.5	共同住宅 S R C 14			マンション もある住宅		南7.2 市道、 背面道			 水道、 ガス、 下水	西鉄久	留米350 m		(その他)	
(2)	 範囲	東 170 m.	— 1	l00 m、	古 40.	m、北	40 m	抽油	的使月		(100,400) 供同住宅地				
近	 標準的画地の形料			23 r			39 m				900 ㎡程度、 形状 長方形				
隣 地 域	地域的特性	特記「特記」				新 ₋ 7. 街 ₋ 7.				西鉄ク	ス留米駅	i商業 ¦(90,400)			
	地域要因の将 来予測					ーー 見られる)、今	」 後も現		持すると予		る。地価水準は、共	
	最有効使用の判定		—————————————————————————————————————							の個別的	集地 二 勺要	方路		+2.0	
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比		北準価格		25		円/㎡	'	_					
") 超市	収益還元法		以益価格			/	円 / ㎡							
		原価法開発法		責算価格 理発法1-	よる価格	24	/ 4,000	円/㎡ 円/㎡							
(6) ī	市場の特性	同一需給圏 制等の住宅	」 は、久旨 取得に有 調であり	留米市内 可利な環 の、地価	の住宅地域 境が続い。 は上昇傾[或等の圏 ⁵ ているこ。 句が続い	·,···· 或。需要 とを背景 ているか	: 者は、 まに、久 い、過熱	留米市感の落	「中心部 ち着き	等に近し	い利便性に て上昇幅は	優れる	私水準の金利や住宅税 る立地のマンション用 している。取引される	
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	試算価格は	、標準が 内容にご	をします。 といては、	効使用の 不確定要	分譲マン 素もある。	ション開 よって	発を想 、信頼	定して	て求めた	もので、	、開発業者	の投資	である。開発法による 資採算性を反映してい 後法による試算価格を	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要に	要因の の規			標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[10	00 [100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら		号 -		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要[比	因の	の比当	/m \	標 内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	別牛指疋基準	地の価格 円 / m	<u>[</u>	00 [100	100	100				祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標 基準 準価	ら 総続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準型	23 通地点(代表標	80,000 F 薬準地等と		成 況	地域	■丿、 龙〉 市	久留米ī 街地中/	市の住 心部の	宅地需要 利便性I	要は依然 こ優れる	堅調な状態	にある こと <i>た</i>	から、事業・開発用地	
地格 の等 前か	公示価格	+7.8 %		- 要											

VO	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 杉状	接面道 状況	直路の	主要 設の	交通施 状況	法令上の規 制等
a	久留米7	' C 久	 留米市				更地	(ほぼう	 ぼ長 ド	南6.2 m	市道			商業 (90,372)
b	- 2 久留米 7	21	 留米市				貸家			171	-r'≡	北6.3 m	士送			 商業
D		222	曲不叩				建付地	()	方形	ぼ長 ド	40.3 Ⅲ	山垣			(90,378)
c	人留米 7		 留米市				更地			長力	 5形	南西6.4	m市道			商業
								(,)						(90,384) 駐車場整備地区
)48														
d	久留米 7 - 10	7 C 久 106	留米市				更地	()	不整 	隆形	北7.7 m	市道			1 住居 (74,240)
<u> </u>	久留米 7		 留米市				建付			ほに		東15 m県	道			商業
							地	()) 形		北6 m				(100,400)
NO	- 取引	21 価ね	事情補	時点修	建付減	標準化	坤	定価格	++++	 或要	1	/13-6 住定標準(i	# # /	個別的	要因の	
••		/ m)	正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因のに			(円/㎡)		比較	<u> Д</u> Д О	(円/㎡)
а	()	100	[107.8]	100	100		400 504	100			000 0	街		0.0	044.000
b	(),251)	[100.0] _100	100	_100	[100.0] _100		183,531	100			238,9	/3 接	通・ 近	0.0	244,000
	226	6,934	[100.0]	100	[100.0]	-		241,685	[95			254,13	38 環:	境	0.0	259,000
C	24) 1,949	100 [100.0]	[103.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		249,933	100 [88			283,3	画: 71		+2.0	289,000
d	((450	100	[107.2]	100	100		007 000	100			0.40	行		0.0	040,000
e	(4,158)	100.0]	100 [102.4]	100	100		207,808	100			243,33	35 6	の他 [0.0 [102.0]	248,000
			_	100		[104.0]		279,964							100	250,000
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7				-	工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	<u> </u>	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	妾近 <u>.</u>	·1.0 ^{□ 環境}	
		+0.65	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	
b	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	妾近 +	⊦1.0 ^{□ 環境}	
		+0.65	画地	0.0	└ ├行政		しての		0.0	 行政			その他		0.0	
c	正常	%/月	街路	0.0	│ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路			交通・技		0.0 環境	 ^竟
		+0.65	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政		-1.0	その他		0.0	
d	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- 1	交通・技		0.0 環境	
		+0.72	画地		 行政		その			 行政		-12.0			0.0	
e	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		- 1			·3.0 ^{□ 環灯}	 ^竟 +10.0
		+0.27			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	
_	 	·+	 		I		1		7.0			l	 〔比準個			50,000 円/㎡

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利	回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	(r	-g)
法						()		() %
			円 (90
			D ([] / III)					
	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	最有効使用は分譲マ 非適用とした。	ンション用地であり、	分譲マンション開発を	を想定した開発法を適	用したため、収益	還刀	法は	

(4)開発法による価格算	定内訳						
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適	用する場合の	の理由 主要な需要者	は分譲マンション	開発業者であるた	:め
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資	資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
1,337,123,560	1,111,795,3	308	12	450,000	3,595.23	254,000	4,190.26
開発法による価格	225,328,	252 円(244,000 円 / ㎡)			

接接面報 発展の	(4) O BBZ	×±⊥ 														
検索権 公共選性(a = cの合計)	` '	Bat凹														
System	土地		as II see til. a		- 4+1 >					2						
総理制に対する計合 (100.0%) (0.0%) (0.0%) (0.0%) (100.0%)	4/2	8面積 ·		~ c	の合計)											
議師部に対する副合		200 2		2 2				(<u>c</u> ←の				敷址			
(100.0%)			0.	00 m			0.00 m			0.00m				92	22.00 m	
接換価値 接換価値 接換価値 登積本算人保価値 登積本算人保価値 登積本算人保価値 登積本算数 接換機力を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を																
建築面標 254.02 m		(100.0%)	(0.0)%)		((0.0%)		(0.0%)				(100	0.0%)	
************************************	建物															
株田橋に対する利命	建	築面積	延床面積		容積	[率算入]	末面積	容積率	不算	へ 床面積	3	分譲可負	と床 ロ	面積	建物構造·戸	数 •標準住戶
旅兵衛権に対する利益 (45万) (399.0%) (55.5%) (45万) (45万) (45万) (45.5%) (75		554.02 m²	4,190.	26 m²		3,67	78.72 m²		5	11 . 54 m²		3	, 595	. 23 m²	R C 10) F
田達地域等 基準経載率等 接定管積率 基準管積率等 閉口 現行 前面道路、幅音等 円 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3	敷地有効面	面積に対する割	合							ŀ	延床面	積に対	する	有効率		
用途地域等 基準謀略率等 指定管轄率 基準管轄率等 間口 前面道路、暗音等 7.2 m		(60.1%)	(454.5	5%)		(399	9.0%)	(55.5%)		(85.8	30 %)	80㎡ 3 L	DK
おいけい 100 % 400 % 400 % 期日	公法上の規	制														
100 % 400 % 400 % 表行 m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m m M M M M M M M M	用途	地域等	基準建蔽率等		指	定容積率	率	基準	容積逐	率等	間口	・奥行	:		前面道路、幅員	 員等
100 % 400 % 400 % 表行 m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m m 特定道路までの距離: m m M M M M M M M M	>114										間口		m ī	前面道	路:市道	7.2 m
(4)-3 収支計画 収入	尚業 準防		100) %		4	400 %			400 %						
A 販売単価 住宅 450,000 円 / m 圧論等 円 / m 16元	+101										奥1]		m a	付化坦	始まての起離:	l III
A 販売単価 住宅 450,000 円 / m 圧論等 円 / m 16元	(4)-3 비꼬쿡	 z計画														
b 販売単値の算定根拠 同一無陰間内の類似地域に所在する取引 野の価格等 比較検討 して富定 販売総額 販売総額 を表	` '		a 販売単価			住宝			450	000円/	m²	店舗	等			円 / m²
販売総額 販売総額 販売総額 住宅 450,000 円 / m × 3,595,23 m = 1,617,853,500 円 方 1,617,853,500 円 方 2 m = 0 円 月 m 2 m = 0				定根	処		給圏内の	類似地域は						検討し	 て査定	, 3 / 111
住宅				<i>7</i> — 1003	~								-012			額
正総等				住宅	}					513	3,595	5.23 m ²	=			
古藤珠工事費(単価) 建築工事単価(単価) 設計監理料 254,620 円 / ㎡ × (1+ 3 %) = 261,620 円 / ㎡ × (1+ 3 %) = 261,620 円 / ㎡ × (1+ 3 %) = 261,620 円 / ㎡ × (1+ 3 %) = 261,620 円 / ㎡ × (1+ 3 %) = 261,620 円 / ㎡ × (1+ 3 %) = 261,620 円 / ㎡ × (1+ 3 %) = 261,620 円 / ㎡ × (1+ 3 %) = 1,096,255,821 円 0 円				店舗	等											0 円
a 建築工事費(単価) 254,000 円/㎡ x (1+ 3 %) = 261,620 円/㎡ 接換工事費(単価)の育定根拠 類似建物の建築費等を参考として査定 建築工事費(総額) 261,620 円/㎡ x 4,190.26 ㎡ = 1,096,255,821 円 a 開発負担金 0円 1,096,255,821 円 a 開発負担金 0円 0円 0												合 計			1,617,8	53,500 円
	支出		- 油笠丁声弗 /	₩/ ≖	`	建築工	事単価	(単価)		設計	監理料	1				
理楽工事費(総額)			d 廷栄工事貸(平1川)		254,00	D 円 / ㎡	×	(1+	3	%)	=		261,62	20 円 / ㎡
建築工事費(総額) 261,620 円 / m² × 4,190.26 m² = 1,096,255,821 円 a 開発負担金の算定根拠			b建築工事費(単信	5)の貿	定根拠	類似建物	物の建築	費等を参え	きとし	て査定		-				
A 開発負担金 A 開発負担金 A			74.75 T = # 7 W	ė= \						延	床面積	Ę			建築工事費	(総額)
B			建 梁上事實(総	(額)			261,620	円/m²	×		4,190).26 m²	=		1,096,2	55,821 円
販売管理費 販売管理費			a 開発負担金				•									
販売管理費			b開発負担金の第	草定根	拠											
1,617,853,500円× 13 % = 210,320,955 円 支出合計 + +			吹去祭四 弗			販	売総額			販売管	理費は	比率			販売管理	費
大学学生 12 %			规冗官 理算				1,617,8	853,500 円	∃×			13 %	=		210,32	20,955 円
接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	支出合計	+ +														
接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	(4)-4 投下					13	2 %									
(4)-5 関発スケジュール 項目	` '		1 ±bn					λ全利窓。	. 開発		合除台		を老	虚して		
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 項目 のケ月 販売管理費(1期目) 9ヶ月 建築工事(1期目) 7ヶ月 販売収入(1期目) 15ヶ月 販売管理費(2期目) 19ヶ月 建築工事(2期目) 14ヶ月 販売収入(2期目) 20ヶ月 販売管理費(3期目) 0ヶ月 建築工事(3期目) 21ヶ月 販売収入(3期目) 23ヶ月 23ヶ月 23ヶ月 23 期目) 21ヶ月 販売収入(3期目) 23ヶ月 23ヶ月 23ヶ月 23 期目) 21ヶ月 販売収入(3期日) 23ヶ月 23 ヶ月 23 ヶ月 23 ヶ月 23 ヶ月 23 ヶ月 24 を						HITT	来日の旧	八亚州平	1#170	小川当平	心灰兵	135 <u>~</u>	51	思して.	<u> </u>	
	` '	1														
理築工事(1期目) 7ヶ月 販売収入(1期目) 15ヶ月 販売管理費(2期目) 19ヶ月 建築工事(2期目) 14ヶ月 販売収入(2期目) 20ヶ月 販売管理費(3期目) 0ヶ月 建築工事(3期目) 21ヶ月 販売収入(3期目) 23ヶ月 (4)・6 収支の複利現価 (4)・7 開発法による価格 (4		目						価格時点	点から						価格時点から	
建築工事(2期目) 14ヶ月 販売収入(2期目) 20ヶ月 販売管理費(3期目) 0ヶ月 建築工事(3期目) 21ヶ月 販売収入(3期目) 23ヶ月 (4)-6 収支の複利現価 「項目 金額 販売総額比 複利現価率 割引期間(月) 複利現価(×) 販売総額(2期) 129,428,280円(8%) × 0.8679 (15ヶ月) = 112,330,804円 販売総額(2期) 1,164,854,520円(72%) × 0.8279 (20ヶ月) = 964,383,057円 販売総額(3期) 323,570,700円(20%) × 0.8048 (23ヶ月) = 260,409,699円 収入合計 1,337,123,560円 支出		4 #8 53 \														
理築工事(3期目) 21ヶ月 販売収入(3期目) 23ヶ月 (4)-6 収支の複利現価		,														
(4) - 6 収支の複利現価											以元	自理質(3 駅	IH)		リグ月
項目 金額 販売総額比 複利現価率 割引期間(月) 複利現価(x) 収入 販売総額(1期) 129,428,280円(8%) x 0.8679 (15ヶ月) = 112,330,804円 販売総額(2期) 1,164,854,520円(72%) x 0.8279 (20ヶ月) = 964,383,057円 販売総額(3期) 323,570,700円(20%) x 0.8048 (23ヶ月) = 260,409,699円 収入合計 1,337,123,560円 を発工事費(1期) 164,438,373円(15%) x 0.9360 (7ヶ月) = 153,914,317円 建築工事費(2期) 164,438,373円(15%) x 0.8762 (14ヶ月) = 144,080,902円 建築工事費(3期) 767,379,075円(70%) x 0.8201 (21ヶ月) = 629,327,579円 開発負担金 0円(0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(1期) 105,160,478円(50%) x 0.8357 (19ヶ月) = 96,589,899円 販売管理費(3期) 0円(0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 96,589,899円 販売管理費(3期) 0円(0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(3期) 0円(0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 1,111,795,308円 を出合計 1,111,795,308円 を出合計 225,328,252円			21.3	<i>/</i> //	双元以	ハ(3 期)	<u> </u>			207月	<u> </u>					
扱売総額(1期)	(4)-6 収支															
販売総額(2期) 1,164,854,520 円 (72%) × 0.8279 (20 ケ月) = 964,383,057 円 販売総額(3期) 323,570,700 円 (20%) × 0.8048 (23 ケ月) = 260,409,699 円 収入合計 1,337,123,560 円 支出 建築工事費(1期) 164,438,373 円 (15%) × 0.9360 (7 ケ月) = 153,914,317 円 建築工事費(2期) 164,438,373 円 (15%) × 0.8762 (14 ケ月) = 144,080,902 円 建築工事費(3期) 767,379,075 円 (70%) × 0.8201 (21 ケ月) = 629,327,579 円 開発負担金 0円 (0%) × 1.0000 (0 ケ月) = 0 円 販売管理費(1期) 105,160,478 円 (50%) × 0.9185 (9 ケ月) = 96,589,899 円 販売管理費(2期) 105,160,478 円 (50%) × 0.8357 (19 ケ月) = 87,882,611 円 販売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0 ケ月) = 0 円								複			割					
販売総額(3期) 323,570,700円(20%) × 0.8048 (23ヶ月) = 260,409,699円 収入合計 1,337,123,560円 支出 建築工事費(1期) 164,438,373円(15%) × 0.9360 (7ヶ月) = 153,914,317円 建築工事費(2期) 164,438,373円(15%) × 0.8762 (14ヶ月) = 144,080,902円 建築工事費(3期) 767,379,075円(70%) × 0.8201 (21ヶ月) = 629,327,579円 開発負担金 0円(0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(1期) 105,160,478円(50%) × 0.9185 (9ヶ月) = 96,589,899円 販売管理費(2期) 105,160,478円(50%) × 0.8357 (19ヶ月) = 87,882,611円 販売管理費(3期) 0円(0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0円 を力 の円 なりかり × 1.0000 (0ヶ月) = 1,111,795,308円 を力 の円 なりかり × 1.0000 (19ヶ月) = 87,882,611円 を力 の円 なりかり × 1.0000 (19ヶ月) = 87,882,611円 を力 の円 を力 の円 なりかり × 1.0000 (19ヶ月) = 87,882,611円 を力 の円 を力 の円 なりかり × 1.0000 (19ヶ月) = 1,111,795,308円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 のかり × 1.0000 (19ヶ月) = 0円 の円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 のかり × 1.0000 (19ヶ月) = 0円 の円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 を力 の円 のかり × 1.0000 (19ヶ月) = 0円 の円 を力 の円 の総力 を力 の円 の総力 を力 の円 の総力 を力 の円 の の円 の の の の の の の の の の の の の の の	収入	,	,			_ ` _					(,
収入合計 - - - - - 1,337,123,560 円 支出 建築工事費(1期) 164,438,373 円 (15%) × 0.9360 (7ヶ月) = 153,914,317 円 建築工事費(2期) 164,438,373 円 (15%) × 0.8762 (14ヶ月) = 144,080,902 円 建築工事費(3期) 767,379,075 円 (70%) × 0.8201 (21ヶ月) = 629,327,579 円 開発負担金 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(1期) 105,160,478 円 (50%) × 0.8357 (19ヶ月) = 96,589,899 円 販売管理費(2期) 105,160,478 円 (50%) × 0.8357 (19ヶ月) = 87,882,611 円 販売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0円 支出合計 - - - 収入の現価の総和 支出の現価の総和 財発法による価格 (4)-7 開発法による価格 1,337,123,560 円 - 1,111,795,308 円 = 225,328,252 円		,	,								(_		
支出 建築工事費(1期) 164,438,373 円 (15%) x 0.9360 (7ヶ月) = 153,914,317 円 建築工事費(2期) 164,438,373 円 (15%) x 0.8762 (14ヶ月) = 144,080,902 円 建築工事費(3期) 767,379,075 円 (70%) x 0.8201 (21ヶ月) = 629,327,579 円 開発負担金 0円 (0%) x 1.0000 (0ヶ月) = 96,589,899 円 販売管理費(1期) 105,160,478 円 (50%) x 0.8357 (19ヶ月) = 87,882,611 円 販売管理費(3期) 0円 (0%) x 1.0000 (0ヶ月) 0ヶ月) = 87,882,611 円 支出合計 0円 (0%) x 1.0000 (0ヶ月) 回か月) ● 1,111,795,308 円 支出合計 収入の現価の総和 支出の現価の総和 開発法による価格 (4)-7 開発法による価格 1,337,123,560 円 - 1,111,795,308 円 = 225,328,252 円	IIΩ λ △≐!	販売総額(3月	班) 32	23,57	υ,700 P) (20%)		×	0.8048	(23 ケ	月)	=		
建築工事費(2期) 164,438,373 円 (15%) × 0.8762 (14ヶ月) = 144,080,902 円 建築工事費(3期) 767,379,075 円 (70%) × 0.8201 (21ヶ月) = 629,327,579 円 開発負担金 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(1期) 105,160,478 円 (50%) × 0.9185 (9ヶ月) = 96,589,899 円 販売管理費(2期) 105,160,478 円 (50%) × 0.8357 (19ヶ月) = 87,882,611 円 販売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0 円 支出合計 1,111,795,308 円 セル人の現価の総和 支出の現価の総和 財発法による価格 (4)-7 開発法による価格 1,337,123,560 円 - 1,111,795,308 円 = 225,328,252 円		建筑丁事弗/	1 世日)	- 64 42	ת מדמ מ] /	15.06.)			0.0360		- 7 /-	B \	+-		
建築工事費(3期) 767,379,075 円 (70%) × 0.8201 (21ヶ月) = 629,327,579 円 開発負担金 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0円 販売管理費(1期) 105,160,478 円 (50%) × 0.9185 (9ヶ月) = 96,589,899 円 販売管理費(2期) 105,160,478 円 (50%) × 0.8357 (19ヶ月) = 87,882,611 円 販売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0 円 支出合計 1,111,795,308 円 セル人の現価の総和 支出の現価の総和 関発法による価格 (4)-7 開発法による価格 1,337,123,560 円 - 1,111,795,308 円 = 225,328,252 円	ХШ										(
開発負担金 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) 0ヶ月) = 0円 販売管理費(1期) 105,160,478円 (50%) × 0.9185 (9ヶ月) = 96,589,899円 販売管理費(2期) 105,160,478円 (50%) × 0.8357 (19ヶ月) = 87,882,611円 販売管理費(3期) 0円 (0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0円 支出合計 1,111,795,308円 1,111,795,308円 収入の現価の総和 支出の現価の総和 開発法による価格 (4)-7 開発法による価格 1,337,123,560円 - 1,111,795,308円 = 225,328,252円											(
販売管理費(1期) 105,160,478 円 (50%) × 0.9185 (9ヶ月) 9ヶ月) 9ヶ月) 96,589,899 円 96,589,899 円 97,882,611 円 97,882,612 円 97,882,61			- 143)	., , 57							(_		
販売管理費(2期) 105,160,478 円 (50%) × 0.8357 (19ヶ月) = 87,882,611 円 販売管理費(3期) 0円 0円 0%) × 1.0000 0ヶ月) = 0円 支出合計 - - - - 1,111,795,308 円 収入の現価の総和 支出の現価の総和 開発法による価格 (4)-7 開発法による価格 1,337,123,560 円 1,111,795,308 円 = 225,328,252 円			1期) 10	05,16		_					(_		
販売管理費(3期) 0円(0%) × 1.0000 (0ヶ月) = 0円 支出合計 - - - 1,111,795,308円 収入の現価の総和 支出の現価の総和 開発法による価格 (4)-7 開発法による価格 1,337,123,560円 - 1,111,795,308円 = 225,328,252円			-								(
支出合計1,111,795,308 円収入の現価の総和支出の現価の総和開発法による価格(4)-7 開発法による価格1,337,123,560 円 -1,111,795,308 円 =225,328,252 円		,		,							(_	· · ·	
収入の現価の総和支出の現価の総和開発法による価格(4)-7 開発法による価格1,337,123,560 円 -1,111,795,308 円 =225,328,252 円	支出合計			-		1	-			-	Ì				1,111,7	
(4)-7 開発法による価格 1,337,123,560 円 - 1,111,795,308 円 = 225,328,252 円				ЦΣ	への現価	の総和			4	 」の現価σ)総和			•		
	(4)-7 開新	と法による価格	i				-					=				
	, , ,			.,.	,				, .	,,0						

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 2
 宅地-7

T 113		(水) Z 100 1
N o	所在及び地番	不動産ID
1 2	久留米市東和町 3 番 3	2904000011334-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定権	朱式会社	
久留米(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	諸岡 賢一	
鑑定評価額		10,500,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		46,300 円/㎡

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留米市高	高良内町字	野内294	44番14	4			地積 (㎡)	(227	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要 <i>t</i> 接近 <i>0</i>	な交通施設 D状況	₹との	2 低専 (60,100)
	長方形 1:2	住宅 W 1	一般は見られ	主宅の中に写 いる住宅地域	E地等が 或	南西5.5 m 市道、 北西側道		水道、 ガス、 下水	南久留米	ć 2.9 km		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	200 m、	南 40	m、北	40 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 11	m、 奥行	5 約	20 m、	規模		220 ㎡程.	度、	形状 ₹	長方形
地域	地域的特性	特記 特にない				ī5 . 5 m市i		2.9 kr	留米駅 南 m	東方		対象基準地と同じ
		事項			路		施設				規制	
	地域要因の将 来予測	│地域要因に特別 │内の空地は徐々									比し	割安感があり、地域
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)		車地 角地			+1.0
l ` ′	監定評価の手法 NASE	取引事例比較法			4	6,300 円/						
U.)適用	収益還元法	収益価			/ 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
(0) =	-18 0 1 +111	開発法		による価格		/ 円/		机化水配	西老什	力切业士	ф.I-:а	6 送h ナ フ + ナ ニ リ ・ フ > /
(6) [5場の特性	等の第一次取得	者である。 で同じく:	最寄駅ま 3分程と交流	ではやや 3 通接近条(距離を有する 牛は良好とい	が、バス Nえる。 [」]	ス停は徒 地域内に	歩で3分 おいては	発にあり 宅地分譲	、上津 が進ん	動するサラリーマン 単バイパス及び最寄商 いでおり、割安感もあ 5円程度である。
) 植	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	元法の適用は断	念した。E であり、	双引事例比 その精度は	較法による 高い。本化	る比準価格は 牛では、市場	t、上記i 性を反	市場の特 央し客観	性や市域 性をも有	での相対	的地位	性を反映する収益還 立等を考慮して適切に 標準とし、昨今の市
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の規	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m²	100	[]	[]	100				一の他		CONE
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / m²	100	[]	[]	100			-	一の他		الله الله
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	46,00)0 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因		市の人口明感等を	 は減少(l を反映して	──└ 頃向にある て不動産師	る。物価高 取引件数は	 (不安定	リ上昇等先行きに対す Eである。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	寺と同一地 - -	形 状 成況	1 1							ù部に比し割安感があ ∑調である。
地格 の等 前か	公示価格	+0.7 % 半年	円 / ㎡ 	要 因 %の	(個別的)要 因	I	要因に変	動はない	, I _°			
	1				1							

NO	取引事	. F	 听在及び圳	 と番並びに	「住居表え	示 取引時	類	地積		Ē	 画地	接面道	節の	主	要交通施	施	 法令上の規
	例番号		,等 ;等	JE TO IC	ши- г с/	点点	類型	POIR	(m²)	の 用	形状	状況	= III 02	設	が状況		制等
а	久留米7	C 久間	留米市				建付地	(方形	ぎ長 ド	南4 m市東4 m	道				住居 70,160)
	- 21											準角地					
b	久留米7		留米市				更地	(不整	色形	南西4.4 北西3.5 角地					: 低専 60,100)
С	- 64 久留米 7						更地			不图	空 耳/	北東2.8	m市道			1	中専
			ĦV				الله الله	(,)	E/I/	10/12:0					60,160)
d	- 103 久留米 7						更地			ほほ	 €正	北6 m市	 道			1	 低専
	- 90							(,	方用		西6.1 m					60,80)
е	30	,,,						()							
	-																
NO	取引仰(円)		事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格円/㎡)	地域因のは	或要 北較		惟定標準((円/㎡)		個別的 比較	う要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(52) ,924	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		52,042	100) 5.2]		45,1	街.		0	.0	45,600
b	()	100	[100.4]	100	_100		<u> </u>	_100)			接	通・ 近	0	.0	
С	(,036	100.0]	100 [100.6]	100	100		45,974	100	0.0]		45,9	74 環		0 +1	.0	46,400
	50	,518	[100.0]	100	_	[95.6]		53,160		7.6]		45,2				.0	45,700
d	39	, 133	 [100.0]	[101.4] 100	100	100 [103.0]		38,525				45,2		の他		.0	45,700
е)	100		100	100		<u> </u>	100)					[101.0	0.]	· · · · · ·
NO	ア事情・	 イ月率		100 補正の内記] []			<u> L</u>]の比較の	 内訳		100		
	の内容	变動率	- 1.5. 1 10	111322 - 7 1 3 12	•												
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+4.0	環境	+13.0
		+0.04	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技	· 多近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
	-	+0.06	画地	-8.2	└ ¦行政	0.0	ーその	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路	0.0	│ 交通・打	· 接近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・	接近	+9.0	環境	+16.0
		+0.05	画地	 -4.4	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
d		%/月		0.0	│ ▽交通・打	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	-14.0
		+0.13	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
е	9	%/月	街路		 交通・技	接近	環境	:	1	街路			交通・	接近		環境	
			画地		└ · ¦行政		しての	· 他		 行政		 - !	その他			L	
ー オト	└───── 比準価格決	· 定のE	L 里由		1		1					·	〔比準個			46	,300 円 / ㎡)

												八田小	(> >		,	0-6-0
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	再調達.	原価の把握	星が [困難であるため					
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	匪	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	証後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L10]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 した価格	≅で	地域要因のb 較	比 個別的 比較	内要因σ) A	調達原	原価
	(円/	m²)				正设、	の間で (円/㎡)	PAN	(円/m	า๋)	ŦX	LLŦX			(1	円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10]			
7	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			円 / m²				
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地地	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境		行政		<u> </u>	その他	ļ	

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回	נונּ
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-	g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	を主とする住宅地域で	で、賃貸市場が未成熟で	であるため。				

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市高良内町字野内 2 9 4 4 番 1 4	2904000160709-0000
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		
48		
50 ###		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 4 宅地-1

				7,4.1.(,	117)
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所	
久留米(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明	
鑑定評価額		8,840,00	00 円 1㎡	当たりの価格	34,000 円/㎡

基本的事項 (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 (6)路線 (6) 路線線価又は倍率 (2)実地調査日 令和 7年 6月 26日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 (6) 路線線価又は倍率 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	Eの埋田の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留	米市三潴	断田川	字中原 5 %	2番7外					地積 (㎡)		260	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		で な交通施 で で が で の 状況	設との	(都) 1住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2		中規模住宅地	の一般住写 域	官が多い	南東5	m		水道	三潴50	00 m		(その他)
(2)	 範囲	東 50 n	n、西	50 m、	南 80	m、北	150 m	標準	■●●	用 戸建	 住宅地			
近	標準的画地の形	状等	間口 約	16	m、 奥行	于 約	16 m.	規	模		250 m ²	程度、	形状』	 E方形
隣 - 地 域	地域的特性	1	ない			街 5.	0 m市ì	道	交通		尺 北西	百方500 m		対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	事項	住宅地で	特段の	変動要因	路 よ見受け	られず、	今後:	施設 もこの		利用状	況が当分の	別間、	¦ 続くものと予測する
(3) 最	有効使用の判定	戸建住宅	地						` ′	対象基 ² の個別的 因				
` '	定評価の手法	取引事例と		比準価権		34,000 円/m								
0,	適用	収益還元済		収益価権			/	円/m						
		原価法 開発法		積算価格	各 こよる価格		/	円/m						
(6)市	場の特性	するサラリ	ノーマン・	世帯が中	心となる。	。久留米河	市中心部	『に比べ	ヾ相対的	的な割安	感によ	り、住宅は	也の需要)企業、事業所に勤誇 では底堅く地価も上標 であるものと思料
検	貸価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	料する。山	X益還元 建住宅地	法は、既 としての	i成の戸建 対取引が支i	住宅地域 [·] 配的であ	で、経済 り、市場	合理的 の実情	りな賃貸 青を反明	資経営想 映した比	定が困	難であるだ	こめ適用	が試算できたものとほうできなかった。自己 対似する他の公示
(8) 公規f 示準	代表標準地面 標準地番号 各	? 標準地		時点 標準化修正 補正		地域 因の比 較		引的 因の 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
面と 恪し をた	公示価格	円/i	n [1	1 00	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 号		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比?		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	≝地の価格 円 / ı	n ² [1 00	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準)	の - 2 基準地が共 (実) である場合の検討	:通地点(代表	0円/㎡ 個 変		動									
準価語 地格 の等	標準地番号 公示価格	標準地			成 況 要 因	要(一) 個別的 、 個別的亜田に亦動けない								
前か	変動率 年間	j +2.4 %	半年間	j '	% の									

3 試算価格算定内訳 久留米(県) - 4 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	i地 状	接面道题 状況	路の 主設	三要交通施 の状況		法令上の規 制等
a	久留米7	C 久l	 留米市				更地	(ほぼ) 方形	長	南西5 m市	ī道			都)1住居 0,200)
_		26	CT 114-													+n >
b	久留米7		留米市				更地	(長方 	形	南5 m市道			(70	都) 0,200)
c	- 11 久留米 7						更地			ほぼ	長	西6 m市道	<u> </u>		(:	都)
								(方形						0,200)
	- 5	23														
d	久留米7	C 久l	留米市				建付地	(長方)	形	東4 m道路	2		1 · (6	住居 0,160)
	- 7	11														
е								()						
NO	取引((円	面格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			 定価格 円 / ㎡)	世界	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.7] 100	100	100		00.004				24.00	街路	0.	0	04.000
b	() (400	[100.0] 	[102.2]	100	100.0		33,634	100			34,008	3 交通・ 接近	0.	0	34,000
	39	, 186	[100.0]	100	_	[100.0]		40,048	[117			34,054	環境	0.	0	34,100
С	36) 5,035	100 [100.0]	[100.6] 100	100	100 [100.0]		36,251	100 [106	5.9]		33,91 ⁻	画地	0.		33,900
d	()	100	[100.0]	100	100		45,070	100			24 04/	─ 行政) その他	0.		24.000
e	(5,079)	[100.0] 	100	100.0	100		45,079	100			34,810	<u> </u>	0. [100.0 100		34,800
NO	ア事情の内容		ウ標準化	<u>100</u> 補正の内記] []					要因	の比較の内	 D訳	100		
a		% / 月		0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	+2.0	環境	-3.0
		+0.10		0.0	└ · ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・打	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	と通・接近	-2.0	環境	+20.0
		+0.20	画地	0.0	├	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		 交通・i		環境		0.0	街路		-1.0 ³	を通・接近	-10.0	環境	+20.0
		+0.16		0.0	行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0		
	正常	% / 月	街路		 交通・i		環境			街路			を通・接近		環境	+15.0
d		0.00			└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	+15.0		
d			画地	0.0	1	0.0	11									
d e		%/月	凹地		交通・技		環境			街路		3	泛通・接近		環境	

												人田小	(元)		+	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	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	定地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
13	素地の取得 (円 /		事情補	誰	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補	正 時点	修正	追修	§正後σ	導力 対価格 ∃/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	1	00			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<u> 『で</u>	地域要因(較	の比 個別 比較	的要因の	ひ 再	事調達原	価
	(円/	m²)					の間倍 (円/㎡)	Pris.	(円/n	ı̈́)	₹X	LLTX			(F] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	1	00			
į	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算化	西格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率都	受動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地址		較		街路	ž	交通	・接近	·	環境		行政	ζ		その他	<u>b</u>	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(1)) (r-g)
12						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持ち家が殆どの戸建 のため収益還元法は		で戸建住宅の一棟貸しの)賃貸が稀に見られる	程度で、賃貸市場か	未成熟

(4)開発活	(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 サスクログラング・フェールの ログラング・フェール フェール・ファール・ファール・ファール・ファール・ファール・ファール・ファール・ファ														
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)						
開発法	による価格			円 (円/㎡)									

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市三潴町田川字中原52番7	2904000305256-0000
2	久留米市三潴町田川字中原55番10	2904000305268-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額5,390,000 円1 ㎡当たりの価格14,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月	6) 路	[令和 7年1月]	円 / m²
				 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			·		

2	鑑定評価額の決定	沙连田	の安日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに久	留米市	藤山町字	ワリコ	1 0 3	7番					1	弛積 ἆ)	(364	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周況	辺の土	地の利	川用の状	接	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	持		な交通施記 の状況	分との	「調区」 (70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		家住	規模の 宅等が 地の多	混在す	宅、農 る周辺 地域	北西:	5.3 m		水道	西鉛	共久 旨	習米6.2 km	n	(その他)
(2)	範囲	東 100	0 m、西	30 m	ı、南	30 n	n、北	90 m	標	準的使	用農家	住宅	地			
近 隣 -	標準的画地の形状	犬等	間口	約 1	5 m、	奥行	約	20 r	n, ‡	見模		300	m²程	度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記 _ 特記 _ 特記	寺にない				街 5. 路	3 m ī	市道	交通施設	6.2		←駅	南東方	法令規制	,「調区」 「
	地域要因の将 来予測	市街化				中心に	二、一般			」。 る住宅	・」			型因の変動 :予測され	加は見る	受けられず、今後も
. ,	最有効使用の判定	農家住	宅地							``	対象基 の個別 因		ない	1		
` '	鑑定評価の手法)適用		列比較法				1	14,800 円/㎡								
U,) 週刊	収益還え	元法	収益値			/ 円/㎡ / 円/㎡									
		原価法開発法		積算個	単格 まによる	· /亚+/ɔ		/	円/1							
(6)市	5場の特性	同一需約な需要である。	者は地縁 主宅需要	 久留米市 的選好性	i 及び隣を有す	接する	\等であ ∮される。	 の市街 る。当 。当地	化調整 地域は 域周辺	 区域の 市街化	調整区均	ずで、	旧	そから形成	えされた	ぶ住宅地域である。主 □農家住宅地域である ラツキがあるため、中
) 核	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	場は未成で実証的	成熟なた りであり	め、収益 、市場に	り、収益還元法の適/ 市場における価格/ 票準とし、同一需給 			した。 態を反	比準価 .映し、	格は、 規範性	代替・競 は高いも	急争関	係に 判断	ある現実 fされる。	『の取引	が中心である。賃貸市 事例から求めた価格 こ、市場の実態を反映
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	重地 -	時点 修正			地域 因のb 較	出			対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100]	100	[10	100				補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標補	準化 正	地域 因のb 較	比	國別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 /㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		₹ / m²	100	- 100 []	100	[10]				補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 避続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代)() 円 / mi 等と同一:	/ 価 変 要 医			国 丿	宅需要 当該地	は堅調に 或におい	こ推移し 1て地域	 滅傾向であるが、生活利便 している。			いない。	市街化調整区域の農
準価 地格 の等	村 代表標準地標準地番号 公示価格	初 標準地 - 円/㎡				で				間傾向にある。						
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	間	% O.		· 凶/ 									

	叫乔												^	田小(5	ris <i>)</i>		一 七地-2
(1)	比準価格質	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 肜状	接面道状況	直路の	主要 設の	交通/ 状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7	C 久E	留米市				底地	(不整)	整形	西8.7 m 北東4.7					「調区」 (80,200)
	- 92	23										二方路					
b	久留米7	C 久配	留米市				更地	() 方形	ぎ長 ド	接面道路	各なし				「調区」 (70,200)
	- 92	_															
С	久留米7	C 久旨	留米市				更地	(ほに 方形	ぎ長 ド	南5 m市	道				「調区」 (70,200)
	- 92									<u> </u>							
d	久留米7	C 久 [留米市				地地	(不 	整形	北4.8 m	市道				1 低専 (50,80)
e	- 90)6															
-	_							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円 / ㎡)	地域の	 域要 比較		上 住定標準((円/㎡)		固別的 比較	——— 要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			_100				街道		0	.0	
b	(,039	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0]	100	_100		18,426	_100			15,0	接			0.0	15,100
С	(, 483	100.0]	100 [100.0]	100	[95.0]		20,508	100	9.6] 0		15,8	24 環境			0.0	15,800
	20	,270	[100.0]	100	[/]	[100.0]		20,270	+	0.0]		14,4				0.0	14,500
d	(15	(017,	 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		15,569	100 [108	0 3.7]		14,3		 の他		0.0	14,300
е	()	100	لــــا	_100	_100			_100					J	[100.0	0.]	
NO	ア事情・	 1月率		100 補正の内記		[]			<u> [</u>			 lの比較の	内訳		100		
	の内容		713410	111111111111111111111111111111111111111							~~_	(·) O + X ·)	1 3 47 (
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近	0.0	環境	+20.0
		0.00	画地	 -2.1	├	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路		 ┌交通・接		環境			街路			交通・技	 妾近	0.0	環境	+35.0
		0.00	 画地		¦行政		その		· 	 行政		i	 その他		0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・持	 妾近		環境	+40.0
		0.00			¦行政		├ ├その			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常 9	%/月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		0.0 +4.0	環境	.40.0
_		+0.13			 行政		 そ の			行政		i	へ <u>。</u> その他			L	+10.0
e	0	%/月		-2.0	「交通・接		・環境		0.0	街路		-4.0	交通・技		0.0	環境	
c	'	·• / /I			. L		. L					, 	 	 XT		· 烬児 	
			画地		¦行政 '		その	世		行政		i	その他				
	と 進価 格は	マクロ	mн										ſ H/淮佃	it夂 ·		4.	4.900 ⊞ / m²)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: **14,800**円/㎡〕

											八田小(小)		5	ں تاری
(2)	積算価格算定	内訳												
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	こめ							
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号			-		所在及7	び地番							
3	素地の取得価 (円/㎡		龍正	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	ií (i	造成工事 多正後の値 (円 /	豊の補 価格 / ㎡)
]	100						<u>100</u> []	100			
1	付帯費用	標準化	匕補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	図で	地域要因の比 較	(個別的要用) 比較	因の 阝	写調達原何	五
	(円/㎡)			正1友(の価格 (円/㎡)	防	したimite (円/n	n³)	¥X	LU#X		(円)	/ m²)
		<u>100</u>	<u>0</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
į	熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡			
内記	沢					·								
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変	<u></u> 訪率
		% / 月	事費					% / 月	費用				9	6/月
地址	或要因の比較		街路	+	交通	・接近		環境		行政		その他	<u> </u>	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円 / m²)			%
	NIII III II		H (円/m)			
	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	市街化調整区域に指	定され、賃貸市場が反	ઇ熟しているとはいえ な	いため。		

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 5
 宅地-7

7 113/		(XK) 0 102E 7
N o	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市藤山町字ワリコ1037番	2904000135868-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25 26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額29,500,000 円1 ㎡当たりの価格99,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	77,000 円/m²
(2) 京北河本口	ATI 7.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7 0.7	/ F) / T + 2 O 1 = + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久	.留米市訓	取訪野	町字村	公田 2 1 (03番4						地積 ㎡)	(298) ,	法令上の規	制等
準地	形状	敷地(の利用の		周辺兄	の土地の	利用の状	接面	面道路(の状況	. 供給 処理施 設状況	į		な交通施設 な交通施設 の状況	分との		主居 ,200)	
_	台形 1.5 : 1	住宅 W 2				一般住宅が な住宅地域		西4.5 市道	m		水道、ガス、下水	西	 鉄久[1	(7	その他)	
											1					(60	,180)	
(2) 近	範囲		0 m、西		0 m、		m、北	100 m		準的使								
隣	標準的画地の形料		間口		20 ו		ラ 約 …	15 m		規模			m²程		形状	_		
地 域	地域的特性	特記 特記 特記	寺記すべ	き事項	はない	l _°	街 4.	5 m市	道	交i	通 西鉄: 1.1		米駅	南東方	法令	¦ 対: 	象基準地	と同じ
以		事項					路			施記	没				規制	1		
	地域要因の将 来予測					ぶ住宅地は 面上昇傾[持すると	:予》	則する	5。地価才	K準は、	堅	調な住宅	需要が
(3)5	最有効使用の判定	低層住	宅地							(4	l)対象基 の個別			1				
(5)釒	 監定評価の手法	取引事件	———— 列比較法	Et.	準価格	 }	9	9,000	円/	m²	因							
Ìσ)適用	収益還:	元法	収	益価格	·		3,100		m²								
		原価法		積	算価格	ř		/	円/	m²								
		開発法		開	発法に	よる価格	†	/	円/	m²								
(6) ਜ	5場の特性	である。性に優っ	、低水準 れる住宅	の金利地にも	利や住 おける	宅税制等 住宅需要	の住宅取る	得に有え 状態が終	利な環 続いて	境が緩 おり、	いている 地価は」	るこ L昇	とをil こやt	に通勤する 背景に、久 Þ鈍化が見 ⊭ば程度ま	、留米市 しられる	す中心	心部等に近 Dの、上昇	こい利便 評傾向が
\ \ /k	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	標準地は想定	に最有効 等の不確	使用の 実性を	D賃貸 を多く	用建物の	建築を想え、価格の	定して 精度に	求めた やや難	ものて を有す	ヾ、収益性 る。よ:	生を って、	反映し . 信頼	に実証的な した価格で 類性が高い 己のとおり	であるか N比準値	、 算 「格る	算定項目に を重視し、	こついて
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	= 地	時, 修〕		標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	表基準地 見準価格 引/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と	/ パボ畑を			[1	100	100	[]				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100		[]	[]	10	0				正 1	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	- 17	時, 修]	点 正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 検	の比	表基準地 上準価格 日/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 -1.0
基の 準検		地の価格	\$	[107	.1]	100	100	[100	0.0]		00 500		補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	0.4	,000 円	/ m²	100		[100.0]	[98.0]	10	0		99,500			その他	0.0		10	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	00 円 /		価 変		₹ ,	久留:	米市の	住宅地需	要は	依然!	有利な環境 堅調な状態	まにある	6.		
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	週邛点(11 標準地	√ 农 儒华地	· 守 C [中	9 一地点	形状成況要		∃	が、総	額の観	点から上	昇傾		地として信 やや鈍化し		をがま	多いエリア	'である
の等前か	公示価格	+5.3	% 半年		/ m² 9	要 因 6 の	要 团		固別的	要因の	変動はな	l 1。	_					

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要 設の	交通施 犬況	法令上の規 制等
a	久留米 7		留米市				更地	()	ほほ 方形	 ぼ長 彡	南西5 mi	市道			準工 (60,200) 特別用途地区
b	- 2 久留米 7	19 C 久i					更地			ほほ	託正	北4 m市	道			1 中専
	- 2	20						()	方形	ý	南4 m 二方路				(60,160)
С	久留米 7	_	 留米市				建付地	()	不整	 隆形	北東4.7	m市道			1 住居 (60,188)
	- 10															
d	久留米7	C 久i 05	留米市				建付 地	()	長方	形	東7.3 mī	市道			1 中専 (60,200)
e	久留米 7		留米市				建付			不整	图形	東3 m市	道			1住居
	- 10	15					地	()			南3 m 角地				(80,160)
NO	取引(円	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比			性定標準値 (円/㎡)		個別的要 比較	要因の	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[102.5]	100	100			100				街		0.0	
b	76	, 474)	100.0]	100	100	100.0]		78,386	100	_		97,98	33 安 接	通・ 近	0.0	98,000
	88	,538	[100.0]	100	[/]	[102.0]		89,232	[87	.1]		102,44			0.0	102,000
С	82) 542,	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		90,449				101,40	00 画:		0.0	101,000
d	(72) .,874	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [96.0]	100 [102.0]		77,176				99.58	行	政 の他	0.0	99,600
e	()	100.0	[103.4]	100	100		77,170	_100			99,50	52		0.0 [100.0	99,000
				100		[91.5]		72,605				94,53			100	94,500
V 0	グ事情 の内容	1 月率 変動率	ワ標準化	補正の内記	7				-	上地玛	以安区	の比較の	小趴			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		+1.0	交通・技	接近 _	1.0 環	·····································
		+0.25	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政		0.0	その他		⁻	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-1.0	交通・技	妾近	0.0 環	^竟 -12.0
		+0.25	画地	+2.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政		0.0	その他		⁻	
c	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・技	妾近 ₋	3.0 環	·····································
		+0.59	画地	 -5.0	 行政	0.0	\ て の	 他	0.0	 亍政		0.0	その他		 0.0	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	封路		+3.0	交通・技	妾近 <u>-</u>	6.0 環	·····································
		+0.34		+2.0	 行政		その		0.0	 亍政			その他		0.0	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	封路					1.0 場環境	
		+0.28	画地		 行政		その		-	 亍政			その他		0.0	
	 北準価格別	h 宇 のI	 		1		1					ı	〔比準個			99,000 円 / mi

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,787,913	1,081,120	3,706,793	3,072,960	633,833	(0.9792) 620,649	(3.7 0.4)
	収益価格	18,807,545	円 (63	3,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	建物の物	犬 況											入田小(宗)			;JR-4
		用	途		建築面	積	(m²)		ħ	構造・『	階層		延床	面積		(m²)
共同	住宅						140.00	L	. S	2 F	=					280.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	英率等	指定容積	率	基準容積率等	手 地積	į		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1住	居			60 %		200 %	180 (%	2	298 m²	21	.0 m×	13.0 m	前面道路: 特定道路ま			4.5 m m
想	定建物の)概要	2 L D I	く(約・	4 7 m²)	 6 戸を想	思定			 有効率 理由	1(00.0 %	外階段	であるため		•	
(3)-	3 総収益	5首出内	a ‡ R														
		用资		床面		 有効 率	有効面積		m ³ 当た ム賃料	り月額	F.	割額支払賃	重料	a保証金等(月数	女) a保i	証金等	(円)
F	階層					~ (%)	(m					((円)	b権利金等(月数	y) b権	 利金等	(円)
		щ = ,			440.00	400.0	440	\ <u></u>		4 400		400	000	1.0)	196	6,000
1	~ 1	共同信	王毛		140.00	100.0	140.0	00		1,400		196	,000	1.0)	196	6,000
		共同包	宇		140.00	100.0	140.0	00		1,430		200	,200	1.0)	200	0,200
2	~ 2	大同 .	1-0		140.00	100.0	140.0	,,,		1,400		200	,200	1.0)	200	0,200
	~												<u></u>				
	~																
	計				280.00	100.0	280.0	00				396	,200				5,200
	副 額支払賃	 								396	200 [円 × 12	 ケ日 =	:		4,754,4	6,200 ∩∩ ⊞
	·益費(管								円/㎡:		200		12ケ月			7,707,7	00円
		-	の算出根抗	処					, 3,								- 13
			車場使用料					5,000	円/台:	×		3 台x 12	ケ月+		=	180,0	00 円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	頚)													0 円
	室等によ				<u></u>			1,754,4	00 円:	×		5.0) %				
(+	a)x 至	室率 A	A (%) + (× 꼬	室率 B(%))	+	180,0	000 円:	×		5.0) % =			246,7	20 円
	上計								_						•	4,687,6	
			盆(空室損约			= /.4. \		6,200			.0 %			00 % =		3,7	64 円
惟	利金寺()連用台	益及び償却	J額(全3	至損失考慮	感役)		印年数(6,200「		4 £ 95.	牛) .0 %	運用利 ·×)い回し 0	1.00 %) .2563 =		96,4	69 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失者	考慮後)		F	円 x		%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +					4	4,787,9	913 円		(16,067	円/㎡)		
(3)-	4 1 m² ≌	たりσ	月額支払	賃料の	算出根拠		()内は		4								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情補正	正	点修 標準 補正		建物格 多正	地域因の比	或要 北較	基準區格差修正	皆 査 E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地	!基準階(の賃料
а					100] 100	_ _	00	100		100	_		対象基準 月額実	質賃料	
	-		()	[]] 100] (] []	[]	[]		ا محا	1,462	円/m ^r
b	-			١	<u>100</u>		100	_ <u> </u>]]	100 []		月額支 (払賃料 1,430	円/㎡)
С				,	100] 100		00 1	100) <u> </u>	100	_		基準階	2 F	В
	-		()	[]	1 100) [] [1	[]	[1				

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額				算出	根 拠		
修繕費		211,200 円	7		52,800),000 ×	0.4	%	
維持管理費		246,720 ₽	7		4,934	,400 ×	5.0	%	
ᄼᅩᄪ	土地	68,800 P	7						
公租公課	建物	448,800 P	7		52,800),000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		52,800 P	9		52,800),000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		52,800 P	7		52,800),000 ×	0.10	%	
その他費用		0 Р	7						
総費用									
~		1,081,120 円	円 (3,628	円/㎡)	(経費率	22.6 %
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.7 %	Ď	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	na:躯体0	の経済的耐用	用年数			45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	Ď	n♭: 仕上0	の経済的耐用	用年数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	ó	n c:設備の	の経済的耐用	用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	≣	: 未収入	期間を考慮	した修正室	率		0.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益								<u> </u>	
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		52,800,000 円		400	2 000 FI /	. 2	000 00	設計監	
二 41/年 44 /巻 2 = -		0.0500			3,000 円/n ☑体部分	nx	280.00 m 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582		0.0430 ×		0.0595		+ 0.0859 >	
建物等に帰属する純収益 ×		3,072,960 円 10,312 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	1	10,012 137 111	.,						
総収益								4,787,913	8 円
総費用								1,081,120) 円
								3,706,793	
建物等に帰属する純収益								3,072,960) 円
土地に帰属する純収益 -								633,833	3 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							620,649	
×				(2,083	8 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	ó						
		18,807,545 円	3	(63,100	円/㎡

T 113		不制产工口
N o	所在及び地番 久留米市諏訪野町字松田 2 1 0 3番 4	不動産ID 2904000064384-0000
2	ᄉᆸᄼᆛᄱᆙᄣᄢᅷᆙᆛᄭ썬ᄼᆝᅜᇰᆸᆓ	23U4UUUUU43U4-UUUU
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額18,600,000 円1 m³当たりの価格84,200 円 / m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1	1日 (6)	[令和 7年1月]	66,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 7.5 AR AL	/ F \ /#+b \ \ 15**	工党任地	 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			有4丁目 6 - 2 3	208番1	5					地 (m	清 (221	ìź	5令上の#	見制等
地	形状	敷地	の利用の	現 周況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近の状況				中専 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			模一般住宅が 然とした住 ⁵		西4 m 市道			水道、 下水	花畑	2.5 km		(3	子の他)	
														(60	,160)	
(2)	範囲	東 8	0 m、西	60 m	、南 60	m、北	90 m	標準	的使用	1 低層	住宅	地				
近隣	標準的画地の形状	犬等	間口	約 12.	5 m、 奥征	亍 約	18 m、	規	模	_	220 r	n²程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記:	寺にない			街 基準4.	方位北 0 m市道	道	交通	花畑馬	沢南	東方2.5 km	法令	1 =	中専	
		事項				路			施設	i			規制	i		
	地域要因の将 来予測		然とした 測される		居住環境が	形成され	ているこ	ことかり	ら、当	分の間	はこ	の良好な居 [・]	住環境を	が維	持されて	いくも
(3)聶	長有効使用の判定	低層住	宅地						` (対象基準 の個別的 因		方位				+1.0
	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準值	格	8	6,700	円/m²	<u>'</u>	<u> </u>						
0.)適用	収益還:	元法	収益値	格	6	2,400	円/m²	<u>'</u>							
		原価法		積算值				円/㎡								
		開発法	. A		たによる価格	•		円/m ²		7	. I Mail	nkr I =	= -			
(6) 刊	万場の特性	市外か	らの需要	者(個人 津バイハ	中心)も見	込まれる。	需要の	中心と	こしては	は中規模	画地	断される。 (220㎡ な居住環境が) で土地	b総客	頁1,8	00万円
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	らざる	を得ない れないこ	事等より とから、	、比準価格 ここでは対	に比して!	収益価格 こ比較的	が低位 近接す	īに求め る事例	りられた 列を重視	:。し !する	る為に賃貸3 かし、住宅 ⁵ 等して求め7 記の通り決7	地におい た比準値	いては	は収益性に	は殆ど重
(8)	代表標準地	標準	೬地	時点	標準化	地域弱		別的	対象基			票 街路	0.0	地	街路	0.0
公規 示準	価 標準地番号 格 久留米		10	修正	補正	因の比較	し 安原 比輔	対の対	の規模	/ m ~ \	内之	集 交通 化 環境	0.0	1	交通 環境	+3.0
小学価と			- 13			+						70 環境 甫 画地	0.0	因	^{琅垷} 行政	+12.0 0.0
格し		500 M	, 2	[103.5]	-	100	[101.	.0]	8	6,500	Ī	E 行政	0.0	'	その他	0.0
をた		,500 円	/ m	100	[100.0]	[115.4]	<u> </u>					その他	0.0			
(9) 指か 定ら	指定基準地番 人留米(県)	号	- 17	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 咬	対象基 の比準 (円 /	準価格		票 街路 準 交通 化 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	0.0 +3.0 +12.0
基の		地の価格	<u>\$</u>	[107.1]	100	100	[101.	.0]			1	甫 画地	0.0	I —	行政	0.0
準検 地討		,000 円	/ m²	100	[100.0]	[115.4]	-		8	5,300	1	E 行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円/㎡						は微減(推移し		であるが、生 ら。	活利便性	生に個	憂れるエリ	リアの住
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地	等と同一	· ^{心点)} 形 状 成 況	地域				建ち並高く、		はイパス背は堅調。	後の住宅	記地均	或であり、	住宅地
地格 の等 前か	公示価格	1 1 ي	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 の	(個別的)要 因	1	別的要	因に変	動はなり	l, 1 ₀					
רו הם	タ 製 年 十 旧	T4.1	/0 ±±	디비	70 07											

	比準価村			L 377 3-4 = 10 -	г <i>њ</i>		**	↓iL 7±		_	= 1 tr	++	Π b Φ	+=+	}/-	**
NO	取引 例番		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 杉状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米		留米市				建付地	(不惠)	2形	南東3.6	m市道			1 中専 (60,160)
b		521	留米市				更地			台刑	18	北東22 ㎡	川田、岩			 2 住居
D	入田木	70 0	用不印				史地	()	9	南4 m	·乐坦			(70,200)
_	- - 5734 :	11	STALL -				7#1/-1				-π /					4
С	久留米		留米市				地	((長 <i>)</i>	分形	形 南西4.5 m市				1 住居 (60,180)
	- - 573/1/1	17	בחווי →				7#/→			1=1	₹ =	吉40 ==	+:*			 1 住居
d	久留米	70 0	留木巾				地地	(方形		南4.2 mī	7.追			T 任店 (60,168)
_		502	בחוו →				建付			E	<u>_π</u> .	北16 m市	·:*			 1 中専
е	久留米		留木巾				地	((長 <i>)</i>	分形	APIO MID	旦			1 中等 (60,200) 地区計画等
NO		517 価格	事情補	時点修	建付減	標準化	+41-	定価格	+44-	域要	to	上 住定標準価	, <u> </u>	 別的要因 <i>0</i>		
INU		/ m)	正	正	煙の補正			円/㎡)	因の			(円/㎡)	比			(円/㎡)
а	(0,847	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		01 716	10	0 <u> </u>		96 60	街路		0.0	97 500
b	(0,047	100.03	[107.4]	100.03	100		91,716	10			86,60	<u>6</u> 交通 接近	(0.0	87,500
	8	5,854	[100.0]	100	[/]			89,522		4.8]		85,42			0.0	86,300
С	(1.236	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		117 122	10			07 47	画地	+1	1.0	99 400
d	(1,230	100.03	[101.4]	100.03	100.03		117,132	10	3.9] 0		87,47	/ 行政	(0.0	88,400
	8	4,211	[100.0]	100	[100.0]			85,390		5.1]		81,24	6 そ の	他 (0.0	82,100
e	(2 270	100	[102.8]	100	100 [102.0]		04 022	10			82,54	6	[101 . 100	<u>0</u>]	83,400
NO			□[100.0] ☑ ウ標準化			[102.0]		04,032				oz,54 の比較のI		100		03,400
	の内容) (WIT 45 L 2 H							7	100 100 1	3 H/ \			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	近 _{+1.0}	環境	+7.0
		+0.30	画地	 -10.0	 行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		環境			街路				近 _{+3.0}	環境	-5.0
		+0.82			¦行政		その			 行政		<u>i</u>	 その他		<u></u>	
c	正常	% / F	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路				近 _{+2.0}	環境	+30.0
) 画地		- - - - 行政		その			 行政		L	 その他		L	+30.0
Ч	正常		1 街路		交通・接		1		0.0	街路		- 1			一理培	
u	т.ф	+0.13					環境 							近 +3.0 	ペマン元 	+2.0
			四地		¦行政 京译 校		その		0.0	行政 		1	その他		TEM 1-5-	
e	正常		計 街路	0.0	交通・接		環境		+2.0	街路		+5.0	父週・接:	近 - 2.0	□	-3.0
		+0.40	川画地		行政		その			行政			その他			

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	作员异7四个5	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳											
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)					
法	4,078,487	848,592	3,229,895	2,764,640	465,255	(0.9780) 455,019	(3.7 0.4)					
	収益価格	13,788,455	円 (62	2,400 円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由											

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

(3)-2 想定	建物の制	 状況											入田				
	用	途		建築面	面積		(m²)		構造・	階層		延厉	末面積			(m²)
共同住宅						120.	00	L S	2	F						240.00	
公法上の	規制等						-										
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容	緊積率等	地積		間目	コ・奥行		前面	面道路、	幅員等		
4 4 =			00.04		200.01		100.0/					40.0	前面	面道路:	市道	4	.0 m
1 中専			60 %		200 %		160 %		221 m		2.5 m×		特別		での距离	∄:	m
想定建物	の概要	1 階 ~ 2	階:共	共同住宅	(60r	n'x 4 ₹	∍)		有効率 の理由	⊠ 1	100.0 %	外階₽	階段の為。				
(3)-3 総収	益算出卢	 引訳															
階層	用道	<u>È</u>	床面		 有効 率	有效	加面積	1㎡当 支払賃	áたり月割料	Į F	月額支払賃	重料	a保証	金等(月数	数) a保	証金等	(円)
re/e				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)		b権利金	金等(月数	数) b権	利金等	(円)
	共同信	主宅		120.00	100.0		120.00		1,400		168,000			2.0)	336	5,000
1 ~ 1	共同位	+字		120.00	100.0		120.00		1,410)	169,200			2.0)	338	3,400
2 ~ 2	2	1-5		120.00	100.0		120.00		1,410	_	100	,200					
~												-					
~																	
~				240.00	400.0		240.00				337 200					674	1,400
計				240.00	100.0		240.00				337,200						
年額支払										,200	円 x 12	ケ月	=			4,046,40	00円
a共益費(m² x			12ケ月					0円
		の算出根拠				共益質				ないが	ため、計.		l1				
	•	車場使用料				載4. △ ^		,000 円/		4 台×12ケ月+					=	240,00	
		根拠、金額	₹)			敷玉		〒分担1 046,400	保されて	NS/) 06					0 円
空室等に (+ a)x		₹相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	+		240,000								214,32	20 円
以上計	+ a+							,	13	0.0 70						4,072,08	
	の運用記	益(空室損失	考慮後				674,	400 円 ×	c 9:	5.0 %	о́ ×	1	.00 %	=		6,40	07 円
権利金等	の運用記	益及び償却額	額(空室	室損失考慮	憲後)		償却给	手数(円 ×	<	年) 運用利回 % ×		回り(%) =			0 円
その他の収	人に係る	保証金等の	運用益((空室損失	考慮後)			円 ×	<	%	о́ ×		%	=			0 円
総収益	+	+ +						4,078,487 円 (1	18,455	円/㎡)			
(3)-4 1 m ²	当たりの)月額支払賃	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()	内は支持	丛賃料									
NO 事例都	番号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	甫 時, 正	点修	標準化 甫正	建物 差修正	が格 地色 因の	域要 比較	基準降極		查定実質 [円/㎡)		基準地	也基準階(の賃料
а				100			100	100			100	_			対象基準	■階の 質賃料	
-		()	[] 100	J	[]	[] []	[]				1,412	円/㎡
b			\	<u>100</u>			100	100] [00]	<u>100</u>]			月額支	払賃料 1,410 l	円/㎡)
С			,	100			100	100			100	_			基準階	2 F	В
-		()	[] 100	J	[]	[] []	l l]					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		186,800	円	46,700,000 × 0.4 %	ó	
維持管理費		128,592	円	4,286,400 x 3.0 %	Ó	
Λ.ΣΠ.Λ. ` =	土地	42,900	円	查定額		
公租公課	建物	396,900	円	46,700,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		46,700	円	46,700,000 × 0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		46,700	円	46,700,000 × 0.10 %	Ó	
その他費用		0	円			
総費用						
~		848,592	円	(3,840 円/㎡) (経費率	20.8 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	#	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9780
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		46,700,000 P	3	400 000 TI (= 2	設計監理	
二利连梯借温安		0.0502		189,000 円 / ㎡× 240.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0592			0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,764,640 円 12,510 円/r	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益		12,010 1371	,			
総収益					4,078,487	円
総費用					848,592	円
					3,229,895	円
建物等に帰属する純収益					2,764,640	円
土地に帰属する純収益 -					465,255	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				455,019	
×				(2,059	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 °	%			
		13,788,455	円	(62,400	円 / m²

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 7
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市南4丁目208番15	2904000096843-0000
2	八出小時間 1 1 1 2 0 0 图 1 3	200-10000000-10 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額 135,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 129,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	100,000 円/㎡
	A10 7 7 0 0 00 0	(F) /### O 15##	T 24 / T 15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	是 旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留分	久留米市諏訪野町字下蕎麦田2378番32							地 (㎡		,043	汥	5令上の規	見制等	
地	形状	敷地の利 況	地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 況 説					主要な交通施設との 接近の状況			1住居 (60,200) 準防					
	長方形 1:2.5	共同住宅 RC 6		中高層交通至	マンション便な住宅地	- 4- 12 111.1-12		多い 南東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄久留米800 m			(その他)		
(2)	範囲	東 10 m	、西	100 m、	南 20	m、北	100 m	標準	 善的使用	用 中高	層共同	目住宅地				
近	標準的画地の形	状等	引口 約	20	m、 奥行		50 m	、規	模	1,	000 m	程度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6 m	市道		交通	西鉄/	な留米	駅南東方800	法令	対	象基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制	ì		
	地域要因の将 来予測											目の状況が終 ニ昇している		のと	予測する	。マン
(3)聶	最有効使用の判定	中高層共同	司住宅地	1					` '	対象基準 の個別的 因		(1)				
` '	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	各	13	2,000	円/m	า้							
0.	適用	収益還元法	ŧ	収益価格	各	10	7,000	円/m								
		原価法		積算価格	11											
		開発法			よる価格	{ / 円/㎡										
(6)∄	5場の特性	は賃貸共同	住宅等(西鉄久	の保有を 留米駅の	目的とす。 徒歩圏に	る不動産 位置し住 ²	投資家 t 宅地とし	P不動産 して人気	産業者で 気が高・	であるか く、底堅	、マン ミハ不動	見られる任モ ノション開発 助産需要が 総	業者も	需要	著に含ま	きれる 。
村	ば算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	素が多いた	:め精度I [付けら	こやや難 れた実証	点がある。 的な価格	, 一方、 といえる <i>,</i>	北準価格	は市内	为中心部	部周辺σ)取引	さものである 事例を採用の 又益価格を比)うえ、	試算	算したもの	つで現実
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	村	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格	○ ○示価格]	100	100	ſ]			補			因	行政	
格し をた	27/min	円/m	1 1		[]		100				IE	: 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 2		時点修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個 比 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	想 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +5.0 +35.0
基の 準検	前年指定基準	■ ■地の価格 .000 円/m	1-	07.8]	100	100	[100		13	30,000	補正	行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	+31.0
地討	- 1 対象基準地	,	'		[]				□ J+:=	t/ハル五六	- -	その他	0.0 +IB亚+	 	710#= #	721/#-*#
(10)	経続 新規 前年標準価格		22.000	円 / ㎡	価 変	[│ │ 要 因					にあり、高齢化率は県平均と同程度。取引件数、地価は旧久留米市を中心に上昇基調を維持。					
象標 基準 準価	・ 2 基学地が発 である場合の検討 計 代表標準地	·通地点(代表标	,		格 動 形 状 成 況	1 1						れ、旧来から はマンション				
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	 (個別的 要 因		別的要	関に変	動はなり	ν I _°					
前か	変動率 年間	+5.7 %	半年間	1	% の											

NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形物	世 接面: 状 状況	道路の	主要交通 設の状況	通施 !	法令上の規 制等
а		C 久配	留米市				建付地	(,	長方形	列 第12 m 東3 m 西4 m 三方路	市道			1 住居 (70,200)
b	久留米7	C 久留	留米市				貸家 建付 地	()	ほぼ鬼 形	≱ 北6.3	m市道			1 住居 (70,200)
С	- 80 久留米7	C 久旨	留米市				更地	(不整形					準工 (70,200) 持別用途地区
d	- 103 久留米 7 - 101	C 久留	留米市				建付地	(長方形		市道			2住居 (80,200)
е	-	<u> </u>						(,)					
NO	取引促(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標準格(円/㎡		個別的要因 比較	0	査定価格 (円/㎡)
а	(150,) ,757	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [101.9]		152,680			128,8	街	路 通・	0.0	129,000
b	(88,	, 646	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	-		90,419	100 [68	3.6]	131,8		境	0.0	132,000
c d	(124,	,594	100 [100.0]	[101.5] 100 [103.0]	100 [/]	100 [96.9]		130,509	100 [98	3.8]	132,	回: 094 行:		0.0	132,000
e	108,	, 241)	[100.0]	100	[100.0] 100	[102.0] 100		109,302	100)	128,	742 ~	の他 <u>[100</u>		129,000
NO	ア事情の内容を			100 補正の内記		[]			1] 工地域要	要因の比較の	 D内訳	100)	
а		%/月 +0.40			 交通・接 		環境			 封路 		交通・技		 ¦環境 - └	+15.0
b		%/月	四地		╎行政 ├ ├ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		 		0.0	行政 封路		その他 - 交通・) ——— ₎	-30.0
		+0.25	凹地		-	0.0	\ \ - -	 他 	0.0	 行政		その他		_ L)	
С		%/月 +0.17			│交通・接 │ │ │ │ ├ ○ │ ○ │ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		環境 その			封路 行政		│交通・打 └ │ その他) ¦ 環境 - └	- 5.0
d		6/月	街路	0.0	 交通・接	连近 0.0	- └環境 -		0.0	封路	+3.0	<u> </u> 交通・打	接近 -3.(/ _/	-15.0
	1 4	+0.33			行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
e		6/月			文通・接		環境					交通・技		, □ 環境	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 132,000円/㎡]

(2)積算価格算定[为訳													
(2)-1 原価法:	既成	既成市街地のため												
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100						<u>10</u>]		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	/補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月至 地 内容	率 変動 率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	Ž	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	3)収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)						
法	38,488,017	9,169,780	29,318,237	25,501,200	3,817,037	(0.9630) 3,675,807	(3.7 0.4)						
	収益価格	111,388,091	円 (107	7,000 円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由												

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

(3)-2 想定	建物の制	大況											人田小(宗)	- 0		1U-4
	用	途		建築i	面積	((m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
共同住宅						400.0	00	R C	6	F				2	,020.00	
公法上の規	規制等			I			I									
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	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1住居			70.0/		202.01		202.01		4 0 40 2	1.0	•	50.0	前面道路:	市道	6	3.0 m
準防			70 %		200 %		200 %		1,043 m	19	.8 mx	52.9 M	特定道路ま	での距離	隹:	m
想定建物(の概要	1階はコの共同位	ニント : 注宅	ランスと	:駐車場、	2 階以	人上は 2	LDK	有効率 の理由		94.1 %	同種建 ス。	物としてはホ	票準的。 [EV機械₪	室レ
(3)-3 総収益	益算出区	与訳										1				
. ,	用证	金	床面	積	有効	有效	面積		たり月額	F			a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
階層				(m²)	率		(m²)	支払賃	料			/m\		th 、 bt年		
				(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	汉) DY隹	利金等	(円)
1 ~ 1		トランス		20.00												
1 ~ 1	-												1.0	n	636	3,400
2 ~ 4	共同位	主宅		400.00	95.0		380.00		1,680		638	,400	1.(3,400
													1.(-		9,800
5 ~ 6	共同位	主宅		400.00	95.0		380.00		1,710		649	,800	1.0			9,800
~																
~																
			0	000 00	04.4		000 00				0.044	000			3,214	1,800
計			2,	,020.00	94.1	1,	,900.00				3,214	,800			3,214	1,800
年額支払賃									3,214	,800	円× 12	2ケ月 =	=	3	8,577,60	00 円
a共益費(管	管理費)							円/	m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
•		の算出根拠				別途井	は益費を	授受する	る慣行はな							
	•	車場使用料	•					,000 円/			15 台×12			=	1,080,00	
貸倒れ損気	失(算出	根拠、金客	頁)			保証金			されるため	か計」						0円
空室等に。 (+ a)x 3			、	'安家 R /	(%))			577,600) %				
				.±+'0'	(70)	+	1,0	080,000	円×		5.0) % =			1,982,88	
以上計 (2証全等/		· 益(空室損 <i>9</i>	上去库尔	幺\			2 21/	800 円 ×	, 05	.0 %		1 (00 % =	3	30,54	
		三(エ <u>エ東</u> ラ 点及び償却					ろ,214, 償却 ³			年)	,x 運用利		1.00 %)		50,52	* 1 J
1 M 1 M 1 M 1 M 1 M 1 M 1 M 1 M 1 M 1 M	لارا انتہ ۔۔				···········/			800 円 ×		.0′%) X		0.2563 =		782,75	56 円
	入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×			×		% =			0 円
総収益		· + +	佳业の	谷山##	70	()	фı++-		88,017 円		(36,901	円/㎡)		
(3)-4 1 m ² NO 事例都		り月額文払事例の		算出根班 事情		() 点修	内は支持 標準化	1	1枚 +山・	域要	基準隊	比木	定実質賃料	甘淮北	也基準階(ひほれ
	百万	実質賃料	}	一 丁 1月1 正	正		怎 么 能正	差修正			格差修正		正美貝貝科 円/㎡)	を作り	B 季牛 P D C	ル 貝 ↑↑
a				100			100	100	10		100	_		対象基準	質賃料	
-		()	L] 100	·]	[] []	l l]			1,717 F	∄/mf
b)	<u>100</u>			100	<u>100</u>	<u>10</u>	0]	<u>100</u>	_		月額支	払賃料 1,680 l	円/㎡)
С		(,	100			100	100	10		100	_		基準階	3 F	В
-		()	[] 100	0 [[] []	[]				

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	3	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		1,896,000 円	474,000,000 × 0.4 %	
維持管理費		1,982,880 円	39,657,600 × 5.0 %	
	土地	313,900 円	查定額	
公租公課	建物	4,029,000 円	474,000,000 × 50.0 % × 17.00 /	1000
損害保険料		474,000 円	474,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		474,000 円	474,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		9,169,780 円	(8,792 円/m²) (経費率 23.	8 %
3)-6 基本利率等				
r:基本利率		3.7 %	g:賃料の変動率 (0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.96	330
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		474,000,000 円	設計監理料	
			228,000 円 / m ² x 2,020.00 m ² x (100%+ 3.0 躯体部分 仕上部分 設	00 %) k備部分
元利逓増償還率		0.0538	0.0385 x 40 % + 0.0531 x 40 % + 0.0859 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(25,501,200 円 24,450 円/m²)		
		,,		
総収益			38,488,017 F	 9
総費用			9,169,780 F	 9
純収益 -			29,318,237 F	 9
建物等に帰属する純収益			25,501,200 F	9
土地に帰属する純収益 -			3,817,037 F	 9
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益		3,675,807 P	
×			(3,524 F	g / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %		
		111,388,091 円	(107,000 p	<u>g</u> / m²

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 8
 宅地-7

		()()
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市諏訪野町字下蕎麦田2378番32	2904000065215-0000
2		
3		
4		
5 6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34 35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額12,500,000 円1 ㎡当たりの価格78,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	63,000 円/m²
(2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O I = ¥ =	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定	-07-至四	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久	、留米市里	予中町字井	⊧手口79 [°]	7番4外					地 (㎡		160	法令上の	規制等
地	形状	敷地	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	1住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 LS 2		一般位 等もが 域	主宅のほかた	アパート 找住宅地	東6 m 市道			水道、 ガス、 下水	西鉄	久留米1.7 k	cm	(その他)	
(2)	範囲	東 5	i0 m、西	50 m、	南 90	m、北	70 m	標準	的使用	用低層	住宅均	 也			
近 隣 -	標準的画地の形状	大等	間口	約 13	m、 奥行	亍 約	13 m、	規	模		160 m	程度、	形状〕	E方形	
地域	地域的特性	特記 4	持記すべる	き事項はな	il 1.	街 6.	0 m市道	鱼	交通 施設	1.7 k		駅東方	法令 規制	対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				こした既存(した既存(してあること								予測。	地価水準は、	比較的
(3)最	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい かいまい もんかい かいまい はい かい	低層住	宅地						` `	対象基準 の個別的 因	集地 7 内要	ない			
` '	鑑定評価の手法 D適用	取引事作 収益還	例比較法 元法	比準価 収益価			-,	円 / ㎡ 円 / ㎡		Д					
		原価法		積算価	格		/	円/㎡							
		開発法		開発法	による価格	i .	/	円/m²							
(6)市	5場の特性	隣地域 多く認	は、最寄 められ地	バス停、i 価上昇傾i	商店等に比	較的近く? 取引価格!	交通利便 こ大きな	性にお	いてす	市場優位	である	ることから	需要は高	- 次取得者でる 高く、ミニ分詞 西格帯は、新語	譲開発も
· 検	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	した投	資採算性 価格に比	を示す価格 した収益(各である。	近隣地域I 的信頼性	は収益物 及び説得	件が認 力は低	められ いもの	れるもの Dと判断	の、I fした。	自己所有目的 鑑定評価額	的による	益価格は収益付 る取引が中心値 ■価格を重視・	的であり
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		団の	の規準		内 準 訳 化	並 交通		地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	100	[100	1			祖	–		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号	- 17	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別 要团 比輔	団の	の比判		内準	■ 交通 公 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 交通 要 環境	-3.0 +3.0 +25.0
基の 準検 地討	前年指定基準91,	地の価格 000 円	_	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [124.9]	[100.	0]	7	8,000	祖		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(基準価)	の - 2基準地が共 検 である場合の検討)() 円/㎡ 等と同一地	価格形成況	地域	□	びマン: 外の住:	ション 宅地域	'需要等 iで、地	により 域内に	いても継続地価水準は	的な低金 上昇傾向 要因は身	見られない。	
準価 地格 の等 前か	標準地番号		- % 半年	- 円/㎡ - 間	成 次 要 因 % の	個別的要因	- 5	別的要	因に変	動はない	, I _o				

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米7		留米市				更地	(,	ほほり 方形	f長 彡	南西5 m	市道		- 1	集工 (60,200) 寺別用途地区
b	- 2 ² 久留米 7						建 付 地	(,	ほほ 形	<u></u> 〔台	西4.6 m 南4.1 m	市道		- 1	集工 (70,200) 诗別用途地区
	- 104	_										角地				
C	久留米7	C 久間	留米市				更地	()	ほほ 形	整	北西7.3 北4.2 m	m市道			1 住居 (70,200)
	- 102											角地				
d	久留米7		留米市				更地	()	ほほ 形	É整	東4 m市	道		- 10	集工 (60,200) 诗別用途地区
e	- 105	52						(,)						
10	- 取引信 (円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		生定標準値 (円/㎡)		國別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(76	, 474	100 [100.0]	[102.5] 100	100	100 [100.0]		78,386	100			79,17	街路 78 交道	甬•	0.0	79,200
b	(64	,795	<u>100</u> [100.0]	[103.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [102.0]		65,430	<u>100</u>			74,18	接边 34 環境	I	0.0	74,200
С	(65	, 925	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100 [102.0]		64,891				81,1°	画址		0.0	81,100
d	(,000	100 [100.0]	[102.6] 100	100	_100		74,898	100)		80,4	ー 行正 10 その		0.0	80,400
e	()	_100	100	_100	100.0		74,030	100			00,4	+3 00	[100 100	.0]	00,400
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記							要因	の比較の	内訳			
a		% / 月		0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	 野路		-1.0	交通・招	接近 0.0	環境	0.0
		+0.25	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・持	^{登近} 0.0	環境		0.0	封路		-3.0	交通・招	^{接近} +1.0	環境	-10.0
		+0.59	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
C		%/月 +0.05			_ 交通・持 		環境		0.0	封路 		i	交通・持		│ 環境 - └	-20.0
			幽地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他			
d		% / 月 +0.44			_ 交通・指 		環境			封路 		i	交通・指		環境 -	-5.0
			凹地	0.0	¦行政 - - - -		その		0.0	行政 		- 1	その他		-m-1-	
e		% / 月			交通・指 	支近 	□環境 □ □ = = = = = = = = = = = = = = = = = =			封路 			交通・持	安 近 	□環境 □ □	
			画地		¦行政 '		その	IU 	1	行政 ———		i	その他			

(2)積算価格算定	€内訳													
(2)-1 原価法	よが適用でき <i>っ</i>	ないは	場合その理由	既成	市街地であ	ָן (ו	再調達原価	iのi	把握が困	難なた	きめ 。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	・地番								
素地の取得価 (円/㎡		ÌŒ	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	์)	標準·	化補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>) <u>0</u>		1		
付帯費用 (円/㎡	標準化	(補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月地 内容	率変動率	成	標準化補正			月習	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,838,667	649,260	2,189,407	1,903,140	286,267	(0.9792) 280,313	(3.7 0.4)
	収益価格	8,494,333	円 (53	3,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	物の物	大況										久留米(県) ————	- 9		地-4
		用	 途		建築ī	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(n	ที่)
共同	自住宅						84.00	L S	2 F	•					168.00	
12	法上の規	制等														
用迫	地域等		基準建業	基本等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住	:居			60 %		200 %	200 %		160 m²	13.	0 m× 1	2.5 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想	見定建物σ)概要	1 住戸が)を想象		L 4 2 ㎡程	度の2	DKの共同住宅	-	 有効率 の理由	10	0.0 %	外階段(•	
(3)	-3 総収益	、														
. ,	階層	用资		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	 たり月額 ↓	月	額支払賃	*料 。	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
	PH/H				(m²)	(%)	(m²)	(円)	•		(円) t	·権利金等(月数	效) b権和	引金等	(円)
		# 🗆 4	+ 🗢		04.00	400.0	04.00		1 450		404	900	1.0)	121	,800
1	~ 1	共同信	±モ		84.00	100.0	84.00		1,450		121,	000	1.0)	121	,800
2	~ 2	共同信	主宅		84.00	100.0	84.00		1,450		121,	800	1.0	-		,800
	. 2												1.0		121	,000
	~															
	~															
	~															
					168.00	100.0	168.00				243,	600			243	,600
	計				100.00	100.0	100.00				243,	000			243	,600
	額支払賃									600 円	9 × 12			2	2,923,20	00 円
	共益費(管		- **:1.151	La			11 37 111 4 B134	円/n				12ケ月	=			0円
			の算出根抗				共益費を別途			いた				=		Λ Ш
			車場使用料 根拠、金額				敷金により担	円/台		\ <u> </u>	台x 12	<i>)</i> / / +				0円
	室等によ	-		识 <i>)</i>				923,200 円		기미그	5.0	%				011
			マ作ヨ額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+		3 ··			% =			146,16	60 円
L)	した計 しんしん	+ a+												2	2,777,04	
伢	· ・ 証金等σ	運用記	益(空室損	夫考慮很	发)		243	,600 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		2,31	4 円
楮	i利金等σ	運用記	5及び償却	Ⅰ額(空፯	室損失考	慮後)		年数(,600 円 ×		年) .0 %	運用利 x)(I回 0	1.00 %) .2563 =		59,31	3 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等 <i>0</i>	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
	3収益 4 1 ~²ч		+ +	任业へ	(谷山 - 口 - 口 - 口 - 口 - 口 - 口 - 口 - 口 - 口 -	n	(\ + + +	•	3,667 円		(17,742	円/㎡)		
(3)	-4 1 m = 事例番)月額支払 事例α		算出根拠 事情礼		()内は支 点修 標準化		女 + 4.4.+	或要	基準階	<u>*</u> *	定実質賃料	其淮 地	基準階σ	(低料)
NU	尹們留	5	実質賃料 (円/	4	事 消 † 正 	正	点修 標準化 補正	差修正	因のに	北較	格差修正		佐美貝貝科]/㎡)	举 年地	杢午陷∪	ノ貝イ汁
а	_			,	<u>100</u>		<u> </u>	<u>100</u>)	<u>100</u>	- I		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,482 F	¶/m²
b			()	100		100)	100	- 		月額支持		
С	_		(<i>)</i>	100] <u>100</u>	100)]	100	- I		基準階	2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		130,800	円	32,700,000 x 0.4	%	
維持管理費		146,160	円	2,923,200 × 5.0	%	
	土地	29,000	円	查定額		
公租公課	建物	277,900	円	32,700,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		32,700	円	32,700,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		32,700	円	32,700,000 x 0.10 0	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		649,260	円	(4,058 円/㎡) ((経費率)	22.9 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7 9	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 9	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		32,700,000 円]		設計監理	
				189,000 円 / ㎡x 168.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582			0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,903,140 円 11,895 円 / n				
		,,,,,,	,			
総収益					2,838,667	円
総費用					649,260	円
純収益 -					2,189,407	円
建物等に帰属する純収益					1,903,140	円
土地に帰属する純収益 -					286,267	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				280,313	円
×				(1,752	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	6			
		8,494,333 F	9	(53,100	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市野中町字井手口797番4	2904000059772-0000
2	久留米市野中町字井手口799番3	2904000059782-0000
3	久留米市野中町字井手口803番2	2904000059795-0000
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		<u> </u>
39		
40		
41		
42		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額 13,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 34,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地納木口	<u> </u>	/ r \/無物の毛***	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの理田の)													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留	米市荒	木町荒木	字出水の」	L191	7番29				地 (㎡	I	396)	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の況	利用の現	. 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	色設との		.専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 1			一般住宅が 注宅地域	が多い郊	東4.5 r 市道	n		水道、下水	荒木1	1.8 km		(₹	-の他)	
(2)	範囲	東 180	n、西	150 m、	南 100	m、北	50 m	標準	善的使用	□ 用	· 住宅划	<u>t</u>				
近	標準的画地の形物		間口 ※	5 20	m、 奥行	方 約	20 m、	規	模		400 m	程度、	形状 ፤	E方Ŧ	彤	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	こない			街 4.	5 m市)	道	交通	1	沢 南	東方1.8 km		1	象基準地	と同じ
-		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	久留米市 ものと予			る既存の戸	■建住宅:	地域で、	特段	の変動	力要因は	なく、	当分の間	∄このよ [∙]	うなえ	利用状況	が続く
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅	地							対象基準 の個別的 因		il I				
(,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権		3	.,	円/m	_							
U.	D適用	収益還元	法	収益価権				円/m								
		原価法 開発法		積算価格	格 こよる価格		/	円/m 円/m	_							
(6) ਜੋ	市場の特性	務する給	与所得者	を中心に	南部を中心 に形成され [・] になる価格	ているもの	のと考え	る。	最寄り	駅まで遠	夏く地科	責も約40				
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	料する。	収益還元 地として	法は、戸 の取引 <i>t</i>	りに所在する ■建住宅地域 で支配的でで 快定した。	域で、経済	音合理的	な賃貸	資経営	想定が困	難では	あるため谚	用できた	いかっ	た。自己	き 使用の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	<u>b</u>	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 図の 交	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し **	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[100]			補正			因	行政 その他	
を <u>(</u> 9) 指定ら	指定基準地番	· '号	- 4	時点修正		地域 因のb 較	更 個別	別的 因の 交	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +8.0 -13.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,200 円/	. <u>-</u>	102.4]	100 [100.0]	100	[100	.0]	3	34,800	補正	画地	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代表	34,900		形 状	地地	園 ♪ る 水 ↑ 市	。 域南部	3の西鉛		牟田線	であるが、	直近5年			
準価 地格の前か	標準地番号 公示価格	標準地	6 半年間	- 円/㎡	成 況 要 因 % の	個別的	5 7 個			変動はなり		-				

NO	取引事 例番号	<u>-</u>	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の 形	画地 形状	接面道状況	重路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米7		留米市				建付地	()	台刑	杉	北東6 m市道					1 住居 (60,200)
<u></u>		09	571 \/ →				ᆂᅹ			1-71-	デノ、	#c+	` *				「調区」
b	久留米 7 	04	留米市				更地	()) 形	ぼ台	西6 m市道 東7 m 南6.5 m 三方路					(70,200)
С		留米7 C 久留米市				更地	()	袋均	也等	西7 m県	道				1住居 (60,200)	
		10															
d	久留米 7	C 久i	留米市				建付 地	()	台州	肜	北4.7 m 西3.8 m 角地					準住居 (70,188)
e	- 7	12						())							
NO	取引(西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地地	或要 比較		惟定標準((円/㎡)		個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			_100					路	C	0.0	
b	32	,201	100.0]	100	100.0]	100		33,197	100			33,9		逐通・ 野近	C	0.0	33,900
_	28	,260	[100.0]	100.0	[/]			34,975	[105			33,2		境	C	0.0	33,300
С	(38) ,630	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [95.0]		40,663		_		35,7		地	C	0.0	35,800
d	()	_100	[100.0]	100	_100		<u> </u>	_100)				政		0.0	· ·
e	(·,461)	[100.0] 	100	[100.0] 	[101.0] 		34,120	100			33,1	58 -	· の他	[100 .	0.0 0]	33,200
NO	ア事情	人日 坡	「 ク標準化	100		[]] []		の比較の	.da ≘D		100		
NO	の内容	変動率	フ保午化	神エのり					-	T-167	兆安 △	107 LU #X 07	/עם ניאי				
а	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+1.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		0.00		 -3.0	 行政	0.0	その	-	0.0	 行政		+2.0	その他	. – – - !	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0			+1.0	交通・	接近	+2.0	環境	0.0
		0.00	画地	 -19.2	 行政		 そ の			 行政		+2.0	 その他	 !	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境								+4.0	環境	+4.0
		0.00	画地		 ¦行政		- そ の		· -	 行政		+2.0			0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境								-2.0	環境	0.0
		0.00	====================================		- - - 行政		その		 	 行政		+5.0			0.0	<u>L</u>	
e		% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境						交通・			環境	ţ
							- そ の	 他	 1	 行政		 	 その他	 !		<u>_</u>	
_	 	+	 		1		1					İ	〔比準	/ ≖ +5		_	4,900 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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	丁能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
197	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	(補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)				TE,	(反)	の価格 (円/㎡)	P J	で (円/n	n²)	₽X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	各	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
法						()	()							
	収益価格		円 (円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅	が殆どの住宅地域では	あり、賃貸市場が未成熟	やで、収益還元法の適	用は困難であった。								

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

¬ 'l'∌		(2) 10 1028 1
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市荒木町荒木字出水の上1917番29	2904000188152-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

10,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 45,800 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(4) 中地田市日	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ - \ /T+0 - /T-YT		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨								
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市上	津町字蔵の町18	17番6				地積 (㎡) (232	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺の土地の 況	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通/ 接近の状況	施設との	(50,80)
-	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅の中に見られる住宅地域	農地も見	南4 m 市道		水道、 下水			(その他)
(2)	範囲	東 15 m、西	100 m、南 60	m、北	70 m 標	準的使用	用 戸建	 住宅地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 :	約 15 m、 奥	亍 約	16 m、 3	規模	:	240 ㎡程度、	形状 -	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべき	事項はない	街-4.	0 m市道	交通施設	3.9 k	ス留米駅 南東7 m	法令規制	1 低専
-		既成の戸建住宅	を中心とした既存 ^ん ナの収束とともに	 住宅地域 [·]		祝現状	こっていまま			地価水準は、需要に
	最有効使用の判定	戸建住宅地				` `	対象基 ² の個別的			
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	4:	5,800 円/	m	_			
0	D適用	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/		11-1- 1- 2 -		7#1 -L =	
(6) ਜ	市場の特性	当該地域は、小学開発が散見される	学校、商店等利便性	施設に近 [、] 価の上昇7	く立地条件に が認められる	おいてi	市場優位	性を有する事が	いら、近年	-般所得者層である。
) 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	市郊外の既存住るが困難であるため	と地で、賃貸市場が	未成熟でる	あるため収益	還元法(の適用を	断念し、既成了	5街地でi	建物が支配的な久留米 適正な素地事例の収集 るとともに、市場の動
示準	***	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	一 小元伽隆] 100	100	[]			補画地		因 行政 その他
恰しをた		円 / m²	100 []	[]	100			正行政その他		で の に に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に に に に に に に に に に に に に
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100 100	100	- <u>[]</u>			補 画地 正 行政 その他		因行政その他
(10) 対標基準価格	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	45,10 通地点(代表標準地等	の円/㎡ 価 変 を同一地点) 形 状 成 況	地域要因	国	頃向にあ 市郊外の 地域であ	5る。 0住宅地均 5る。	宅地の地価水準 家であるが、各種	重の生活を	」 はエリアを中心に上昇 列便施設に近い好立地
の等 前か	公示価格	+1.6 % 半年		要因	固则的	要因に変	(動安因	は見当たらない。		

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事例番号	ļ ,	 所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	ī地 沙状	接面道状況	直路の 言	主要交通 殳の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7	C 久i	留米市				更地	(,	不整	形	西4.5 m	市道			l 低専 50,80)
	- 23	31														
b	久留米7		留米市				建付 地	(,	方形	長	南1.8 m	市道		(丰工 60,200) 寺別用途地区
<u></u>	- 2 ² 久留米 7						更地			長方	形	西5 m市				 l 住居
								()		南1.5 m				70,200)
		16										二方路				
d	久留米7	C 久	留米市				建付地	(,	ほぼ 方形	長	南4 m市	道		(1 住居 70,160)
	- 2 ⁻	11										準角地				
e	_							(,)						
NO	取引信(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地地因のは	或要 北較		推定標準((円/㎡)		削的要因(交	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.9] 100	100	100		44.050				40.5	街路		0.0	40, 500
b	(,293)	[100.0] 	[102.5]	100	[82.0] _100		44,658	[96 100			46,5	19 交通 接近	. (0.0	46,500
_	47	,796	100.0]	100	100.0]	[100.0]		48,991	100			44,3			0.0	44,400
С	52	,419	[100.0]	100.6	[/]	[93.9]		59,509	[133			44,60			0.0	44,600
d	(52	,924	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		52,042	<u>100</u>			47,18	一 行政 82 その他		0.0	47,200
e)	100		100	_100		02,042	_100)		77,10	52 001	[100.	-	47,200
NO	ア事情・	<u> </u> イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[]			[] 工地域	要因	 の比較の	 内訳	100		
	の内容	变動率														
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	<u>f</u> +1.0	環境	-5.0
		+0.13	画地	-18.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接近	¹ +3.0	環境	+12.0
		+0.25	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+4.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	Ō.0	環境	+27.0
		+0.82	画地	 -6.1	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+4.0	その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	<u>f</u> +2.0	環境	+5.0
		+0.04	画地	+2.0	 行政	0.0	ーその	他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		1	街路		 	交通・接近	Í	環境	
			画地		└ ¦行政		\ -	 他		 行政		L I I	その他		L	
ー オI	 七準価格別	東定の野	· 理由		•		•					ı	 〔比準価格	:	4!	5,800 円 / ㎡)

												У(Щ/////	-)		0.00
(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原作	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	ᆒ			-		所在及7	び地番							
111	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比 較	」 個別的要 比較	要因の	再調達	原価
	(円/r	'n)				正按(の画情 (円/㎡)	小	のた臓情 (円/n	n²)	#X	LL#X		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100]		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	円 / ㎡			
内	沢						·								
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	蛟		街路	Ş	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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円 / m²)			90
			11 (137 111)			
	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	当該地域は、自己 が未成熟な地域であ		久留米市郊外の既存住宅	E地で、賃貸目的のア.	パート等はなく、賃	貸市場

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 11
 宅地-7

7 113		()
Νο	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市上津町字蔵の町1817番6	2904000117925-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額51,900,000 円1 ㎡当たりの価格132,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月	8日	(6)	[令和 7年1月]	105,000 円/m²
(2)中地田木口	A TD - 7 F	0.0.05.0	(F) /T-12 @ 15*F	T 245 / T 1-5			路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年	6月25日	(5)価格の種類 	正常価格			価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価							

2	鑑定評価額の決定	沙连田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに久	留米市場	成南町7番	雪17						地 (㎡		393)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	(60, 準防	200) ī	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			莫一般住宅か 更で閑静な住		北西6 市道	m		水道、 ガス、 下水	久留	米 400 m			の他) .200)	
(2)	範囲	東 50	0 m、西	60 m	· 南 100 m	m、北	50 m	標準	的使月	1 低層	」 住宅均	<u>t</u>				
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 20) m、 奥行	, 約	20 m	、規	 模		400 m	 ใ程度、	形状・	長方牙	 影	
隣 - 地		特記:特	└──── 寺記すべ:	き事項はな	۱۱. اړ.	街 6.	0 m市	 道	交通	- 久留	*************************************	 北東方400) m 法令	対	·····································	 と同じ
域		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測				現存住宅地域 106上昇傾向						るもの	ひと予測。	地価水	準は、	利便性	が高く
. ,	それの を表して とうない とうない とうない とうしょ とうしょ といっぱい とうしょ といっぱい という という という という という という という という という とい	低層住							`	対象基準の個別に の個別に 因	準地 が 的要	311				
` '	経定評価の手法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		列比較法				3,000	円/㎡								
0,	適用	収益還え	元法	収益価		102	-	円/㎡	_							
		原価法		積算価			/	円/m ²	_							
		開発法	A		による価格		/	円/㎡		\	1 	% ← ₹₽ \/ −	<u> 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -</u>		_ TT /	
(6)巾	5場の特性	る。近隣	^{粦地域は} められ、	、久留米i 地価上昇	心部に位置す 市中心部に 基調にある。 価格帯は一村	立置し、3 既存住3	交通利(宅地域で	更性が高 で、取引	いこと 事例 <i>!</i>	とから課	需要が明	王盛で、 E	ミニ分譲	開発、	マンショ	ョン建設
· 植	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	た投資技 比準価材	採算性を 各に比し	示す価格 た収益価	事例より導である。近 である。近 格の相対的作 、指定基準5	燐地域は↓ 言頼性及で	収益物作 び説得力	‡が認め けは低い	られる	るものの と判断し)、自c た。st	3所有目的 監定評価額	りによる耳	収引か	で中心的で	ごあり、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	重地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100]			祖正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号 号	- 17	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-3.0 -2.0 -22.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円	_	[107.1]	100 [100.0]	100 [74.1]	[100		13	2,000	祖正		0.0 0.0 0.0		行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格)0 円 / ㎡	価 変	一般的要因	<u> </u>					いても継続地価水準	続的な低金			資需要
象標。 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地				形 状成 況	1 1		I R久留 Nため土				域で、各 [;] 。	種生活施語	没に近	く、利便	性が高
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+3.9	% 半年	- 円 / ㎡ 三間	要 因 %の	 (個別的 要 因	- 1	別的要	因に変	動はな	l 1。					
רו ניפ	交動平 午间	+0.0	70 T 4	-18)	70 05											

NO	取引事例番号	27	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道 状況	節路の 言	主要交通旅 设の状況	E	法令上の規 制等
a	久留米7	C 久	留米市				建付 地	((ほぼ) 方邪	ま正 形	南5 m私				新業 90,300)
b	- 久留米7	2 C 久	留米市				貸家 建付 地	(不整)	整形	北東10	m市道			商業 90,400)
	- 8	11														
c	久留米7	C 久	留米市				建付 地	(長7)	方形	東18 mi 北6.5 m	道			2住居 80,200)
d	- 10 久留米7		留米市				建付地	(ほ(i) 形	 ぎ 整	南西15	m県道			商業 90,400)
	- 8	20														
е								()						
NO	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地に因の	 域要 比較		 住定標準(i (円/㎡)		川的要因の 対		査定価格 (円/㎡)
а	(116) 5,414	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		119,092	<u>10</u>	0 4.0]		126,6	街路 94 交通・	0.	.0	127,000
b	(154	,864	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		168,883	100	0 3.2]		137,0	接近	0.		137,000
С	() (,241	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	_100		109,302	_10			128,7	画地	0.		129,000
d	()	100.0]	[102.1] 100	_100	100 [100.0]		138,963	_10				行政	0. 也 0.		·
e	(i, 105)	100	100	[100.0] 	100.0 <u>1</u>		130,903	100			139,2	41 2001	[100.0 100	\vdash	139,000
NO	ア事情の内容		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□			<u> </u>			L			の比較の	 内訳	100		
a			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	-5.0
		+0.21	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
b		% / 月 +0.33	街路 画地		 交通・接 		環境 			街路 行政		L	交通・接近 		環境	+15.0
c	正常	% / 月	街路		」)以 一 一 交通・接		¦その 環境		0.0	街路			その他 交通・接近	0.0	環境	-15.0
		+0.33			 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		-10.0
d			街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	-5.0
		+0.42	画地	0.0	 ¦行政 !	0.0	\ -	他	0.0	 行政		+4.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接	 近 	環境			街路			交通・接近	Ē ¦	環境	
			画地		行政		その	他		行政		1	その他			

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原価	重の	把握が困	難な#	ため 。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算(価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,331,128	1,350,700	4,980,428	3,625,860	1,354,568	(0.9792) 1,326,393	(3.7 0.4)
	収益価格	40,193,727	円 (102	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	単物のも	大況										久留米(県) ————	- 12		地-4
		用	 途		建築同	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(r	m²)
共同	住宅						160.00	L S	2 F	•					320.00	
公	法上の規	制等					'									
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住 準防	:居 i			70 %		200 %	200 %		393 m²	21.	0 mx 1	19.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	定建物の	微要	2 階建で 想定した		ネットタ	イプ(80㎡)の住宅		有効率 の理由	10	00.0 %	メゾネ	ットタイプの		•	
(3)-	3 総収益	*笛虫は														
. ,	階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	月	額支払賃	料。	a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
ŀ	41届				(m²)	(%)	(m²)	1			(円)	·····································	数) b権利	金等	(円)
		/÷			160.00	400.0	400.00		4 000		050	000	1.0	0	256	5,000
1	~ 1	住宅			160.00	100.0	160.00		1,600		256	,000	1.0	0	256	,000
2	~ 2	住宅			160.00	100.0	160.00		1,600		256	,000	1.0	-		3,000 3,000
																.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
	~															
	~															
	~														512	2 000
	計				320.00	100.0	320.00				512	,000				2,000
年	額支払賃	[512.	000 F	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 ケ月 =	:	6	,144,00	
	共益費(管							—————		1		<u>- 73</u> 12ケ月				0 円
			の算出根拠	U.			共益費を別途	き授受する	慣行はな	いた		上しない	١,			
7	の他の収	双人(駐	車場使用料	斗等)			3	8,000 円/1	台 x		4 台x 12	ケ月+		=	384,00	00 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金により担	保されて	こいるため	計上	しない。					0 円
	室等によ						6,	144,000 F	円 x		5.0	%				
		室率 A	A (%) + (× 空	室率 B((%))	+	384,000 F	円 x		5.0	% =			326,40	00 円
	.上計				_									6	,201,60	
			益(空室損失 4万~2×6年17			虚 丝)		,000 円 ×		.0 %			00 % =		4,86	84 円
			益及び償却	,				年数(,000 円 ×	95	年) .0 %		回り(1.00 %)		124,66	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =	- 2		0円
	:収益 4 1 ㎡ ≌		+ + D月額支払	賃料の	算出根地		()内は支	•	1,128 円		(16,110	円/mī)		
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情社正		点修 標準化 補正		格 地域	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а	_			,	100] <u>100</u>	100		<u>) </u>	100 [対象基準月額実質	階の 質賃料 1,636 F	円/㎡
b	-		(<i>)</i>			100	100] [<u>) </u>	<u>100</u>	_		月額支持		
С	-		()	100 [<u>100</u>	100] []	<u>100</u>	-]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項 目	3	ミ額相当額		算出根拠		
修繕費		249,200	円	62,300,000 × 0.4	%	
維持管理費		326,400	円	6,528,000 x 5.0	%	
Λ.ΣΠ. Λ. Σ Π	土地	121,000	円	查定額		
公租公課	建物	529,500	円	62,300,000 × 50.0 %	17.00	/ 1000
損害保険料		62,300	円	62,300,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		62,300	円	62,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,350,700	円	(3,437 円/㎡)	経費率	21.3 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 £
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 £
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 £
m:未収入期間		0.5 4	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C).9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<u> </u>	
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		62,300,000 F	3		設計監理	
				189,000 円 / ㎡× 320.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 % 設備部:
元利逓増償還率		0.0582		0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % +	0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		3,625,860 F	_			
	(9,226 円/r	11)			
総収益					6,331,128	
総費用					1,350,700	
純収益 -					4,980,428	
建物等に帰属する純収益					3,625,860	
土地に帰属する純収益 -					1,354,568	
エルに帰属9 る紀収益 - 未収入期間を考慮した土地に帰	ニーニー				1,354,568	
不収入期间で写慮した土地に帰。 X	/両 ァ ⊘ ≈で 4人 皿			(円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 °	%			
		40,193,727 F	д	(102 000	円/mi

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 12
 宅地-7

T 113		751 ± 1 D
N o	所在及び地番 久留米市城南町 7 番 1 7	不動産 I D 2904000166951-0000
2	久笛木巾城開門 / 畬 I /	2904000166951-0000
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		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査) 令和 7 年 7 月 25 日提出

久留米(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額 10,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 63,200 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	50,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 75 00 070	/ F \ /#+b \ \ 15**	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

1	塩ル計 川 領 の 沃ル	この注用の3	T														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米	∜市津福4	本町字 ₹		3番10					地 (m	積)	(159	注	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺(況	の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		♪交通施記 ○状況	ひとの	1 住 (60	E居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	3	一般住 ³ 建ち並ん 建ち並ん 地域	宅、アパー ぶ古くから	- ト等が 5の住宅	西4.7 市道	m	:	水道、 ガス、 下水	聖マ	リア	' 病院前50	00 m	(3	: の他)	
(2)	範囲	東 160 m	、西 11	10 m、	南 210 г	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅均	地					
近隣	標準的画地の形	大等 間	1 約	11 r	n、 奥行	ī 約	14 m	、規模	模		150 n	n²程/	度、	形状(まぼ	長方形	
地域	地域的特性	特記を特に	ない			街 西4路	. 7 m	市道	交通 施設	聖マ! 方 500 m		院前	1 北西	法令規制	(60	主居 ,188)	
	地域要因の将 来予測	地域要因に 通接近条件												きで徒れ	· 步圏	内にある	など交
. , .	長有効使用の判定	戸建住宅地							(対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない	١				
` '	監定評価の手法)適用	取引事例比		2準価格			4,000	円/㎡	_ "	a							
0.	旭州	収益還元法		₹益価格 • 25 / 15 / 15		41	6,200	円/㎡									
		原価法開発法		算価格	よる価格		/	円/㎡ 円/㎡									
(6)市	5場の特性	同一需給圏 内に通勤す いる。また にかかる需	 は、西鉄 るサラリ 、津福地	久留米 ーマン 区は市	駅を主とで 等の第一次 内でも不可	する久留 欠取得者 ⁻ 助産取引	*** *********************************	心部に比 当該地 地域であ	域は、	駅や商 な住環	業施 環境を	設等 背景	の生活利として人	便施設 ロも増	への)接近性	こ優れて
植	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	比準価格は 。近隣地域 市場の成熟 、比準価格	は共同住の程度が	宅も存 低いこ	することが とや試算I	から賃貸る こ当たりね	を想定し 想定項目	」た収益 目が多い	還元法	を適用 もあり	り 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	が、 価格	自用目的 の規範性	Jの取引 Eはやや	が中 劣位	P心であり にある。	り、賃貸
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		点证	標準化 補正	地域要 因のb 較	と 要		対象基 の規準 (円/	を 格	内组织		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/mi	100	$\frac{1}{0}$	100	100	_ <u>[</u>]					画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)			点证	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要		対象基 の比準 (円/	≢価格 │	内组织	≢ 匕	街路 交通 環境	0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 +5.0 +47.0
基の 準検 地討		地の価格 ,000 円/m	[107	<u> </u>	100.0]	100 [154.4]	100		63	3,100	Ā	E	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		62,000 円	/ m²	価 変	一般的要因		□□□□□ 【留米市(【3不透明》	の人口 惑等を	 は減少(反映し	 頃向に て不動	ある	る。物価高 双引件数に	 高、金禾	⊥ 上昇 であ	非等先行き 5る。	をに対す
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		準地等と	同一地点 -	形 状成 况	世史							詩段ない。 住宅地語				で徒歩圏
地格 の等 前か	公示価格	+1.9 %		- / m² - %	要 _ 因 6 の	(個別的)要 因		国別的要[因に変	動はない	, I ₀						
					1												

NO	取引導		 所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形と		道路の	主題の	要交通 2 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	施	法令上の規 制等
a	久留米 7	7 C 久	留米市				建付地	(ほぼ () 方形		〕道				l 住居 60,160)
		609														
b	久留米了		留米市				更地	(ほぼ { 方形	長 東4.3 ।	市道				I 住居 60,172)
С	久留米乙		留米市				更地	(ほぼ (方形	長 西12 m	市道				l 住居 60,200)
d	- 6 久留米 7	606 7 C 久	 留米市				建付			長方牙	形 東7.3 :	m市道				 I 中専
		705					地	()					(60,200)
е								()						
NO	取引 (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較	推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	要因0)	査定価格 (円/㎡)
а	() 0,013	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		60,793	100	0 4.8]	64,	街		C	0.0	64,100
b	()	100.03	[101.1]	100.03	100.03		00,793	100		04,	· 注 接	通・ 近	C	0.0	04,100
С	59 (9,182	100.0]	100	100	100.0]		59,833	100		59,8				0.0	59,800
	5(0,329	[100.0]	100	[/]			63,918		9.8]	64,0	回 D46 行			0.0	64,000
d	(7:) 2,874	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [96.0]	100 [102.0]		77,176		0 <u> </u>	64,		の他		0.0	64,500
e	()	_100		_100	_100		,	_100	0				[100.	\vdash	0.,000
NO	ア事情	イ月率		100 補正の内記		[]			[] 工地域§	 要因の比較の	 D内訳		100		
	の内容	変動率														
а	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境	; 	0.0	街路	0.0	交通・	接近	+3.0	環境	-8.0
		+0.13	画地		¦行政 -		その		0.0	行政	0.0	その他		0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境	,	0.0	街路	0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.16	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+5.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		+0.16	画地	-20.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他		0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+3.0	交通・	接近	-4.0	環境	+21.0
		+0.34	画地	+2.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他		0.0		
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		交通・	接近		環境	
			画地		└		├ ¦その	 /4h		 行政		L し ¦その他			L	

(2)	積算価格算	草定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で再	調達	原価の把握	屋が [困難であるため	0			
(2)	-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	湯合 (の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
1	素地の取得		事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ຳ)	標準化補正	時点値	》正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>100</u> []]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費 正後0	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	I				(%)	<u>100</u> []		00		
Ś	热成度修正	-]]	/ 100				積算(西格		1	円 / ㎡			
内記	iR							·								
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	;較		街路	<u></u>		交通	・接近		環境		行政		₹	の他	l .

(3)	収益価格算定内訳						
(3))-1 収益還元法(直接	- 法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,612,397	554,940	2,057,457	1,810,020	247,437	(0.9792) 242,290	(3.7 0.4)
	収益価格	7,342,121	円 (40	6,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	-2 想定建	単物のも	大況											久留米(県)	- 13		地-4
		用	途		建築同	面積	(m²)			構造・「	階層		延床	面積		(m²)
共同]住宅						80.00		L S	2 F	=					160.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	支率等	指定容積	責率	基準容積率	等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1住	居			60 %		200 %	200	%		159 m²	12	.5 mx	12.5 m	前面道路:			4.7 m m
想	定建物の)概要	各階 4 (O ㎡ တ :	2 D K ×	2戸				有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	ものため			
(3)-	-3 総収益	算出内	小訳														
l	階層	用道	<u>£</u>	床面		有効 率	有効面積	į	支払賃料	たり月額 ^抖	F	月額支払貨		a保証金等(月		証金等	(円)
					(m²)	(%)	(n	n²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		居宅			80.00	100.0	80.	.00		1,380		110	, 400	2.			0,800
1	~ 1									,				1.0			0,400
_		居宅			80.00	100.0	80.	.00		1,420		113	, 600	2.0			7,200
2	~ 2													1.0	0	113	3,600
	~																
	~																
	~																
																448	3,000
	計	Ì			160.00	100.0	160.	.00				224	,000			224	4,000
年	額支払賃	料									000	円× 12	ケ月	=		2,688,0	00 円
	共益費(管								円/				12ケ月				0 円
			の算出根抗				共益費を別	途			よいか			, 1,			
		•	車場使用料				n+ A !- !			台×		台x 12			=		0円
員	(倒れ損失	(算出	根拠、金額	摂)			一時金によ)で言						0円
空 (+	室等によ + a)x 空	る損失 室室率 <i>P</i>	長相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	2,0	88,000 	つ× 円×		5.0	% =			134,4	00 円
以	上計	+ a+														2,553,6	00円
			益(空室損失				4-	48,0	000 円 ×		.0 %			00 % =		4,2	56 円
権	利金等の	運用記	益及び償却	I額(空室	室損失考.	慮後)			F数(000 円 ×		年) .0 %		回り(1.00 %) 0.2563 =		54,54	41 円
		∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	》収益 		+ +							2,397 円		(16,430	円/mf)		
			D月額支払				()内は		1		<u> </u>	++ >==	<u>, </u>		++ >4- ·	L	σ <i>(</i> Ξ
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	補 時; 正 	点修 標準 補正	■化	建物 差修正	格 地域の	或要 北較	基準的 格差修正	香 TE (歷定実質賃料 円/㎡)	基準地	也基準階(の賃料
а	-		()	<u>100</u>		<u>] 100</u>]	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		対象基準月額実	℡階の 質賃料 1,453│	円/㎡
b	-		()			<u>100</u>				<u> </u>	<u>100</u>			月額支	払賃料 1,420	円/㎡)
С			(,			<u>] 100</u>				<u>) </u>	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

			_			
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		124,400	円	31,100,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		80,640	円	2,688,000 x 3.0 9	ó	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	23,400	円	查定額		
公租公課	建物	264,300	円	31,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		31,100	円	31,100,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		31,100	円	31,100,000 × 0.10 9	ó	
その他費用		0	円			
総費用						
~		554,940	円	(3,490 円/㎡) (経費率 2	21.2 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	¥	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		31,100,000 F	3	_ ,	設計監理	
				189,000 円 / ㎡× 160.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582			0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,810,020 円 11,384 円/r				
		,	,			
総収益					2,612,397	円
総費用					554,940	円
純収益 -					2,057,457	円
建物等に帰属する純収益					1,810,020	円
土地に帰属する純収益 -					247,437	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				242,290	
×				(1,524	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 ⁹	%			
		7,342,121	円	(46,200	円/m²

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 13
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市津福本町字寺山938番10	2904000021895-0000
2		
3		
4		
5 6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額19,600,000 円1 ㎡当たりの価格82,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)安地超木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F) /开 t 2 の 毛手 * 百	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決	この理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			代間1丁 16-2	目1604 28」	4番20					地 (㎡	1	237	注	き令上の 対	見制等
地	形状	敷地の利況	別用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通が近の状況	施設との		·専 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			宅が建ち並 : した住宅は		南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	聖マ	Jア病院前	ე́2.6 km	(7	: の他)	
(2)	範囲	東 330 m	n、西	50 m、	南 20	m、北	170 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	b				
近隣	標準的画地の形	状等	間口 約	13.5	m、 奥行	亍 約	17.5 m	、規	模	•	240 m	程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記・特に	ない			街-基準 6. 路	■方位北 0 m市	道	交通施設	聖マ! 南方 2.6 k		院前駅	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	平成115 状態が続・				区画整然	とした	関静な	戸建住	 :宅地域	で、‡	持段の変重	加要因は	なく	このよう	な利用
	長有効使用の判定	戸建住宅均							``	対象基準 の個別的 因		方位				+4.0
, , ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例と		比準価権		8	2,700	円/m	i i	_						
U.	沙 迪州	収益還元法	-	収益価権			/	円/m	_							
		原価法		積算価格			/	円/m	_							
(6) 寸	万場の特性	開発法 久留米市南 岡都市圏に	部の戸	建住宅地		一需給圏			 D戸建信							
		、新築戸道 上昇傾向に	で3千	万台後半のと予測	≝の水準に 側する。 	あるもの	と捉えら	れる。	上津/	バイパス	に近く	(商業施設	と利便性か	で良好	子なため、	地価は
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格に 料する。 使用の戸廷 え、鑑定部	双益還元. 建住宅地	法は、閉 としての	間静な戸建位 2取引が支配	住宅地域 [:] 配的であ	で、経済	合理的	りな賃貸	資経営想	定が国	目難である	らため適用	すでき	きなかった	t。自己
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域語 因の比 較		別的 因の 較	の規約	基準地 隼価格 / ㎡)	村 村 村 田 村 田 村 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[]	100	100	[]			補正	–		因	行政 その他	
をた		円/r	\vec{n} 1	100	[]	[] 100				"	· 1J以 その他			COJE	
(9) 指か 定ら	指定基準地都久留米(県)		17	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	要 個 比 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内 準	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +4.0 +22.0
基の 準検 地討	則年指正基準	走地の価格 ,000 円 / r	. 1-	07.1]	100 [100.0]	100	[104		8	2,300	祖正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準 ら 継続 新規 前年標準価格		78,500		価 変 格 動	一般的				 は約3	 0 万人	であるが、		⊥ F間で	ごは微減値	 類向にあ
基準準価地格	- 2 基準地が である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表 対 標準地	漂準地等。	と同一地. -	点) 形成 双要	1 1	域) た	津・藤 上津バ	光地区	整備計ら	画があ 位置し	り、地域P 生活利便性	内の居住琢 生は高い。	環境に	は良好であ	5る。ま
地格 の等 前か	公示価格	引 +5.4 %	_	円 / ㎡ 	安 四 め の	(個別的)要 (2	- 1	別的要	因に変	動はなり	, I _o					
	1 1 1 1				1	1										

NO	取引导例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 衫状	接面道	路の言	主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
a	 久留米 7	' C 久	留米市				建付 地	(長方)	5形	東7.3 mi	道			1 中専 60,200)
	- 7	705														
b	久留米7		留米市				建付 地	(長方 	形	北16 m市	道		(1 中専 60,200) 也区計画等
	- 5 久留米 7	517 7 C 2					更地			長方	≒∓ %	北6 m私道	<u> </u>			「調区」
_			田小川				٧, ١	()	7112	ADO III/AZ	_			60,200)
d	- 7 久留米 7	708	 留米市				更地			長方	⊏πሪ	北4.3 m未舍	批判 活			 1 中専
u			曲不叩				- 史地	()	סπכ	704.3 川水市	衣仏坦			60,172)
e	- 7	701														
e								()						
NO	取引 (円	 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)	個別 比較	」的要因σ ξ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.7]	100	_100			_100				街路	C	.0	
b	72	2,874	100.0]	100	100	100		77,176	100	7.0]		79,56	3 交通・ 接近	C	0.0	82,700
_	83	3,378	[100.0]	100	[100.0]			84,032		0.0]		84,03		C	0.0	87,400
С	() 2,397	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [100.0]		66,640	100) 1.3]		79,05	画地	+4	.0	82,200
d	()	100.03	[104.4]	100	100		00,040	_100			70,00	· 行政	C	0.0	02,200
	58	3,734	[100.0]	100	[/]	[100.0]		61,318	_	7.9]		78,71	4 その他		0.0	81,900
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>100</u>	<u>) </u>				[104 .	0	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内記						工地域	或要因]の比較の[讨訳			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	-3.0
		+0.34	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	+2.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
		+0.40	画地	0.0	├───		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路		 ┌交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	-14.(
		+0.45	画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	%/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			 交通・接近		環境	-17.0
		+0.34			- - - 行政		ーーー			 行政		0.0		0.0	L	
		% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		1	交通・接近		環境	
e																

												У (Д/1/()/	- /		0.00
(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のか	ため							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	=			-		所在及7	び地番							
111	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	Ξ	修正後の	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L100	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	」 個別的要 比較	因の因果	再調達原	京価
	(円/㎡)			正復(正後の価格 (円/㎡)		(円/㎡		₽X	LL#X		(F	円/㎡)		
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	円 / ㎡			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	变動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	咬		街路	Z	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	閑静な戸建住宅地域	であり、賃貸市場が植	極めて未成熟のため、 仏	双益還元法は採用でき	なかった。		

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

T 1134		(XK) 14 1026 7
N o	所在及び地番	不動産ID
2	久留米市野伏間1丁目1604番20	2904001152356-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
久留米(県) - 15	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額11,100,000 円1 ㎡当たりの価格53,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 20日	(6)	[令和 7年1月]	43,000 円/m²
(a) 🖶 Well 🛨 🗖	A10 - F A 0 0 - 0	/ = \ /T+D = /T-WT	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米	代市京町	字7丁[3 2 6 4 看	昏9外					州 (m	積 (1)	(206) ,	大令上の共	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面证	道路の状		供給 処理施 設状況	接	要な	於交通施記)状況	みとの		主居 ,200) 方	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		一般住宅地址	- 宅が建ちi 或	が既成	南西4.2 市道	m		水道、 ガス、 下水	久留	——— 米 5(00 m		- (その他) (70,168)		
(2)	 範囲	東 210 m	-	l 180 m.	声 130	m、北	120 m	煙淮位	 的使用	1 任屆	 住宅	†#h			(10	, 100)	
近	 標準的画地の形料	1		15 1		`	14 m、	規模			210 r		·	形状!	長方	形	
隣 - 地	地域的特性	特記 特記				街 南西	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			久留为			<u> </u>	法令	11	主居	
域		事項				路 !			施設	i !				規制	i),200)	
	地域要因の将	当該地域は				───└── 並ぶ旧来:	からの既			1	、特	に大	きな変重		1	く、当面	iは現状
(a) F	来予測	のとおり推		ものと	思料される	5.			(4)	-14 # :	# IIL						
(3)重	骨効使用の判定	低層住宅地	<u> </u>						1 0	付象基2 2個別的 3		ない	١				
` '	盤定評価の手法	取引事例比	較法	北準価格	†	5	5,300 F	円/㎡									
σ,	適用	収益還元法	Ц	収益価格	 	4:	3,000 F	円/㎡									
		原価法	Ŧ	漬算価格	 		/	円/㎡									
		開発法	F	開発法に	よる価格		/	円/㎡									
(6)市	5場の特性	同一需給圏 好性を有す が、古くか 戸建住宅用	る個人等	€であり ≧地域で	、不安定 街路や画	な経済状況 他の配置	兄により 等が雑然	慎重に行	行動し	ている	。近	隣地	域はJR	久留米	、駅	いら徒歩	圏にある
ìÁ	は算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 質の決定の理由	当該地域は ているが、 した住宅地 上、指定基	想定要素 から比準	₹も含ま ≢され実	れ保守的 証性が高	な査定に。 く信頼しれ	より比較! 导る。し:	的低廉I たがっ ⁻	に求め	られた	:。比	準価	格は、最	寄駅へ	の記	巨離や品等	手が類似
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		の (対象基 の規準 (円 /	価格		—— 票 隼 七	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格		[]	100	100]]			ł	甫	画地		因	行政その他	
をた		円 / m	i 10	00]	[]	100				1		行政 ·の他			C 07 18	
(9)	指定基準地番	号	B	寺点	標準化	地域要		的	対象基の比判	F /TT + F		票	街路	0.0	地	街路	0.0
指か 定ら	久留米(県)	-	17	多正	補正	因のt 較	比 要因 比較	[0]	の比準 (円 /	′ m² \		隼 七	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	-2.0 +87.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[10	07.1]	100	100	[100.	0]				浦 E	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
华快 地討		,000 円/m	î 10	00	[100.0]	[183.3]	100		53	3,200	1		1J以 ·の他	0.0		ての他	0.0
(10) 対年 象標	のり、別午信年価格	5	53,700 F		価 変. 格動	一般的要因		留米市の して宅地	D人口(也需要)	は微減値は上昇	傾向だ してま	ごが、 ゔり、	県南の中地価は野	P心都市 経調な重	ってる かきる	あり市街は を見せてい	也を中心 1る。
基準準備	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	準地等と	:同一地点	形状成況	世 垣 要 因							言地域であ 地域である		地	5路の配置	置の状態
地格 の等	公示価格		F	- 円 / ㎡	要 因	(個別的		別的要因	国に変	動はなり	۱,						
前か	変動率 年間	0.0 %	半年間	9,	6 の	'3Z L	a '										

V 0	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	久留米 7	C 久l	 留米市				更地	()	- 不密)	 怪形	北西5.5	m市道		準工 (60,200)
		05													
b	久留米 7 						更地	(袋坊	袋地等 南6 m市		道 		1 中専 (60,200)
c	久留米7						更地			[E	長	南西3 mī	市道		1住居
								()	方用	ź				(70,160)
		03													
d	久留米 7	' K 久 22	留米市				更地	()	不图	色形	北東5 mī	节道		準住居 (60,200)
e	- 久留米 7						建付			不图	と形	南西5.5	m市道		準工
							地	())		南東4 m			(70,200)
NO	取引	23 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		 		固別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100			100)			街	路 0.0)
	52	2,937	[100.0]	100	[/]	-		57,415	[100			57,41	_ ^~	0.6	57,400
b	(41	, 176	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [75.0]		55,231	100 [97			56,93	接边 19 環境	Δ	50.000
С	(, 707	100 [100.0]	[102.8] 100	100	100		E4 050	100			54.04	画)
d d	(7,737)	100.03	[101.0]	100	100		51,656	100			54,31	行正	数 0.0	54,300
	48	3,347	[100.0]	100	[/]	-		51,400	[94			54,62	23 2 0	の他 0.0	
e	44) 1,158,	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]		45,571				53,55	50	[100.0]	53,600
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я	1-		<u> </u>				の比較の			
a	正常	% / 月		0.0	交通・持	 	環境		0.0			+1.0	交通・招	^{接近} -1.0 │ ^班	
		0.00	 画地	 -7.8	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排	 美近 0.0	環境		0.0			+1.0	交通・持	· -4.0 日	 環境 0.0
		+0.09	画地		 行政		- - その			 行政			 その他		
	正常	% / 月	街路		├ ├交通・持		環境							· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 ^{景境} -2.(
		+0.25	 画地		_ ¦行政		その			· 行政			 その他	i	
d	正常	% / 月	街路		交通・排		環境		0.0	 哲路			交通・指		^{買境} -2.0
		+0.08			¦行政		 その			 行政			 その他	L .	-2.(
e	正常	% / 月			交通・排		環境		0.0			1		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
		0.00			 		 その			 行政			へ <u>~</u> その他		-14.0
		央定のヨ		-3.1	J X	0.0	00	10°	0.0	JUX		1	〔比準価		55,300 円 / ㎡

(2)積算価格算定[为訳													
(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	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号		-			所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		事情補正		の価格	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点側	時点修正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100						<u>10</u>]		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	/補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)	除した		宅地化率でた価格 (円/㎡)		要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月至 地 内容	率 変動 率	成	標準化補正			月率	坚 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
法	3,169,863	724,080	2,445,783	2,147,580	298,203	(0.9792) 292,000	(3.7 0.4)							
	収益価格	8,848,485	円 (43	3,000 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)-2 想定選	動の状	*************************************									:	久留米(県)	- 15		也-4
	用	途		建築面	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(n	n²)
共同住宅						100.00	L S	2 F	:					200.00	
公法上の規	制等														
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・ ・ 奥行		前面道路、			
1 住居			70.01		200.01	400.0/		200 2	4.5			前面道路:	市道	4.	.2 m
準防			70 %		200 %	168 %		206 m	15.	0 m× 1	3.0 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定建物の	概要	2 L D K 定。使用	タイ! 容積	プ、平均 率は、当	面積約5 該地域[5 0 ㎡の住戸を こおいて標準的	_	有効率 の理由	10	0.0 %	外廊下、	外階段のた	こめ		
(3)-3 総収益	算出内]訳													
階層	用道	È	床面		有効 率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	たり月額 	月	額支払賃	[料 a	保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) t	権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
	住居			100.00	100.0	100.00		1,359		135,	900	2.0)	271	,800
1 ~ 1	12.12							.,,,,,				1.0			,900
	住居			100.00	100.0	100.00		1,359		135,	900	2.(-		,800
2 ~ 2												1.0)	135	,900
~															
~															
														543	,600
計				200.00	100.0	200.00				271,	800				,800
年額支払賃	計						1	271,	800 P	9 × 12	 ケ月 =		3	, 261 , 60	0 円
a共益費(管	理費)						円/n	n ×		m²×	12ケ月	=			0 円
b共益費(管	理費)	の算出根拠	L			地域の実態を	反映した								
その他の場	`						円/台			台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒れ損労	(算出	根拠、金額	頁)			敷金にて担保								-	0円
空室等に。 (+ a)x s			x 空	室率 B (%))	3,	261,600 円			5.0	% % =			162 00	ΛШ
以上計				_ · `		T		∃ ×		5.0	90 -		3	163,08	
保証金等の			考慮後	美)		543	,600 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		5,16	
権利金等の					憲後)	償却:	年数(,800 円 ×	4 4	年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) .2563 =		66,17	
その他の収ん	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =			0 円
総収益	+	+ +					3,169	9,863 円		(15,388	円/㎡)		
(3)-4 1 m²≌	たりの	月額支払1	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()内は支	払賃料								
NO 事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	建物村 差修正	各 地域	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	賃料
a				<u>100</u>] <u>100</u>	<u>100</u>	_ 100)]		- - 1		対象基準限	皆の 賃賃料 1,390 円	I/m²
b		()	_100] 100	_100)	100	<u>-</u>		月額支払		
C -		()	_100] 100	_100)	100	-		基準階	2 F	В
-		()	L] 100	0 []	[] []	l]				

				(,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		147,600	円	36,900,000 × 0.4 %)	
維持管理費		163,080	円	3,261,600 × 5.0 %)	
N 10 N ÷m	土地	26,000	円	查定額		
公租公課	建物	313,600	円	36,900,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		36,900	円	36,900,000 x 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		36,900	円	36,900,000 × 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用						
		724,080	円	(3,515 円/㎡) (経費率 2	22.8 %)
(3)-6 基本利率等		T				
r :基本利率		3.7 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 €	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		36,900,000 円]	179,000 円 / ㎡x 200.00 ㎡x	設計監理 (100%+	里料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0582		躯体部分 仕上部分	<u> </u>	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,147,580 円	1	0.0430 x 40 % + 0.0595 x 40 % +	0.0859 ×	20 %
X X	(10,425 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,169,863	円
総費用					724,080	円
純収益 -					2,445,783	円
建物等に帰属する純収益					2,147,580	円
土地に帰属する純収益 -					298,203	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				292,000	
× (3)_0 土地の収益価格	できませる はっぱい できまる できま できま できま しゅう しゅう はい しゅう はい しゅう はい しゅう	(r-a) 2.2 0	6	(1,417	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				40.000	
		8,848,485 P	j	(43,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市京町字七丁目 2 6 4番 6	2904000013748-0000
2	久留米市京町字七丁目 2 6 4番 9	2904000013750-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38 39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
 備考		[

令和 7 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
久留米(県) - 16	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額 15,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 59,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工 	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)1皿格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市湾	津福本町字	才五郎16	593番	113外			地積 (㎡)	.	264	Ìā	去令上のま	見制等
地地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施	設との	(50	武専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		関け、 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を		北東6.5 m 市道		水道、下水	津福75	O m	(その他)			
(2)	範囲	東 110 m、西	100 m、	南 50 i	m、北	70 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地					
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥行	ī 約	16 m、	規模		260 m³₹	呈度、	形状 ፤	E方:	形	
) 地 域	地域的特性	特記 特になし			¦ 5 m	方位 北6 市道			R 南方	750 m		1	象基準地	と同じ
"		事項			路		施設	!			規制	1		
	地域要因の将 来予測	区画整然とした 概ね良好な地域											環境や利	便性も
	最有効使用の判定	戸建住宅地					`	対象基準 の個別的 因		位				+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法		-	59	9,500 円/		<u> </u>						
	の適用	収益還元法	収益価額			/ 円/								
		原価法	積算価額			/ 円/								
		開発法		による価格		/ 円/					· -	- /	5 m. 1-8	
(6) ī	市場の特性	同一需給圏の範 な市場参加者は も良好であるた 概ね坪20万円	、久留米でめ、需要に	f内へ通勤す は堅調であり	するサラ! り、地価I	リーマンが中	心とな	る。当地	域は津	福駅徒歩圏	圏に存し	人、利	可便性及7	が住環境
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、戸 用は断念し、取 収集・選択し、 例比較法による	引事例比 説得力の高	交法によるし 高い価格が行	七準価格⊄ 导られた。	D試算を行っ 以上より、	た。比 指定基	準価格の 準地との	試算に	当たっては	は、多数	女の弟	折規の取引	川事例を
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円 / m²	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 17	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要		-6.0 +2.0 +54.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [147.7]	[101.0]	(66,600	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		00円/㎡	価 変 格 動		□ 」 である	が金利重	加に注	■ ■■ 咸傾向で 視を要す	*推移している。 *る。	,1る。7			
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		-	形 成 況 要		₃ 」 緩やか	な上昇化	順向で推	移してに	はい。住 ⁵ 1る。	ぞ需要に	は堅証	尚であり 、	地価は
の等 前か		+2.6 % 半年	円 / ㎡ =間	因 % の	要因		要因に変	と思いる (人)	, I _o					

(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引事 例番号		新在及び ^均 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o F	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交流 設の状況	通施 ₹	法令上の規 制等
а	久留米7		留米市				更地	(ほ!i	ぎ整	西2.8 m	道路			1 住居 (60,160)
b	- 82 久留米 7	24					更地			1=1	ぎ台	北東7 m	市治			準住居
D		17	■小山				文地	() 形	ᄉ	南東5 m 北西3.8 三方路				(70,200)
С	久留米7		留米市				更地	(ほ!i	ぎ長 形	東4.3 m	市道			1住居 (60,172)
d	- 62 久留米 7	24	留米市				更地			171	ぎ台	北東3.5	m市道			1 住居
u	八田小,		コンハロ				X 75	() 形	о . Ц	西3.5 m				(60,160)
	- 6	27										角地				
е	久留米7	_	留米市				更地	(り方形	 ぼ長 形	東5.8 m 北4.9 m				1低専 (60,80)
	- 6	35										角地				
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推 (定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		副別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10	0			街路	3	0.0	
_	50	,467	[100.0]	100	[/]			52,028	+	0.0]		57,8			0.0	58,400
b	(59	,599	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		59,190	10 [10	0 <u> </u>		58,6	接近 62 環境		0.0	59,200
С	()	100	[101.1]	100	_100		•	_10			•	画地		+1.0	,
_	59	,182	[100.0]	100	[/]	[100.0]		59,833	+	0.9]		59,2	99 一 行政	ζ	0.0	59,900
d	60	,643	<u>100</u> [100.0]	[101.5] 100		100 [99.0]		62,174	10 [10	<u>0 </u>		60,5			0.0	61,200
е	()	100	[100.2]	100	_100			_10	0		•			1.0]	
				100		[102.0]		39,645				58,3		10	0	59,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ワ標準化	(補正の内割	7					工地以	ッ 要达	の比較の	内訳			
	正常	% / 月	结圾		交通・指		環境		0.0	建筑			交通・接	9F -		音 。
u	ш.пэ	0.00	L		Ĺ		. L					i				^見 +2.0
			四地		¦行政 -		その		0.0				その他			
b		% / 月			交通・指		環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近) ¦ 環 ^坎	^竟 -3.0
		+0.16	画地	+2.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0)	
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 +2.0	ე ¦環均	·····································
		+0.16	 画地	0.0	└		しての		· 	 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		 交通・指		環境			街路			交通・接			
		+0.22	 画地		_ ¦行政		その			 行政		i	 その他			
e	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路			交通・接			 -30.0
			 画地		 行政		その			行政		i	 その他			-30.0
				+2.0	1	0.0			0.0			0.0		0.0		
オŀ	北準価格 法	快定の3	里由										〔比準価	格:		59,500 円 / ㎡)

												八田小	(> (>		O	-0-6 0
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存し、	再調達原仰		把握が困難で	あるため。				
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及:	び地番								
13	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点何	修正	造修	正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		1			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有股份	i効宅地化率 :した価格	<u>∝</u> で	地域要因の 較	比 個別的	的要因の	再	調達原	原価
	(円/	m²)				正沒(の間間 (円/㎡)	l ha	でに (円/m	າ)	¥X	LL#X			(F	円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []					
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各	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				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元和	间回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) ((r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。			

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市津福本町字才五郎1693番113	2904000024550-0000
2	久留米市津福本町字才五郎1693番114	2904000024551-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
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		
42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		<u> </u>

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 17	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

 鑑定評価額
 21,400,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 97,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	76,000 円/m²
(2) 南北河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 (正均	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			·/ 入口											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに久	留米市諏	訪野町字	☑鞍打174	14番69	/				地利 (m²)		219	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用のヨ	別況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		で 要な交通施証 近の状況	设との	1住居 (60,200)
	長方形 Ⅰ.5:1	住宅 W 2			主宅の中にア 見られる住宅		東4 m 市道			水道、 ガス、 下水	花畑1	.1 km		(その他) (60,160)
(2)	 範囲	東 130	0 m、西	100 m、	南 120 r	m、北	90 m	標準	■的使用	用 低層	上 住宅地	1		, ,
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 17	' m、 奥行	京 約	12 m	· ·、 規	.模		200 m	 程度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:	寺記すべき	事項はな	113	街 - 4 m 路 -	市道		交通施設		尺 南西	西方1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				 E宅地域で、 ニ昇傾向で挑					- 3するも	のと予	7測。地価기	」 K準は、	利便性が高く需要
	有効使用の判定	低層住		T						対象基準 の個別的 因		î l l		
. ,	定評価の手法 適用	収益還	列比較法 元法	比準価収益価			9,000	円/m 円/m		_				
		原価法		積算価			/	円/m						
(a) 	110 o 4+ 1/1	開発法	人国社町公		による価格		/ ======	円/m		·/ + + 1	フドカ戸区	╗ ╧ ╷╾╵중ᄨ┺╅	- 7 V	初日老に仕事されて
(6)巾	場の特性	。近隣は価格に発	地域は、 闘 を引されり	最寄駅、/ 他価上昇3	小学校、商店	吉等の利信 取引価額	更性施詞	役に近く	(立地)	条件にお	いてす	ラ場優位性を	有し、	で取得者と推定される 活発な分譲地取引の 6価格帯は新築の土地
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	た投資技 、比準化	采算性をえ 価格に比し	Fす価格で した収益(である。近四	隣地域は: 内信頼性	共同住 ^写 及び説紀	宅等もii 导力はfi	ぬめられ れいもの	れるもの のと判断	の、自 iした。	1己所有目的	うによる	面格は収益性に着目し 5取引が中心的であり ■価格を重視するとと
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	/ m \	内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100	1			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比		内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		4 / m²	100	100	100	[100	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年	則平標準1 拾	の検討	91,00	ე 円 / ㎡	価 変	一般的 要 团								上 記利、堅調な投資需要 可にある。
象標(基準標準価語	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	標準地	表標準地等		形 状 成 況	世史				位置する。		住宅地域で、	生活和	便性施設等にも近く
地格 の等 前か	標準地番号 分子 公示価格 空動率 年間	久留米 ——— +7 1	95,50	0 円 / ㎡	13 _要 因 % の	個別的 要 因		固別的要	因に変	動はない	, I _°			
- /-														

10	取引事	Į.	所在乃7兆州	世番並びに	「住居ま	示 取引時	硩	地積		ĪĒ	画地	接面道	1路の	主要交通	施	法令上の規
NO	例番号		」等	B 田 亚 O·IC	正/白4	点	類 型	201頁	(m²)	の デ	形状	状況		設の状況	ine	制等
a	久留米7	C 久	留米市				建付地	,	,	台刑	纟	北4 m私 南3 m	道			準工 (70,200)
							16	()		二方路				特別用途地区
	- 102															
b	久留米7	C	留米市				建付地	(不整)	整形	北東4.7	m市道			1住居 (60,188)
	- 102															
C	久留米7	C 久	留米市				更地	(ほぼ 方邪 	ぎ長 ド	西6 m市 北6 m	道			1住居 (70,200)
	- 6 ⁻	16										準角地				
d	久留米7	C 久	留米市				更地	,		台刑	ß	北東22 南4 m	m県道			2住居 (70,200)
	_ ,	11						()		角地				(70,200)
e																
								()						
10	取引化	而格	事情補	時点修	建付	減 標準化	堆	定価格	†#b†	或要	1	住定標準 (一	別的要因の	D	 査定価格
••		/ m)	正	E E	価の補			円/㎡)	因のは			(円/㎡)		較		(円/㎡)
a	()	100	[107.1]	100	100							街路		0.0	
b	(,941)	100.0]	100 [104.1]	100.0	100		107,034	100			100,3	13 交通 接近	- (0.0	100,000
	82	,542	[100.0]	100	[100.0	[95.0]		90,449	[94	1.1]		96,1			0.0	96,100
С	(89	,007	100 [100.0]	[101.6] 100	100	_ <u>100</u>] [96.0]		94,199				100,1	回地	. (0.0	100,000
d	()	_100	[107.4]	100	100		,	_100)			行政		0.0	· ·
_	85	,854	[100.0]	100	100] [103.0] 100		89,522	100			100,4	74 その		0.0	100,000
e	(,		100		_			[]				<u>[100 .</u> 100	L <u>U</u> .	
NO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a			街路	-5.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 -1.0	環境	+10.0
		+0.59	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -1.0	環境	-5.(
		+0.59	画地	 -5.0	└	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
	正常	% / 月	街路		 交通・		環境			街路				近 _{-4.0}	環境	-3.(
		+0.13	画地		¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		. L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路				<u> </u>	環境	÷ -15.(
		+0.82	画地		- - 行政		- そ の		-	 行政		i	 その他		. L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			交通・接		環境	ŧ
			画地		¦行政		その	 他		 行政		 - - -	 その他		. L	
_	 比準価格別	h 🖶 🔿			1		1					1	〔 比準価村	~ .		99,000 円/㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原価	重の	把握が困	難な#	ため 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算(価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,834,280	622,200	2,212,080	1,699,440	512,640	(0.9792) 501,977	(3.7 0.4)
	収益価格	15,211,424	円 (69	9,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	物の状	大況											久留米(県)	- 17		地-4
		用	途		建築同	面積	(m²))		構造・降	皆層		延床	面積		(r	m²)
共同	住宅						75.00		L S	2 F						150.00	
么	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率	等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住	:居			60 %		200 %	160	%		219 m²	17.	.0 m×	12.0 m	前面道路: 特定道路ま			1.0 m m
	見定建物σ)概要	低層住宅 用と判定			2 階建0	の共同住宅を	を最	I .	有効率 の理由	1(00.0 %	外廊下	、外階段使用			
(3)	-3 総収益																
. ,	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	į	1㎡当 <i>t</i> 支払賃料	 とり月額 -	F	割額支払賃	宣米 斗	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	ra/ =				(m²)	(%)	(r	m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	共同信	主宅		75.00	100.0	75	.00		1,600		120	,000	1.0	0	120	0,000
	~ 2	共同信	主宅		75.00	100.0	75	.00		1,600		120	,000	1.0	0	120	0,000
<u>-</u> -																	
	~																
	~				450.00	400.0	450	00				0.40	200			240	0,000
	計 額支払賃	₹ ¥4			150.00	100.0	150	.00		240	000 [円 x 12	,000 			2,880,00	nn III
	共益費(管										000 1		<u> 7万</u> 12ケ月			2,000,00	0円
			の算出根拠	 [共益費を別	引途			こいた						- 13
			車場使用料						000 円/台			2 台×12			=	96,00	00 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	Į)			敷金により	〕担·	保されて	いるため	計上	しない。					0 円
空	室等によ	る損失						2,8	80,000 円	} ×		5.0	%				
(-	+ a)x 空	室率A	(%)+(x 空	室率B((%))	+		F.	×			% =			144,00	00 円
	人上計															2,832,00	00円
			益(空室損失						000 円 ×		.0 %			00 % =		2,28	80 円
			益及び償却				償	却年	F数(円 ×		¥) 	運用利 ×	回り(%) =			0 円
		(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%			% =			0 円
	¥収益 		+ + D月額支払1	手料の	第 出根地	 Л	()内は	古お		,280 円		(12,942	円/mí)		
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情补正		点修 標準補正		建物机差修正	格 地域	或要 比較	基準的格差修正		記定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а					100] <u>100</u>	<u></u>	100) <u> </u>	100			対象基準月額実	階の 質賃料 1,601 F	円/㎡
b			()	100] _100		_100	_ 100)	100	- 1		月額支		
С	-		()	100] _100		100) 1	_100	- 1		基準階	2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		116,800	円	29,200,000 x 0.4 %		
維持管理費		148,800	円	2,976,000 x 5.0 %		
N.¥D. N.÷H	土地	50,000	円	査定額		
公租公課	建物	248,200	円	29,200,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		29,200	円	29,200,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		29,200	円	29,200,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		622,200	円	(2,841 円/㎡)(縚	費率	22.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 (%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		29,200,000 円	9	400 000 EI / m²·	設計監理	
二千八年 併 世		0.0502		189,000 円 / ㎡× 150.00 ㎡× (躯体部分 仕上部分	100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582	_	0.0430 x 40 % + 0.0595 x 40 % +	0.0859 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(1,699,440 円 7,760 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益			<u>'</u>			
総収益				2	,834,280	円
総費用					622,200	円
純収益 -				2	,212,080	円
建物等に帰属する純収益				1	,699,440	円
土地に帰属する純収益 -					512,640	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				501,977	円
×				(2,292	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 °	%			
		15,211,424	円	(69,500	円/㎡)

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市諏訪野町字鞍打1744番6	2904000063052-0000
2	久留米市諏訪野町字鞍打1744番9	2904000063055-0000
3	久留米市諏訪野町字鞍打1744番16	2904000063062-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額 17,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 73,300 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 181	目 (6)路	[令和 7年1月]	円/㎡
			_ ,,,,,		路線価又は倍率	1.3 倍
┃(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留	米市国分	一丁字立	割985額	番8外) (m	边積 ₁')	(235	泔	令上の規	見制等
地	形状	敷地の設	利用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	. 接		な交通施設 で受通施設 で対況	设との	1中 (60	·専 , 200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			使一般住宅の ・等が見られ		南東5. 市道	3 m		水道、 ガス、 下水	西欽	 	3.1 kr	n	(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 30 i	n、西	110 m、	南 30 i	m、北	100 m	標準	隼的使用	用 低層	住宅	地					
近四	標準的画地の形	状等	間口約	15	m、 奥行	f 約	15.5 m	、	見模	'	230 ו	m²程.	度、	形状』	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記特	こない			街 5.	3 m市	道		西鉄:		∜駅	南東方		[[象基準地	と同じ
		事項				路			施設	ŧ				規制	l L		
	地域要因の将 来予測	近年、新 予測する		建分譲が	比較的多く	く見受け	られる。	低金	利等の)経済情	勢に	よる	が、今後	後もその	D傾	向は続く	ものと
	有効使用の判定	低層住宅	_						` ` ′	対象基 の個別 因		ない	١				
` '	経定評価の手法)適用	取引事例		比準価権			3,300	円/m									
U.	/週用	収益還元	去	収益価権		5	2,900	円/m	_								
		原価法		積算価格			/	円/m	_								
(a) -1	-18 - 4+1//	開発法	= 並の言		こよる価格 b域で、同-		/ + /2 (27)	円/m		(+ 	t ~ 22		++ 7 A	5 TT - 12 1-1	. ,	, бл \/ 1 /з	는 th 구드
(б) П	ī場の特性	岡都市圏	こ勤務す 築戸建で	るサラリ 3 千万円	はなて、同じない。 リーマン世界 日台後半のア	帯を中心	こ形成さ	されてい	いる。	需要の中	心の	価格	帯は土地	也230	m ² 7	11. 1千7	百万円
村	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	のと考え が生じる	る。収益 可能性を	価格は著 有する。	内に所在する 吉干低位に よって、 まえ、鑑定 まえ、鑑定	試算され; 本件評価!	たが、た こおいて	思定する こは、米	る建物 情度の	レイアウ 認められ	1トや	経営	想定等に	こよって	、訪	は算値に/	(ラツキ
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地	-	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ı]	100	100	ı	1				補	画地		因	行政	
格し をた	A 27 VIMITE	円/	m² $\frac{1}{2}$	100	[]	[]	100					正 そ	行政 fの他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)		- 17	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +6.0 +28.0
基の 準検	前年指定基準		. 1-	07.1]	100	100	[100		7	73,300	i	補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	91	,000 円/	m	100	[100.0]	[133.0]	100)				7	の他	0.0			
(10) 対年 象標	カー・削牛信牛1川恰		68,500		価 変 格 動	要逻		、留米市 。	の人口	1は約3	0万/	人です	あるが、I	直近 5年	間で	ごは微減値	傾向にあ
基準	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討		標準地等	と同一地.	形状成況	1 1				ハにスー 生が向上			アット、	ドラック	゙スト	∼ア等の立	ℤ地が進
地格 の等 前か	公示価格	1 +7 N º	1 半年間	- 円 / ㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	要因に変	で動はな	l 1.						
13.3 13		, 11.0 /	~ 1° E	u	,5 5	1											

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形状	也 接面证 状 状況	道路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	久留米 7 - 105		留米市				建付地	()	不整形	北4 m私 南3 m 二方路	道		準工 (70,200) 特別用途地区
b	久留米7	C 久i	留米市				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市	道		商業 (90,240)
c	- 100 久留米7	_	 留米市				更地	()	正方形	彡 北6 m私	道		「調区」 (60,200)
d	- 70 久留米7		留米市				建付地	()	台形	南東6 ㎡	市道		1 中専 (60,200)
e	- 111	3						()					
NO	取引命 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因の比		推定標準 ^を 格(円/㎡		 別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
a	(85	, 034	100 [100.0]	[101.8]	100 [100.0]			87,439		.3]	73,2	^~		73,300
b c	(83	,501	100 [100.0]	[111.6] 100 [105.4]	100 [100.0]	100 [100.0]		93,187	100 [122	.8]	75,8		0.0	
d	59	, 454 [′])	[100.0]	100.4]	100			62,665	[85 	.8]	73,0	36 行政		73,000
e	(, 868)	[100.0] 	100	[100.0] 	[95.0]		68,172	[92 		73,5	40 その	他 0.0 [100.0] 100	
NO	ア事情の内容の		ウ標準化	補正の内記		[]			= =====================================		要因の比較の	 內訳	100	
a			街路 画地		· · 交通・接		環境			 封路 		L	近 +4.0	^{買境} +16.0
b			街路		行政 交通・接		 		0.0	宁政 封路		その他 交通・接	0.0 近 +2.0 ^月	 環境 +17.0
	4	+0.58	 画地		¦行政 '		その		-	 亍政		¦ その他 '		
c		%/月 +0.45	街路 画地		- - 交通・接 - 行政		- 環境 - - - - - -					L	近 +2.0 ^月	環境 -15.0
d	正常 9	%/月	街路		行政 交通・接		 		0.0	宁政 封路		その他	0.0 近 _{+2.0} 년	環境 -10.0
	+	+0.58	画地	-5.0	 ¦行政 -		\ -		0.0	 テ政	0.0	L ¦ その他 !	0.0	
e	9	% / 月	街路		交通・接 	近 	- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -		-	5路		」交通・接 └	近 耳	買境
	上準価格決		画地		¦行政 		その	1U	ĺ	宁政		¦ その他 <u>'</u> 〔 比準価相		73,300 円 / ㎡

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	作员异7四个5	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10	100		
1	付帯費用 標準化補正 (円/㎡)				時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
					100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成								月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 工事費									% / 月	費用						% / 月
地	也域要因の比較 街路						通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由									
直	総収益	総費用	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法	3,985,940	860,914	3,125,026	2,706,300	418,726	(0.9792) 410,016	(3.7 0.4)						
	収益価格	12,424,727	円 (52	2,900 円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由												

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

(3)-	·2 想定建	単物のも	大況 大況										:	久留米(県) ————	- 18		地-4
		用	途		建築	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	住宅						135.	.81	L S	2	F					233.82	
公	法上の規	制等						I									
用途	地域等		基準建業	英率等	指定容	積率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1中	専			60 %		200 %		200 %		235 m²	15	5.0 mx 1	15.5 m	前面道路: 特定道路ま			5.3 m m
想	!定建物σ)概要	1 ~ 2 \$	谐:共同	司住宅約	38.2	2 7 m²	1 L D K	タイプ	有効率 の理由		98.2 %	片廊下	式でPSのた		.	
(3)-	·3 総収益	5算出内	訓														
	階層	用资		床面	積	有効率	有效		1㎡当 支払賃	ー 作り月額 料	F	月額支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m^2)	(円)			(円) t	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
1	~ 1	共同信	主宅		116.91	98.2		114.81		1,468		168	,541	2.0)	337	7,082
	~ 2	共同信	主宅		116.91	98.2		114.81		1,468		168	,541	2.0)	337	7,082
_ <u>-</u>																	
	~																
	~																
	~																
	計				233.82	98.2		229.62				337	,082			674	1,164
年	額支払賃	料								337	,082	円 × 12	ケ月 =		,	4,044,98	84 円
a	共益費(管	理費)										m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根				小規模建物のため計上しない						ケ月+ = 144,000 円				
			車場使用									3 台x 12			=	144,00	
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	額)			敷金				ため計上しない 5.0 %						0円
空 (+	室等によ a)x 空	こる損失 図室率 <i>₽</i>	≒相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	,	044,984				% =			200 4	40 III
							T		144,000	ПΧ		5.0	90 -			209,44 3,979,5	
			益(空室損	失考慮後	善			674	164 円 ×	95	.0 %	ń x	1.0	0 % =			05 円
			さみび償却 ・			慮後)		償却的			年)	運用利 ×		%) =			0円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の)運用益	(空室損失	考慮後)			円×	t	%	ν ×		% =			0 円
総	その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)総収益 + + +								3,98	85,940 円		(16,961	円/㎡)		
(3)-	3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						()) 内は支持	公賃料								
NO						補 時	点修	標準化補正	建物 差修正	格地の	域要 比較	基準階格差修正	查 查	定実質賃料]/㎡)	基準地	2基準階(の賃料
а	<u>100</u> <u>[</u>							100	100 [] [0]	<u>100</u>	1		対象基準月額実	階の 質賃料 1,470	円/㎡
b	b						100	100] 10	0]	<u>100</u>	_		月額支 (払賃料 1,468	円/㎡)	
С	- (<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] 10	0]	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		186,000	円	46,500,000 x 0.4 %		
維持管理費		146,614	円	4,188,984 x 3.5 %		
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	40,100	円	查定額		
公租公課	建物	395,200	円	46,500,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		46,500	円	46,500,000 x 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		46,500	円	46,500,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		860,914	円	(3,663 円/㎡) (編	圣費率 2	21.6 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 4	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9792
(3)-7 建物等に帰属する純収益				,		
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		46,500,000 F	3		設計監理	
				193,000 円 / m ² x 233.82 m ² x 躯体部分 仕上部分		3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582			0.0859 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(2,706,300 円 11,516 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		,			
総収益					3,985,940	円
総費用					860,914	円
					3,125,026	
建物等に帰属する純収益					2,706,300	
土地に帰属する純収益 -					418,726	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				410,016	円
×				(1,745	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 ⁹	%			
		12,424,727	၂	(52,900	円/m²

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 18
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市国分町字立割985番8	2904000046335-0000
2	久留米市国分町字立割985番10	2904000046337-0000
3	久留米市国分町字立割985番11	2904000046338-0000
4	久留米市国分町字立割985番12	2904000046339-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18 19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
久留米(県) - 19	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 29日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	どの埋田の	り要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		留米市田:	主丸町田	主丸字下原	馬場 1 1	09番	6 外			地和 (m²)		679)	法令上の規制等	
準 地	形状	敷地 <i>の</i> 況	利用の現	別況	2の土地の	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	接边	で 要な交通施記 近の状況	殳との	(都) 1住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	が多い閑	南5 m 市道、 西側道	Ī		下水	田主丼	l400 m		(その他) (70,200)	
(2)	 範囲	東 40	m、西	100 m、	声 30	m、北	50 m	煙油	生的(由F	□ 用│戸建	 住宅#	1		(10,200)	
近	 標準的画地の形	1	···\、 <u>II</u> 間口 糹			···、10 亍 約	25 m		模		625 m²		T 米洲		
隣 地 域	地域的特性	特記 特	記すべき		-	街 5 m		•	交通	担主技		<u></u> 比東方400 m	法令	(都) 1住居(60,200)	
		事項				路			施設	ŧ			規制	 	
	地域要因の将 来予測											宅への需要 移するもの		定的であるが、当地 測する。	
(3)聶	まった。 最有効使用の判定	戸建住宅	言地							対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	自地		+2.	
, ,	協定評価の手法 ・	取引事例	比較法	比準価村	各	19,200 円/m²									
U.	適用	収益還元	法	収益価権	各		/	円/m							
		原価法		積算価権			/	円/m	_						
		開発法 開発法による価格 / 円/㎡													
(6)∄	5場の特性	いは久留	米市中心	部方面へ		エンドユ	ーザー	であるff	固人では	ある。市	場の中			選好性を有する、める 也規模が大きい地域で	
村	ば算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	貸家は発 格を中心	どなく、	賃貸市場 ·需給圏内	易が未成熟	であるた	め、収記	益還元:	まは非済	適用とし	た。よ	って、現実	その市場	也域で、アパート等の 景性を反映した比準個 景して、鑑定評価額を	
(8) 公規 示準	代表標準地価 標準地番号 格	也 標準:	也 -	時点 標準係		地域 因の比 較			の規		標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		ı]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政	
格し をた		円/	m² = \frac{1}{2}	100	[]	[- - 100				표	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	5号	-	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比		内準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	前年指定基準	≛地の価格	Г	1	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/	m² -	100	[]		100)			正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	のり、別午信学1111倍		19,300		価 変 人格 動	一般要	勺 / /	 「動産需 が強くな	悪要は、	 交通利(域では、3	' 便性に(建売住 ³		図調では える状況	」 あるが、周辺部の需要 兄も散見される。	
基準準価地格	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	では、 の の の の で が に で で で で で で で で で で で で で				形 状									
の等	公示価格		0/ \\/-=	円/㎡	要 因	(個別的 要 2	- 1	固別的要	関に変	受動はな(l I.				
前か	変動率 年間	J -U.5	% 半年間	3	% の										

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	ī地 沙状	接面道 状況	望路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米7	C 久	留米市				更地	(,	ほぼ) 方形	長	北6 m道	路			(都) (70,200)
b		28	5π \/ 				7#1/-			=-	-π/	-	, ×			(都)1住居
D	久留米7	22	当 不叩				建付 地	(長方)	1775	北8 m市				(60,200)
c	久留米7		 留米市				建付地	(,	ほぼ) 方形		西5 m市 東6 m	道			(都)1住居 (70,200)
	- 2	24										二方路				
d	久留米7	C 久 112	留米市				建付 地	(ほぼ 形	整	南西6 m	市道			(都)1住居 (60,200)
e		12						(,)						
10	取引信(円)	/m ² 正 正 価の補 100 <u>[100.0]</u> 100			建付派価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 北較		建定標準((円/㎡)		別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(711				100		OF 744	100			10.4	街路		0.0	40.000
 b	(,711)	100.0]	100	100	100.0		25,711	100	_		19,4	19 交通 接近		0.0	19,800
	17	,312	[100.0]	100	[100.0			17,312	[99			17,3	47 環境		0.0	17,700
С	23	, 225	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [103.0]		22,549				19,9	回地 02		2.0	20,300
d	()	100	[100.0]	100	_100			_100				行政		0.0	
e	(,777)	[100.0] 	100	100.0	[100.0] 100 []		17,777	[96 	_		18,5	18 その	他 <u>[102</u> 100		18,900
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		<u> </u>					要因	 の比較の	 内訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接続	近 -5.0	環境	+38.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	- L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		+2.0	交通・接続	近 -5.0	環境	+3.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	- L	
	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			交通・接続		環境	; +18.(
		0.00			 ¦行政		くって		-	 行政		i	 その他		- L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路		l	交通・接続		環境	j 0.0
		0.00			- - 行政		その			 行政		i	 その他			
e	(% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		l	交通・接続		環境	 }
			 画地		_ _ _ 行政		 			 行政		L	 その他			
		快定の3			1		<u>i</u>						〔比準価格			9,200 円 / ㎡

												У (Дит (УК)			_ ·
(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、	再調達	達原価の排	巴握	が困難であるた	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	面法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	큵			-		所在及7	び地番							
3	素地の取得値 (円/n		事情補	〕	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	ió N	造成工事費の 修正後の価値 (円 / ロ	格
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比	だい 個別的要[比較	因の 拝	耳調達原価	
	(円/㎡)					正復(の価格 (円/㎡)	际	Uにiiiifith (円/n	'n)	較	LU#X		(円/	m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	9 / ㎡			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動	率
			% / 月	事費					% / 月	費用				%	/月
地址	或要因の比較	·····································		街路	2	交通	・接近		環境		行政		その他	<u>т</u>	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元和	间回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) ((r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。			

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市田主丸町田主丸字下馬場1109番6	2905000003440-0000
2	久留米市田主丸町田主丸字下馬場1109番23	2905000003450-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
久留米(県) - 20	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額 5,220,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 宇地国本口	◇和 7年 6日 20日	(こ)(無ねの揺締	正党価格	W/V	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 29日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

												_	-	
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		米市田主	三丸町地:	徳字久保	2 1 1 2	番				地積 (m²)		645	法令上の規制等
地	形状	敷地の設	利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	(都) (70,200)
	長方形 :1.5	住宅 W 1			宅と一般(住宅地域	主宅が混	西4 m 市道			 水道、 下水	筑後草	野2.9 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	 範囲	東 60 г	n、西	50 m、	南 200	m、北	100 m	標準	 ■的使用	L 用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の刑	沙状等	間口約	1 20	m、 奥行	亍 約	30 m	ı、規	.模		600 m²₹	呈度、	形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特語	己すべき事	事項はな(, 1	街 4	m 市道	Ī	交通施設	2.9 k	草野駅 m	北東方	法令規制	対象基準地と同じ
地域要因の将 交通利便性:						L したさ			地域で	 ある。			」 5 土砂約	〕 災害が発生したこと ものと予測する。
(3)最有効使用の判定 戸建住宅地										対象基準 の個別的 因	集地 内要	l I		
` '	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価格	<u>\$</u>		8,100	円/m	2					
0);	適用	収益還元	_	収益価格	•		/	円/m	_					
		原価法		積算価格			/	円/m						
		開発法			よる価格	-	/	円/m		m -		++>		- 1 10 11 12 45 18 47 11 -
(6) 巾:	場の特性		人であり、	、外部が	らの転入	は殆どな	いもの	と考えら	ina.	市場の	中心価			そより地縁的選好性を こバラツキがあるため
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	貸家は殆	どなく、 実の市場 [。]	賃貸市場 性を反映	が未成熟した比準	であるた 価格を中	め、収i 心に、l	益還元法 司一需約	まは非江	適用とし	た。よ	って、戸建	住宅と	地域で、アパート等のこしての取引事例を持 更に昨年の価格から
(8) 公規侃 示準格	代表標準 標準地番号 8	地標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比要	別的 因の 対	の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[10]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
ー (9) 指か 定ら	指定基準地	番号		時点 修正	標準化補正	地域因の較	比	別的 (因の (較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基	準地の価格 円 /	m ² [100	100	100] [0			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 <i>5</i> 象標 <i>0</i>	削牛烷华训恰	Į.	8,200 標準地等		価 変 格 動		因	が強くな	1、1地域	ぱでは、3	建売住宅	等が売れ死	える状況	るが、周辺部の需要 記も散見される。
基準核 準価部 地格	鬨 である場合の検	共通地点(代表 討 標準地	16年地寺(- 四一地兒	形 状成 況	要	因」。	みで推移	してに	る。		すの住宅地等	手の需要	要は弱く、地価は弱含
の等前か	公示価格 変動率 年		当半年間	円/㎡	因 % の	世紀		固別的要	因に変	動はない	, 1,			
			1	-		1								

<u> </u>													小(宗)	- 2	20 七地-2
(1)	比準価格質	算定内	訳												
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米70	C 久日	留米市				建付地	(ほぼ台) 形	東8 m県南東4 m				(都) (80,200)
	- 1	4									角地				
b	久留米7		留米市				更地	(ほぼ長 方形	南3.3 m	市道		((都) (70,200)
С	クログライス クログ クログ クログ クログ クログ クログ クログ クログ クログ クログ	!3 K 久旨	留米市				更地	(ほぼ整) ^形	北5 m市 東4 m	道			(都) (80,200)
	- 2	20									角地				
d	久留米7	C 久E	留米市				更地	(ほぼ台) 形	南11 m県	浸道		((都) (70,200)
	-	1													
е	_							()					
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補口			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較 木	推定標準(各(円/㎡)		引的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(11.) ,049	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		10,652		9.2]	8,2	街路 45 交通		0.0	8,250
b	()	100 [100.0]	[99.2] 100	_100	100 [100.0]		10,048	_100		8,6	接近	(0.0	8,690
С	()	100	[98.8] 100	_100	_100		<u> </u>	_100)	-	画地		0.0 0.0	
d	(,996	100.0]	[101.0]	100	100		8,629	107		8,0	7 行政	(0.0	8,060
	7,	,953	[100.0]	100		[100.0]		8,033		3.2]	7,4	24 その	也 (0.0	7,420
е	()	100 []	100	<u>100</u> Γ	100			100 []			[100 .	<u>0</u>]	
NO		 1月率		 補正の内記		<u> </u>					 因の比較の	 内訳	100		
	の内容 ダ	变動率													
а		%/月	街路	0.0	· 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路 	+4.0	交通・接記	년 +1.0	· 環境	+23.0
	-	-0.08	画地	+3.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b		%/月		0.0	交通・		環境		0.0	街路	i	交通・接迫	^丘 +1.0	環境	+18.0
	-	-0.08	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
С		%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0	交通・接迫	^丘 +1.0	環境	+4.0
	-	-0.10	画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
d		6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	+5.0	交通・接迫	년 +1.0	環境	+2.0
		+0.08	 画地 	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
е	9,	%/月	街路		交通・	接近	環境		:	街路		交通・接迫	丘 	環境	
			画地		行政		その	他		 行政	' 	その他			
オト	上 上準価格決	定の現	 里由									〔比準価格	:	;	8,100 円 / ㎡)

												>(H)()	- /		0.0
(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、	再調達	達原価の排	巴握:	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								
ì	造成事例番号	를			-		所在及	び地番							
1	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	ぎで	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の	再調達	原価
	(円/n	n²)				正復(の間間 (円/㎡)	小	のた臓情 (円/n	n²)	¥X	LU#X		(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100]		
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	円 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路			交通	・接近		環境 行政				₹0.	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣にアパート等の)貸家がなく、賃貸市均	場が未成熟であるため。			

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 20
 宅地-7

		7 # * T P
N o	所在及び地番 久留米市田主丸町地徳字久保 2 1 1 2番	不動産ID 2905000028201-0000
2	人虽不中四王 <u>刘则地</u> 远于入床 2 1 1 2 亩	2903000026201-0000
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		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 - 21 宅地-1 久留米(県)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
久留米(県) - 21	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額 3,390,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,800 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u> </u>	/ r \/無物の毛***	工学体物	NVJ.	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 29日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	濫定評価額の決定	・ツ连氏	か女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	グにク	(留米市田	1主丸町船	3越字東行	徳122	0番1				地 (m²		314)	法令上の規制等		
地	形状	敷地況	の利用の	現 周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 <u>が</u> 近の状況	施設との	(都) (70,200)		
	長方形 1.5:1	住宅 RC2	2		主宅と一般化くからの住宅		西7 m 県道			-	田主	丸3.3 km		(その他)		
(2)	 範囲	東 2		50 m、	南 130	m、北	60 m	標準	●●●●	用一戸建	_ 住宅 [‡]	 也				
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 20) m、 奥í	亍 約	15 m.	規	模		300 n	☆程度、	形状	まぼ長方形		
隣 地 域	地域的特性		特記すべき	多事項はな	113	街 7 m	1 県道			km	丸駅	北東方3.3		,対象基準地と同じ ,		
	W 10 T T T T T T	事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測				最家住宅を らり需要は									た地域及びその周辺		
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基 の個別	準地 ;	ない				
` '	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	比準価格 10,800 円/㎡ 因											
0)	適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/㎡	_							
		原価法		積算価			/	円/m²	:							
		開発法			による価格	•	/	円/㎡								
(6)市	5場の特性	有する	個人であ	り、外部な		は殆どな	ハものと	きえらい きょうしょう しょうしょう きゅうしょう きゅうしょう しょう きゅうしょ しゅうしゅう しゅう しゅう しゅう しょう しゅう しょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	れる。	市場σ)中心	価格帯は、		Rより地縁的選好性を こバラツキがあるため		
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	貸家は用し、	殆どなく、 現実の市	」賃貸市□ 場性を反同	場が未成熟 映した比準	日した価格形成要因の影響を受ける原 であるため、収益還元法は非適用と 価格を中心に、同一需給圏内の需約 下上記の通り決定した。					<i>っ</i> た。。	よって、戸	⋾建住宅と	としての取引事例を採 、更に昨年の価格から 		
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	隼地	時点 標準化 修正 補正		地域 因の比 較		別的 因の 蛟	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 街路内準 交通訳 化 環境			地 街路 域 交通 要 環境		
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補			因 行政		
格し をた		円	l / m²	100	[]		100					その他		その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		引的 因の 跤	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 第 訳 名	<u></u> 交通		地 街路 域 交通 要 環境		
基の準検	前年指定基準		各] / m²	100	100	100	[100]			福山	行政		因 行政 その他		
地討	4 3.15 + 34 11		7 111	100	1	ļ -		.=			/ 	その他	LEPTE			
(10) 対年 象標(別年標準価格			0 円 / ㎡	価 変. 格 動									あるが、周辺部の需要 兄も散見される。		
基準相準価語	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(f 標準地	代表標準地	等と同一地	·····································	地地		口の減 で推移			り、既	存の住宅は	地等の需要	要は弱く、地価は弱含		
地格の等	標準地番号 公示価格	要 因														
前か	変動率 年間	-0.9	9 % 半年	間	% の											

۷0	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米7	C 久	留米市				建付地	(,	ほほ 形	Ī	東8 m県 南東4 m				(都) (80,200)
	-	14									1	角地				
b	久留米7		留米市				更地	()	ほほ 方形		南 3.3 m	市道			(都) (70,200)
c	久留米7	23 K 久	留米市				更地	(ほほ) 形		北5 m市 東4 m	道			(都) (80,200)
	_	20									1	角地				
d	久留米7	C 久	留米市				更地	(,	ほほ 形	É台 i	南11 m 県	製道			(都) (70,200)
e	-	1						(,)						
10	- 取引((円	── 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付 価の補			 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 比較		定標準(円/㎡)		引的要因(D	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[99.3]	100	100			_100				街路	(0.0	
b	(,049	100.0]	100	100.0	100		10,652	100			10,6	52 交通 接近	•	0.0	10,700
_	10	,129	[100.0]	100	[/] [100.0]		10,048	[89			11,2		(0.0	11,300
C	(,) 3,996	100 [100.0]	[<u>98.8</u>]	100	_ <u>100</u>] [103.0]		8,629				11,0	画地	(0.0	11,000
d	()	100	[101.0]	100	100		0,020	_100			11,0	行政	(0.0	11,000
_	7	,953	[100.0]	100	100] [100.0]		8,033	[79	_		10,0	92 その1		0.0	10,100
e	()	<u>100</u> []	100	100	_ 100			<u>100</u>	<u>, </u>				<u>[100.</u> 100	<u> </u>	
NO	ア事情の内容			補正の内部	7					工地域	要因 σ	ひ比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・接迫	£ 0.0	環境	0.0
		-0.08	画地	+3.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			-6.0	交通・接迫	년 _{0.0}	環境	-5.0
		-0.08	画地	0.0	└	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
<u></u>	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境						交通・接迫		環境	-21.0
		-0.10	画地		_ 行政		くって			 行政		i	 その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	 街路			交通・接迫		環境	-22.0
		+0.08			_ ¦行政		¦ ¦その			 行政		i	 その他	0.0	. L	
e		% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0			0.0	交通・接迫		- 環境	<u> </u>
			 画地		,		 		-	 行政		ا ا ا ا	 その他			
		決定の			1		1					 	〔比準価格			

												У(Щ/1/()	1~)		0.0 0
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で、	再調達	達原価の批	巴握	が困難であるた	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 号	=			-		所在及7	び地番							
313	素地の取得(f) (円/n		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E	修正領	事費の補 後の価格 〔円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	1		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有効宅地化率で 除した価格			地域要因の比 較	比 個別的要因の 比較		再調達	上原価
	(円/㎡)					正復(の風情 (円/㎡)	小	のた臓情 (円/n	n²)	#X	LU#X		((円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100]		
Ĭ	熟成度修正]]	/ 100			積算值	插格		F	ໆ / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月翌	室動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比較	蛟		街路	7	交通	交通・接近		環境		行政		₹0	D他	

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)						
法						()		()						
			円 (90						
			D ([] / III)										
	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	近隣にアパート等の	貸家がなく、賃貸市均	易が未成熟であるため。										

(4)開発法による価格算定内訳														
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由									
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 21
 宅地-7

	八日本	(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市田主丸町船越字東行徳1220番1	2905000070658-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35 36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 22 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
久留米(県) - 22	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額8,730,000 円1 ㎡当たりの価格26,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 20日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7.7 0.0 0.5 0.	/ F) /#+# O 15 #5	工尚 /正格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留	米市三潴	断玉満	字中小路の	カニ21	3 0 番				地 (㎡		332	法令上の	規制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(都) (70,200)	
	長方形 1:2.5	住宅 W 2			宅、一般信 住宅地域	注宅が混	東4.5 市道	m		水道	犬塚	450 m		(その他)	
(2)	範囲	東 100 n	1、西	120 m、	南 70	m、北	30 m	標準	準的使用	□ 用│戸建	住宅均	也			
近 隣 -	標準的画地の形	状等 I	間口 約	12	m、 奥行	亍 約	28 m	、	見模	'	330 n	i程度、	形状!	長方形	
地域	地域的特性	特記・特に	なし			街 4.	5 m市	道	交通	1	訳東	方450 m		対象基準地	と同じ
-	 地域要因の将	事項	·7.61 +		<u> </u>	路	·	7 = 74	施設			3	規制		,
	地域安内の行 来予測	久留米市第						5尸建	任毛功	四塊 じめ	リ、i	最奇駅へ 佐	莎 圈闪	である強みた	いら当田
. ,	侵有効使用の判定	戸建住宅:								対象基準 の個別的 因		ない			
() -	鑑定評価の手法 NASE	取引事例と		比準価権		26,300 円/m									
U,)適用	収益還元法	-	収益価格			/	円/n							
		原価法 開発法		積算価権	8 こよる価格	,	/	円/n 円/n	_						
(6)市	う場の特性	市中心部や	園は久留: 日本日本 日本日本 日本日本	米市郊外 市圏等に 等におい	に存する 通勤する Nて戸建分	地域で、 ^を サラリー 譲開発が	マン層で 見られ、	町内I であり、 既存(におい 、不安 の住宅	定な経済 地域にも	秋況	こより慎重	に行動し	的な需要者は っている。最 質向にある。	寄駅まで
育	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頼の決定の理由	が支配的で	で賃貸市 記地から	場が未成 比準され	i熟であるだ は実証性がi	ため、収i 高く信頼	益還元法 し得る。	の適 よっ	用は断え	念した。	比準	価格は、久日	留米市刻	自己使用目 『外の居住環 『価格を標準	境等が類
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内省訳(≝ 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/෦	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			祖			因 行政 その他	
 (9) 指か 定ら	指定基準地番	· 号		時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	更 個	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 第 訳 们	雷 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 0.0 +29.0
基の 準検 地討	前年指定基準	■地の価格 ,200 円/r	-	02.5]	100	100	[100		2	26,100	祖口		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。		の検討 (価 変 ks 動			一般的要。因	ع ∫ ⊵	:してギ	它地需要	要は上昇	してお	り、地価は	堅調な重	」 市であり市街: 動きを見せて(いる。
基準 準価 地格	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討)検討 也 標準地		^{囲地点(代表標準地等と同一地点)} 形 状 / (要图	∄ J 'n	散見る	され、民	成住宅	地も含	として、農 めて宅地需		造成開発した: 早している。	分譲地等
の等 前か	公示価格 変動率 年間	円/			 因 の										
139 17	※新井 十個	, 11.0 70		,	,5 55	1									

NO	取引		所在及び ^対 」等	他番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	路の	主要交 設の状況	通施 兄	法令上の規 制等
a	久留米 7						建付地	(,	不惠		北6 m私	道	H2 1/1/2		(都)2低専(60,80)
	- 5	519						,								
b	久留米		留米市				建付				ぎ整	南東4.6	m市道			(都)
	- 11	15					地	() 形		西4.5 m				(80,200)
c	久留米		(留米市				更地	(,	長方)	方形	西4.5 mi	市道			(都) (70,200)
	- 11	02														
d	久留米		(留米市				更地	(,	袋均	也等	西4.5 mi	市道			(都) (70,200)
e	- 11 久留米 7	103 7 C ク	留米市				更地			ほほ	 手長	北東4 mī	市道			(都)1住居
	ХШЛ		СШУПП					(方形		北西4 m				(70,160)
	- 11	12										角地				
10	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補工			定価格 円/㎡)	地域のは	或要 北較		住定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	動 の	査定価格 (円/㎡)
a	(100	[101.3]	100	100			_100				街品	烙	0.0	
b	(9,988	[100.0]	100 [100.6]	100.0	100		30,998	100			28,07	<u>/8</u> 交道 接道		0.0	28,10
	28	8,788	[100.0]	100	[100.0	[103.0]		28,117	[100	0.8]		27,89			0.0	27,90
C	(2	1,697	100 [85.0]	[101.2] 100	100	100 [100.0]		25,832	100 [100			25,83	画 [±] 32	也	0.0	25,80
d	() _100	[101.2]	100	100		-,	_100)		- ,	一 行正		0.0	
e	18	8,294		100	100	100		24,685	[100			24,68	35 そ 0	D他 [40	0.0	24,70
C	19	9,231	[100.0]	[101.2] 100		[83.2]		23,392				24,85	59	10	0.0] 0	24,90
NO	ア事情の内容		ウ標準化	2補正の内記	7					工地域	或要因	の比較の	内訳			
a	正常		1 街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	_{妾近 -3} .	0 ¦環 ^坩	·····································
		+0.16	6 =====	-2.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.	0	
b	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	_{6近 -4.}	0 ¦環 ^坩	·····································
		+0.15	5	+3.0	行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.		
c	売急ぎ	% / F	目 街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			交通・指		0 ¦環 ^坩	
		+0.13	3		 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		L	
d	正常	% / F	目 街路		文通・		環境			街路			交通・指		0 環 ^力	
		+0.13			_ 行政		¦ ¦その			 行政			その他		L	
e	正常	% / F	1 街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・持		0 0 環 ^り	
		+0.23			 行政		 そ の			 行政		`	その他		<u>i</u>	· ^見 -5.(
		決定の		-16.8	1 1 3 10 1	0.0	00		0.0			I	〔比準価	0.		26,300 円 / m

														УСЩИ	(> <)	_	-	0.00
(2))積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原促	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	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		付帯費用の補修 正後の価格			有効宅地化率で 除した価格			要因のは	比 個別的要因(比較		の 再	調達原	京価
	(円/㎡)						(円/㎡)			で (円/n	n²)	較		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>I</u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100		積算価格						円/m²					
内記	訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正					帯		標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	事費						% / 月								% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通・接近環境行政				行政	その他						

(3)	(3) 収益価格算定内訳										
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)				
法						()	()				
	収益価格		円 (円/㎡)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由 自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住 の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。										

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 22
 宅地-7

7 1139		
Νο	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市三潴町玉満字中小路の二2130番	2904000325346-0000
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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事	務所	
久留米(県) - 23	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	山﨑	晃尚

鑑定評価額 7,550,000 円 1 ㎡当たりの価格 35,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	i日 令和 7年 7月 14日		[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	Zanana za									地和 (㎡)	-	214	法令上の規制等	
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況						(都) 1住居 (60,200)			
	長方形 □:1.2	住宅 W 2			─般住宅か 生の良い住		東4.5 市道	m		水道、下水	北野2	50 m		(その他)	
(2)	 範囲	東 40 m		70 m、	南 100 m	m、北	70 m	煙 準	的使用	■■□□□□ B 戸建 ^ん	, ,				
近	 標準的画地の形料	1	<u> </u>	13 r			16 m				210 m²		形状 非		
隣一	地域的特性	特記・特に		10.		街 4.			 交通				_	対象基準地と同じ	
地域	S 2231312	事項				路				施設		,200 m	規制		
	地域要因の将 来予測													継続されるものと思 こ推移すると予測。	
. ,	有効使用の判定	戸建住宅地							` (対象基準 の個別的 因	準地 的要				
` ' -	定評価の手法				比準価格 35,300 円/㎡					=					
"	適用	収益還元法	5格 / 円/㎡												
		原価法		責算価格											
		開発法			よる価格										
(6)市	場の特性	県南各事業	所へ通勤	する給	まか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主な需要者は、市内中心部 与取得者である。北野駅周辺では駅接近性の良さからミニ開発が断続的に行われ、域外か 要の中心となる価格帯は土地で1000万円前後、新築戸建住宅で2500万円前後であ						りに行われ、域外から				
\ ´/検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	留米市の住	宅地域の 市場に裏	中でも 付けら	、北野町にれた実証的	司辺の事(内な価格。	列を中心 といえる	いに収集 る。よっ	してii て、t	式算した 比準価格	ものて は高い	あり、主た 説得力を有	る需要	いった。比準価格は久 長者の選好性に着目し 5のと判断し、周辺基	
(8) 公規信 示準	代表標準地 標準地番号 各	, 標準地 -		持点 多正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要		の規準	/ m ~ \	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	[10	1 00	100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	(9) 指定基準地番号 指か				標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比準	/ m ¯ \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	前年指定基準		[1	100	100	_ [1			補正	画地 行政		因 行政 その他	
地討		円 / m	10	00 []	[]	100)				その他			
(10) 対年 象標の	対年ら 継続 新規 35 300 円 / ㎡					一般的 当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同 要 因 年増減を繰り返し、郊外では地価上昇が鈍化し模 動									
基準検 - 2 基準地が 大通地点 (代表標準地等と同一地点 ある場合の検討) 準価討 代表標準地 標準地番号 - い示価格 円 / ㎡					格 動形 状成 況	(地 均 要 足						中心にミニ関 気配が窺える		が続的に行われてきた	
					要因										
前か	変動率 年間	0.0 %	半年間	9	6 の	^ -	-								

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道状況	路の	主要交通 役の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7		留米市				建付地	(,	ほぼ) 方形	長	西4.5 mī	市道			(都) 1低専 50,80)
b	- 81 久留米7		留米市				建付地	(,	台形		北4.5 mī	市道			(都)1低専 50,80)
	- 81	14						(,	'						
С	久留米7	C 久旨	留米市				建付地	()	不整	形	南4.8 메	県道			1 住居 60 ,192)
	- 20															
d	久留米7		留米市				更地	(2	ほぼ 方形		西4 m市)	道			1 住居 60,160)
e	- 20	03														
	_							(2)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 比較		上 住定標準値 (円/㎡)		削的要因(交	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		20 500	100			24.00	街路		0.0	25,000
b	()	[100.0] 100 [100.0]	[100.3] 100	[100.0] <u>100</u> [100.0]	_100		29,598	100 [63)		34,98	接近	(0.0	35,000 36,500
С	()	100 [70.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100		38,097)		<u> </u>	画地		0.0	35,200
d	()	100	[101.6]	_100	100		<u> </u>	_100)		35,24	一 行政		0.0	·
e		,594)	[100.0] 100	100	100	100.0]		37,180	100)		35,81	9 その作	[100.	0.0 0]	35,800
NO	ア事情・	 イ月率		100 補正の内記		[]			<u> </u>		要因	 の比較の	 为訳	100		
	の内容		7 13. 1 13	111111111111111111111111111111111111111	`					~			, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			
а	正常 9	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	Í -5.0	環境	-10.0
		0.00	画地	-2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		-1.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	ī -2.0	環境	-35.0
		+0.03	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	その他	0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-6.0	環境	+15.0
	-	+0.20	画地	-20.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d		%/月		0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-6.0	環境	+15.0
	-	+0.20	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	g	% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	街路			交通・接近	Í	環境	
			画地		 行政		その	他		 行政		L 	その他			
ー オト	· 上準価格決	e 定のŦ											〔比準価格	•	3/	5,300 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 35,300円/㎡〕

												У\Щ-\\(\)	- /		000
(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	ため							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	ᆒ			-		所在及	び地番							
313	素地の取得(i		事情補	〕	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u> 100	1		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	区で	地域要因の比 較	」 個別的 比較	要因の	再調達	原価
	(円/r	'n)				正按(の岡1音 (円/㎡)	协	のた画情 (円/n	n³)	¥X	LU#X		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	J		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較	蛟		街路	7	交通	・接近		環境		行政		₹0.	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持家を主体とした住 法を適用できなかっ		は賃貸事例が見当たらす	が、賃貸市場は未成熟	である。よって、収	益還元

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 23
 宅地-7

T 1135		T++-
N o	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市北野町今山字下四本木830番7	2904005047836-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 24 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 24	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額3,500,000 円1 ㎡当たりの価格19,900 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準地 形状 敷地の利用の現 別別の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 主要な交通施設 接近の状況 別別 (方形 1:1.5 住宅 中小規模一般住宅が多い 1:1.5 麻4 m 水道 金島450 m (2) 範囲 東 170 m、西 100 m、南 80 m、北 20 m 標準的使用 戸建住宅地 標準的画地の形状等 間口 約 11.5 m、 鬼行 約 15 m、 規模 180 m程度。 形	法令上の規制等 (都) 1 住居 (60,200) (その他) (60,160)
地 形状 関地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面直路の状況 供給 主要な交通施設 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 表	(60,200) (その他) (60,160)
1:1.5 W 2 郊外の住宅地域 市道 (2) 範囲 東 170 m、西 100 m、南 80 m、北 20 m 標準的使用 戸建住宅地 近 標準的画地の形状等 間口 約 11.5 m、 奥行 約 15 m、 規模 180 m程度 形程度	(60,160)
近	
近 標準的画地の形状等 間口 約 11.5 m. 奥行 約 15 m. 規模 180 m²程度. 形	形状 長方形
1 1 信华的闽坝以形孙寺 1 国口 龄 11 5 01、 蚁11 龄 15 01、 规律 180 01住房。 龙	形状 長方形
地 地域的特性 特記 特にない 街 4 m市道 交通 金島駅東方450 m は は ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	法令対象基準地と同り
地域要因の将 一般住宅を中心とする既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の 来予測 のと思料する。値頃感はあるが住宅需要は力強さに欠け、地価上昇の兆しは見受けられ	└───└ ○利用状態が継続される
(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	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 19,900 円/m りゅう 19,900 円/m	
の適用 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、旧北野町のほか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主だ し地縁的選好性を有する給与所得者等であり、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は最寄り 旧北野町の中では東部郊外に位置し未だ土地需要の広がりは見受けられず、不動産取引は乏り要の中心となる価格帯を見出すことは難しいが、土地で500万円弱と思料する。	駅に近く値頃感はあるか
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 報の決定の理由 単一、立地や駅距離などに留意のうえ試算したもので、主たる需要者の 市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと 衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。	選好性に着目した、現実
(8) 代表標準地 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の比較 の規準価格 比較 内 準 交通 訳 示準格 - - ・ <td>地 街路 域 交通 要 環境</td>	地 街路 域 交通 要 環境
価と 公示価格 [] 100 [] 100 [] 100 をた 円/㎡ 100 [] 100 その他	因 行政 その他
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 原正 補正 因の比 要因の の比準価格 比較 (円/㎡) 標 街路 本 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 前年指定基準地の価格 [] 100 100 [] 補 画地	因 行政
準検 RS-1322 = 1-265 IMATE 100 10	その他
(10) - 1対象基準地の検討 当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平 対年ら 継続 新規 価 変 年増減を繰り返し、郊外では地価上昇が鈍 免煙の 19,900 円/㎡ ね 動	均と同程度。取引件数は 地化し横這いも散見。
基準検 である場合の検討	
公宗価格 円/㎡ 内/㎡ 内/㎡ 個別的要因に変動はない。 前か 変動率 年間 0.0 % 半年間 % の	

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 形状	接面道 状況	路の主	三要交通旅 の状況	ŧ	法令上の規 制等
a	久留米 7	' C 久	留米市				建付地	(台刑)	杉	北4.5 mi	市道			〔都)1低専 50,80)
		314								ļ					_	
b	久留米 7 		留米市				建付 地	(方別	ぎ長 形	西6 m市 北4.5 m 角地				〔都)1中専 70,200)
С	久留米 7	330 7 C 久	留米市				建付地	(不整)	整形	南4 m市	道			〔都) 70,200)
	- 8	317														
d	久留米 7		留米市				更地	(長7	5形	北6 m市	道		((都) 70,200)
	-	26														
е								()						
NO	取引 (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地に因の	 域要 比較		 惟定標準値 (円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.3]	100	100		00.054					街路	0	.0	22.22
b	(2,985	100.0]	100 [100.2]	100.0]	100.0]		23,054	10	4.0] 0		20,22	²³ 交通・ 接近	0	.0	20,20
	23	3,020	[100.0]	100	[100.0]			22,614		3.6]		19,06		0	.0	19,10
С	(12) 2,527	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]		14,651	100 [76	0 3.0]		19,27	画地	0	.0	19,30
d	()	_100	[100.0]	100	_100		•	_10	0		<u> </u>	一 行政		.0	,
e	(5,712	[100.0] 	100	100	100.0]		25,712	100			23,29	90 その他	[100.0	\vdash	23,300
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]			L			の比較の	 内訳	100		
a	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	0.0	環境	+14.0
		+0.03		0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-1.0	 その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+1.0	環境	+14.0
		+0.03	画地	+2.0	 行政		その		-	 行政		L	 その他	0.0		
С	正常	%/月	街路		│ ┌交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-5.0	環境	-20.0
		0.00	画地	 -14.5	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+14.0
		0.00			 行政		その		-	 行政		L	 その他	0.0		
_		%/月	街路		├ ├交通・接	近	環境			街路			交通・接近	 	環境	
e																

													. ()		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既点	(市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	큵			-		所在及	び地番							
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	正時点	原修正	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	_1] 100		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	で	地域要因(較	の比 個別 比較	削的要因σ.) Ā	調達原価
	(円/n	n²)				正接	(円/㎡)	PAT	(円/n	n³)	ŦX	LU#.	x		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	1	100		
Ż	热成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円/m²			
内記	R														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率 (付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地均	感要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政	Ż		その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F	∃)	(r-g)
法						()		()
			円 (円/㎡)				90
			11 (1 / 111 /				
	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			を主体とした住宅地域で 法を適用できなかった。	であり、収益性を基礎	に価格形成される	—— 地域	では

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 24
 宅地-7

		(水) 24 -6-67
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市北野町中川字下川原2306番21	2904005077032-0000
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		
畑石		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 25	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額3,810,000 円1 ㎡当たりの価格22,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留米市	北野町金島	3字三井田 1	999₹	番15			地積 (㎡)	(168	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況)現 周辺 沢	辺の土地の和	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) 1低専 (50,80)
	正方形 □ : 1	住宅 W 2	一般信の住宅	主宅が建ち並 ミ地域	が郊外	南4.5 m 市道		 水道、 下水	大城350) m		(その他)
(2)	 範囲	東 40 m、西	120 m、	南 60 r	m、北	90 m 標	 準的使用	用戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	京 約	13 m、 #	規模	,	170 ㎡稻	度、	形状工	E方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			i	5 m市道		大城縣	R南方350) m		対象基準地と同じ
		事項			路		施設	.			規制	1
	地域要因の将 来予測	一般住宅を中心 のと思料する。										状態が継続されるも ひと予測する。
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					` '	対象基準 の個別的 因		, 1		
. ,	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	2:	2,700 円/1	m²	스				
の	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/1	m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市	場の特性	し地縁的選好性	を有する	哈与所得者等	等である。	と思料される	が、一部	部には圏	外から0	の転入も見	見られる	要者は、圏内に居住 。駅接近性の良さか 宅で2500万円前
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	北野町等の事例	を採用し、証的な価格	駅接近性等 各といえる。	等を検討(よって、	のうえ試算し 比準価格は	たもの ⁷ 高い説	で、主た	る需要を	きの選好性	生に着目	いった。比準価格は旧 日した、現実の市場に 1基準地との均衡にも
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較		の規	/ m \	標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			IE -	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 .	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m 1	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標(則平標準1 拾		00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	- 126\L			 で、高齢	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		 程度。取引件数は近 道いも散見。
基準机 準価記	- 2 基 年地が共 (大きな) である場合の検討 ・ 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	9等と同一地	形状成況	1 1							国人間取引のほか、再 達移している。
地格	標準地番号		-	要	I							

(1)	比準価格 	算定内	l訳 					ı								
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画りの形式	地 伏	接面道路 状況	各の 三 談	E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7		留米市				建付 地	()	台形		北4.5 m市	道			(都)1低専 50,80)
b	- 8 久留米 7	14	00 1 				z∌/;			ほぼも	=	西6 m市道	i			(都)1中専
D			田小山				建付 地	()	方形		北4.5 m 角地				70,200)
c	- 8 久留米 7	30 C 久旨					建付			不整开	衫	 南4 m市道	i l			(都)
			777				地	()	1 12/	12	1.5				70,200)
d	- 8 久留米 7	17 C なE	翌米市				更地			ほぼも	Ę	北6 m道路	;			(都)
ŭ			H				χ-6	()	方形						70,200)
e	- :	26														
	_							()							
NO	取引	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較		建定標準価 〔円/㎡)	個別比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.3]	100	100		00.054	100			00.054	街路	(0.0	00, 400
b	()	[100.0] 100 100	100 [100.2] 100	[100.0] 	_100		23,054	100			23,054	接近		0.0	23,100
С	() (020	[100.0] 	[100.0]	[100.0] 	100		22,614	[103 _100			21,955	環境画地		0.0	22,000
_1	12	,527	[100.0]	100	[100.0]	[85.5]		14,651	[66			21,966			0.0	22,000
d	23	, 232	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		23,232	100 [98			23,634	その他	. (0.0	23,600
е	()	100		_100	100			100					[100.	<u>o</u>]	
NO	ア事情	<u></u> イ月率		100 補正の内部		[]			<u> [</u>] 	要因	 の比較の内	 I訳	100		
	の内容			110222 7 5 16	`						~					
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	₹通・接近	0.0	環境	0.0
		+0.03	画地	0.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 亍政		0.0	 - の他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路		+2.0 3	逐通・接近	0.0	環境	0.0
		+0.03	画地	+2.0	 ¦行政		 その		 0.0 1	 亍政		+1.0		0.0	Ĺ	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路		-	 逐通・接近		環境	-29.0
		0.00	 画地		 ¦行政		ところ			 亍政		i	 - の他	0.0	<u></u>	
d	正常	% / 月			_ 交通・接		環境		0.0	 封路		<u> </u>	₹通・接近		環境	+6.0
		0.00			 ¦行政		その			 		+1.0		0.0	L	
e		% / 月			交通・接		環境		0.0	50 野路			- ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		環境	
-		- , , ,			;	.	¦その			 宁政			 - の他		L	
		央定の!			1					J-N		i	比準価格			2, 700 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 22,700円/㎡〕

												У (Д/ (//	,		0.00
(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	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	西法の適用が可信	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	=			-		所在及	び地番							
素地の取得価格 事情補 (円/㎡)		証	時点修正	の価権	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		標準化補正	時点修正	:	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)		
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	l		
付帯費用標準化補		補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	区で	地域要因の比 較	比 個別的要因の 比較		再調達	原価		
(円/㎡)				正按((円/㎡)		(円/㎡)		¥X	LU#X		(円/㎡)		
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	l		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		F	ໆ / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比較	蛟		街路	7	交通	・接近		環境		行政		その	也	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持家を主体とした住 法を適用できなかっ		は賃貸事例が見当たらす	が、賃貸市場は未成熟	である。よって、収	益還元

(4)開発	きまによる価格算	定内訳											
(4)-1	開発法の適用	する しない 開発法を適用する場合の理由											
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発	法による価格			円 (円/㎡)							

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 25
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市北野町金島字三井田1999番15	2904005056313-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 26	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額6,960,000 円1 ㎡当たりの価格25,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留	米市北	:野町高良	皇字七ケ瀬	1808	番19			地和 (m²		271	ì	去令上の	規制等
地	形状	敷地の況	利用のヨ	別別	辺の土地の)利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近の状況			(都) (70,200)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		並ぶ	見模一般住 区画整然と 記地域	宅が建ち した既成	南4.7 m 市道		水道、 ガス、 下水	古賀落	茶屋2 km		(र	その他)	
(2)	範囲	東 130 г	n、西	100 m、	南 70	0 m、北	70 m	標準的傢	吏用 戸建	住宅地	<u>b</u>				
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 15	i m、 奥	.行 約	18 m、	規模		270 m	程度、	形状!	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特に	こない				7 m市道	交		茶屋駅雨	南東方2 km		1	象基準地	と同じ
		事項				路		施				規制			
	地域要因の将 来予測										きも現状の₹ ニ昇する気₫				
	最有効使用の判定	戸建住宅							4)対象基 の個別 因		111				
· ,	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価		2		/ m²	_						
0) 週日	収益還元	法	収益価				/ m²							
		原価法		積算価		/ 円/㎡ 各 / 円/㎡									
		開発法			による価格				7 ÷7 N A /-		+	L+ 7 =	5 755 -	±1∓ ⊞1	t = = = +
(6) г	万場の特性	し地縁的	選好性な 離れてる	を有する終 おり、西部	給与所得者 跌甘木線沿	音等である	と思料され	ふが、 ミ	ミニ開発の)分譲均	域である。∃ 地には圏外 <i>た</i> でける。需要	いらの転	え入す	も見られ.	る。最寄
\ \ /k	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	北野町等した、現	の事例を実の市場	を採用し、 易に裏付I	最寄駅↑ すられた∮	への接近性・	や居住環境 格といえる	等を検討	付のうえ訪	は算した	りることがで にもので、当 高い説得力を	とたる課	要	≦の選好′	生に着目
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	<u> </u>	時点 修正	標準化補正	近 地域語 因の比 較		カ のき	聚基準地 規準価格 円/㎡)	村 課 化	交通		地域要	交通	
価と	小元価枚				100	100	Г	1		補			因	行政	
格し をた		円/	m² ½	100	[]	-	100	<u> </u>		正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	号		時点	標準化	地域 地域			東基準地	標		0.0	地	街路	0.0
指か定ら	久留米(県)		- 23	修正	補正	因のb 較 	比 要因((F	比準価格 円/㎡)	内 準訳 化	環境	0.0	域要	環境	+8.0 +27.0
基の 準検		地の価格		[100.0]	100	100	[100.0	l		補		0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,300 円/	m²	100	[100.0]	[137.2]] 100		25,700	"	その他	0.0		COJIE	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			0 円 / ㎡	価 多	1		─ の人口は 減を繰り	減少傾向 返し、郊	で、高i 外では	齢化率は県 ^ュ 地価上昇が	平均と同	コ 司程原 黄這し	度。取引作 化电影员。 1も散見。	件数は近
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地	標準地等	等と同一地		大 「地 5	域) 区画				るが、総じ ⁻ 宅需要は弱さ				また最寄
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	グ 個別的 個別的要因に変動はない 要 因			l 1 _°						
前か	・ 変動率 年間	0.0 %	6 半年	間	% の		_								

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状况	道路の言	主要交通 殳の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7	C 久l	留米市				建付地	(ほり 方が	 ぎ長 形	西4.5 m	市道			(都)1低専 (50,80)
_		15								_						F. 400 CT
b	久留米 7 - 9	C 久i 16	留米市				更地	(長 万 	方形	西9.5 m	県道			「調区」 (70,200)
c	久留米7		 留米市				更地	(ほI) 形	ぎ台	西10 咖南6.4 m				「調区」 (80,200)
	- 9:	26										角地				
d	久留米7	C 久l	留米市				建付地	(ほl) 方:	ぎ長 形	西6 m市 北4.5 m				(都)1中専 (70,200)
 e	- 8	30										/13-8				
	_							()						
10	取引	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付え価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地域因の	 域要 比較		↓ 惟定標準((円/㎡		 削的要因(햧	מ	査定価格 (円/㎡)
а	(20	,006	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [98.0]		29,598	100	0 <u> </u>		26,1	街路 24 士宝		0.0	26,100
b	()	100.03	[100.0]	100.0	100		29,000	_100			20,1	24 交通・ 接近	. (0.0	20, 100
 c	24	,804	100.0]	100 [100.0]	100	100.0		24,804	[111	1.9]		22,1			0.0	22,200
_	30	,048	[100.0]	100.0		[103.0]		29,173		9.8]		26,5	69 (年17)		0.0	26,600
d	(,020	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0	100 [102.0]		22,614	100	0 <u> </u>		25,6	一 行政 69 その他		0.0	25,700
e	()	100	100	100	100 1 []		22,014	100			20,0	09 207	[100 .		25,700
VO	ア事情の内容			補正の内記	5					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	<u>f</u> +4.0	環境	; +10.(
		0.00	画地	 -2.0	 行政		- そ の			 行政		-1.0	- - その他	0.0	· L	
b	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			 交通・接近		環境	+15.0
		0.00	 画地		_ 行政		その			 行政			 その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		- 環境	t +15.0
		0.00	 画地		 ¦行政		その			 行政			 その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		- 環境	-20.0
		+0.03	 画地		¦行政		として			 行政			 その他	0.0	. L	
e		% / 月	街路	12.0	交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		- 環境	<u> </u>
			 画地		_ ¦行政		└ └その			 行政			¦ ¦ ¦その他		. L	
_		央定のヨ			1		i						〔比準価格			25,700 円 / ㎡

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地の	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	丁能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準化補	甫正	時点傾	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>	100		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要团	国の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正接	(円/㎡)	PAT	(円/n	n ^²)	ŦX		LUTX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P.] / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補工	E				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	感要因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		行	政		-	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持家を主体とした住 法を適用できなかっ		は賃貸事例が見当たらす	ず、賃貸市場は未成熟	である。よって、収	益還元

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市北野町高良字七ケ瀬1808番19	2904005060863-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 27 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 27	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額 3,790,000 円 1 ㎡当たりの価格 18,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-阿木口	AT 75 00 070	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年45	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	ピの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留き	米市城島	計工楢津	字宮ノ前に	8 2 5 番 :	2				地 (m	積 (2	206	法	令上の規	見制等
準 · 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状		との		3) 1住 200)	居
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			一般住宅の 見られる(北西5.	.3 m		水道、 下水	犬塚	4.5 km			(·の他)	
(2)		東 60 m	· 西	70 m、	南 100	m、北	80 m	標準	 隼的使月	刊戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形	状等	引口 約	16	m、 奥 ^行	元 約	13 m	、規	視模		210 r	n²程度、	Ж		長方用	li li	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街上北西	ī5.3	m市道		犬塚	沢西	方4.5丨			1	聚基準地	と同じ
		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	地域要因は島町内では													D接i	丘条件に	優り城
(3)揖	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅均	t .						` ′	対象基準 の個別的 因		ない					
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価村		1	8,400		n i	_							
U.) 適用	収益還元法	-	収益価格			/	円/m									
		原価法		積算価権	-		/	円/m	_								
(a) -1	-18 c 4+14	開発法同一需給圈			よる価格		/ z m=	円/m		++ル 4크 ሰ/	コンロルカフ	W * * -	ナフ/田	1 >	, L' ¬	+1 -7	5 ± Z
(b) П	万場の特性	郊外の既成では郵便局持の状態で	は住宅地域 で小学	域に対す 校、ス <i>ー</i>	る需要は	生活利便 場等の生	生が劣る 舌利便が	ること 領 を設まで	等を背 での交i	景に総し <mark>通接近</mark> 条	で弱 ∯件に	含みでは優るもの	ある。≧ のの、 ₽	当該地	域は	城島町内	ったおい
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	近隣地域に 益還元法に 試算したも 動向等価格	t適用した のであり	ない。取 り、その	(引事例比) 精度は高	較法によ [?] い。本件 [*]	る比準(では、i	西格は、 市場性を	上記で を反映し	市場の特 し客観性	性や をも	市域で(有するl	の相対的 七準価権	的地位 格を標	等を	考慮して し、昨4	で適切に 分の市場
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	2 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	草 交	通		地域要	街路 交通 環境	
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		ı	1	100	100	ı]			1	甫 画	_		因	行政	
格し をた		円/n	1 1 1	I	[]	[]	100				Ī	E 行i そのf				その他	
(9)	指定基準地番	 당목		時点	· 標準化	地域到	更 個	別的	対象	基準地	*	票 街		0.0	地	 街路	-2.0
指か 定ら	久留米(県)	-	28	修正	補正	因の比較	と 要	因の 較	の比差	準価格	内组织	達 交流 化 環	通境	0.0	域要	交通 環境	+3.0 -15.0
基の		 地の価格	[1	00.0]	100	100	[100	0.0]			∤			0.0	因	行政	-5.0
準検 地討		,800 円/n	₁ <u> </u>	00	[100.0]	[81.5]	100		1	8,200	1	E 行i そのf		0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		18,400	円/㎡	価 変 格 動	1		ス留米市 る不透明	5の人口	 は減少(反映し	順向に て不動	ある。 加産取引	物価高 件数は	、金利 不安定	 上昇 Eであ	 等先行き iる。	: に対す
基準 準価	・ 2 基準地が発 である場合の検討 代表標準地	:通地点(代表材 † 標準地	票準地等。	と同一地; -	形 状 成 況	地域										ī置するか]にある。	べ、城島
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	半年間	- 円 / ㎡ 	要 因 % の	(個別的 要 因	- 1	固別的要	要因に変	動はなり	l 1 ₀						
		70	1			1											

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	U I	画地 肜状	接面道 状況	路の	主	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
_			」 す 留米市				建付		(111)	台刑		北4.5 m	士 :芳	nX.	・ノコハルし		· ^{刚守} (都)1低専
а	久留米7		当不印				地	()	9	JL4.5 Ⅲ	叩追				(部) 1 版等 [50,80]
b	- 81 久留米 7		20 14 1				Z ⇒ /→			1=1:	r ≡	西6 m市					(都)1中専
D	- 83		当小 山				建付 地	(方	ぼ長 ド	北4.5 m 角地					(部)「中 等 70,200)
c	久留米7	_	留米市				建付 地	((ま) 形	 ぎ 台	南東3.1 南3.2 m	m市道				(都) 70,200)
	- 52	28										角地					
d	久留米7	C 久i	留米市				建付地	(方形	I長 ド	北3.3 m	市道				(都) 70,200)
_	- 110)9														_	
е	_							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / ㎡)		域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	勺要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	(22) , 985	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,054	10	0 <u> </u>		18,2°	10 会		0	.0	18,200
b	()	100.03	[100.2]	100.03	100.03		20,004	_10			10,2	··· 交 接	通・ 近	0	.0	10,200
	23	,020	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		22,614	+	0.7]		18,7	36 環	境	0	.0	18,700
C	19	, 911,	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		19,911	10 [10	7.3]		18,5	56 画			.0	18,600
d	()	100	[100.8]	100	100			_10				行			.0	
<u> </u>	(, 145 \	100.0]	100	100.0]	100		20,314	[11	1.5]		18,2	19 ~	の他	0 [100 .	0.0	18,200
		1		100					[]					100	ر و	
00	ア事情 クの内容 変			補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+3.0	環境	+28.0
	-	+0.03	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		-2.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+3.0	環境	+16.0
	-	+0.03	画地	+2.0	└ · ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常 9	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・			環境	+12.0
		0.00	 画地	0.0	 行政		- - その			行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常 9	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路			交通・			環境	+14.0
		+0.13			 ¦行政		¦ ¦その			 行政			その他		0.0	L	
e	9	% / 月		-5.0	文通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・			環境	
		,,	 画地		,	- 	 			· 行政			へ <u>~</u> その他			L	
			EM * C		X411		00	ت ا		I J ILX		1	こりじ				

												У(Щ/)()	-,		0.00
(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	再調達原	原価の把掘	屋が[困難であるため。)			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	마			-		所在及7	び地番							
313	素地の取得((円/r		事情補	〕	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L100	1		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	要因の	再調達	原価
	(円/r	ที่)				正按(の画情 (円/㎡)	小	のたimite (円/n	n²)	#X	LL#X		(円/m³)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L100]		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		P	9 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比 	較		街路	7	交通	・接近		環境		行政		₹0.	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	記元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	らに特化した住宅地域 ^で	で、賃貸市場が未成熟で	であるため。		

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 27
 宅地-7

N o		不動帝工口
N 0	所在及び地番 久留米市城島町楢津字宮ノ前825番2	不動産ID 2904000349096-0000
2	人田小川	2904000349090-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 28 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 28	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額6,410,000 円1 ㎡当たりの価格14,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
/ 2 \ 中地包木口	A TD - 7 F	0.0.07.0	/ C \ /T-12 @ 15*E	T 245 /T 16		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年	6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価						

	鑑正評価額の決定	-07-EHO	- 2 -											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久賢	習米市城!	島町江上	:字千代島i	前411	番1外				地 (m³		433	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	見 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	- 要な交通施 近の状況	設との	(都) (70,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			主宅と農家(6住宅地域	注宅が混	南4.5 市道、 西側道			 水道	大溝2	.7 km		(その他) 田園居住地区 (80,200)
(2)	範囲	東 110	m、西	15 m、	南 130	m、北	70 m	標準	的使用	月 戸建	住宅地	1		
近隣	標準的画地の形状	大等	間口 糹	勺 22	m、 奥征	亍 約	19 m	n、規	.模	•	420 m	程度、	形状+	長方形
地域	地域的特性	特記 特	にない			街 南4	. 5 m	市道	交通施設		沢 北	5方2.7 km	法令規制	(都) (70,200) 田園居住地区
	地域要因の将 来予測				る小学校: 価は横這					地域要	因に特	段の変動し	はなく、	、当面は現状程度で
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	言地							対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	自地		0.0
. ,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	1	4,800	円/m	2					
O.	D適用	収益還元	法	収益価			/	円/m	_					
		原価法		積算価			/	円/m	_					
		開発法			による価格	•		円/m			NR (7)			10 - 10 - 1 -
(6)∄	市場の特性	当該地域 ただし、	は小学校 城島町全	₹に近接し 全体の停滞	ノ、駅や商	業施設ま 価上昇圧	では車 力要因	での所要	5時間1	が約5、	6分と	:交通接近斜	条件はヒ	ノドユーザーである。 比較的良好といえる。 3。中心となる価格帯
) 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	されてお の相対的	らず収益 地位等を	性を反映 考慮して	央する収益 C適切に試	還元法は 算したもの	適用し のであ	ない。取 り、その	双引事(2) 3精度(3	列比較注 は高い。	による 本件で	が比準価格に では、市場性	は、上記 生を反明	5る。賃貸市場は形成 己市場の特性や市域で 快し客観性をも有する D通り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	比 要	間別的 更因の 比較	の規		標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[10]			補正	行政		因 行政 その他
をた (9) 指定ら	指定基準地番	-	時点		地域野田の比較	更 個比 要	園別的 要因の 比較	の比差		内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	削牛指疋基準		100	100	100	[10	1			補正	行政		因 行政 その他	
地 (10) 対 集 基準	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	の検討	14,800) 円 / ㎡	価変数額	一般的要。因	· 勺);	 久留米市 る不透明	感等を	:反映し	て不動	産取引件数1	は不安に	 列上昇等先行きに対す こである。
学準 地の前	討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	% 半年間	- 円/㎡ -	が 成 要 因 の	要 团	5) í	個別的要	因に変	動はなり	ν I _o			

例番号 ———— 久留米 7	5	」等			取引時	類型	地積	, ,.		画地	接面道	=		要交通		法令上の規
久留米7		,			点	型		(m²)	の刑	沙状	状況		設0	D状況		制等
	C 久	留米市				建付地	(しまる い形	台	東8 m県 南東4 m					(都) (80,200)
									'		角地					
<u>-</u> 久留米 7	14 ' C な!					建付			不图	2形	南4 m市	道				(都)
214						地	()	_,,,						(70,200)
- 8	17															
久留米7	' C 久	留米市				建付地	(π/	整	南西6 m	市道				(都)1住居 (60,200)
							(,							,
		留米市				建付			長方	5形	北8 m市	道				(都)1住居
XIII,		HMM				地	()	3712	100 mm	~				(60,200)
- :	22															
							(,							
							('							
- 取引(価格	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	地	域要	1	性定標準(i	<u> </u>	個別的	う 要因 <i>の</i>	<u> </u>	
		正	正	価の補正	補正											(円/㎡)
11	040	100	[99.3]	100	100		10 652				14 4			C	0.0	14,500
	,043	100.03	[100.0]	100.03	100		10,032	+ -			17,7	^·		C	0.0	14,500
12	2,527	[100.0]	100	_	-		14,651	+ -			14,7					14,800
17	,777	[100.0]	100.0				17,777				15,0	14				15,000
17) 7 312	100 [100 0]	[100.0]	100 [100 0]	100		17 312				14 2					14,200
)	_100		_100	100.0		17,512	+			14,2	13	ייורט		\vdash	14,200
フ事性	人日城				[]]] 		カル 飲み	min		100		
			捕止の内も	· C					T-167	《女公	107 LU#X 07	内型人				
正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・技	妾近	-8.0	環境	-23.0
	-0.08	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		- '			+1.0	環境	-2.0
	0.00	画地	 -14.5	└		. L		0.0	· 行政		0.0	その他		0.0	L	
正常				<u> </u>		1			街路						環境	+21.0
	0.00	画地		<u>.</u>		L		-	 行政		i				<u>L</u>	
正常				!		!		-	街路						環境	+22.0
				L							L				L	
	% / 月	街路	0.0	1		1		0.0			ı				環境	
		 画地				. L									L	
	久 - 取(11 12 17 17 17 情容 正	A	久留米7 C 久留米市 ・ 取引価格 (円/㎡) コリーの (円/㎡) (円		ク留米 7 C 久留米市 - 12 取引価格 (円/㎡) 事情補 時点修 正 価の補正 11,049 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 11,049 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 12,527 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 17,777 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 17,312 100 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 17,312 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [1] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 17,312 16BB 0.0 [200.0] 200 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 17,312 16BB 0.0 [200.0] 200 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [200.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0]	人留米7 C 久留米市 - 12 中間 (円/㎡) 事情補 (円/㎡) 時点修 (円/㎡) 連付減 標準化 (円/㎡) - 22 - 22 - 100 (円/㎡) 100 (円/㎡) 100 (100.0) 100	人留米7 C 久留米市 建付地 大日本の内容 大日本の内容 大日本の内容 大日本の人名田米市 建付地 建付地 ・ 12	A 図	久留米7 C 久留米市 建付 (- 12 2 2 - 22 2 - 22 2 - 22 2 - 22 2 - 22 100 - 22 100 - 11,049 100 11,049 100 11,049 100 11,049 100 1100 100 12,527 100 100 100 11,049 100 12,527 100 100 100 110,049 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 1100 100 <td> 大田</td> <td>久留米7 C 久留米市 連付 ()) ほぼ整 - 12 次留米市 C 久留米市 D 20 表別価格 ()) () () () () () () () ()</td> <td>久留米7 C 久留米市 建付 地 () 日野</td> <td>久留米7 C 久留米市 連付地 () 目が整 両西6 m市道 ・ 12 人留米7 C 人留米市 連付地 () 長方形 北8 m市道 ・ 22 () 人留米市 連付地 () 人田本価格 (円/㎡) 地域要 格(円/㎡) 推定標準価 (円/㎡) ・ 22 100 目 (100.01) 100 目 (100</td> <td></td> <td>久留米7 C 久留米市 連付地 () 記述整数 内西6 m市道 同西6 m市道 日本 の本語 - 12 文留米7 C 久留米市</td> <td>久留米7 C 久留米市 建付 地 () 以 地 は速度 本格の中毒道 本格の中毒道 ・ 12 久留米7 C 久留米市 建付 地 () 以 地 日本の比較 北8 m市道 本格の申蓮 ・ 12 久留米7 C 大田本市 (円 / m²) 単付 上 正 (円 / m²) () 以 ・ 100 (100.0) 地域要 (円 / m²) 推定標準価 (円 / m²) 個別的美国の (下7.7 7) は核 (円 / m²) お路 (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) <</td>	大田	久留米7 C 久留米市 連付 ()) ほぼ整 - 12 次留米市 C 久留米市 D 20 表別価格 ()) () () () () () () () ()	久留米7 C 久留米市 建付 地 () 日野	久留米7 C 久留米市 連付地 () 目が整 両西6 m市道 ・ 12 人留米7 C 人留米市 連付地 () 長方形 北8 m市道 ・ 22 () 人留米市 連付地 () 人田本価格 (円/㎡) 地域要 格(円/㎡) 推定標準価 (円/㎡) ・ 22 100 目 (100.01) 100 目 (100		久留米7 C 久留米市 連付地 () 記述整数 内西6 m市道 同西6 m市道 日本 の本語 - 12 文留米7 C 久留米市	久留米7 C 久留米市 建付 地 () 以 地 は速度 本格の中毒道 本格の中毒道 ・ 12 久留米7 C 久留米市 建付 地 () 以 地 日本の比較 北8 m市道 本格の申蓮 ・ 12 久留米7 C 大田本市 (円 / m²) 単付 上 正 (円 / m²) () 以 ・ 100 (100.0) 地域要 (円 / m²) 推定標準価 (円 / m²) 個別的美国の (下7.7 7) は核 (円 / m²) お路 (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) は (円 / m²) お路 (円 / m²) 0.0 (下7.7 7) は (円 / m²) <

												УСЩИ!!(<i>></i> 1< <i>)</i>	_`	•	0.00
(2))積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、拝	再調達原何	重の	把握ができない	ため。				
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原作	西法の適用が可信	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 ^品	ᆒ			-		所在及7	び地番								
111	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	Œ	造 <i>(</i>)	下後の	費の補 価格 /㎡)
			<u>100</u>]	<u>[]</u>						<u>100</u> []		_]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	ぎで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原	価
	(円/r	'n)				正按(の画情 (円/㎡)	防	(円/n	n²)	¥X	LU#X			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100				
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡				
内	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	逐動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地	域要因の比較	蛟		街路	7	交通	・接近		環境		行政		7	-の他		

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	涯	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)							
法						()		()							
			_					%							
	以金仙格		円 (円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	主として自己使用を	目的とする住宅地域で	で、賃貸市場が未成熟で	 ごあるため。										

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 28
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市城島町江上字千代島前411番1	2904000338487-0000
2	久留米市城島町江上字千代島前408番2	2904001173279-0000
3	久留米市城島町江上字千代島前411番2	2904000338488-0000
4	久留米市城島町江上字千代島前426番16	2904000338523-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 29 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 29	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額 5,590,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
	A 12 - 17 - 10 - 10 - 10	/ = \/T+5 = /T*T	T#/T-15	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≨	監定評価額の決定	沙连田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに久	留米市场	戊島町下青	木字南小品	路107	4番1	外			世 (m	也積 ㎡) (399)		き令上の規	見制等
準 一	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接	面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	. 接	要な交通	通施設との ใ		(70,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2			主宅、一般(する住宅地は		北5.5	5 m		水道	大溝	§5.5 km		一 (その他) 田園居住地区		<u>x</u>
(2)	範囲	東 140	O m、西	190 m、	南 130	m、北	190 m	1 標	準的使用	□ 用│戸建	_ 住宅:	———— 地				
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 20	m、 奥í	亍 約	18 r	n、 ŧ	見模		360 r	m²程度、	形状	ほぼ・	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記 特記	持にない			街 北市	5 . 5 r 道	n	交通施設	1	駅 北	达西方5.5	km 法令		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				 で推移し				□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	地需要	は低	調で、地			の変動は	みられ
(3)最	有効使用の判定	戸建住!	宅地						(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	ない				
, , . –	定評価の手法 適用		双台電元法 収益価格				14,000 円/㎡ / 円/㎡									
		原価法		積算価			/	円/r	_							
		開発法	A		による価格		/	円/r			L 100 17		/ - ·		- 118 -	
(6)市	場の特性	郊外の即も多くを	既成住宅: 小部から	地域に対す の市場参加	邳外の住宅 する需要は 加者はほぼ 落が続いて	生活利便 見られず	性が劣 、人口	ること:	から総 数とも	じて弱さ に減少し	含みで してい	ある。当 る。城島	該地域は	農家信 停滞原	È宅として Šもあり、	ての利用 不動産
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	成されて	ておらず 付的地位:	収益性を原 等を考慮し	股住宅等が 反映する収 して適切に 更に指定基	益還元法 試算した	は適用 :もので	しない。 あり、	。取引 その精 ル	事例比較 度は高い	焚法に N。本	よる比準 件では、	価格は、 市場性を	上記市	5場の特性	生や市域
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 街路 準 交通 化 環境	i	地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100] [<u>]</u>			1	補 画地 正 行政 その他	ζ	因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号	- 28	時点 修正	標準化補正	地域因の較	比	固別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	標 街路 準 交通 化 環境	i 0.0	要	街路 交通 環境	-2.0 +5.0 +4.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,800 円	_	100.0]	100 [100.0]	100	_	00.0]	1	13,800		補 画地 正 行政 その他	0.0		行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(カ	通地点(代)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動点		因	る不透明	月感等 を	を反映し	て不動	こある。牧 助産取引作	が価高、金 計数は不安 一般住宅	利上昇定であ	5る。	
基準相 準価記 地格	英 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号	標準地		-	成 況 要	1 I 	因丿	域外から	らの人の		なく、		要は低調			ستخدقا∞
の等 前か	公示価格 変動率 年間	-0.7	% 半年	 ≛間	因 % の	要		n=1/13H J3	~=103	(#J) 10 · 6	• •0					

NO	取引事		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 衫状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	久留米7	C 久	留米市				建付地	(,	ほほん形	新 台	東8 m県南東4 m				(都) (80,200)
		14							,	/		角地				
b	久留米7		留米市				建付地	(- 不整 ()	と形	南4 m市	道			(都) (70,200)
	- 8·	17														
c	久留米7	C 久	留米市				建付地	(,	ほほ 形	整	南西6 m	市道			(都)1住居 (60,200)
		12														
d	久留米7	C 久	留米市				建付地	()	長方)	形	北8 m市	道			(都)1住居 (60,200)
e e	- :	22														
e								())						
10	取引(円)	 西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付えて			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		 住定標準((円/㎡		 引的要因(較	ת	査定価格 (円/㎡)
a	(,049	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0	100 [103.0]		10,652				12.0	街路		0.0	13,90
b	(,049	100.03	[100.0]	100.0	100		10,032	_100			13,9	06 交通 接近	•	0.0	13,90
	12	,527	100.0]	100 [100.0]	100.0	100		14,651	100			13,9	-40.70		0.0	14,00
	17	,777	[100.0]	100	[100.0] [100.0]		17,777	[124			14,2	56 行政		0.0	14,30
d	17	, 312	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		17,312	100 [125			13,8			0.0	13,80
e	()	100	100	100			,-				-,-		[100	.0.]	-,
VO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地填	域要因	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	년 -5.0	環境	. -21.
		-0.08	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接迫	년 +4.0	環境	+3.
		0.00	画地	-14.5	行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
c	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接迫	년 -2.0	環境	+26.
		0.00	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		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	년 -1.0	環境	+24.
		0.00	画地	0.0	- - 行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・	接近	環境		í	街路			交通・接迫	<u> </u>	環境	Ē
			画地		└		しての	 他		 行政			その他		. L	
— オI	· 比準価格決	東定の!	· 理由										〔比準価格	 ያ :		I 4,000 円 / n

													八田小	(> >	-	-0	0-60
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地では	あり、i	再調達原備	聞の	把握がて	きない	いため。				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場合	の価格										
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	グ地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準位	化補正	時点個	修正	追修	正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]		1			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯	費用の補修		効宅地化率	ヹで		要因のは		的要因の	D 再	調達	原価
	(円/	m²)				止後	の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/n	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)		0	<u>L</u>				
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格				円/m²				
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境			行政			その他	į	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	主として自己使用を	目的とする住宅地域で	で、賃貸市場が未成熟で	ごあるため。		

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市城島町下青木字南小路1074番1	2904000366246-0000
2	久留米市城島町下青木字南小路1074番3	2904000366247-0000
3	久留米市城島町下青木字南小路1075番1	2904000366248-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 30 宅地-1

	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社	
	久留米(県) - 30	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一	
į						

| 鑑定評価額 2,490,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,700 円 / ㎡

			_	
1	基本	ᇄ	三	۱B
	APAPA	ш.,	==.	,,,

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6) 路	[令和 7年1月]	円/m²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市城	島町浮島字	外開 8 1	18番29	ነ				地積 (㎡)	(286	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現 況	見 周辺の	土地の利	利用の状	接面道	道路の	贝	供給 処理施 设状況		な交通施設 の状況	ひとの	(都) (70,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	農家住宅混在する			東5 m 市道		水	〈道	大溝7.6	S km		(その他) 田園居住地区
(2)	範囲	東 100 m、西	 100 m、耳	有 170 m	m、北	100 m	標準	 的使用	戸建化	主宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 15 m	、奥行	, 約	20 m、	規札	·····································	3	00 ㎡程	度、	形状に	ほぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			街 東 5	m 市道		交通 施設	大溝駅	北西	方7.6 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				ーーー 用途的に [・]			で推移					」・世帯数ともに減
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対 の 医)個別的	地で	, 1		
, ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格			8,700 F	9 / ㎡		4				
σ.)適用	収益還元法	収益価格			/ [9 / ㎡						
		原価法	積算価格			/ [<u> </u>						
		開発法	開発法に。	よる価格		/ F	引 / ㎡						
(6)市	万場の特性	する第一次取得を	皆層である。 条件が劣る当	久留米ī 該近隣 ^は	†の飛地⁻ 池域への₹	であり、 需要はほ	また地 とんど	域の小 ⁵ なく、 <i>2</i>	学校の 人口・	閉校や原 世帯数と	周辺で広く ヒもに減少	冠水被	、地縁的選好性を有 注害が認められるなど る。地価は下落が続
植	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 順の決定の理由	性を反映する収益	益還元法は適 式算したもの	9用しない 9であり、	ハ。取引 その精』	事例比較) 度は高い。	まによ 本件	る比準f では、i	価格は 市場性	、上記で を反映し	市場の特性 J客観性を	や市域も有す	成されておらず収益 での相対的地位等を る比準価格を標準と
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 特 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	の検討	0 円 / ㎡ 多と同一地点)	価 変格 動	一般的要因	り、久間、るる	下透明 原	感等を反	え映して	□□□□ 傾向にあ 「不動産	る。物価高 取引件数に	大安定	 上昇等先行きに対す である。 た住宅地域。人口及
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	- -	形状成況要	要图	₫ Ĵ vit	帯数。	ともに洞	載少して	おり土	地需要はは		
の等 前か		-3.3 % 半年	 	因 の	(個別的 要 因 	I	沙的安区	因に変動	พเษนเ	l _o			

10	取引事 例番号	: F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 肜状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
a	久留米 7		留米市				更地	(不整)	 隆形	北東3.4	m市道			(都)準工 (60,200)
b	- 62 久留米 7		留米市				更地			ほに	ぎ整	北5 m市				(都)
		20						(形		東4 m 角地				(80,200)
c			留米市				更地	((ほに)	ぎ長 ド	南3.3 m	市道			(都) (70,200)
d	- 2 久留米7	23					更地			1=1:	ぎ整	南東11.6	ml目送			(都)準住居
u	· 61		当小山				文地	() 形	み 罡	北東4 m	木坦			(70,200)
e	01							()						
10	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		 推定標準値 (円/㎡)		別的要因	o	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0] 100	100	100		0.044	10			0.00	街路		0.0	0.000
b	(,567	[100.0] 	[98.8]	[/] _100	[84.6] _100		8,944	_10	3.3] 0		8,65	58 交通 接近		0.0	8,660
	8,	,996	[100.0]	100	[/]	-		8,629		1.0]		8,54	14 環境	İ	0.0	8,540
С	(10,) ,129	100 [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		10,048	10 [10]	0 7.7]		9,33	30 画地		0.0	9,330
d	(100	100	[100.0]	100	100		44 000	10			0.04	行政		0.0	0.046
e	(, 188	100.0]	100	100	100		11,833	10	2.8] 0		8,9	10 その	าเย 	0.0	8,910
		1		100		[]			[]				100		
10	ア事情の内容の			補正の内記	7					工地均	或安达	の比較の	内訳			
a	正常 9	%/月	街路	-5.0	交通・指	 	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	 近 _{-2.0}	環境	+11.0
		0.00	 画地	 -10.9	 ¦行政		 その		-	 行政		i	 その他	0.0	_ i	
b	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・持		環境			街路		!	交通・接		環境	± +1.0
	-	-0.10	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	_ L	
	正常 9	% / 月	街路		文通・指		環境			街路			交通・接			± +17.0
		-0.08			 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	_ i	+11.U
d d	正常 9	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路			交通・接			± +24.0
		0.00					 そ の			行政			へ <u>〜</u> ,x その他		_ i	+24.0
	0,	%/月			・交通・指		- - - 環境		0.0	街路		1	交通・接	0.0 近	' - 環境	i
-		, ,				~~ ~ ·	 その			行政			スピース その他	~- 	_ L	

												У(Щ/П(> (<)	•	J	
(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	市街地でる	あり、拝	再調達原何	画の	把握ができない	ため。				
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	画法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 ^品	号			-		所在及7	び地番								
313	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	正	造后 修I	関 関 関 大 事費 で の 価 で 円 /	i格
			<u>100</u>]	<u>[]</u>						<u>100</u> []					
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	ぎで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再記	周達原価	İ
	(円/r	m²)				正按(の風情 (円/㎡)	防	(円/n	n²)	¥X	LU#X			(円/	m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100				
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		ſ	円 / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			j	目率変動]率
			% / 月	事費					% / 月	費用					%	/月
地址	或要因の比較	較		街路	7	交通	・接近		環境		行政		7	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	を主とする住宅地域で	で、賃貸市場が未成熟で	であるため。		

(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由					
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円) (円) (%)					(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)		
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)				

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 30
 宅地-7

兴市城島町浮島字外開818番2 兴市城島町浮島字外開818番3	2904000358259-0000
·市城島町浮島字外開818番3	000400000000000000000000000000000000000
	2904000358260-0000

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 31 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
久留米(県) - 31	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

| 鑑定評価額 8,620,000 円 1 ㎡当たりの価格 27,800 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²				
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍				
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別					
(3)鑑定評価の条件	平価の条件 更地としての鑑定評価									

(1)																
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久留き	米市三潴	町高三	潴字庄分 2	2 4 9 番 :	2				地和 (㎡)		310	法令上の規	制等	
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	!の土地の₹	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接记	要な交通施 近の状況	設との	(都) 2低専 (60,80) (その他)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模 地等が	一般住宅の 見られる信)中に空 注宅地域	北西5. 市道	4 m		水道、 下水	三潴2	.2 km				
(2)	範囲	東 120 m	、西 1	100 m、	南 120 i	m、北	180 m	標準	■的使用	月戸建	住宅地	!		1		
近 隣	標準的画地の形状	大等 【	間口 約	14	m、 奥行	 約	21 m.	規	.模	. ;	300 m²	程度、	形状(まぼ長方形		
地 地域的特性 特記 特 域 事項			なし			街 5 . 4 m市道 交通 三 施設				潴駅 北西方2.2 km 法令			(都) 2低(60,80)	専		
	地域要因の将 戸建住宅が建ち並ぶ住宅 来予測 価は安定的に推移するも					<u> </u>	要因に変	変動は			住宅需	要は相応	に認め	られ、近隣地域	域の地	
(3)最	侵有効使用の判定	戸建住宅均	の個別						対象基 ² 対象基 ² の個別的 因	集地 内要	113					
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法 比準価格 収益還元法 収益価格 原価法 積算価格				2	27,800 円/㎡ / 円/㎡									
		Ŧ	責算価格	各		/	円/m	i I								
	開発法 開発法による価						/	円/m								
(6)市	万場の特性	な市場参加	者は、クロのは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これで	く留米市 死成住宅	内へ通勤 地の取引	するサラ も見られ、	J ーマン 住宅地	世帯や	地縁を	を有する	個人等	が考えら	nā. ≝	D住宅地域であ 当地域ではミニ 多している。市	開発も	
· 村	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	用は断念し	、取引事 でし、説得	■例比較 引力の高	i法によるし い価格が	北準価格の 得られた。	D試算を 以上よ	:行った :り、it	ニ。比垱 ラ場性を	準価格の を反映し	試算に	当たって	は、多数	って、収益還元 枚の新規の取引 る比準価格を標	事例を	
示準		標準地		寺点 多正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 咬	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	100	100	100	[100	1			補正			因 行政 その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号 -	4	寺点 多正	標準化補正	地域 因の比 較		別的因の	の比判		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 +6.0 +19.0	
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 200 円/m	.	02.4]	100 [100.0]	100 [123.6]	[100	.0]	2	7,500	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0	
(10) 対年 象標 基準 準価	- 1対象基準地の検討 経続 新規 前年標準価格 27,300 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 検 である場合の検討				価 変 動 状 況		ョ [」] で t 〉 地	あるが域要因	金利動	向に注	現を要 ^っ は見ら	で推移して する。 れない。住	いる。7	」 下動産需要は概 は堅調であり、		
生画 地格 の等	標準地番号 - 要				(個別的) 要 因	· 句	別的要	因に変	動はない	, I _o						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	i地 /状	接面道	路の	主要交通 役の状況	施	法令上の規 制等
а	 久留米7C	久配	留米市				建付地	(ほぼ) 方形	長 ジ	北4 m道足	各			「調区」 60,200)
	- 512															
b	久留米 7 C		留米市				更地	(ほぼ) 方形	長	西6 m市道			(〔都) 70,200)
С	- 523 久留米 7 C	-					建付			ほぼ	 f台	南東3.1	m市道			〔都)
	уши.		4,1,1,1				地	() 形		南3.2 m				70,200)
	- 528											角地				
d	久留米7 C		留米市				更地	(ほぼ) 方形		北東4 min 北西4 m 角地	万道		(〔都)1住居 70,160)
е	- 1112							()						
NO	取引価(円/)		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要比較		推定標準価 (円/㎡)	i 個別	削的要因(交	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			100				街路		0.0	
b	31,1 ()	[100.0] 	100 [100.6]	[100.0] 	[100.0] 		31,124	100	0.2]		28,24	3 交通 接近		0.0	28,200
c	36,0)35	100.0]	100	100	100.0]		36,251	[132 100	2.3]		27,40			0.0	27,400
	19,9	911	[100.0]	100.0	[100.0]			19,911		0.3]		28,32	3 行政		0.0	28,300
d	(19,2	231	100 [100.0]	[101.2] 100	100	100 [83.2]		23,392				27,58			0.0	27,600
e	()	100	[]	_100	100			100	0				[100.	<u>o</u>]	· · ·
NO	ア事情 イの内容 変			100 補正の内記		[]			<u> [</u>] 工地域	要因	の比較の内	 内訳	100		
_			街路		交通・持	—————————————————————————————————————	平岩		:	街路			六涌 . 控订	.	理培	
a).00			文題		環境 その			55 行政			交通・接近 その他			+15.(
h	正常 %	/日	街路		文通・持		環境		0.0	门政 ——— 街路		1	で通・接近 交通・接近	0.0	環境	
).16					その			55 <u>55</u> 行政			へ <u>過</u> 」なた その他		L	+35.0
_	正常 %	/月	街路		 交通・持		環境		0.0	街路			 交通・接近	0.0	- 環境	00.0
-		0.00					 そ の			当 <u>品</u> 行政		L	へ <u>過</u> 」なた その他		L	-30.C
d	正常 %	/月	街路		文通・技		環境		0.0	街路		!	で通・接近 で通・接近	0.0 <u> </u>	環境	-15.0
).23			 行政		\ \ そ の			<i></i> 行政		Ĺ	へ <u>ー</u> その他	+5.0 0.0	L	-15.U
	''		ᄪᄱᄱ	-16 9								U.U.		., .,		
e		/月	街路		交通・技		環境			 街路		1	 交通・接近		環境	

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 27,800円/㎡] |

												入田不	(乐)	- 3	I	七地-3
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	t市街地でる	あり、	再調達原何	重の	把握が困難なた	_め。				
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可能	能な場合	の価格									
造成事例番号 _							所在及7	び地番								
al va	素地の取得(事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円 / ㎡)	逪	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点何	修正	造修	正後σ	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
			<u>100</u>]	[] 100						<u>100</u> []]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修	有	i効宅地化薬 €した価格	で	地域要因の! 較	北 個別的 比較	的要因の	再	調達原	種
(円/㎡)			正按(正後の価格 (円/㎡)		(円/㎡)		¥X	LL#X			(P] / m²)			
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補正				月率级	空動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地	地域要因の比較 街路			交通	交通・接近環境			行政			その他					

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						()	()						
	UD 24 /T 45						%						
	収益価格		円 (円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
収益還元法が適用 自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。 できない場合その 理由													

(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由						
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)		
開発	法による価格			円 (円/㎡)					

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 31
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市三潴町高三潴字庄分249番2	2904000295238-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 32 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
久留米(県) - 32	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額 4,890,000 円 1 ㎡当たりの価格 26,300 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工 	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)1m格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの理由	り安日													
(1) 基	所在及び地番並びに 久留米市三 「住居表示」等			猪町西牟田字古賀4518番12							地 (㎡		186	挝	ち令上の共	見制等
準 地	形状	敷地の利用の		別況	辺の土地の	利用の状	接面道路の状況			供給 処理施 設状況	接	主要な交通施設。 接近の状況		O (都) 2低専 (60,80) (その他)		
-	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模の一般住住宅地域		官が多い	北西4 m 市道			水道	西牟田1.8 km					
(2) 近隣地域	—————————————————————————————————————	東 70	m、西	50 m、	南 70	m、北	40 m 標準的使用		用 戸建住宅地							
	標準的画地の形容	間口:	約 13	s m、 奥行	亍 約	15 m、	規	模		200 ㎡程度、 形		形状	状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特	になし				市道	交通		km	田駅 南西方1.8			(60	都) 2 他),80)	博
	地域要因の将	事項	2 4 ₹7 # +	* * * + =	2+4+#-72 + 1	路 l	亜田 (一本	: ≢+ 1+ F	施設		<i></i>	もまけれた!	規制		、こ 7米 +14	ı+ +
	来予測	リ、 ^{地域:} する。	安囚に 変	割 より	むりれ	,/L' (1 ₀	生七篇	需要は相応	こ認め	5 f l	、近隣地	以吸切地				
	最有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因	隼地 ; 的要	ない				
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例		比準価		2	.,	円 / ㎡		_						
V).(2/1)		収益還元	法		収益価格 			円 / ㎡	-							
		原価法 開発法			積算価格 開発法による価格			/ 円/㎡								
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏の範囲は、久留米市南部から南西部に形成された住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマン世帯や地縁を有する個人等が考えられる。当地域ではミニ開発も散見されるほか、既成住宅地の取引も見られ、住宅地の需要は概ね堅調であり、地価は緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、坪8~10万円前後である。														
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	用は断念収集・選	し、取引 択し、記	引事例比 説得力の	校法による	比準価格の 得られた。	の試算を 以上よ	行った り、市	:。比 ² 場性で	隼価格σ. を反映し	試算	が中心である こ当たってに 引事例比較注	は、多数	めま	f規の取	事例を
(8) 公規 示準		, 標準:	也 -	時点 修正		地域駅 因の比 較		の	の規	/ m 1	標内 準訳 化	■ 交通		地 域 要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡		100	100	100	100	1			祖正			因 行政 その他		
 (9) 指か 定ら	指定基準地番	·号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準訳 化	<u></u> 交通	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	+2.0 +6.0 +18.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,200 円 /	_ -	102.4]	100 [100.0]	100 [127.6]	[100.	0]	2	6,600	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標					価 変 格 動		一般的 久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は 要 因 であるが金利動向に注視を要する。								全需要は根	既ね堅調
基準 準価	- 2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地 領	等と同一地 -	形 状 成況	1 1	はい しか しロバナーサイン・ファン							地価は		
地格 の等 前か	公示価格	+1.2	% 半年	円/㎡	要 因 %の	(個別的)要 因	1				l 1 ₀					

V0	取引 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道 状況	道路の	主頭 設の	要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
a	久留米7	' C 久	留米市				建付地	(,	ほI 形	ぎ整	南東4.6 西4.5 m					(都) (80,200)
	- 11	15										角地					
b	久留米 7	7 C 久	留米市				建付地	(台 月)	形	北東6 m	市道				1住居 (60,200)
		709															
С	久留米 7		.留米市				更地	(長7 	方形	西4.5 m	市道				(都) (70,200)
<u>ا</u>		02	671√ +				7#./→			7. 6	5 σπ∠	北6 m私	送				(都)2低専
d	久留米 7		.留木巾				逮付 地	() 	整形	<u> </u>	.追				(旬) 21以号 (60,80)
	- 5	519															
	_							()							
NO	取引(円	 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付流価の補証			└───── 定価格 円/㎡)	地域因のは			└────────────────────────────────────		固別的 比較	 対要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(700	100	[100.6] 100	100	100		00 447	100			00.0	街		0	0.0	00.000
b	(3,788	[100.0]	[100.0]	100.0	100		28,117	[107 100			26,2	53 交i 接i	通・ 近	C	0.0	26,300
	32	2,201	[100.0]	100	[100.0			33,197	[126			26,3			C	0.0	26,300
С	(2	, 1,697	100 [85.0]	[101.2] 100	100	100 [100.0]		25,832				23,6	画556	地	0	0.0	23,700
d	(100	[101.3]	100	100		<u> </u>	_100)			行			0.0	·
 e	(9,988	[100.0]	100	100.0	100		30,998	[118			26,1	37 そ (の他	0 [100 .0	0.0	26,100
_		,	1 — —	100] []			[]					100.	ر ن	
NO	ア事情の内容		受け ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	妾近	0.0	· 環境	+4.0
		+0.15	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / F	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	妾近	+3.0	環境	+19.0
		0.00	画地	 -3.0	├ ¦行政		しての		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	売急ぎ	% / F	街路		┆交通・		環境			街路			 交通・持			環境	0.0
		+0.13	3		- - 行政		その			 行政			¦ ¦ その他		0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / F	掛路		交通・		環境		0.0	街路			交通・持		+1.0	環境	; +14.(
		+0.16			 行政		その			 行政			¦ ¦その他			L	+14.(
e		% / E	刮街路	-2.0	交通・		環境		0.0	街路		0.0	交通・技		0.0	- 環境	
_		/V / /-] [5]		│ └		^坂 元 その			 行政			¦ 又過 '] └ ¦ その他			~ ~ ~	,
			四地		Ι Ι Ι Ι Ι Ι Ι		, <i>t</i> ()	ie.		ΧΨנו							

												У ДДИТ	(> 1 <)	٠.	_	00 -
(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	市街地でる	あり、Ā	再調達原何	画の	把握が困難なた	め。				
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 ^品	마			-		所在及7	び地番								
313	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	≩正	造修	正後の	導費の補)価格]/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ぎで	地域要因の比 較	也 個別的 比較	要因の	再	調達原	価
	(円/r	ที่)				正後(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₩X	LLTX			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	0			
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		1	円 / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	変動率 (
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	域要因の比較	較		街路	7	交通	・接近		環境		行政		7	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			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	UD 24 /T 45						%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	うるため。		

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 32
 宅地-7

	JETU ARA	(/// 02
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市三潴町西牟田字古賀4518番12	2904000319204-0000
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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 33 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 33	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額 7,750,000 円 1 ㎡当たりの価格 21,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 / 安地超木口	◆和 7年 ○日 04日	/ 5) (亜地 の 5手米草	工学体技	NVJ.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の埋田の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留	米市太郎	S原町字i	西190	3番3					地積 (㎡)		369	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	ひとの	「調区」 (70,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2			宅の中に原る住宅地域		東4.9 r 市道	n		水道、 下水	御井2.	6 km		(その他)
(2)	範囲	東 160 n	n、西	70 m、	南 130	m、北	70 m	標準的	的使用	戸建	住宅地		l	
近	標準的画地の形料	大等	間口 約	19.5	m、 奥í	亍 約	19 m、	規模	莫		370 m²₹	呈度、	形状(まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 4.	9 m市道	道	交通	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	尺 北東	方2.6 km	法令	「調区」
		事項				路			施設	İ			規制	1
	地域要因の将 来予測	市街化調 まま推移											受けられ	1ず、今後も現状の
	最有効使用の判定	戸建住宅:	_						` (対象基準 の個別的 因		l I		
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価格	3	2	1,000	円/㎡	ͺͺͺͺͺͺͺ	=				
۱ ′	D適用	収益還元法	去	収益価格	3			円/m²						
		原価法		積算価格	-			円/㎡						
		開発法			よる価格	-		円/㎡	+ > 1-	- 6r	14÷=4°	`B + + 2 +	- 	
(6) г	市場の特性	緣的選好性	生を有す は限定的	る個人等 であると	が中心で判断され	ある。当なる。市街で	也域は旧 化調整区	来から 域は取	形成さ 引件数	された既好が相対	存住宅 的に少	地域で、市	街化調	である。需要者は地 整区域であるため、 的に推移しており、
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	場は未成熟	れなため、 であり、i	、収益還 市場にお	元法の適 ける価格	用は断念 形成の実!	した。比 態を反映	;準価格 :し、規!	は、代 範性に	じ替・競 は高いも	争関係のと判	にある現実 断される。	の取引	「中心である。賃貸市 事例から求めた価格 、市場の実態を反映
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		因の	の規準		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	小元価枚		-]	100	100	1]			補	画地		因 行政
格し をた		円/ェ	ท์ <u>เ</u> 1	00	[]	[]	100	_			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	要 個別 要 比 軟	因の	の比準	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	ſ	1	100	100	ſ]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/巾	n 1	00	[]	[]	100	_			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		21,000		価 変	一般的要。因	久 宝	留米市の 需要は 雪要は	の人口 堅調に	は微減(推移し	頃向であ ている。	るが、生活	手利便性	上に優れるエリアの住
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	候华地寺(_ 问─ 地 ; -	形 状 成 況							れない。当 は横這い低		t市街化調整区域の農 5る。
地格の等	公示価格		_	円/㎡	要 因	個別的要別	自 個	別的要因	因に変	動はない	, I _°			
前か	・ 変動率 年間	0.0 %	半年間	9	% の									

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の	註:	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米7 C	久日	留米市				更地	(,	長方	5形	西9.5 m	 県道				「調区」 70,200)
	- 916	_															
b	久留米 7 (- 209		留米市				更地	()	(ほほ) 形	É 台	東5.2 m	市道			(1 住居 60,200) -砂災害警戒区域
c	久留米70	_	留米市				建付地	(,	ほほり方形	 ぼ長 彡	西6 m市 北4.5 m					(都)1中専 70,200)
	020								,			角地					
d	- 830 久留米70		留米市				更地	(,	ほほ) 方形	f長 彡	南西4.5	m市道				「調区」
	- 636	6															
е	_							())							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		推定標準((円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
a	()	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		24 004				20.4	街		C	0.0	20, 400
b	()	100	[102.0]	100	_100		24,804	_100)		20,1	接	通・ 近	C	0.0	20,100
c	(127	[100.0] 	100 [100.2]	100	[97.0] _100		25,371	100			19,7	59 環:			0.0	19,800
d	(020	[100.0]	100	100.0]	[102.0]		22,614	100			20,5	40 行	政		0.0	20,500
	23,	753	[100.0]	100	[/]	[100.0]		23,753	[105	5.6]		22,4	93 7	の他		0.0	22,500
e	()	 [100	<u>100</u> []	[]			<u>100</u>]					[100 .	0_1	
VO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内部	Я					工地填	艾要因	の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	+3.0	環境	+15.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+9.0	環境	+5.0
	+	0.20	 画地	-3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+10.0	その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+8.0	· 環境 · 環境 -	-10.0
	+	0.03	画地	+2.0	 行政 	0.0	その	 他 	0.0	 行政		+10.0	その他		0.0		
d			街路		▽ ▽ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近 	-4.0	· 環境	+10.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
e	%	/月	街路		▽ ・ 交通・接	· 近	環境		1	街路			交通・	接近		· 環境	
			画地		 行政		その	 他	1	行政			その他				

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 21,000円/㎡〕

												νши(м	,	-	0.00
(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	市街地のか	こめ							
(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								
ì	造成事例番 号	=			-		所在及7	び地番							
11	素地の取得値 (円/n		事情補	〕	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準化補正	時点修正	ì	冬下後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	[] 100			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	図で	地域要因の比 較	個別的要 比較	因の	再調達原	原価
	(円/n	n²)				正按(の間間 (円/㎡)	PAT	のた画情 (円/n	า๋)	¥X	LU#X		(1	円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		P	9 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較	咬		街路	ž	交通	・接近		環境		行政		その作	也	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格							%
	·汉.血. 叫1日		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域に指	定され、賃貸市場が反	対熱しているとはいえた	いため。			

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

 4 不動産ID
 久留米(県)
 - 33
 宅地-7

		(>
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市太郎原町字西1903番3	2904000141504-0000
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		

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) - 34 宅地-1

											УСЩИТ (УК	,		
基準地番号	=	提出	先	所属分科会名	業者	省名	桜坂	鑑定株	式会补	±				
久留米(県) - 34	福岡	果 ネ	畐岡第 6	氏	名	不動	産鑑定	Ľ±	渡辺	悟				
鑑定評価額				20,000,00	00 円	1 m²≝	当たりの	D価格				33	3,700	円/m²
1 基本的事項														
(1)価格時点	令和 7	7年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	7年	7月	1日	(6)	[令和 7年1月]			円 / m²
(2)宝地調杏日	7 年 6 日	24日	(5)価格の種類		正堂信				· 路 線	路線価又は倍率			1.3 倍	
1(/)主切端省日	1 3-3 TAIL	/ 工	/4 H	」 (~)1		ᅟᇆᄝᅦ	III ∤ ^☆			/TE				

正常価格

価

倍率種別

令和 7年 6月 24日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2 1	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久留米市小 「小森野 6		「目2082 3」	2番1外				地積 (㎡)	(593	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 沢	辺の土地の利	列用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	「調区」 (70,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		主宅、農家住 が混在する住	宅地域	北西3.8 m 市道、 北東側道		水道、下水	宮の陣1	.7 km		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	180 m、	南 150 r	n、北	100 m 標	準的使用	用 戸建·	住宅地			
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 27	' m、 奥行	f 約	22 m、	規模	(600 ㎡程	度、	形状長	長方形
地域	地域的特性	特記・特にない			街 3.	8 m市道	交通施設	宮の陣 km	駅 北	西方1.7	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	市街化調整区域			 È宅が混る		── 也域で、	地域要			t5h3	」 ず、今後も現状のま すると予測される
(3)聶	最有効使用の判定 ニュー	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	基地 角步 句要	也		0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	33	3,700 円/	m²					
0.)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		による価格		/ 円/) - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -			
[(6)∄	5場の特性	的選好性を有す	る個人等 ⁷ 見される。	である。市街 、当地域周辺	5化調整□ □の市街(区域内の住宅 化調整区域の	地域で	あるもの	の、当該	核地域は市	内中心	ら。主な需要者は地縁 い部に近いため周辺で パキがあるため、中心
竹枝	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	場は成熟してい	るとは言え 証的であり	えず、収益返り、市場にも	圜元法はi おける価析	適用しなかっ 各形成の実態	た。比を反映	準価格は し、規範	、代替・ 性は高い	競争関係 Nものと判	にある 断され	が中心である。賃貸市 5現実の取引事例から 1る。従って、市場の いた。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100 []	100			補 正 a	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円/㎡	100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共		0 円/㎡ 等と同一地	価 変格動形状	一般的 要 医	宝需要	は堅調に	推移して	 頂向であ ている。	るが、生活		はに優れるエリアの住
準価地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成況要因	要因	内中心 個別的	部に比較		地価は	上昇傾向で		
前か		+0.9 % 半年	間	- M の	要 医	■ /						

NO	取引 例番号	手号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	。 の刑	画地 肜状	接面道 状況	路の 主 設	要交通旅 の状況	Đ	法令上の規 制等
a	久留米7	' C 久	 留米市				貸家建付地	(ほぼう 方邪	ぎ長 ド	南5 m市i	道			〔都)1住居 60,200)
b	- 久留米 7	29 7.C. 4	 留米市				建伏			1=1:	ぎ長	南4.1 mī	計 道			低専
		201	日小川				建付 地	(分		東3.5 m 角地			(60,80) 砂災害警戒区域
c	久留米 7		留米市				更地	(不整)	整形	西4.5 mī	市道			I 低専 50,80)
d	- 2 久留米 7	230 7 C 久	留米市				更地	(ほぼう	ぎ長 ド	西4 m市i	道			I 住居 60,160)
	- 2	203														
е	_							()						
NO	取引(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		 性定標準値 (円/㎡)		的要因の		查定価格 (円/㎡)
a	() 5,359	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		25,308	10	0 3.6]		34,38	街路	0	.0	34,400
b	()	100	[102.0]	100.03	100		25,500	_10			34,30	66 交通・ 接近	0	.0	54,400
	36	6,158 \	100.0]	100 [100.9]	100.0]	[100.9]		36,552	[11]	7.9] 0		31,00	環境 画地		.0	31,000
	36	6,296	[100.0]	100	[/]	[75.0]		48,830	[13	5.8]		35,95		0	.0	36,000
d	(36) 6,594	100 [100.0]	[101.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		37,180	10 [11	0 5.4]		32,21		0		32,200
e	()	100	100	100	_100		<u> </u>	10	0				[100.0	ן ני	·
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		[]			l l]の比較のI	 为訳	100		
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	-2.0	環境	-35.0
		-0.04	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+10.0	 その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+7.0	環境	0.0
		+0.20	画地	+0.9	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+7.0	 その他	0.0		
c	正常	%/月	街路	0.0	文通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+1.0	環境	+22.0
		+0.13	画地	-25.0	 行政	0.0	しての	· · 他	0.0	行政		+7.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	-3.0	環境	+5.0
		+0.20	画地	0.0	- - - - - - - - - - - - - - - -	0.0	その	他	0.0	行政		+10.0	 その他	0.0		
e		%/月	街路		交通・接	5近	環境			街路		 	交通・接近	1	環境	
_	1						1							1		

												УСЩИТ(, ZIC)			0.00
(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	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 号	를			-		所在及7	び地番								
313	素地の取得(f (円/n		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	逐正	造 <i>/</i> 修	下後の	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u>]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	をで	地域要因の比 較	比 個別的 比較	要因の	再	調達原	価
	(円/n	n²)				正按(の間間 (円/㎡)	PAT	のた画情 (円/n	n³)	#X	LL#X			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>	0			
Ĭ	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円 / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	-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														
	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直接		(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法						()	()								
	収益価格		円 (円/m²)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域に指	定され、賃貸市場が成	成熟しているとはいえな	よいため 。										

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市小森野6丁目2082番1	2904000042034-0000
2	久留米市小森野 6 丁目 2 0 8 2 番 2	2904000042035-0000
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		
45		
46		
47		
48		
49		
50		

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 1 宅地-1

												ハ田ハ(ハ)	 	0.0.
基準地番号	<u>1</u>		提出先		所属分科会名	業者	皆名	平和	総合ニ	コンサノ	レタン	ト株式会社		
久留米(県) 5 - 1		福岡県	禕	畐岡第 6	氏	名	不動	産鑑定	生	岩城	雅俊			
		$\overline{}$												
鑑定評価額					32,600,00	00 円	1 m² ≌	áたり (の価格				167,00	0 円/㎡
1 基本的事項														
(1)価格時点	7年	7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	7年	7月	8日	(6) 路 線	[令和 7年1月]	135,00	0 円/㎡	
	—			<u> </u>						始	路線価又は倍率		倍	
/ 2 / 中山田木口	ヘエロ	ᄀᄺ	~ - -		/ [] /平 + 夕 介 4手 米古		一工学/3	E +4			NVII.			

正常価格

価

倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

令和 7年 6月 25日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	この理由の第	岩													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米	卡市東町	32番	2						地利 (m²)		195)	ž	去令上の#	見制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地の₹	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	商業 (80 防り	,400)	
	ほぼ整形 1:2	店舗兼住宅 RC3			舗等が建ち 活等の商業		北8 m 市道			水道、 ガス、 下水	西鉄	ス留米300 г	m	駐耳	その他) 車場整備 ^は 0,400)	也区
(2)		東 100 m	、西 1	50 m.	南 501	m、北	30 m	標準	的使用	月店舗	 敷地			`	, ,	
近	 標準的画地の形料			10	m、 奥行		20 m			-	200 m ²	 程度、	形状	長方	——— 形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記		項はない	L1	街 8 m	市道		交通	西鉄		沢 西方300	0 法令	対	。 象基準地	と同じ
						路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	アーケード									が認め	られるも	のの、.	人手	不足、物	価高等
(3)	最有効使用の判定	店舗敷地	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				7,-	,,,,,	(4)	ュージング		111				
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	各	16	8,000	円/m²		因						
	D適用	収益還元法	Ц	又益価格	各	14	4,000	円/m²								
		原価法	Ŧ	責算価格	各		/	円/m²								
		開発法	-		こよる価格		/	円/㎡								
(6) ī	市場の特性	近隣地域は 者は地元経 復が認めら 要因が異な	営者が中 れるが、	^コ 心であ 人手不	るものの 3	全国チェ· 高等により	- ンの店) 商店街	5舗進出	も一部	が見受け	けられる	。新型コ	ロナ禍の	ツ収す	長等による	る需要回
】 ` / 末	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格は した投資採 価額は、市 、上記の通	算性価格 場性を反	らである を映する	が、近隣均	也域は、1	自用の店	5舗、事	務所領	手が支配	的で肌	双益価格の	相対的信	頼	生は低い。	鑑定評
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	の規2		内 準 化	交通		地域要	交通	
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		ı]	100	100	Г]			補			因	行政	
格し		円/mi	1 1	00	[]	100	100				正	13-7			その他	
をた									计色‡	ま海+山	+#5	その他	0.0	+14-	/±= 0-7	.40.0
(9) 指か 定ら	4 CD M/ (100)	ਤ 5 -	1	多正	標準化 補正	地域 因のb 較	比要比	因の	の比当	/ m \	内準訳化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要		+10.0 +1.0 +67.0
基の	前午均完其淮	地の価格	[11	0.91	100	100	[100	01			補	画地	0.0	因	行政	+5.0
準検 地討		,000 円/m	.		[100.0]	[194.8]	- I 		16	7,000	ĪĒ	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	16	3,000 F		価 変 格 動	要因						ハても継続 地価水準は				資需要
基準準価地格	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	₹年地寺と	. joj — 地, -	形状况要	要 团						商店街で、 り収益力は				こいるが
地位の等	() = (T+5		F	9 / m²	因	(個別的) 要 因		別的要	因に変	動はなり	l 1 ₀					
前か	変動率 年間	+2.5 %	半年間	(% の	`女 L	1									

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道 状況	直路の	設(要交通が の状況	他	法令上の規 制等
a	久留米7		留米市				貸家 建付 地	()	台形		南東12	m市道			- 1	奇業 (90,400) 註車場整備地区
b	- 103 久留米7						建付地			ほぼ	長	北8 m市	 道				商業
	- 23	84					地	()	方形							(100,400)
c	久留米7	_	留米市				更地	()	ほぼり	長	南6.2 m	——— 市道				奇業 (90,372)
	- 22																
d	久留米 7 - 22		留米市				建付 地	()	不整		東25 m回 北4 m 西4 m 三方路	国道				奇業 (100,400)
e	22	.5						())							
NO	取引位(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域			建定標準(〔円/㎡)		個別的比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(700	100	[101.3]	100	100		407.057	100			400.00		路	0	.0	470.000
b	(,703)	[100.0] _100_	100 [100.8]	100.0]	[100.0] _100		167,857	100			169,8		₹通・ 接近	0	.0	170,000
c	142	, 199)	100.0]	100	100	100		167,645	100			169,3		環境 画地		.0	169,000
	170	, 251	[100.0]	100	[/]	[100.0]		183,531	[101	_		180,1	09	政		.0	180,000
d 	142	,410	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [99.8]		147,690				153,8	44 -	の他	0	.0	154,000
e	()	 []	100	100]	<u>100</u> []			100]					[100. 0	<u>)</u>]	
NO.	ア事情の内容			補正の内記		-			:	工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		+2.0	交通・	接近	+2.0	環境	-5.0
		+0.21	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他]	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	0.0
		+0.21	画地	-5.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	3	0.0		
С			街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-2.0	交通・	接近	-1.0	環境	+5.0
		+0.65	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 		0.0	その他	3	0.0		
d		6/月		0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		+10.0	交通・	接近	-3.0	環境	-10.0
		+0.50	画地	-0.2	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他]	0.0		
e	C	%/月	街路		交通・接	近	環境		í	封路		 	交通・	接近		環境	
			画地		└ ¦行政		その	 他		 行政			その他	 1			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	 市街地であ	51)、	再調達原促	画の	 把握がて	ごきなし	いため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場	易合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
Tay.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点個	修正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>		1		
ſ	[]				時点修正		後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因(D A	語達原価 (円/㎡)
]	100					(%)	<u>10</u>]					
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	iR							·									
素地									月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月 事費										% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街品	各	交	逐通	・接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	12,474,963	3,041,800	9,433,163	8,381,700	1,051,463	(0.9585) 1,007,827	(4.0 0.4)
	収益価格	27,995,194	円 (144	4,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)-2 想定	定建物の制	大況										久留米(県)	-		, -
	用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗兼事務	务所					150.00	S	3 F	=				4	50.00	
公法上の	D規制等									'					
用途地域等	 -	基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 駐車場整備 防火	请地区	,	100 %		400 %	400 %		195 m²	10.	0 m× 1	9.5 m	前面道路: 特定道路ま) m m
想定建物	物の概要	1 F 店舗	1, 2	・3 F 事	務所を想	想定。		有効率	8	31.7 %	標準的	レンタブル比	Ł		
(3)-3 総収	双益算出区	 为訳					<u> </u>								
階層	用证		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃		a保証金等(月数	效) a保証	金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権利	金等	(円)
1 ~	店舗			150.00	75.0	112.50		3,800		427,	500	6.0)	2,565,0	000
2 ~	事務月	折		150.00	85.0	127.50		2,600		331,	500	3.0)	994,	500
3 ~	事務月	斩		150.00	85.0	127.50		2,600		331,	500	3.0)	994,	500
~															
~															
計				450.00	81.7	367.50				1,090,	500			4,554,0	000
———"—— 年額支払	 仏賃料							1,090,	⊥ 500 F	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 ケ月 =	:	13,	086,000	円
	(管理費)						円/㎡				12ケ月			0	円
b共益費	(管理費)	の算出根拠	<u>l</u>			共益費を別途	き 授受する 愉	貫行はな	いた	:め計上し	」ない。				
その他の	0収入(駐	車場使用料	等)				円/台	×		台×12	ケ月+		=	0	円
貸倒れ損	美失(算出	根拠、金額	()			敷金により担			計上	しない。				0	円
	よる損失	夫相当額 A(%)+(🕏	'完 本 D /	. 04))		086,000 円			5.0					
· ,		. , .	× ±	三至平口(, 90))	+	円	×			% =			654,300	
以上計			- 李虑	& \		4 554	000 III	05	.0 %		4 (00 % =	12,	431,700	
		益(空室損失 益及び償却額			雷後)		,000 円 × 年数(.0 % 年)	× 運用利		%) %)		43,263	IJ
						is al	円×		%	×	(=			円
	収入に係る	6保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =		0	円
総収益		· + +	(毛火) で	公山 404	n	() + 4 +	12,474,	963 円		(63,974	円/mf)		
<u>`</u>	ni当たりの J番号	の月額支払1		算出根拠 事情补		()内は支 点修 標準化		+14+	或要	基準階	Ł 🛧	定実質賃料	基準地基	注形の作	佳 和
NO #19!	留写	実質賃料 (円/		事 正 	正吗	点で 標準11. 補正	差修正	因のは		格差修正		使美具負₹₹ 号/㎡)	举 华地名	を牛児の)	具个计
a				<u>100</u>		<u>] 100</u>	100)	100	-]		対象基準限用額実質		/m²
b		()	100	_] 100	100	100		100	-		月額支払		
С -		()	100] 10] 100	100	100]	100]		基準階	1 F	В
_		()	[] 10]]				

(3)-5 総費用算出内訳			_						
項目	3	ミ額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		695,000 F	7		139,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		654,300 F	7		13,086	,000 ×	5.0	%	
() TD () +m	土地	233,000 F	9 :	査定額					
公租公課	建物	1,181,500 F	7		139,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		139,000 F	7		139,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		139,000 F	7		139,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	7						
総費用									
~		3,041,800 F	円 ((15,599 F	円/㎡) ((経費率	24.4 %
(3)-6 基本利率等									
r :基本利率		4.0 %	5	g:賃料の	変動率				0.4
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体 <i>0</i>)経済的耐用	月年数			50 至
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	5	n ♭:仕上の)経済的耐用	月年数			30 4
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	b	n c:設備 <i>d</i>)経済的耐用	月年数			15 4
m:未収入期間		1.0 年		: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	().9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		139,000,000 円		000	. 000 EL (==	2	450.00 = 2	設計監理	
					,000 円/m 孫本部分	îx	450.00 mg	((100%+	3.00 % 設備部:
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 x		0.0552 ×		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益		8,381,700 円							
X (a) a Likipile R-12 (4) 10 4	(42,983 円/㎡	f)						
(3)-8 土地に帰属する純収益 			_						
総収益								12,474,963	円
総費用			\downarrow					3,041,800	円
純収益 -								9,433,163	円
建物等に帰属する純収益								8,381,700	円
土地に帰属する純収益 -								1,051,463	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							1,007,827	
X (2) 0 十批のIII 共価格	温二利尼口	(r, a) 2.0 °°		(5,168	円 / m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り								
		27,995,194 円	}	(144,000	円 / m

 4 不動産ID
 久留米(県) 5 - 1
 宅地-7

T 11'5/		(水) 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
N o	所在及び地番	不動産ID
1 2	久留米市東町 3 2番 2	2904000099727-0000
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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建			
久留米(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	齊堂	忠道	
鑑定評価額		60 800 00	00 円 1 m² à	当たりの価格			60.300 円/㎡

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 20日 (6) 路線 [令和 7年1月] 円/㎡ (2)実地調査日 令和 7年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価値容種別

2 ≨	艦定評価額の決定	この理田の安百										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		長門石 3 丁 - 1 - 6	T目360智 1」	昏15外				地積 (㎡)	1 (,008	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との	商業 (80,400) 準防
	不整形 1:1.5	店舗 S 1	駐車均	店舗、マンシ 場等が混在す D商業地域		北東16 m 県道、 背面道	1	水道、 ガス、 下水	久留米1	.4 km		(その他) (100,400)
2)	範囲	東 100 m、西	5 220 m、	南 301	m、北	50 m	標準的使	用 低層	店舗地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 25	i m、 奥行		40 m、	規模	1,	000 ㎡程		形状長	
隣 - 地 域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	113	街 16	m県道	交迫	通 久留岩	K 北西	方1.4 km	法令	対象基準地と同じ
·36	 地域要因の将	事項		野妻坦 <i>饮</i> 4	路上	2 旧学河	施記	1	12 25 2	* II 'A T 7	規制	1
	来予測	小元店舗、マ. リ、当面は現						也以でめ	リ、冏争	ệ用 速及(ハマンコ	ソョン等の需要もあ
3)最	有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基 の個別 因	集地 二元 的要 形料	方路 犬		+3. -2.
•	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	62	2,100 P] / m²					
の	適用	収益還元法	収益価	格	4	7,300 P] / m²					
		原価法	積算価	格		/ P] / m²					
		開発法	開発法	による価格		/ P] / m²					
	1場の特性	所用地を要する ており、マンシ が土地価格 5 円	6企業やマン クョン用地の 万円前後を	ンション建設 としての需要 が中心と考え	没を目的。 要についっ えられる。	とした不 動 ても上昇(加産事業者 質向が続い	等である けている。	。久留) 取引価村	ド市の商業 各帯は幅か	き地域の であり、	要者は、店舗・事務が 地価は堅調に推移し物件の規模にもよる
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 原の決定の理由	反映しているか	バ、想定要す E混在地域が	素も含まれ(から比準され	呆守的な3 れ実証性が	査定により)比較的低	廉に求め	られた。	比準価格	引は、繋	は現実の賃貸市場を 華性等が類似した商 標準とし、収益価格
8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のりの規	基準地 準価格]/㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
面と 各し	公示価格		[]	100	100	Г	1		補	画地 行政		因 行政
をた		∏ / m²	100	Г 1	r 1	100	1		正			その他
	45 cm ++ N+ 111, 777	円/m²	100	[]	[]		1	- + + > + 1 il .		その他		
9) 旨か	指定基準地番		100 時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別	တ တမ	基準地 汽準価格]/㎡)				をの他 地 街路 域 交通 要 環境
9) 旨か 言の 検	指定基準地番前年指定基準	号 -	時点	標準化	地域要因のに	要 個別 比 要因 比較	တ တမ	:準価格	内訳相	その 街交環画行 で現地政		地 街路域 交通
kl 9旨定ま隼也 1付象ま隼ル)からの検討)年標準価	前年指定基準 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	号 - i地の価格 円/㎡ の検討 59,7 通地点(代表標準 [±]	時点 修正 [] 100	標準化補正 100 変動	地域要数 100 [一般 四 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回 回	優化 関別 (100 人と 県道 (100 人と 県道 (100 人) (100 \Lambda) (ののは、「円」	(準価格) / m) 口は微減 理は はよ マン	内訳傾しいいがりがりがりが	その他 街交環画行の 県地 中価 ので 関地 で は で は で は い か は い れ は い か は い か は い か は い か は い か は い か は い か は い か は い か は い か は い は い	区調な重	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 であり市街地を中心 かきを見せている。 ばであり、久留米市中

NΟ	H0515	=	らにナー フレッド+ル	+ 	「什兄士」	#17 2 1 0 ±	米百	+14·1/±		-	파바	拉克油	1 DO A	→ ==:	六:名台	fe	けるしの担
NO	取引導例番号	事	所任及び地 」等	番並びに	'任店表表	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道状況	路の	主要を設めれ	交通旅 大況	也 	法令上の規 制等
а	久留米7	7 C 久I	留米市				更地	(,	台刑	ij	北16.5 m 南3.3 m					集住居 [82,200)
	- 10)42										二方路					
b	久留米 7	7 C 久l	留米市				建付地	(,	ほ 形 形	ぎ整	南12.2 ।	m市道				1 住居 [70,200)
)13														_	
С	久留米 7	7 C 久l	留米市				建付 地	()	長ガ 	5形	北東16 m					奇業 (100,400)
		14										二方路					
d	久留米 7	7 C 久l	留米市				建付 地	()	不整	色形	南西16 m 北西8 m 角地					1 住居 (70,200)
e	- 11 久留米 7	7.6 21	(1) 시간 				更地			長方	-π∠	南16.5 :	州国治			,	 隼工
-		037	曲不叩				文地	())	סתכ	再10.5				- 1	₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正		推(定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	拍 格	 住定標準値 (円/㎡)	<u></u>	固別的要 北較	関の	'	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.4]	_100	_100			_100				街道	路	0	.0	
b	67	7,979	100.0]	100	100	100		69,579	100			65,02	27 交i 接i	通・ _丘	0	.0	65,000
	65	5,672	[100.0]	100	[100.0]			68,299	[104			65,6			0	.0 _	65,700
С	() 6,618	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [107.0]		62,571	100 [100			62,5	71 画址	也	0	.0	62,600
d	()	100	[100.8]	_100	100		02,011	_100			02,0	行列	攺	0	.0	02,000
_		3,522	[100.0]	100	[100.0]	_		57,090	[94			60,6	70 そ 0	の他 「.		.0	60,700
е	1,	0,242	100 [100.0]	[106.3] 100	100	100 [100.0]		53,407	100 [94			56,7	56		100.0 100	וו	56,800
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	_{6近 0.0}	環境		0.0			0.0	交通・持	妾近 ₊ ;	3.0	環境	+6.0
		+0.63	画地	+2.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	その他	(0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・技	·····································	環境		0.0			0.0	交通・持	妾近 +(3.0	環境	+3.0
		+0.40	画地	0.0	└	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	 行政		-2.0	その他		^L 0.0		
С	正常	%/月	街路		 交通・扌		環境						交通・持		0.0	環境	0.0
		+0.08	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路		 交通・持		環境					- 1	交通・持		2.0 ¦	環境	-2.0
		+0.08			 ¦行政		その		 	 行政		i	 その他		0.0		
e	正常	%/月	街路		 交通・持		環境						交通・持			環境	-3.0
		+0.63			_ ¦行政		ところ			 行政		i	その他		0.0		-5.0
		決定のヨ		0.0	i	0.0	<u>i</u>		0.0			1	〔比準個		J.U		2,100 円 / ㎡)

(2)	建管/無 物管	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
Ž	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	8,701,592	2,122,700	6,578,892	4,824,000	1,754,892	(0.9790) 1,718,039	(4.0 0.4)
	収益価格	47,723,306	円 (47	7,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用		建築	面積	(m²)		構造・『	皆層		延床	 面積	(m²)
 店舗		<u>'-</u>			350.00	 S	1 F					350.00	
					330.00								
公法上の 用途地域等	况 利 寺	基準建蔽率	等 指定容	建 坡	基準容積率等	地積		四口	・奥行		前面道路、		
		基华建	于 11年台	11年	举 年台慎华守						前面道路:		6.0 m
商業 準防		100	%	400 %	400 %	1,(008 m²	26.0	0 m× 3	84.0 m		きでの距離:	m
想定建物的	の概要	一棟貸しの	店舗				有効率 理由	10	0.0 %	一棟貸	しのため		
(3)-3 総収i	 	 引訳											
階層	用途	È /	末面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃		3保証金等(月数	数) a保証金等	(円
re/e			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) !	b権利金等(月数	b権利金等	(円
1 ~ 1	店舗		350.00	100.0	350.00		2,170		759,	500	6.0	0 4,55	57,000
~													
~													
~													
計			350.00	100.0	350.00				759,	500		4,55	57,000
年額支払1	 賃料						759,	 500 円	x 12	 ケ月 =		9,114,0	000 円
a共益費(f	管理費)					円/㎡:	×		m²x	12ケ月	=		0 円
		の算出根拠			地域の実態を								
		車場使用料等)			円/台:			台x 12	ケ月+		=	0 円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額)			敷金にて担保					0/			0 円
空室等に (+ a)x	よる損失 空室率 <i>P</i>	₹相当額 \(%)+(>	空室率 B	(%))	9,7	114,000 円: 円:			5.0	% % =		455	700 円
<u> </u>	+ 2+				T	11.	•		3.0	70 -		8,658,3	
		益(空室損失考	盧後)		4.557.	000 円 ×	95.	.0 %	x	1.0	00 % =		292 円
		************************************		慮後)	償却给		í	≢)	運用利	回り(%) =	·	0 円
その他の収	人に係る	保証金等の運用	 月益(空室損失	芸慮後)		円 ×		%			% =		0円
		+ +		· ·		8,701,5	592 円		(8,633	円/㎡)	
総収益)月額支払賃約	4の算出根抗	<u></u>	()内は支持	 丛賃料							
総収益 (3)-4 1 ㎡	当たりσ	7 3 41. ~ 34 54 1			点修 標準化	建物格 差修正	地域因のは		基準階 格差修正		定実質賃料 ∃/㎡)	基準地基準階	の賃料
(3)-4 1 m ²		事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	E	補正	在19年							
(3)-4 1 m ²		事例の実 実質賃料	正 <u>100</u>	IE] 100	_100				- -		対象基準階の 月額実質賃料	m /2
(3)-4 1 ㎡ NO 事例者		事例の実 実質賃料) E] 100			1]		月額実質賃料 2,181	円/㎡
(3)-4 1 ㎡ NO 事例看		事例の実 実質賃料	正 <u>100</u>	IE	100 0 []	_100]	100]		月額実質賃料 2,181 月額支払賃料	円/㎡ 円/㎡)

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		400,000	円	80,000,000 × 0.5 9	ó	
維持管理費		455,700	円	9,114,000 x 5.0 %	ó	
Λ.4D.Λ.÷B	土地	427,000	円	查定額		
公租公課	建物	680,000	円	80,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		80,000	円	80,000,000 × 0.10 9	Ó	
建物等の取壊費用の積立金		80,000 [円	80,000,000 × 0.10 %	ó	
その他費用		0 1	円			
総費用						
~		2,122,700	円	(2,106 円/㎡) (経費率 2	24.4 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益		.				
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		80,000,000 円		200 m / 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	設計監理	
				222,000 円 / ㎡× 350.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603			0.0877 ×	30 9
建物等に帰属する純収益 ×		4,824,000 円				
^ (3)-8 土地に帰属する純収益	(4,786 円/m	ī)			
•						
総収益 					8,701,592	
総費用 					2,122,700	
純収益 -					6,578,892	
建物等に帰属する純収益					4,824,000	円
土地に帰属する純収益 -					1,754,892	
未収入期間を考慮した土地に帰 v	属する純収益			,	1,718,039	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	6	(1,704	円/m²
(-) 0 0-> 1/1 m 1 m 1 h	~=>0111E17			,	A7 200	ш, ,
		47,723,306 P	J	(47,300	円/mi

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市長門石3丁目360番15	2904000174654-0000
2	久留米市長門石3丁目360番21	2904000174660-0000
3	久留米市長門石3丁目360番22	2904000174661-0000
4	久留米市長門石3丁目360番23	2904000174662-0000
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		
41		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
48		
50		
備考		
佣毛		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・	プランニング
久留米(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉	田博之

鑑定評価額 282,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 325,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 240,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 7日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

			•									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市	東町38番	§ 44					地積 (㎡)	(869)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	辺の土地の和	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	商業 (80,500) 防火
	下整形 :1.5	事務所 SRC 9		所ビル、店舗 商業地域	 iが建ち	北36 m 国道		水道、 ガス、 下水	西鉄久間	留米200 m		(その他) (100,500)
(2)	 範囲	東 80 m、i	恆 30 m、	南 30 r	n、北	0 m	標準的使	用高層	店舗事列	 8所地		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 25	·····································	f 約	30 m、	規模		750 ㎡程	·····································	形状 {	
隣 地	地域的特性	特記・特記すべ	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	261	街 36	 m 国道	交通	・一西鉄ク	ス留米駅	西方200	法令	_ □対象基準地と同じ
域		事項			路		施設	m Z			規制	
	地域要因の将 来予測	駅接近性に優 は高く、今後										辺のマンション需要 測する。
(3)最	有効使用の判定	高層店舗事務	所地				(4))対象基準 の個別的 因		.1		
(, , -	定評価の手法	取引事例比較流				-,	/ m²					
W:	適用	収益還元法	収益価		21	7,000 円						
		原価法	積算価				/ m²					
		開発法		による価格	11/11/11/11		/ m²		> .		NIV I II .	+
(6)市	場の特性	める不動産業績	皆や法人等 ⁷ 5り、マン3	である。近 ⁵ ションデベロ	∓は、オ∶ コッパー(フィス需要 D存在感が	の減退と 大きくな	相反して ってきて	、中心和	5業地のマ	ンショ	ニ事務所ビル用地を求 ヨン用地の需要が旺盛 詩は、規模等にバラツ
\ ´´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ある。収益価格	各は対象地I 近としての質	に事務所店舗 賃料を得られ	浦ビルのst れないたも	建設を想定 め低めに試	し、商業 算された	地におい 。よって	\ては重ね 、比準値	見すべき価 西格を重視	格であ	快した実証的な価格で 5るが、元本の価値に 双益価格を比較考量し
(8) 公規信 示準格	代表標準地 計標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/m²	[]	100	100	[100			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域要 因のb 較	更 個別的	りの比	/ m \	標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	100	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 <i>2</i>			000 円 / ㎡	価 変	一般的		□ 産需要は、 くない地域	 交通利(或では、)	 便性に優	 る地域は堅	います。 これが	」 あるが、周辺部の需要 兄も散見される。
象標の 基準的 準価部) - 2基準地が共 である場合の検討 付表標準地	通地点(代表標準 標準地		A.A.) 格 動 形 状 成 況	地域要因		久留米駅原 えしている		圧盛なマ	ンション需	要が、	当地域の価格水準を
地格 の等	標準地番号 分子 公示価格		5 - 000 円 / ㎡	16 要 因	 (個別的 要 因		的要因に変	変動はない	, I _o			
前か	変動率 年間	+10.9 % 半	年間 +8.3	% の								

(1)	比準価格質	算定内]訳													
NO	取引事 例番号	. j	新在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	 ī地 彡状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米7		留米市				建付地	()	台形)	<u> </u>	南36 m国 北4.3 m 西11 m 三方路	道		(商業 100,500) 註車付置義務
b	久留米7		留米市				建付地	(,	ほほ 形	整	東15 m県 北6 m 角地	道			商業 (100,400)
c	久留米7	C 久i	留米市				貸家 建付 地	(,	ほほ 形	 〔 台	南西駅前 北西6 m	広場			商業 (100,400)
d	久留米7	9 C 久i 6	留米市				建付地	()	台形)	<u> </u>	南東18 r 南西1.2				商業 100,400)
e	-							())						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		引的要因の 較	0	査定価格 (円/㎡)
a	(251,	, 266	100 [100.0]	[110.9]	100			323,190	100	5.0]		340,20		•	0.0	340,000
b	284,	, 338	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [104.0]		279,964		0.6]		351,71		(0.0	352,000
c d	291,	,620	100 [100.0]	[110.0] 100 [110.0]	100 [100.0]	100 [103.0]		311,439	100 [92	2.9]		335,24	画地 1 		0.0	335,000
e e	266,	,752)	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		293,427	[88 	3.5]		331,55	56 そ の	也 ([100 .	0.0 0]	332,000
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記	[] F	[]] [] 工地域	要因	の比較の	内訳	100		
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	년 -1.0	環境	-4.0
	+	+0.91	画地	 -4.2	 行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b		% / 月 +0.27	街路		交通・接		環境			街路 		i	交通・接	년 -4.0	· 環境	-10.0
_			凹地		¦行政 - - - - - - -		その		0.0	行政			その他	0.0	⊤⊞⊥┷	
С		% / 月 +1.00	街路 画地		 交通・接 		環境 その			街路 行政		L	交通・接流 その他		□ 坂境 □ □ □ □ □ □	+5.0
d	正常 9	% / 月	街路		11 政 交通・接		環境		0.0	街路		1	での他 	0.0 <u>Fi</u> -2.0	環境	-2.0
		+0.91			 ¦行政		その			 行政		-5.0		0.0	<u>.</u>	
e	9,	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接続		環境	
			 画地 		 ¦行政 '		├ ├ そ の	 他		 行政		L 	その他		L	
ー オ!	 七準価格決	····································	· 里由										〔比準価格	 ና:	340	0,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	 市街地で、	再調	達原価の把	巴握力	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	であるが	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な	場合(D価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	グ地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	遣	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後σ	費用の補修)価格 〔円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ş	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路						交通・	接近		環境			行政			その他		

(3)	3) 収益価格算定内訳														
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)								
法	94,864,388	23,722,700	71,141,688	63,936,000	7,205,688	(0.9419) 6,787,038	(4.0 0.4)								
	収益価格	188,528,833	円 (217	7,000 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

(3)-2 想定發	建物の状	大況										久留米(県)	<u> </u>	-64	也-4
	用	 途		建築面	積	(m²)		構造・	階層		延床	面積	(m²)		
店舗兼共同信	È宅					550.00	R C	9 1	F			4,150.00			
公法上の規	制等														
用途地域等		基準建蔽率	等一排	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業								2 2 2				前面道路:		36.	.0 m
商業 防火		100	%		500 %	500 %		869 m	23	.0 mx 3	35.0 m	特定道路ま	きでの距離	:	m
想定建物の)概要	1階:店舗	、 2	~ 9階	:事務戶	所のビルを想え	目した	有効率 の理由		77.3 %	オフィ	スビルとして	て標準的		
(3)-3 総収益	 														
用途 床面積			———— 有効 率	有効面積		当たり月額	F	月額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証	金等	(円)		
階層					** (%)	(m²)	支払賃(円)	· 不十		(円)	b権利金等(月	数) b権利	 金等	(円)
				()	(/	()	(13)				,	9.0		10,989	
1 ~ 1	店舗		5	50.00	60.0	330.00)	3,700		1,221,	,000			,	,
2 ~ 9	事務戶	折	4	50.00	80.0	360.00)	2,450		882	,000	6.0	0	5,292	,000
~															
~															
~															
計			4,1	50.00	77.3	3,210.00				8,277	,000			53,325	,000
————— 年額支払賃	 5米斗							8,277,	000	円 x 12	 ケ月 =	:	99	, 324 , 000	0 円
a共益費(管	宮理費)						円	/m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b共益費(管	宮理費)	の算出根拠													
その他の単	双入(駐	車場使用料等)				円	/台 x		台×12	ケ月+		=	(0 円
貸倒れ損労	ミ(算出	根拠、金額)												(0 円
空室等によ			交击	= -	06))		324,000			5.0					
·		A(%)+(>	工五	E 华 D (90))	+		円×		5.0	% =			,966,200	
以上計			虚然,	`		F0 005	000 [. of	0.0/			20.06 -	94	,357,800	
		益(空室損失考 益及び償却額(冒後 \		,000 円 年数(.0 % 年))× 運用利		00 % = %)		506,588	0 円
						IĘ AI-	円	×	['] %) X	— У (=		(0 円
	∖に係る	保証金等の運用	月益(玄	空室損失	考慮後)		円		%	×		% =		(0 円
総収益		+ +	シング	5 山 七 地		(\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		864,388 円		(109,165	円/㎡)		
NO 事例番		D月額支払賃料 事例の実		事出恨拠事情補		()内は支 点修 標準化		勿格 地	域要	基準階	生 本	定実質賃料	基準地基	ま準 陸の)賃料
110	7	実質賃料 (円/㎡	ΙĪ	E E	, E	補正	差修正	E 因のI		格差修]		是关莫莫特 归/㎡)	<u> </u>	± + 10 0 7	/貝介1
а						<u>100</u>		100)) 1	100	- 1		対象基準降月額実質	賃料	7 / ²
-		()	ı	1 10	ı l	ı L	J L	1	L	1			2,462 円 (倭蚁)	∄/m̄
b				<u>100</u>	10	100] 100	<u> </u>	<u>100</u>	_		月額支払 (公資料 2,450 円]/㎡)
С		\	,	100] 100	100			100	_		基準階	5 F	В
-		()	l] 10] [] [] []	l l]				

(3)-5 総費用算出内訳												
項目	実	ミ額相当額		算 出 根 拠								
修繕費		5,400,000 円	9	1,080,000,000	x 0.5	%						
維持管理費		4,966,200 F	9	99,324,000	× 5.0	%						
Λ.ΣΠ.Λ. ` ΕΠ	土地	2,016,500 円	9	查定額								
公租公課	建物	9,180,000 円	9	1,080,000,000	× 50.0 %	17.00	/ 1000					
損害保険料		1,080,000 円	9	1,080,000,000	× 0.10	%						
建物等の取壊費用の積立金		1,080,000 円	9	1,080,000,000	x 0.10	%						
その他費用		0 F.	9									
総費用												
~		23,722,700 円	9 ((27,2	99 円/㎡) (経費率	25.0 %					
(3)-6 基本利率等												
r:基本利率		4.0 %)	g:賃料の変動率			0.4 %					
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %)	n a:躯体の経済的耐用年数			60 年					
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %)	n b : 仕上の経済的耐用年数			30 ≦					
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %)	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年					
m:未収入期間		1.5 年		:未収入期間を考慮した傾	修正率		0.9419					
(3)-7 建物等に帰属する純収益												
項目	查	定額		算	出 根 拠							
建物等の初期投資額		1,080,000,000 円		252 200 EL (=²	4 450 00	設計監3						
元利逓増償還率		0.0502		252,000 円 / ㎡x 躯体部分	4,150.00 ㎡› 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分					
		0.0592		0.0409 × 40 % + 0.09		0.0877 ×						
建物等に帰属する純収益 ×	(63,936,000 円 73,574 円/㎡	١,									
(3)-8 土地に帰属する純収益		10,011 137 111	<u> </u>									
総収益						94,864,388	円					
総費用						23,722,700	円					
			+			71,141,688						
建物等に帰属する純収益			+			63,936,000						
土地に帰属する純収益 -			+			7,205,688	円					
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		+			6,787,038						
×				(7,810	円 / ㎡					
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %)									
		188,528,833 円]	(217,000	円 / m²					

 4 不動産ID
 久留米(県) 5 - 3
 宅地-7

		一
N o	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市東町 3 8 番 4 4	2904001120810-0000
2		
3		
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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務院	斩	
久留米(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山山	﨑 晃尚	
鑑定評価額		30,700,0	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		216,000 円/㎡

1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 165,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 14日 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 銀定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の	D要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久賢	8米市城南	剪町 2 番	3 0						地 (㎡		142	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 防火	
	長方形 1:1.2	店舗 R C 5			E舗・事務所 Eする駅前の		南(駅市道	 前広場		——— 水道、 ガス、 下水	久留:	₩70 m		(その他) 駐車場整備 ^は	地区
										下小				(100,400)	
(2) 近	範囲	東 100	m、西		10 m、南 180 m、北 30 m 標準的使用中層店舗兼事務所地										
隣	標準的画地の形料		間口約	13	m、 奥í	亍 約	15 m	. 規	.模	_				長方形 「	
地	地域的特性	特記特	にない			街 駅前	街 駅前広場 交		交通	久留者	ド駅北 :	方70 m	法令	対象基準地	と同じ
域		事項				路			施設				規制	 	
	地域要因の将 来予測				地再開発 事業完成								ノの分割	譲が開始され	る予定
(3)聶	長有効使用の判定	中層店舗	兼事務所	斤地						対象基準 の個別的) ।			
(5)鉛	 監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価を	———— 格	22	0,000		[因					
σ.)適用	収益還元	法	収益価額	———— 格	17	3,000	円/㎡	2						
		原価法		積算価	———— 格		/	円/m ²	2						
		開発法		開発法	による価格	ξ	/	円/㎡	2						
(6)計	万場の特性	であるが の市街地	、纏まっ 再開発事	た規模の 業は 2(D画地に対 027年の	してはマ! 完成に向	ンション けて進行	/開発を f中で、	E 企図す その其	「る大手 月待感も	デベI あっ	コッパーの需	要もな な ない	(事業者や不動 ある。JR久間 に推移している	留米駅前
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	素が多い に留意し	ため精度 て試算し	にやや難 たもので	雑点がある	。一方、 場に裏付	比準価桁 けられた	は市内 実証的	n中心部 かな価格	『の商業 各といえ	地のI る。。	収引事例を採 よって、比準	採用のう	ば算に当たって うえ、繁華性ヤ を標準とし、「	や容積率
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域語 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	き価格	村	交通		地 域 交通 要 環境	
価と 格し	小っても		1]	100	100	[]			補正			因 行政 その他	
をた		円/	m² ′	100	[]	[]] 100					その他			
(9) 指か 定ら	4 <= 14 () = 1	号 5		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡~	榜 内 郭 化	交通	0.0 0.0 0.0		0.0 +1.0 +35.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/	. -	10.9]	100 [100.0]	100	[100		21	7,000	祖正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+10.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 路続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		200,000 長標準地等		価 変 格 動 状		員 丿 用	地需要	にも下	支えされ	れ、中	。金利上昇の 心部の不動産	D懸念に 全需要に	」 はあるが、マン は底堅い。 タワーマンショ	
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因	11	g	施設が	開発中		寺感か	ら地価は堅証			
前か	変動率 年間	+8.0	% 半年間]	% の										

3 試算価格算定内訳 久留米(県) 5 - 4 宅地-2

(1))比準価格	算定内	訳													
NO	取引事例番号	1 j	所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 形状	接面道状況	道路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
а	久留米7	C 久l	留米市				建付地	(,	ほ 形 形	ぎ整	南西15	m県道			商業 (90,400)
		20														
b	久留米7	C 久i	留米市				建付 地	(,	長7 	方形	北東6 ㎡	市道			商業 (100,360)
c		_					建付			長方	5形	南東24	m国道			 商業
	- 10						地	(•)						(90,400) 駐車場整備地区
d	久留米7		 留米市				建付地	(不整)	 整形	東25 ml 北4 m 西4 m 三方路	国道			商業 (100,400)
e	- 22	23							,							
	-							()						
NO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		惟定標準((円/㎡		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.1]	100	100							街路		0.0	
b	(,105	100.0]	100	100.0]	100.0]		138,963	100			224,8	59 安i 接i		0.0	225,000
	136	,622	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		138,535	[60).7]		228,2			0.0	228,000
C	187	, 899 , 899	100 [100.0]	[101.6] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		190,905				207,2	80 画均	也	0.0	207,000
d	()	_100	[103.5]	_100	_100		, , , , , , , ,	_100)			行列		0.0	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
e		,410	100.0]	100	100.0]	100		147,690	100			219,7	77 7 0	の他 <u>[100</u>	0.0	220,000
_		,		100	[]				[]				100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-9.0	交通・持		環境	-30.0
		+0.42	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-15.0	交通・持	·····································	環境	-20.0
		+0.16	画地	0.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		-5.0	L ¦ その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路			交通・排	·····································	┆環境	0.0
		+0.23	 画地		 行政		- - その		-	 行政			L その他		- L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・持		┌環境	-30.0
		+0.50	 画地		 行政		 その		-	 行政			L その他	0.0		
e		% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・持		環境	 [
			 画地		 行政		その	 他		 行政			L ¦その他			
	 	1字の1	 田山		1		1						' 〔比準価	i t	22	0,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地のか	ため								
(2)	-2 造所	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及7	び地番								
ilar	素地の取得		事情補	証	時点修正	Ξ	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>]	100	1						10 [0]				
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格			<u> で</u>	地域	要因の	比 個別的	勺要因0	月	調達原価
	(円/	m²)					II 18.	(円/m²)	ls3.	(円/m	า๋)	+2		10+2			(円/㎡)
			100 []	100	1				(%)	10	0]	<u>L</u>	00		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近	·	環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	12,803,631	3,064,597	9,739,034	8,820,800	918,234	(0.9608) 882,239	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	24,506,639	円 (17:	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	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		の理由				
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の制	 犬況											久留米(県)	5 - 4		也-4
	用	途	3	建築面和	<u></u>	(m²)			構造・降	階層		延床	面積		(n	n²)
中層店舗兼写	事務所均	<u>t</u>				113.31		R C	5 F	•					565.47	
公法上の規	見制等											1				
用途地域等		基準建蔽率	等指定	定容積率	ž	基準容積率	等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 駐車場整備 ⁵ 防火	也区	100) %	40	00 %	400	%		142 m²	11	.0 m×	13.0 m	前面道路: 特定道路ま		1 :	m m
想定建物の	の概要	1階は店舗 貸し)を想		~ 5 階	は事剤	용所(いずれ	ιŧ	I	有効率 の理由		79.0 %	同種建	物としては材	票準的。機	機械室レス	ζ 。
(3)-3 総収益	金算出内															
階層	用道	<u>余</u>	末面積	率	有効	有効面積	į	1㎡当 <i>1</i> 支払賃料	とり月額	F	割額支払賃	5料	a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)
			(1	m²) (9	6)	(n	n²)	(円)				(円)	b権利金等(月	b(を)	利金等	(円)
1 ~ 1	店舗		113	3.31	75.0	84.	.98		3,270		277	, 885	8.0	0	2,223	,080
2 ~ 3	事務戶	听	113	3.04	80.0	90.	.43		2,320		209	,798	6.0		1,258	,788
4 ~ 5	事務戶	听	113	3.04	80.0	90.	.43		2,320		209	,798	6.0	0	1,258	,788
~																
~																
計			565	5.47	79.0	446.	.70				1,117	,077			7,258	,232
	⊥ 重料								1,117,	└── 077	円 x 12	 ケ月	=	1;	3,404,92	4 円
a共益費(管	· 理費)							—————————————————————————————————————	ı x		m²x	12ケ月] =			0 円
b共益費(管	管理費)	の算出根拠														
		車場使用料等)					円/台×			台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)								つで計上しない						0円
空室等に。 (+ a)x ^を		長相当額 A(%)+(→	,空室逐	ĭB (%	.))	1 +	13,4	104,924 F			5.0				070 04	с Ш
以上計						+		Γ.	3 ×			% =		1'	670,24 2,734,67	
			擂後)			7.2	58.	232 円 x	95	.0 %	×	1.	00 % =	- 14	68,95	
		金及び償却額(金みび償却額)		失考慮征	复)			手数(円 ×		年)	 運用利 ×		%) =		<u> </u>	0 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運	用益(空室	2損失考!	憲後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +						12,803	3,631 円		(90,166	円/㎡)		
(3)-4 1 m² \(\frac{1}{2}\)	当たりの	D月額支払賃	料の算出	出根拠		()内は	支払	公賃料								
NO 事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	事情補	時, 正	点修 標準 補正	≛化	建物村 差修正	各地地	或要 比較	基準『 格差修』		冠定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階σ)賃料
a			_1	100	<u>L</u>	100		100)]	100 [-]		対象基準月額実		9/m²
b		() -	100 1] _100		_100)	100	- 1		月額支		
С		() -	100	1] 100	_	_100)	100	-		基準階	2 F	В
-		(] (]	100] (]	[] []	[]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	〕	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		745,000	円	149,000,000 × 0.5 %	Ď	
維持管理費		536,197	円	13,404,924 × 4.0 %	Ď	
0.50 0.50	土地	218,900	円	查定額		
公租公課	建物	1,266,500	円	149,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		149,000	円	149,000,000 × 0.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		149,000	円	149,000,000 × 0.10 %	b	
その他費用		0	円			
総費用						
~		3,064,597	円	(21,582 円/㎡) (経費率 2	23.9 %
(3)-6 基本利率等		T				
r:基本利率		4.0	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9608
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		149,000,000 F	9	256,000 円 / ㎡x 565.47 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0592		10.000 円 / mx 10.00.47 mx 10.00.47 mx 10.00.47 mx 10.00.47 mx	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0409 x 40 % + 0.0552 x 30 % +	0.0877 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×		8,820,800 F	-			
	(62,118 円/1	11)			
 総収益					2,803,631	円
総費用					3,064,597	円
純収益 -					9,739,034	円
建物等に帰属する純収益					8,820,800	円
土地に帰属する純収益 -					918,234	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				882,239	円
x				(6,213	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6	%			
		24,506,639	円	(173,000	円 / m²

 4 不動産ID
 久留米(県) 5 - 4
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市城南町 2 番 3 0	2904010023608-0000
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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額 102,000,000 円 1 m²当たりの価格 55,100 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京地岡本口	AT 75 00 070	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年45	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	監定評価額の決定	いほ田の女日										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	グに 久留米市	上津町字中	尾山 2 2 0	3番1	7 6			地積 (m²)	1,	,844)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地の利	削用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	準工 (60,200)
	台形 1:1.5	店舗 S 1	自動す等が多	車関連の店舗 多い路線商業	営業所地域	北東14 m 国道		水道、下水	西鉄久	留米4.6 km	1	(その他) 特別用途地区
(2)	 範囲	東 100 m、西	40 m、	南 200 r	n、北	200 m	標準的使	用 低層	店舗地			
近	標準的画地の形ង	大等 間口	約 35	i m、 奥行	約	50 m、	規模	1,	700 ㎡科	建度、 :	形状(まぼ台形
隣	地域的特性	特記 特にない			街 東1	4 . 0 m国	道交通	西鉄/ 4.6 k	ス留米 m	南東方	法令	対象基準地と同じ
1-30		事項			路		施討	ያ .			規制	1
	地域要因の将 来予測											当面は現状で推移す に推移している。
(3)最	有効使用の判定	低層店舗地					(4))対象基準 の個別的 因	^{集地} なり	,1		
` '	定評価の手法	取引事例比較法				-,	/ m²					
0.	適用	収益還元法	収益価		3	9,800 円						
		原価法	積算価				/ m²					
		開発法		による価格	2 ED 1 T + 1		/ m²		5 - 7 - 214 1 1 L 1	++ -	eth TU A	
(6)巾	場の特性	自動車検査登録	書務所がる i交通量がa	あること等が 多く、空店舗	から自動車 捕等も少れ	車関連施設 ない。同路	等の店舗 線では高	を経営す 値での取	「る法人」 【引も散】	である。九 見されるな	州を総 と需要	かな需要者は、近くに 発賞する幹線国道沿い 見は堅調で、地価につ 日程度である。
ì 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	る事例を収集し	、最有効使用 法は低層原	用等の類似性 店舗を主とす	生をも考慮 する地域	慮し試算し であるため	たもので 容積率の	、市場性 未消化の	を反映)程度が	した客観的 大きく、土]かつ第 :地価格	地域より規範性を有す €証的な価格である。 8に見合う賃料が得ら 呼価額を求めた。
(8) 公規f 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し **	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	標準化補正	・ 地域要 因のb 較	更 個別的	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年		 の検討	 00 円 / ㎡	価 変	一般的要因	り 久留き			 頃向にあ	その他 る。物価高 取引件数に		 上昇等先行きに対す ごある。
象標(基準標準価語	- 2 基準 地が共 (大きな) である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準均		形 状 成 況	(地 域要 医	城 価格研 関 要は	形成に影響 図調で地位	響を及ぼ 画は上昇	す要因は 傾向が続	特段ないか いている。	が、割多	安感もあり、不動産需
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 一	+3.0 % 半4	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)要 因		内要因に変	変動はな	, I _o			
ירו הט.	文到于 十间	10.0 70 +1	다민	70 07								

														田小(宗)	ა -	5 七地-2
(1))比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	j	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の:	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
а	八女7 C	八	女市				更地	(不!	整形	東12 m国 北7.5 m				(都) (80,200)
	- 20	3										角地				
b	久留米7		留米市				建付地	(不!	整形	南西16 北西8 m				1 住居 (70,200)
	- 110	7						,				角地				
c	- 110 久留米 7	_					更地			ほ	 ぼ長	東12 m	国道			 準住居
								(方	形	南4.8 m				(70,200)
_	- 90															
d	久留米7	C 久	留米市				建付地	(ほ 方:	ぼ長 形	北東14 南西4.2 二方路				準工 (80,200)
	- 81	2										— 万龄				
е								()						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		惟定標準((円/㎡		固別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.1]	100	100			100)			街路	路	0.0	
	42,	700	[100.0]	100	[/]	-		47,030	[80			58,2	^^		0.0	58,200
b	53,	, 522	<u>100</u> [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [94.5]		57,090				60,8	接i 64 環均		0.0	60,900
С	74.	022	100 [100.0]	[103.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		74,525				59,6	20 画均	也	0.0	59,600
d	()	100	[103.3]	_100	_100		,	_100)			行列		0.0	·
e		,026	100.0]	100	[80.0]	[102.0]		78,521	100			59,3	96 70	の他 [100	0.0	59,400
				100		[]			[]	1			100		
NO	ア事情の内容を	了月率 医動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· -5.0	環境	-15.0
	+	-0.30	画地	-7.3		0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他 '	0.0	_	
b			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	_{妾近 0.0}	環境	-8.0
	4	-0.08	画地	-5.5	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
С	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	度近 0.0	環境	+25.0
	+	0.34	画地	+3.0		0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他 '	0.0	_	
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・指	度近 +9.0	環境	+25.0
	+	0.33	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他 '	0.0	_ L	
е	9,	6/月	街路		交通・接	近	環境		:	街路			交通・持	接近	環境	į
			画地		 ¦行政 '		その	他		 行政			L ¦ その他 '		_	
オ	· 七準価格決	定のE	· 里由										〔比準価	i格:	5	i9,000 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地で拝	調達	原価の把握	星が [困難であ	5るた	 め。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	易合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因(D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ē	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格		•		円/m²		•	
内記	iR																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比較 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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	15,253,794	3,514,600	11,739,194	8,984,700	2,754,494	(0.9585) 2,640,182	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	73,338,389	円 (39	9,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算定内訳												
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由							
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積			
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)			
開発	法による価格			円 (円/㎡)						

		用	途	建築	面積	(m²)		構造・原	階層	3	延床面	面積	(m²)
店舗						650.00	S	1 F	=				650.00)
公	 法上の規	制等												
	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	
準工 特別	用途地区		60 9	6	200 %	200 %		1,844 m²	33.0	m× 45.0) m	前面道路: 特定道路ま		4.0 m
想	定建物の	大概要	平家建店舗、	一棟貸し	,			有効率 の理由	100.	0 %	棟貸し	しのため		
(3)-	3 総収益	9世代												
	皆層	用道		 面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ¾	月額	支払賃料	а	保証金等(月数	a保証金等	(円
	H/H			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b	権利金等(月数	t) b権利金等	(円)
1	~ 1	店舗		650.00	100.0	650.00		2,050		1,332,500)	5.0	6,66	62,500
	~													
	~													
	~													
	~													
	計			650.00	100.0	650.00				1,332,500)		6,66	32,500
年	額支払賃	料						1,332,	500 円;	、 12ケ月	=	`	15,990,0	000 円
	共益費(管						円/i			m²x 12				0 円
			の算出根拠			共益費を別途						0		0 III
			車場使用料等) 根拠、金額)			一時金により	担保され			台×12ケ月 しかい	3+		=	0円
	室等によ						990,000 F		CIL	5.0 %				013
(+	a)x 空	室率/	A(%)+(x 5	空室率 B((%))	+		円 x		%	=		799,5	500 円
以	上計	+ a+											15,190,5	500 円
			益(空室損失考慮				500 円 ×		.0 % ×			0 % =	63,2	294 円
権	利金等の	運用記	益及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却:	年数(円 ×		年) j % x	運用利回!) (%) =		0 円
その	の他の収 <i>入</i>	に係る	保証金等の運用語	益(空室損失	考慮後)		円×		% x			% =		0 円
総	収益	+	+ +				15,25	3,794 円		(8,272 F	円/㎡)	
(3)-	4 1 m²≝	たりの	D月額支払賃料	の算出根拠	<u>U</u>	()内は支								
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情?	神一時,	点修 標準化 補正	建物 差修正		或要 比較 格	基準階差修正		定実質賃料 /㎡)	基準地基準階	の賃料
				_100		<u>] 100</u>	100] [100			対象基準階の 月額実質賃料 2,059	_
a	-		(] [] 100	.		- -		- 1				13/111
a b	-		(100] 100	100] [100			月額支払賃料	円/㎡)

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	身	ミ額相当額		算 出 根	拠		
修繕費		745,000 [円	149,000,000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		479,700	円	15,990,000 ×	3.0 %	ó	
Λ.ΤΠ.Λ. * Π	土地	725,400	円	查定額			
公租公課	建物	1,266,500	円	149,000,000 × 5	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		149,000 [円	149,000,000 x	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		149,000	円	149,000,000 ×	0.10 %	ó	
その他費用		0 [円				
総費用							
~		3,514,600	円	(1,906 円/	m²) (経費率 2	23.0 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.0 %	6	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数			30 🕏
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	6	n c:設備の経済的耐用年数			15 £
m:未収入期間		1.0 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率		0	. 9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出 根	. 拠		
建物等の初期投資額		149,000,000 円		222,000 円 / ㎡x (6	650.00 m²x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0603			:上部分	(100%)+	3.00 %
				0.0435 x 40 % + 0.0552 x	30 % +	0.0877 ×	30
建物等に帰属する純収益 ×		8,984,700 円 4,872 円/m					
(3)-8 土地に帰属する純収益		, , , , ,					
総収益					1	15,253,794	円
総費用						3,514,600	円
純収益 -					1	1,739,194	円
建物等に帰属する純収益						8,984,700	円
土地に帰属する純収益 -						2,754,494	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					2,640,182	円
×				(1,432	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	6				
		73,338,389	9	(39,800	円 / m²

 4 不動産ID
 久留米(県) 5 - 5
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市上津町字中尾山 2 2 0 3 番 1 7 6	2904000121323-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 6 宅地-1

소만·숙소(2 200 000 TI 1 == 21/4 += 13	O4 000 ⊞ / m²
久留米(県) 5 - 6 福岡県 福岡県	氏名	前産鑑定士 吉田 博之
基準地番号 提出先 所履	分科会名 業者名 (有	頁) エステート・プランニング

|鑑定評価額 3,380,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 31,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 7日 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 久留米市田	主丸町田	主丸字東区	勺畑 5 2 1	9番4				地積 ㎡)	(109	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の況	現周辺況	1の土地の	利用の状	接面道	道路の	状況 供 処理 設状	施	主要な 接近の	交通施設)状況	足との	(都) 近商 (80,200) 準防
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 W 2		いに店舗等 業地域	手が建ち	南9.7 m 国道		水道、下水	田:	<u></u> 主丸52	20 m		(その他)
(2)		東 100 	60	± 20	Jb	40	+冊 3年 1	<u> </u>	展性	#+W			(90,200)
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	東 100 m、西 大等 間口	60 m、		m、北 f 約	40 m	規札	的使用│低		m²程原	= 1	形状 🛭	≡±¤
隣 -	一樣学的圖地の形在 地域的特性	^寺 │ □ □ □ │特記 └ 特記すべき			」 						支、 7 520 m	_	_{マクル} ' '(都) 近商
地 域	プピンス μ リ 1 寸 王	特記	事点はなり	, 1	路上	. / 111	四世	施設・	ニアし向人	ᄱᄭ	320 111	規制	(80,200)
	地域要因の将 来予測	旧来からの自用			 した商業:			了 了外型商業					└────────────────────────────────────
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗地						(4)対象基 の個別	基準地 削的要	ない	ļu		
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	3	1,000 F	円/㎡	因					
σ.	D適用	収益還元法	収益価権	各		/	円/㎡						
		原価法	積算価格	各		/	円/㎡						
		開発法		こよる価格			円/㎡						
(6)市	市場の特性	縁性のある個人	事業主及び	「法人等が」	中心である	るが、商	業地と	しての需要	は少れ	ない。	市場の中	心とな	は。需要者の属性は地 よる価格帯は、規模に ☆ている状況である。
ÌÉ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	格である。周辺	には自用の た。よって)店舗が多 「、鑑定評f	く、貸家。 価額は、l	としての <i> </i> 七準価格:	店舗が を中心	ほとんどな	:く、1	賃貸市	場が熟成	してい	:反映した実証的な価)ないため、収益価格 4価と総額との関連、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	· 人	準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通
価と 格し をた	公示価格		г 1	100					~ ` \	10			要環境
		円/m²	100	[]	[]	100]			補 正	画地 行政 の他		
	指定基準地番					更 個別	の	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	補正そ標準	行政		要 環境 因 行政
指か 定の 基検	指定基準地番前年指定基準	号 -	100 時点	標準化	地域要 因の比	要 個別 要医 比較	の	の比準価格	以内	補正 標準化補正	行政 の他 街路 交通		要 環境 因 行政 その他 地 街路 域 交通
(9) 指定基準地 (1対象基準の) からの検討 (1) 年標準価	指定基準地番 前年指定基準 ・ 1対象基準規 前年標準準価格 ・ 2 基合の検 である場響地 である場響地 である場響地 である場響地	号 地の価格 円/㎡ の検討 31,20 通地点(代表標準地	100 時点 修正 [] 100	[] 標準化補正 100 [] 価格	100 円般的 地域 切り は は は は は は は は は は は は は は は は は は	優別 個別 一	の 	の比準価格 (円/㎡) 要は、交通 い地域では、	内訳 甲建一 の記 の記 の記 の記 の記 の記 の記 の記 の記 の記 の記 の記 の記	補正 標準化補正 に住 地で そる等 て	行の街交環画行の地がある。 おうな できません おうしゅう はいかい はい はい はい はい かい と はい がい と いい と いい と いい と いい と いい と いい	える状況 空き点	要 環境 因 その他 地域要因 で環行の他 地域要 環行の他 あるが、周される。 では、おり、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、
指定基準地 (1対象基からの検討) (1) 年標準	指定基準地番 前年指定基準 ・ 1対象基準地 前年編集 1 ・ 2 基準地の検討 ・ 2 基準地の検討 である場標準単のを地 標準地の標準番号 公示価格	号 ・ 地の価格 円/㎡ の検討 31,20 通地点(代表標準地 標準地	100 時点 修正 [] 100 00 円/㎡ 等と同一地,	[] 標準化 100 [] で動状	100 円般的 世域 地域 医软	要比 個別 個別 国別 国別 国別 国別 国別 国別 国別 国別 国別 国別 国別 国別 国別	の	の比準価格 (円/㎡) 要は、交通 い地域では、 を中心とし	内訳性売業、	補正 標準化補正 に住 地で そる等 て	行の街交環画行の地がある。 おうな できません おうしゅう はいかい はい はい はい はい かい と はい がい と いい と いい と いい と いい と いい と いい	える状況 空き点	要 環境 因 その他 地域 要 因 を で で で で で で で で で で で で で で で で で で

NO	取引	事	 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	回の形	地	接面道状況	路の	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
									(111)					X (7)1/1/1/L		
a	久留米了	7 C 久	留米市				更地	(不整 	洲	西10 m国	追			「調区」
	- 6	631														
b	久留米	7 C 久	留米市				更地	(長方)	形	西9.5 则	県道			「調区」 (70,200)
		916	57.11.				- 111.				<i>-</i>	T40 IE	17.44			
С	久留米	7 6 2	留米市				更地	(ほぼ 方形	長	西12 m県	!追			商業 (90,400)
_		618														
d	久留米	7 K 久 24	留米市				建付 地	(ほぼ 方形	ĒŒ	西5 m市i 東6 m 二方路	直			(都) 1住居 (70,200)
e	_	24														
	-							()						
10		価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域	或要 北較		推定標準値 (円/㎡)		 削的要因(햧	מ	査定価格 (円/㎡)
а	(1 000	100	[100.0]	100	100		20 047	100			20.00	街路		0.0	20, 400
b	(1,666	100	100 [100.0]	100	[95.0]		38,847	[121 100			32,05	52 交通 接近		0.0	32,100
	2	4,804	[100.0]	100	[/]	[100.0]		24,804	_			31,00)5 環境	(0.0	31,000
C	3) 7,406	100 [100.0]	[101.0] 100	100	100 [100.0]		37,780				31,17		(0.0	31,200
d	()	100	[100.0]	100	100			_100				一 行政		0.0	
e		3,225	[100.0] 	100	[100.0] 	_100		22,549	_100)		30,67	<u>'9</u> そのff	[100.	0.0 . 0 .]	30,700
NO	ア事情	イ月率	[] ウ標準化	100 補正の内部		[]			[] 工地域	要因	 の比較の	 为訳	100		
	の内容	変動率	2 3 3 4 10	11111111111111111111111111111111111111	`						v	07 00 77 07	JW			
а	限定価 格	%/月	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	+20.0
	П	0.00	画地	-5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	ī 0.0	環境	20.C
		0.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
c	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	Í 0.0	環境	÷ +20.0
		+0.12	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	├ -	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路		- !	交通・接近		環境	-25.0
		0.00	画地		 ¦行政		 その			 行政			 その他	0.0		
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	 交通・接近		環境	 [
	1		L		L		. i					<u>'</u>			. <u>L</u>	

														УСЩИ	(-1-)	•		
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地で	、再調	達原価の排	巴握:	が困難で	ゔあるた	:め。				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な場	易合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		つ価格	D補修正後 各 (円/㎡)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		が成工事 を正後の (円	
			100 []	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	: 有	i効宅地化ጃ ≷した価格	区で	地域:	要因のは	比 個別的 比較	勺要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)				1	[1安]	グilluf音 (円/㎡)	PAT	、U/Cillaffi (円/n	n³)	¥X		LL#X			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	- 或要因の比	較		街路	Z 1	3	5通	・接近		環境			行政			その他	1	

(3)	3) 収益価格算定内訳											
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由								
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)					
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	(1 9)					
						,	<u>%</u>					
	収益価格		円 (円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の店舗が多く、 。	貸家としての店舗がに	まとんどなく、閉店して	こいる店舗もあり、賃	貸市場が未成熟であ	るため					

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

 4 不動産ID
 久留米(県) 5 - 6
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市田主丸町田主丸字東内畑529番4	2905000001559-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 7 宅地-1

				` '
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) 5 - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額 6,720,000 円 1 ㎡当たりの価格 36,500 円/㎡ **1 基本的事項**

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-	A11 7	/ Γ) (亜+2 の 延*五	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留	3米市北里	那今山	字大六6	13番6	5 外				地和 (㎡)	-	184	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の	接	面道路の	状況	供給 処理施 設状況		ー をな交通施記 この状況	没との	(都) 近商 (80,200) 準防
	台形 :2	店舗 S 2		小売店 成商業	語舗が多い懸 き地域	訳前の既	西5 m 市道、 南側道			水道、 下水	北野河			(その他) (100,200)
(2)	範囲	東 20	m、西	20 m、	南 50	m、北	0 m	標準	的使用	用店舗	兼住宅	地		
近隣	標準的画地の形	状等	間口約	13	m、 奥行	亍 約	15 m	ı、規	模		200 m²	程度、	形状 {	
地域	地域的特性	特記「特」	記すべき	事項はな	l 1 _°	街路	m市道		交通施設		沢 北東	更方近接	法令規制	(都) 近商 (90,200)
	地域要因の将 来予測				の商業地域		り、今後	も現状を			予測す	る。地価な		当面横ばい傾向で
(/	有効使用の判定	店舗兼住								対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	地		+3.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例収益還元		比準価村 収益価村			36,500	円/㎡ 円/㎡	4					
		原価法		積算価	洛		/	円/m²						
		開発法		開発法Ⅰ	こよる価格	i	/	円/m²						
(6)市	場の特性	連事業者 住宅地に	等が主体 おける住	である。 宅需要 <i>が</i>	久留米市	東部郊外ともあっ	トエリア(って、地f	の駅に近 価は安定	い近	媾商業地	におい	1ては、事業	美用地?	写業展開する不動産関 需要は少ないが、周辺 時は規模によりまちま
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	。よって	、自己使	用目的で	で取引され	ることだ	が主体のi	市場実態	を反明	央した信	頼性が		格を模	価格は試算しなかった 票準とし、前年基準地
(8) 公規信 示準相	代表標準地面 標準地番号	. 標準 [‡]		時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較	比	別的 因の 対	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m [100	100	100	<u>[</u>	10			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> . 較)比 要	別的 因の ・較	の比差	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	■地の価格 円 <i>/</i>	m ²	100	100	100	<u>[</u> 100	10			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準機) 明年標準1脚格 - 2 基準地が共	:通地点(代君	36,500 長標準地等		価 変 格 動 形 状	要	因」:	也需要は	堅調な	状態が	続いて	1る。		こおける事業・開発用 選好性は高くないもの
準価記 地格		標準地		- 円 / ㎡	成 況要		因〉、		宅地の	需要が	(い望え			ま安定している。
の等 前か	変動率 年間	0.0	6 半年間		 % の	1 1	因				-			

NO.	取引事	Į į		番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		画	地 接面	 道路の	主要	交通	施	法令上の規
	例番号	를 .	等			点	型		(m²)	の形	状 状況		設の料	犬況		制等
a	久留米7	C 久日	留米市				建付地	(台形	北4.5	m市道				(都)1低専 (50,80)
	- 8	14														
b	久留米7		留米市				建付 地	(,	ほぼ 方形	長 西4.5	m市道				(都)1低専 (50,80)
c	- 8 久留米 7	15 ' C 久日					建付			ほぼ	長 西6 m r	 5道				 (都)1中専
							地	(方形	北4.5	m				(70,200)
d	- 8 久留米 7	30 ' C な!	留米市				貸家			ほぼ	長 南5 mi	5道				(都)1住居
_		29	T\(\lambda\)				貸家 建付地	(方形	1130	~_				(60,200)
e								(,)						
NO	- 取引 (円	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地域	域要 上較	推定標準格(円/m	価)	個別的 比較	 更因 <i>σ</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.3]	_100	_100			_100			街	路		0.0	
b	22 (2,985	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[100.0]		23,054	100		35,	743 安 接	通・ 近	C	0.0	36,800
_	29	0,006	[100.0]	100.0	[100.0]			29,598	[83		35,			(0.0	36,700
С	() 3,020	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		22,614			32,	632	地	+3	3.0	33,600
d	()	100	[99.8]	_100	100		22,011	_100		02,	行	政	C	0.0	00,000
		5,359	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		25,308	100	6.2]	38,	230 ~	の他・		0.0	39,400
e	(,	<u>100</u> [100	<u>100</u> []	[]			[]			L	103 .	L L	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	5					工地域	要因の比較の	の内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-1.0	交通・	接近 _	4.0	環境	-30.0
		+0.03	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政	-3.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-1.0	交通・	接近 _	4.0	環境	-10.0
		0.00	画地	 -2.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	-3.0	その他		0.0	L	
c	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 街路		交通・			環境	-30.0
		+0.03	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		¦その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	 街路		交通・			環境	-28.0
		-0.04			 ¦行政		ところ			 行政		し し と と の他		0.0 0.0	L	
e		% / 月	街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路	0.0	交通・			環境	
	1		1		!		1 -					1			1	

														УСЩИ	(>1<)		0.0 0
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	ŧ							
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)		造成工事費 (円/r	n³)	標準	化補正	時点何	修正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	0]]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 Næts	}	ヺ効宅地化図 余した価格	をで	地域:	要因のは	也 個別的 比較	的要因(か 再	調達原価
	(円/	m²)				1	正1友U (D価格 (円/㎡)	Pa	ました価格 (円/r	n²)	₽X 		LLTX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]]		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	<u></u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	- 法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の小規模店 とした。	舗兼住宅が多い郊外の	の商業地域であり、賃貸	賞市場が未成熟である ?	ため、収益還元	;法は非	上適用

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

 4 不動産ID
 久留米(県) 5 - 7
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市北野町今山字大六613番6	2904005047395-0000
2	久留米市北野町今山字大六613番7	2904010057378-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11 12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株	式会社
久留米(県) 5 - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸	岡 賢一
鑑定評価額		5,140,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格	20,300 円/㎡

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 11日 (6) 路線価又は倍率 (2)実地調査日 ○令和 7年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 (6率種別) 正常価格 (6率種別) (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 久留米市城	島町城島	字町屋敷 2	282番3	3				地積 (m²)		253	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺 況	の土地の利	列用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	(都) 近商 (80,200) 準防
	長方形 1:5	店舗兼住宅 W 1		舗が建ち並 商業地域	ぶ県道	南東8 県道	m		 水道、 下水	犬塚3.5	5 km		(その他) 特別用途地区 (90,200)
(2)	 範囲	東 40 m、西	40 m、	南 80 r	m、北	60 m	標準	的使月	1 低層	 店舗住3			(30,200)
近	標準的画地の形料	大等 間口 :	<u> </u>	m、 奥行	· 約	35 m				250 ㎡程		形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			1	〔8 m県	道			沢 北西	方3.5 km	法令	対象基準地と同じ
"		事項			路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	県道沿いの小売 新規出店等もほ										土地語	需要は低調である。
. , .	最有効使用の判定	低層店舗住宅併	用地					`	対象基準 の個別的 因		.1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	<u></u>	20	0,300	円/㎡						
σ.)適用	収益還元法	収益価格	<u>\$</u>		8,640	円/m²						
		原価法	積算価格	<u>\$</u>	/ 円/m²								
		開発法		よる価格		/	円/㎡						
(6)市	5場の特性	的とする地縁的遺	聲好性を有 ∇足等によ	iする個人 り新規出版	事業者等 ⁻ 占は見られ	である。 れず、』	県道沿 島舗の集	いに信頼度に	立置 し往 は低 く粗	ī路条件I I放的利用	は良好とい 用も多い。	えるか 城島町	目用の店舗兼住宅を目 が、郊外大型店への顧 「全体の停滞感もあり ら。
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	は商業地域である	るが、自用 ではあるが	lの店舗や信 、賃貸市場	并用住宅が 易が未成り	が多く、 熱であり	賃貸に 3土地価	供して	ている例 見合う 賃	lは少なし 料が得り	ハ。収益価 られず低位	格は商品に試算	回している。近隣地域 新業地においては重視 いされた。したがって 記の通り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
で (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	標準化補正	・ 地域要 因のb 較	更 個	別的 因の	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検		地の価格 [円 / ㎡	100	100	100	[100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地		.00	価変	/ 一般的	 り _ゝ ク	 、留米市	の人口	 は減少 反映し	 頃向にあ	その他 る。物価高 取引件数に	5、金利 は不安定	 上昇等先行きに対す ごある。
象標 基準	の : 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地等) 円/㎡ 等と同一地点	格 動 形 状		或 、	関道沿い	の旧城	島町の	中心商業	地であるか	バ、新規	見出店等もなく繁華性 売いている。
準価 地格 の等	標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成 況要	 _/ 個別的	为 個	別的要			,			-
前か		0.0 % 半年	間	% の	要 因	□ /							

(1)	比準価格算	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面追状況		主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
а	久留米70	C 久E	留米市				建付地	(不整)	整形	南7.7 m 北東3.6				(都)準住居 (70,200)
	- 60															
b	八女7 C - 130		女市				更地	(ほに 方形 	ぎ長 形	北11.2 南東2.6 二方路				(都) (70,200)
С	八女7 C	_	女市				建付地	(不整)	 整形	南東8 m 西6 m	市道			(都) (80,200)
_	- 51		/ ₁ -1-													. +n >
d	筑後7C - 90		 後市				更地	()	整形	南9 m市	道			(都) [70,200)
e	_							()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / m)	地域の	□ 域要 比較		↓ 推定標準値 (円/㎡)		 別的要因(較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		40.504				40.0	街路		0.0	40.000
b	(,081	100.0]	100	100.0]	[96.0] 100		12,584	100	3.6] 0		18,3	44 交通 接近		0.0	18,300
	18,	149	[100.0]	100	[/]	[101.0]		17,826		6.8]		20,5			0.0	20,500
С	16	605 ,605	100 [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		16,472				20,7	72 画地		0.0	20,800
d	()	100	[102.7]	100	100		.,	_100				行政		0.0	
		300	[100.0]	100	[/]	[80.0]		23,493	_	0.8]		19,4	48 その		0.0	19,400
e	(1		100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>]				<u>[100</u> 100		
NO	ア事情への内容を	1月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳		'	
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 0.0	環境	-30.0
		0.00	画地	-4.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・接	近 +4.0	環境	-22.0
	-	80.0	 画地	 +1.0	├	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	-26.0
		0.13			¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
d	正常 9	6/月			 ▽ 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	+15.0
		0.34		 -20.0	. L		その			 行政		i	その他	- +5.0 		+15.0
e	0,	6/月		-20.0	文通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・接		環境	
		, ,	 画地		,	_	 そ の		-	一 行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ا !	へ その他	-	- L	
			<u> </u>				00					 	10			0,300 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地でる	あり、	再調達原個	iiのi	把握がて	きない	1ため。			
(2)	-2 造所	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用か	可能/	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及7	び地番								
ija,	素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)							の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	(137	··· /	100]	100	1						10	0]]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	Ξ	付帯費用の補修 正後の価格			有効宅地化率で 除した価格			要因の	北 個別的要因の 比較) 再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)			(円/m	า๋)	較		10+2			(円/㎡)
			100 []	100	1				(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円/m²			
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率变動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	克		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,716,341	770,700	2,945,641	2,867,420	78,221	(0.9785) 76,539	(3.9 0.4)
	収益価格	2,186,829	円 (8,640 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由								
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発	法による価格			円 (円/㎡)							

		用	途		建築	面積	(m²)		構造・『	階層		延床	面積	((m²)
店舗兼	住宅						125.00		L S	2 F	=				250.00	0
か法	上の規	割当														
用途地		ביניוים	基準建商	李 等	指定容和		基準容積率	室等	地積		間口]・奥行		前面道路、	 幅昌等	
	近商 途地区	Ξ		90 %		200 %) %		253 m²		.7 mx 3	34.7 m	前面道路: 特定道路ま	 県道	8.0 m
	:建物の)概要	1 階店舗	甫、 2 阝	皆住居を	想定				 有効率 D理由	10	00.0 %	外階段(C 37 DE 1994 .	<u></u>
(3)-3	総収益	答出力	a ‡ R													
階月		用道		床面	積	 有効 率	有効面和	債	1㎡当 <i>批</i> 支払賃料	とり月額	F.		料a	保証金等(月数	a保証金等	(円
PHI					(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数) b権利金等	(円
1 ~	. 1	店舗			125.00	100.0	125	5.00		1,450		181,	250	5.0	90	06,250
2 ~	~ 2 住居 ~ 2				125.00	100.0	125	5.00		1,150 14		143,	750	2.0	287,500	
~	~															
~ 計		Table 1			250.00	100.0	250	0.00				325,				93,750
	i支払賃 益費(管										000	円 x 12	<u>ゲ月 =</u> 12ケ月		3,900,0	円 000 0 円
			の算出根拠	処			共益費を	別途			よいた					011
	•		車場使用料					円/台 x 台x 12ケ月+							=	0 円
貸倒	れ損失	(算出	根拠、金額	預)			敷金によ	数金により担保されているので計上しない。								0 円
			E相当額	🕏	÷ ≠ D (. 04		3,9	900,000 円			5.0				
			A (%) + (× ±	至学 D (90))	+		F.] ×			% =		•	000円
以上 保証		+ a+ 全田主	 益(空室損約	上老庸	巻)		1	193	750 円 ×	95	.0 %	Y	1 0	0 % =	3,705,0	341 円
			ic(エエリン ic及び償却			重後)		賞却年			年)	運用利		%)	,	
7.0/	14 O III)	1-157	/LETO TO	·***	/ 空亭提升	本信然 \			円×			×		= % =		0円
総収			保証金等の + +	連用盆	(与思 仮)			円 × 3.716	,341 円	90	· ×		 14,689 円	∃/m²)	0 円
<u>************************************</u>							()内に	は支払	 丛賃料	,				,	<u> ,</u>	
	事例番		事例の実質賃料)実際 	事情补正			準化	建物格差修正	各 地域	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料	基準地基準階	 皆の賃料
a	_		()	<u>100</u>		<u>] 100</u>	0]	100 [<u>) </u>	100	_]	5	対象基準階の 月額実質賃料 1,152	円/㎡
b	b			<u> 100</u>	0]	<u>100</u>]	<u>100</u>	-]		月額支払賃料 (1,150	円/㎡			
c												基準階 2 F	В			

				` '		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		230,500	円	46,100,000 x 0.5 9	6	
維持管理費		117,000	円	3,900,000 x 3.0 9	6	
N.∓D. N.÷B	土地	8,300	円	査定額		
公租公課	建物	322,700	円	46,100,000 × 50.0 % ×	: 14.00	/ 1000
損害保険料		46,100	円	46,100,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		46,100	円	46,100,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		770,700	円	(3,046 円/㎡) (経費率	20.7 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a : 躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	ទ 価格)	30	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		46,100,000 F	"	470 000 FI () 050 00 2	設計監	
一工小庄協學、黑拉		0.0000		179,000 円 / ㎡x 250.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0622			0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,867,420 F 11,334 円/				
 (3)-8 土地に帰属する純収益	·	,	,			
総収益					3,716,341	円
総費用					770,700	円
					2,945,641	円
					2,867,420	円
 土地に帰属する純収益 -					78,221	
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益				76,539	
×				(303	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5	%			
		2,186,829	円	(8,640	円 / m²

 4 不動産ID
 久留米(県) 5 - 8
 宅地-7

		不動帝工力
N o	所在及び地番 久留米市城島町城島字町屋敷 2 8 2 番 3	不動産ID 2904000355521-0000
2	人国小门·机局岬J 机向于闸J 座放 2 0 2 亩 3	2904000333321-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
久留米(県) 5 - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

 鑑定評価額
 13,600,000 円 1 ㎡当たりの価格
 37,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市ヨ	- 潴町玉満 -	字金屋3(0 7 8 番 1				地積 (㎡)	(368	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の況	現別問題]の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	設との	(都) 準住居 (60,200)
	正方形 1:1	店舗 W 1	低層の が混在 業地域	店舗、一般では、 する県道が である。		 南東9 m 県道		水道、下水	三潴720) m		(その他)
(2)	範囲	東 30 m、西	20 m、	南 180	m、北 ′	150 m #	票準的使	用【低層	店舗併月	月住宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 19	m、 奥行	亍 約	19 m、	規模		350 ㎡程	度、	形状 正	三方形
地域	地域的特性	特記 特になし			街 9 m!	県道	交通	鱼 三潴 馬	沢 南西	方720 m	法令	, 対象基準地と同じ ,
-74		事項			路		施設	ያ <u> </u>			規制	
	地域要因の将 来予測	県道沿いに低層 準じた利用状況										ῖず、当面、現状に 側する。
	長有効使用の判定	低層店舗併用住	宅地				(4))対象基準 の個別的 因	^{集地} ない 内要	1		
` ′	監定評価の手法 注記	取引事例比較法	比準価村	各	37	,800 円/						
O.)適用	収益還元法	収益価村	各	34	,700 円/						
		原価法	積算価村	各		/ 円/						
		開発法		こよる価格	•		/ m²	11115				
(6)∄	5場の特性	利用を目的とす	る個人事業 交通量が多	着を中心 く、地価	に、居宅利 は安定的に	用を目的で 推移してに	とする個	人も考え	られる。	商的繁華	産性は低	、店舗や事業所等の いものの、幹線沿いなく、画地規模や条
植	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	求めた。収益価値	格は、適用 ては、実証	の過程に E的かつ客	おいて想定 観性に富ん	要素を多り	く含むこ	とから客	観性に刻	らり、説得	引力はや	適用して試算価格を や低位である。従っ 地価動向等も踏まえ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/㎡	100	[]	[]	100			正	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 /㎡)	内準訳 化	街路 交通 環境		地街路域交通要環境
基の準検	前年指定基準	地の価格円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	4 215 + X+ 11		100	[]	1					その他		
(10) 対年 象標	の見ります。	36,50	00 円 / ㎡	価 変 格 動						・動産需要は概ね堅調		
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地が	点) 形状 成況	形 状 / 地 域 地域要因に特段の変動は見られない。地価は緩やかな上昇傾向にて推					かな上昇傾向にて推		
	標準地番号		-		要 個別的 個別的要因に変動はない。							
地格 の等	公示価格		円/m²		(個別的		り要因に変	変動はなり	, I ₀			

<u> </u>	試昇 伽於													人留术	(木)	5 - 9	
(1))比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号	- 1	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 ド状	接面追 状況	直路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7	C 久i	留米市				更地	(,	(ほほ) 方邪	ぎ長 ド	西12 m県	具道				商業 (90,400)
	- 61	18															
b	久留米 7 - 103		留米市				更地	()	長方)	5形	南16.5	m国道			(集工 (60,200) 寺別用途地区
c	久留米7	_					建付			不图	整形	南西14	 m国道			2	 集住居
			-				地	())						((60,200)
d	- 90 久留米7						更地			ほほ	ŦE.	北西9 m	目 活				 2 住居
u	- 51		当小山				文地	()	方那	i i	10E39 III	不坦				(60,200)
е	31							(,)							
NO	取引信 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	勺要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[101.0]	_100	_100			_100				往	路	C	0.0	
b	37	, 406)	100.0]	100	100	100.0]		37,780	100			34,2		逐通・ 登近	C	0.0	34,300
	50	,242	[100.0]	100	[/]	[100.0]		53,407	[141	.9]		37,6		境	C	0.0	37,600
С	(49	, 391	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		52,465	100 [143			36,4	85	地		0.0	36,500
d	(104	100	[101.0] 100	100	100		60,089	100			44 0		f政 ÷の他		0.0	44 200
e		, 494)	[100.0] _100		100	[100.0] _100		60,069	100)		41,2	70	. W	[100.	-	41,300
		/ D ====	[]	100	[]	[]			[]	+=-	1011:±÷0			100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ワ標準化 	補正の内記	7				-	土地攻	以安区	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+5.0	環境	0.0
		+0.12	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+4.0	その他	. – – – - Į	0.0	L	
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+6.0	環境	+30.0
		+0.63	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· – – – – – 他	0.0	 行政		0.0	 その他	. – – – - Į	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-6.0	環境	+50.0
		+0.41	画地	 -2.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	· 行政		0.0	その他	 !	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+4.0	環境	+40.0
		+0.10		0.0	 ¦行政		その		0.0	· 行政		0.0	その他	 !	0.0	L	
e	(% / 月	街路		<u> </u> 交通・接	近	環境		1	街路			交通・	接近		環境	
					 ¦行政		その	· 他	- 1	 行政		L - !	その他	 !		L	
— → l	└─────── 七準価格決	e 定のŦ			1		1					l	〔比準·	価格・		3,	7,800 円 / ㎡

															()		
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	画の	把握が団	難な	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
造成事例番号 _ 所在及び地番																	
3	素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)							D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []		l							<u>100</u> []		100		
						正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/n		地域較	要因の)比 個別的 比較	勺要因₫) Ā	調達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]		00		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路								・接近	環境		行政			その他	l		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	4,253,967	881,720	3,372,247	2,915,220	457,027	(0.9774) 446,698	(3.9 0.4)
	収益価格	12,762,800	円 (34	4,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	物の状	大況											久留米(県)			也-4
		用	 途		建築同	面積	(1	m²)		構造・降	階層		延床	面積		(n	n²)
店舗	兼共同住	宅					120.00	1	S	2 F	=					240.00	
2	 公法上の規	制等															
用道	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	事	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(者	3) 準住	居		60 %		200 %	2	200 %		368 m²	19.	.0 m×	19.5 m				.0 m m
想	建建物σ)概要	1 F : 店 住宅を想		2 F:約	6 0 mੰ₹	呈度の 2	LDK	I	有効率 D理由	10	00.0 %	外階段	使用のため			
(3)	-3 総収益	算出内	 n訳						L								
	階層	用途	È	床面		有効 率	有効面	面積	1㎡当加 支払賃料	とり月額	F	額支払賃	5 料	a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			120.00	100.0	1	20.00		1,700		204	,000	前面道路、幅員等 前面道路: 県道 特定道路までの距離: 外階段使用のため 料 a保証金等(月数) a保証金等 円) b権利金等(月数) b権利金等 000 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0			
2	~ 2	共同住宅 120.00 100				100.0	1	20.00		1,350		162	,000	1.0	0	162	,000
	~																
	~				240.00	100.0	2	40.00				366	,000			1,386	,000
	計 翻支払賃	≘业3								266	000 [Π., 10	5			1 202 00	о П
	- 顔又払馬 共益費(管								—————————————————————————————————————		000 1						0円
	•		の算出根拠				共益費を	を別途			よいた						0 13
			車場使用料						,000 円/台			2 台×12			=	72,00	0 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金に。	より担	 保されているため		計上	しない。					0 円
	室等によ							4,3	392,000円	×		5.0	%				
			(%)+(× 空	至率B(%))	+		72,000 円) ×		5.0	% =			223,20	
	人上計 3.55.000 a			L +v == /:	4.				T						4	4,240,80	
			st(空室損労 を及び償却			麦络)	<u>'</u>	1,386, 償却生	000 円 ×		.0 % 年)					13,16	7円
11	EN立守V.	建用品	以の頃か	一件(工艺	E 摂入 写 /	思技)		関型が	円 ×		+) %	E用机 X	回り(,			0 円
		に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		-			0 円
	W益 		+ +)月額支払	賃料の	哲山 担地		() +	n/+±+		,967 円		(11,560	円/㎡)		
NO	-4 Ⅰm≦ 事例番		リカ領文払 事例の 実質賃料 (円/	実際	事情补正			対は支担 標準化 E	△員科 建物格 差修正	・ 地域	 或要 比較	基準附格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の)賃料
а			(137	,	100	г	1 4	100	100	100	<u> </u>	100			対象基準	階の	
	-		()] 10	-]	[] []]		月額実	質賃料 1,709円	g/m²
b						100	<u>100</u>]	<u>100</u>	_		月額支	払賃料 1,700 円	g/㎡)		
С						100	<u>100</u>) <u> </u>		_		基準階	1 F	В		

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		231,000	円	46,200,000 x 0.5 %)	
維持管理費		133,920	円	4,464,000 x 3.0 %	1	
N 10 N ÷m	土地	31,700	円	查定額		
公租公課	建物	392,700	円	46,200,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		46,200	円	46,200,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		46,200	円	46,200,000 × 0.10 %	ı	
その他費用		0	円			
総費用						
~		881,720	円	(2,396 円/㎡) (経費率 2	20.7 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	%	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		46,200,000 円]	_ , ,	設計監理	
				187,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0631			0.0871 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(2,915,220 円 7,922 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,			
総収益					4,253,967	円
総費用					881,720	円
					3,372,247	
建物等に帰属する純収益					2,915,220	
土地に帰属する純収益 -					457,027	
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益				446,698	
×				(1,214	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	%			
		12,762,800 F	7	(34,700	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市三潴町玉満字金屋3078番1	2904000325858-0000
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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 10 宅地-1

						` ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサ	ルタント株式会社	
久留米(県) 5 - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	岩城 雅俊	
鑑定評価額		320,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		165,000 円/㎡
1 基本的事項					·	

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 8日 (6)路線(価値を) [令和 7年1月] (2)実地調査日 (3)価格の種類 正常価格 正常価格 (6)路線(価値を) 路線価又は倍率 倍 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 (1) 所在及び地番並びに 久留米市東合川 2 丁目 2番8 外 「東合川 2 - 2 - 8」 地積 1,938 法令上の規制等 (㎡)(㎡)(㎡))

2 \$	監定評価額の決定	この理中の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等				י				地積 (㎡)	1	,938	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		」 は交通施設 の状況	殳との	準工 (60,200)
-	長方形 .2:1	店舗兼作業所 S 2		引いに、自動 が建ち並ぶ ず	*****	北25 m 国道		水道、下水	久留米ス	大学前1.5	km	(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 350 m、西	280 m、	南 0	m、北	100 m = 標	準的使用	∃ 用 低層	店舗地			
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 48.5	m、 奥行	」 約	40 m、	規模	2,0	000 ㎡程	度、	形状	
隣 — 地	地域的特性	特記 特にない			街 北 2 国道	5 . 0 m	交通	久留 1.5 k	大学前馬 n	况 北方	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路		施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	ゆめタウン久留 地価水準は、過										移するものと予測。
(3)最	有効使用の判定	低層店舗地						対象基準 の個別的 因		١		
` '	定評価の手法	取引事例比較法				3,000 円/		_				
0)	適用	収益還元法	収益価		138	3,000 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市	場の特性	優れ、商圏も広	域的で市る 力を有する	を代表する る企業に限	商業地域で られる。i	である。需要 過去における	要者は、: る豪雨災	大規模な 害により	:駐車場を 需要の係	と持つ商業	施設和	らいで、店舗集積性に 利用が多いため総額の 忍められる。取引の中
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ら導き出した試	算値であり 舗及び事剤	り、市場性	を反映し言 的であるた	说得力が高い こめ収益価格	1。収益 8の相対	価格は収 的信頼性	益性に着 は低い。	目した投	資採算	規範性の高い事例か 算性価格であるが、近 市場性を反映する比
(8) 公規fi 示準f		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 特 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m²	100	[]	[]	100				1J以 Cの他		قارت ک
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格円/㎡	100	100	100	<u>[]</u>			補 正 る	画地 行政 その他		因の行政その他
(10) 対年 教標の 基準権	り 明年標準価値 フ 2 基準地が共 である場合の検討	160,00 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 等と同一地	価格 が	一般的要因,也要因为] 」 及びマ t 〉 ゆめタ	'ンション 'ウン久旨	/需要等 	ー 面におい こより地(ひとして)	ても継続的 価水準は」	上昇傾向 高い。 ‡	也価は上昇基調にある
準価記 地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡	要 因	個別的	•	要因に変	変動はない	, I _o			
前か	変動率 年間	+3.1 % 半年	: 間	% の								

NO	取引事 例番号	∓	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	d	画地 D形状	接面道状况	直路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7		留米市				更地	()	 長方形	西25 m回	国道				準工 (60,200) 特別用途地区
b	- 2 ⁶ 久留米 7	07 C 久配	留米市				建付 地	()	長方形	南12 mi 東3 m 西4 m 三方路	5道				1住居 (70,200)
c	久留米7		留米市				建付 地	()	 長方形	北東25	m国道				準工 (60,200) 特別用途地区
d	- 2	05						()							
е	-							()							
NO	取引作(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域男比較	5 格	住定標準((円/㎡)	西)	個別的比較	 ∮要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
а	(169	,282	100 [100.0]	[102.8] 100	100	100 [100.0]		174,022	<u>10</u>	00 5.0	_	165,7		野路 交通・		0.0	166,000
b	(150) ,757	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [101.9]		152,680	<u>10</u>	00 2.0]	165,9		妾近 睘境		0.0	166,000
С	(154) ,440	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$		157,992	<u>10</u>	00 2.0]	171,7	30	画地 		0.0	172,000
d	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> [<u>100</u> []			<u>10</u>		_			亍政 その他		0.0	
е	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> [100			<u>10</u>		_				[100 .	o]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						工均	 地域要因	 の比較の	内訳				
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 各	0.0	交通	·接近	0.0	環境	^į +5.0
		+0.25	四地		¦行政 -		その		0.0	行政			そのイ		0.0		
b		%/月 +0.40			_ 交通・接 		環境			街路 		-8.0				· 環境	.0.0
_		% / 月	幽地		├行政 ├ ├ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		¦その 環境		0.0	行政 街路			そのf	· 接近	0.0	□環境	
-		+0.25					 そ の			一 行政		i	ス そのf		0.0	L	8.0
d		% / 月	街路		├ ├交通・接		環境			街路	各	1		·接近		環境	į
			 画地		L ¦行政 '		 そ の	他		 行正	· 文	 - - -	その化	 也		L	
е		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路	各		交通	・接近		· 環境]
			画地		行政		その	他		行正	女		その何	 也			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	 市街地であ	51)、	再調達原促	画の	 把握がて	ごきなし	いため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場	易合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
Tay.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>		1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因(D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街品	各	交	逐通	・接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	23,296,280	5,500,500	17,795,780	7,778,700	10,017,080	(0.9585) 9,601,371	(4.0 0.4)
	収益価格	266,704,750	円 (138	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)-2 想定	建物の制	大況								大田小(宗)	0 10 [51B-4
	用	途	建築	面積	(m²)	, i	構造・阝	皆層	<u>Z</u> ī	延床面積	(m²)
店舗					700.00	S	1 F	•			700.00)
公法上の	規制等											
用途地域等		基準建蔽率	等 指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・奥	行	前面道路、	幅員等	
準工 特別用途地	<u>x</u>	60	9 %	200 %	200 %	1,	938 m²	48.6 m	× 39.8	前面道路: m 特定道路:	国道 2 での距離:	5.0 m m
想定建物	の概要	沿道サービ	ス型店舗	(一棟貸し	J)		 有効率 理由	100.0	% 一梅	 東貸しのため		
(3)-3 総収:	兴 管山市	 h ‡ D										
(3)-3 #84X	用道		 末面積	有効	有効面積	1㎡当た	リ月額	月額支	 払賃料	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
階層			(m²)	率 (%)	(m²)	支払賃料 (円)		, , , , , , ,	(円)	b権利金等(月数		(円)
	店舗		700.00				2,900	2,	030,000	8.0		0,000
1 ~ 1	1,2,4,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,							,				
~	-											
~	~											
~											16,24	0.000
計			700.00	100.0	700.00			2,	030,000		10,24	
年額支払	賃料						2,030,	000 円 ×	12ケ月	=	24,360,0	000円
a共益費(f						円/㎡			m²x 12ク			0 円
-		の算出根拠			共益費等を別							0 III
		車場使用料等 根拠、金額)	•)		敷金により担	円/台			x 12ケ月	+	=	0円
						360,000 円		ココーロタ	5.0 %			0 13
空室等に (+ a)x		₹作目額 4(%)+(→	空室率 B	(%))	+	円			%	=	1,218,0	000 円
以上計	+ a+										23,142,0	000 円
保証金等の	の運用記	益(空室損失考	慮後)		16,240	,000 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =	154,2	280 円
権利金等の	の運用記	益及び償却額(空室損失考	慮後)	償却	年数(円 ×	í	手) 運 %×	用利回り	(%) =		0 円
その他の収	入に係る	保証金等の運用	月益(空室損失	長考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益	+	+ +				23,296,	280 円		(12,021	円/㎡)	
		D月額支払賃料			()内は支				1			
NO 事例都	番号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	補一時	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地地		準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a			100	<u>[</u>] <u>100</u>	100) 10	00		対象基準階の 月額実質賃料 2,919	四/㎡
b	_ ()] 100	_100	_ 100	- -			月額支払賃料	円/㎡)
-	_ () [] 10						[] []			
С	- () <u>100 [</u> 100				0 100	100] 10]		基準階 1 F	В
					1	1	1				·	

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	運額相当額		算出	出根 拠		
修繕費		645,000 P	9	129,000,000 x	0.5	%	
維持管理費		1,218,000 円	9	24,360,000 x	5.0	%	
ΛΦΛ÷π	土地	2,283,000 円	9	查定額			
公租公課	建物	1,096,500 円	9	129,000,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		129,000 P	9	129,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		129,000 円	9	129,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 P	9				
総費用							
~		5,500,500 円	9	(2,838	円/m²)	(経費率	23.6 %)
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.0 %	,	g : 賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	,	n a:躯体の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	'	n b : 仕上の経済的耐用年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	c:設備割合(設備価格÷建物等価格) 30 %						15 年
m:未収入期間		1.0 年		: 未収入期間を考慮した修正	率	(0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算出	出根 拠		
建物等の初期投資額		129,000,000 円		179,000 円 / ㎡×	700 00 m²	設計監 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0603		躯体部分	仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		7,778,700 円		0.0435 × 40 % + 0.0552	× 30 % -	+ 0.0877 ×	30 %
X X	(4,014 円/㎡)				
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						23,296,280	円
総費用						5,500,500	円
純収益 -						17,795,780	円
建物等に帰属する純収益						7,778,700	円
土地に帰属する純収益 -						10,017,080	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					9,601,371	円
(2) 0 土地の川東谷(西韓	and a	(= a) 2.2.2.		(4,954	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り						
		266,704,750 円		(138,000	円/㎡)

 4 不動産ID
 久留米(県) 5 - 10
 宅地-7

Νo		不動産ID
1	久留米市東合川2丁目2番8	2904000176367-0000
2	久留米市東合川2丁目2番9	2904000176368-0000
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		
40 41		
42		
43		
43 44		
45 46		
46		
47		
48		
49		
50		
構考		

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

 鑑定評価額
 454,000,000 円 1 ㎡当たりの価格
 128,000 円 / ㎡

 1 基本的事項

 (1)価格時点
 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日
 令和 7年 7月 1日 (6) 路線線価又は倍率

 (2) 定め出現る日
 今和 7年 7月 1日 (5) (年校の活物 保)

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

2 銀空評価額の注字の理由の更旨

令和 7年 6月 24日

更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市東	櫛原町字高	太郎 9 3	30番1					地積 ㎡)	3	,543)	法令上の規制等	等
地地	形状	敷地の利用の球 況	周辺の況	土地のラ	利用の状	接面道	路の岩	大況 供約			は交通施設 の状況	分との	(60,200)	
	台形 1.2:1	店舗兼作業所 S 2	店舗、給ぶ路線商		市道、ガス			水道、 ガス、 下水	i ス、			n	(その他)	
(2)	範囲	東 300 m、西	300 m、南	60	m、北	60 m	標準的	 的使用 低/	 層店部	浦地			(10,200)	
近四	標準的画地の形料	大等 間口 第	的 60 m、	奥行	亍 約	50 m、	規模	莫 3	,000	m²程	度、	形状!		
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない			街 25	m市道		交通 西部 1.7		米駅	北西方	法令規制	準工 ¦(60,200)	
	地域要因の将 来予測				 ぶ路線商		地域	世界因の変!		見受け	けられず、	1	のまま推移してい	١<
	最有効使用の判定	低層店舗地	I				2	(4)対象基 の個別 因	基準地 則的要	三方形状	5路 犬			-3.0 -2.0
I \ / ·	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格			•	/ m²	_						
ľ	沙旭州	収益還元法	収益価格		103	,	/ m²	_						
		原価法	積算価格				/ m²							
	- 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	開発法	開発法によ				/ m² →.	い声声さけ	# <i>/</i> m	마스 취수	小士类公	· + 24 +	、 如 寺 ※汁	
(6) ī	市場の特性	業者等である。当	á地域は櫛原 ∴思料される	バイパ) 。中心。	ス通りに肝 となる価材	8成された	路線	商業地域で	、車	両のす	₹通量が多	ら視認)一般事業法人、自 日間ではいる。 日本の日本のは日間である。 日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日	需
À	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	価格は低層店舗の)建築・賃貸)理由により	を想定 、比準(し、土地信 価格に比し	価格を求め √低位に求	た理	論的な価格 れた。従っ	であ て、	るが、 規範性	土地価格 Eがより高	3水準に	紀得力を有する。↓ □見合った賃料を↓ ■価格を中心に、↓	叉
示準		標準地		標準化補正	地域要 因の比 較		ס ו	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	. Д	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	小元1冊1巻]] 1	00	100]				補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた	:	円/㎡	100 []	[]	100				7	その他			
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	漂準化 補正	地域要 因の比 較		D (対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	· 太	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	可什玛士且准		<u>-</u> _	00	100]]	<u> </u>			補 正	画地 行政		因 行政 その他	
地討	•	円 / mí	100]	[]	100				-7	その他			
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格	124,000		価 変 格 動	要医			D人口は微》 への需要は雪					比較的多い幹線道路	路沿
基準準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	₹と同一地点) -	形 状 成 況	1.1	1 . 1 . 1 . 7		部に近い幹終 句で推移して			の商業地は	こ対する	3需要は堅調で、地	也価
地格の等前が	公示価格	+3.2 % 半年	円 / m ² 間 %	要 因 の	(個別的	I	的要因	国に変動はな	<u>۱</u> ۱)					
_		1 ' '	-											

NO	取引事	Į .	 所在及び	 也番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積		ĮΒ	画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号		,等	J		点	型		(m²)	の用		状況		設の状況		制等
э	久留米7	C 久l	留米市				建付地	(長方)	5形	北東25 ㎡	国道			準工 (60,200) 特別用途地区
	- 20		571.Nz →				724 /-1				-π/	±40+	\ *			268
b	久留米7		当木巾				建付 地	(長方 	コポシ	東18 m市 北6.5 m 角地	追			2住居 (80,200)
	- 10 ² 久留米 7	_	 留米市				更地			不惠	图形	南西16 m	国道			
								()		北東2 m				(70,200) 特別用途地区
d	- 10 ² 久留米 7		2017∓				建付			E+	⊢π⁄	南12 m市	**			1住居
u		20	当 不叩				地	(長方 	סתכ	東3 m 西4 m 三方路				(70,200)
e	久留米7	C 久	留米市				建付地	,		不惠	色形	西25 m国 南4 m	道			商業 (100,400)
	- 82	29					26	()		角地				(100,400)
VO	取引信(円)	西格 / m)	事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域の	或要 北較		住定標準価 (円/㎡)		別的要因 較	თ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.3]	100	100		457.000				400.00	街路		0.0	404 004
b	154	,440	100.0]	100 [103.0]	100.0	100.0		157,992	100			130,03	5 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		0.0	131,000
	108	,241	[100.0]	100	[100.0]			109,302	[84			129,96			0.0	131,000
C	139	,330	<u>100</u> [100.0]	[107.6] 100	100	100 [96.9]		154,715	100 [119			129,03	7 画地	. +	0.9	130,000
d	()	_100	[103.2]	100	_100			_100)		-,	一 行政		0.0	
e	150	,757	[100.0]	100	100.0	100		152,680	[119			127,55	2 その		0.0	129,000
e	150	,034	100 [100.0]	[104.6] 100		[86.4]		181,638				129,46	4	<u>[100</u> 100		131,000
NO	ア事情の内容			補正の内部	7					工地填	或要因	の比較の	为訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +3.0	環境	· +18.(
		+0.25	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	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 +2.0	環境	^竟 -15.(
		+0.33	画地	+2.0	└		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・打		環境			街路		-		近 _{+3.0}	_	^竟 +20.(
		+0.63	画地		_ ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		_ i	
d	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路				近 +5.0	_	^竟 +20.0
		+0.40			 行政		その			 行政			へ <u>ー</u> その他		- L	+20.(
_	正常	% / F	街路		1		1		0.0	街路		- !			_	=
	一中 ,	/0 / 円	TT IET	0.0	交通・技	0.0	環境		0.0	ᄪᄪ		0.0	ス 四 ・ 按	近 +7.0	坂均	[₹] +15.0
C].	+0.42	 画地		行政		その		-	 行政		+14.0		0.0	- L	

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
100 []	100						<u>10</u>]		1		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Ex	Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成	法が適用できない場合その理由	Rich Rich	Extra Ex	Extra Ex	Rich Rich	Rich (

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法	46,607,076	11,028,400	35,578,676	22,138,600	13,440,076	(0.9770) 13,130,954	(4.0 0.4) 3.6 %						
	収益価格	364,748,722	円 (103	3,000 円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由												

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

(3)-2	想定建物の	の状況											久留米(県)	J - 11		地-4
	用	l	途	建築面	積	(m²)		楫	講造・『	皆層		延床	面積		(r	m²)
店舗						1,800.00	,800.00 S 1 F				1,800.00					
公法	 上の規制等	—— 等														
用途地	域等		基準建蔽率等	指定容和	[率	基準容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準工			70 %		200 %	200 %	Ď	3,5	543 m²	71.	.5 m× 6	60.0 m	前面道路:			5.0 m m
想定	建物の概象	要	ロードサイド	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□				- 1	 有効率 里由	1(00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-3	総収益算と	┴-	 :R													
階層	F	用途	床面		———— 有効 率	有効面積	1m 支払:	i当た! 賃料)月額	F	割額支払賃	[料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
1 11/1	-			(m²)	(%)	(m²					(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1 ~	店 1	舗	1	,800.00	100.0	1,800.0	0		2,260		4,068	000	6.	0	24,408	3,000
~																
~		_	1	,800.00	100.0	1,800.0	n				4,068	000			24,408	3,000
計				,000.00	100.0	1,000.0										
	支払賃料	# \								000	円 × 12			4	8,816,00	
	益費(管理登 5费(等理						- 1	円/㎡ >	(mx	12ケ月] =			0 円
			/异山版戏 [場使用料等)				F	円/台 >	·		台×12	ケ月+		=		0 円
			·····································			保証金等に)、計						0円
	等による打		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				,816,00			•	5.0					
(+ ;	a)× 空室 ²	×Α((%)+(×空	室率B(%))	+		円,	‹			% =			2,440,80	00 円
以上	計 +	a+												4	6,375,20	00 円
			(空室損失考慮				8,000 円	×		.0 %			00 % =		231,87	76 円
権利	金等の運用	用益力	及び償却額(空	室損失考慮	憲後)	賞去]年数(円	x E	f	≢) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その化	也の収入に値	系る保	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		F.	×		%	×		% =			0 円
総収	益	+	+ +				46,607,076 円 (13,155 円/㎡)									
) שנ	月額支払賃料の			()内は支払賃料										
NO =	事例番号		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情報	前 時. 正	点修 標準化 標準化 補正	と	物格 正	地域因のに	或要 比較	基準階格差修正	当	至実質賃料 円/㎡)	基準地	也基準階 <i>0</i>	の賃料
а				100		<u>100</u>	_ <u></u>	001) 1	100 [- 1		対象基準月額実	質賃料	II / >=²
L	-	_	()	<u> </u>	, , ,	- 1	. L			1	L .	1		月額支	2,271 F 払賃料	
b	-		()	<u>100</u>	10	0 100] 10]]	<u>100</u>	_		/ / 原义	2,260 F	円/㎡)
С			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	100		100	_ 10	00	100 [)		- 1		基準階	1 F	В
	-		()	'	1 10	ı ı	, L	1	L	1	L	1				

					`		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	ミ額相当額			算出根拠		
修繕費		1,735,000 円		347,000,000) x ().5 %	
維持管理費		2,440,800 円		48,816,000) × 5	5.0 %	
\\ \fp \\ ^=	土地	3,209,100 円	查定額				
公租公課	建物	2,949,500 円		347,000,000) × 50.0 °	% × 17.00	/ 1000
損害保険料		347,000 円		347,000,000	0 × 0.	.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		347,000 円		347,000,000	0 × 0.	.10 %	
その他費用		0 円					
総費用							
~		11,028,400 円	(3,	113 円/㎡)	(経費率	23.7 %)
(3)-6 基本利率等			,				
r:基本利率		4.0 %	g:賃料の変	動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	手価格)	40 %	n a:躯体の約	経済的耐用年数	数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	30 %	n ♭ : 仕上の約	经済的耐用年数	数		25 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	手価格)	30 %	n c:設備の約	経済的耐用年数	数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期	間を考慮した	:修正率		0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		347,000,000 円		2 T 1 2		設計監	
				000 円 / ㎡x 本部分	1,800.0 仕上部	0 m²x (100%+ 分	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0638	0.0476 x	40 % + 0.		% + 0.0877	
建物等に帰属する純収益 ×	(22,138,600 円 6,249 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	-, · · · · · · · ,					
						46,607,076	8 円
総費用						11,028,400) 円
						35,578,676	3 円
建物等に帰属する純収益						22,138,600) 円
土地に帰属する純収益 -						13,440,076	
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益					13,130,954	
×			(3,706	8 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %					
		364,748,722 円	(103,000) 円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市東櫛原町字高太郎930番1	2904000048262-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 久留米(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) 9 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額179,000,000 円1 ㎡当たりの価格35,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	-WEMV	女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留	米市宮ノ	陣町若松	公字粟ノ涑	頭1番6					地 (㎡		4,9	99	法令上の規制等	
地地	形状	敷地の利用の現 況 周辺の土地の利 況				利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況								「調区」(60,200)		
	長方形 1.2:1	工場、倉庫 所 S 1	兼事務	中規模 建ち並の 型工業	□場、事業 ぶ開発され 団地	新等が た内陸	南12 i 市道	m		水道、 下水	古賀	——— 茶屋1.	2 km		(その他) 地区計画等	
(2)	範囲	東 250 m	1、西 2	200 m、i	南 250 r	m、北	80 m	標準	的使用	月工場	地					
近 二二二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	標準的画地の形物	大等 「「	間口 約	75 n	n、 奥行	ī 約	65 m	ı、規	模	4,	900 n	程度、	形	状 長	克 方形	
隣 地 域	地域的特性	特記し久留しれる	米ICへ 工業団地		スが優	街 12	m市道	Ī	交通 施設	- 古賀系 	茶屋駅	西方1.		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将 来予測														が継続されるものと 需要が認められる。	
` ′	最有効使用の判定 かんしゅう	工場地) (対象基準 の個別的 因	集地 7 内要	ない				
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		上準価格		3	-	円/m²	4	_						
0.)	収益還元法		又益価格 ************************************			/	円/㎡	_							
		原価法 開発法		まなされる はない こうない こうない こうない こうしん しゅうしん しゅうしん しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅう	よる価格		/	円/㎡ 円/㎡								
(6)市	5場の特性	同一需給圈 場事業者の		3米市や原 出部九州1 7流施設	鳥栖市及で こ拠点の新 日地の需約	びその周i 新設や移詞 給が逼迫	辺市町 ⁷ 没を目記	を中心と 論む県内 り、用地	_ する# 外の短 を求め	法人事業 りる動き	者では周辺	ある。	昨今、鳥	栖市	主たる需要者は、地や小郡市等ではIC。取引される規模に	
\ ´f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	準価格はす	内及び周 を反映し	別で記 の の した実証的	の工業地均 的な価格。	或等に存っ といえる。	する取り よっ	引事例を て、比準	採用の 価格に	Dうえ、 は高い説	試算 2得力	したも	ので、主	こたる	ができなかった。比 需要者の市場行動原 し、周辺基準地との	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 !因の :較		集価格	内 準 訳 化	■ 交	路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / n	<u>[</u>	00 [100	100	[10	0			祖		地 政 他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番				標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 (因の (較	対象基 の比準 (円 /	単価格 内	内準	標 街路			地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討		地の価格 円 / n	n ² [00 [100	100	[10	0			祖		政		因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		31,800 円		価 変 格 動	要因	1 7					。金科	上昇の影		」 なあるが、物流系を中 さはない。	
基準 準価 地格	村 代表標準地	週地点(代表)標準地	宗年地寺と	.向一地点 -	形状况要		3	久留米I ころに小						₹6月	には北西方7kmのと	
の等前か	公示価格	+12.9 %		9 / m² %	因	要 医		固別的要	因に変	動はない	, I _°					

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 沙状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a			留米市				更地	(不整)	 隆形	西10 m市 東4 m 二方路	道 道			(都) 80,200)
b	広川7 C	八3	女郡広川町				更地	(不整)	 怪形	南14 m町	道		((都) 70,200)
c	- 11 ² 小郡7C		郡市				底地	(不惠)	 隆形	南西8 ㎜	製造			「調区」 70,200)
d	- 20 うきは7		きは市				更地	(ほほ) 方形	ぎ長 ジ	は11.2 m	市道			丰都計 70,200)
e	- 100	08						()						
NO	- 取引(i (円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要比較		性定標準値 (円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較)	査定価格 (円/㎡)
а	(21	,214	100 [100.0]	[99.0] 100	100	-		21,235		2.4]		34,03			0.0	34,000
b c		,031 ,293)	100 [100.0]	[106.5] 100 [100.0]	100 [/]	100 [90.0]		39,087	100 [107	7.8]		36,25		C	0.0	36,300
 d	1.	,586	[100.0]	100.0]	100			33,233	[98	3.9]		33,60	画地 3 行政		0.0	33,600
e	(,444	[100.0] 	100	100	_100		48,444	100	0		37,38	60 その	[100.	0.0 0]	37,400
10	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記		[]			<u> L</u> :] 工地填	 或要因]の比較の[为訳	100		
a		% / 月		0.0	交通・持	· 6.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	近 -3.0	環境	-35.0
			画地		¦行政 -		その		0.0	行政		1	その他		·	
b		% / 月 +1.29			交通・排 		環境 その			街路 行政			交通・接 その他	近 _{-3.0} 0.0	□環境 □ □	+10.0
c	正常(% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		環境			街路				近 _{+2.0}	環境	0.0
		0.00		-20.0	` ¦行政 '		その		-	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	L		 交通・排 		環境		0.0	街路 		i		近 -4.0	□ □環境 □	+35.0
		0.00	凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		1	その他			
e		% / 月			交通・排 上	接近 	環境			街路 			交通・接 その他	近 	環境	
	上準価格別		画地		¦行政 '		その	1世		行政		1	その他			

											入田木	(宗)) - 1	七地-3
(2)積算価格算定[勺訳													
(2)-1 原価法7	が適用できな	よい場	場合その理由	既成	市街地のた	÷め								
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	.原価	話の適用が可能	にな場合(の価格									
造成事例番号			-		所在及び	グ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補.	Œ.	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準1	化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100						<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>[</u>	1		
付帯費用	標準化	補正	時点修正	付帯	費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 した価格	で	地域	要因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)				正接(の間格 (円/㎡)	Par	(円/n	n²)	#X		LLTX			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	0]				
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格			P] / m²		•	
内訳					·									
素 事情の 月型 地 内容	I	成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政		ŧ	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
								%
	収益価格		円 (円 / m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の営業所や倉庫	等が中心で賃貸市場が	が未成熟なため収益還元	こ法の適用を見送った。	,		

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

 4 不動産ID
 久留米(県) 9 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	久留米市宮ノ陣町若松字粟ノ瀬1番6	2904001126309-0000
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		