

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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市山川町字塚本1 3 4 9 番 1 0					②地積 (㎡)	118 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)						
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が混在する既成住宅地域		南4 m 県道	水道、下水	御井270 m		(その他) 土砂災害警戒区域 (60,160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m					②標準の使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 4 m 県道		交通施設	御井駅 南方270 m		法令規制	対象基準地と同じ				
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 42,200 円/㎡													
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡													
	原価法	積算価格 / 円/㎡													
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、久留米市及び隣接町等の住宅地域の圏域。需要者は、久留米市等に通勤する個人エンドユーザーが主体である。低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市東部郊外の住宅地においては住宅需要の増加傾向が続いており、地価は上昇にやや鈍化が見られるものの、上昇傾向が続いている。土地は総額で1 0 0 0 万円前後、新築戸建て総額3 0 0 0 万円前後までが需要中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100		[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	久留米(県) — 23		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+1.0
	前年指定基準地の価格 35,300 円/㎡	[100.0] / 100		[100.0] / 100	[100.0] / 100	[83.8] / 100	[100.0] / 100	42,100					0.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41,200 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 低水準の金利状態等住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市の住宅地需要は依然堅調な状態にある。									
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 市域東部郊外住宅地において、駅に近く、比較的利便性に優れる住宅地として需要は底堅い状態が続いている。									
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。									

3 試算価格算定内訳

久留米(県) - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 201	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.1 m市道 東3.5 m 角地		1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域	
b	久留米7C - 203	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 住居 (60,160)	
c	久留米7C - 213	久留米市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	久留米7C - 211	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東4 m 準角地		1 住居 (70,160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 36,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	36,552	$\frac{100}{[92.2]}$	39,644	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,600
b	() 36,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,180	$\frac{100}{[86.6]}$	42,933		42,900
c	() 60,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	60,403	$\frac{100}{[132.1]}$	45,725		45,700
d	() 52,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	52,042	$\frac{100}{[119.6]}$	43,513		43,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	%/月 +0.17	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,200 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						適切な造成事例を入手できなかったため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域においては賃貸用住宅も見られるが、収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される住宅地域であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	195,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 久留米市東和町3番3					②地積 (㎡)	922	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防
	長方形 1:1.5	共同住宅 SRC 14	中高層マンションを主に店舗等もある住宅地域	南7.2 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	西鉄久留米350 m		(その他) (100,400)
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m			②標準の使用		高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 39 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 7.2 m市道	交通施設	西鉄久留米駅 東方350 m	法令規制 商業 (90,400)
	⑤地域要因の将来予測		中高層マンションを主に店舗等も見られる住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、共同住宅用地需要が堅調であることから、上昇傾向で推移すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 250,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 244,000 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市内の住宅地域等の圏域。需要者は、不動産開発事業者等が主体である。低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市中心部等に近い利便性に優れる立地のマンション用地需要は堅調であり、地価は上昇傾向が続いているが、過熱感の落ち着きもあって上昇幅は鈍化している。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。開発法による試算価格は、標準地に最有効使用の分譲マンション開発を想定して求めたもので、開発業者の投資採算性を反映しているが、想定内容については不確定要素もある。よって、信頼性が高い比準価格をより重視し、開発法による試算価格を比較考量した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 230,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	低水準の金利状態等住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市の住宅地需要は依然堅調な状態にある。		
	①ー2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	市街地中心部の利便性に優れる立地であることから、事業・開発用地としての需要が堅調で、地価上昇が続いている。		
					〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。		
	②変動率	年間 +7.8 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

久留米(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7 C - 221	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南6.2 m市道		商業 (90,372)	
b	久留米7 C - 222	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北6.3 m市道		商業 (90,378)	
c	久留米7 C - 1048	久留米市		更地	()	長方形	南西6.4 m市道		商業 (90,384) 駐車場整備地区	
d	久留米7 C - 1006	久留米市		更地	()	不整形	北7.7 m市道		1住居 (74,240)	
e	久留米7 C - 21	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東15 m県道 北6 m 角地		商業 (100,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 170,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	183,531	$\frac{100}{[\quad 76.8 \quad]}$	238,973	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	244,000
b	() 226,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	241,685	$\frac{100}{[\quad 95.1 \quad]}$	254,138		259,000
c	() 241,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	249,933	$\frac{100}{[\quad 88.2 \quad]}$	283,371		289,000
d	() 184,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 95.0 \quad]}$	207,808	$\frac{100}{[\quad 85.4 \quad]}$	243,335		248,000
e	() 284,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	279,964	$\frac{100}{[114.2]}$	245,152	$\frac{[102.0]}{100}$	250,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.72	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -12.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 250,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	最有効使用は分譲マンション用地であり、分譲マンション開発を想定した開発法を適用したため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない			開発法を適用する場合の理由		主要な需要者は分譲マンション開発業者であるため	
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
1,337,123,560	1,111,795,308	12	450,000	3,595.23	254,000	4,190.26
⑧開発法による価格		225,328,252 円 (244,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画										
土地										
①総面積		②公共用地（②a～②cの合計）		0.00㎡		③敷地有効面積(①－②)				
		②a道路	②b公園	②cその他						
922㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		922.00㎡		
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)		(0.0%)		(0.0%)		(100.0%)		
建物										
①建築面積		②延床面積		③容積率算入床面積		④容積率不算入床面積		⑤分譲可能床面積		
554.02 ㎡		4,190.26㎡		3,678.72㎡		511.54㎡		3,595.23㎡		
敷地有効面積に対する割合						延床面積に対する有効率		R C 10 F (45戸) 80㎡ 3 L D K		
(60.1%)		(454.5%)		(399.0%)		(55.5%)				(85.80%)
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		
商業 準防		100 %		400 %		400 %		間口		
								奥行		
						前面道路：市道		7.2 m		
								前面道路までの距離： m		
(4)-3 収支計画										
収入		①a販売単価		住宅	450,000 円／㎡		店舗等	円／㎡		
		①b販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
		②販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
				住宅	450,000 円／㎡ ×		3,595.23 ㎡ =	1,617,853,500 円		
				店舗等	円／㎡ ×		㎡ =	0 円		
				合 計		1,617,853,500 円				
支出		③a建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）		設計監理料				
				254,000 円／㎡ ×		(1+ 3 %) =		261,620 円／㎡		
		③b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
		④建築工事費（総額）				延床面積		建築工事費（総額）		
				261,620 円／㎡ ×		4,190.26 ㎡ =		1,096,255,821 円		
		⑤a開発負担金		0 円						
⑤b開発負担金の算定根拠										
⑥販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		1,617,853,500 円×		13 % =		210,320,955 円				
支出合計 ④+⑤+⑥				1,306,576,776 円						
(4)-4 投下資本収益率				12 %						
投下資本収益率の算定根拠				開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		
準備期間		7ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費(1期目)		
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)		
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)		
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		①金額		②販売総額比		③複利現価率		④割引期間（月）		
収入		販売総額(1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		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		
支出合計		—		—		—		1,111,795,308 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和				支出の現価の総和				
		1,337,123,560 円				1,111,795,308 円				
		—				= 225,328,252 円				
		244,000 円／㎡								

4 不動産 I D

久留米(県)

- 2

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市東和町3番3	2904000011334-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県)ー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	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	46,300 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	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市高良内町字野内2 9 4 4 番 1 4					②地積 (㎡)	227 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100)						
	長方形 1：2	住宅 W 1	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西5.5 m 市道、北西側道	水道、ガス、下水	南久留米2.9 km	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 40 m、北 40 m					②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路	南西5.5 m市道	交通施設	南久留米駅 南東方 2.9 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動もなく、当面は現状で推移していくものと予測する。市中心部に比し割安感があり、地域内の空地は徐々に宅地分譲化が進んでいる。住宅地需要は堅調に推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 46,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外の戸建住宅を中心とする住宅地域。典型的な需要者は、久留米市内に通勤するサラリーマン等の第一次取得者である。最寄駅まではやや距離を有するが、バス停は徒歩で3分程にあり、上津バイパス及び最寄商業施設までは車で同じく3分程と交通接近条件は良好といえる。地域内においては宅地分譲が進んでおり、割安感もあることから売れ行きは好調で住宅地にかかる需要は堅調である。中心価格帯は新築戸建で3 2 百万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主であり、賃貸市場は未成熟であることから収益性を反映する収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や地域での相対的地位等を考慮して適切に試算されたものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡			[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 46,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、金利上昇等先行きに対する不透明感等を反映して不動産取引件数は不安定である。							
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。市中心部に比し割安感があり、空地の宅地化が進んでいる。住宅地需要は堅調である。							
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	年間	+0.7 %	半年間	%									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	久留米7C - 211	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東4 m 準角地		1 住居 (70,160)		
b	久留米7C - 641	久留米市		更地	()	不整形	南西4.4 m市道 北西3.5 m 角地		2 低専 (60,100)		
c	久留米7C - 1030	久留米市		更地	()	不整形	北東2.8 m市道		1 中専 (60,160)		
d	久留米7C - 909	久留米市		更地	()	ほぼ正 方形	北6 m市道 西6.1 m 角地		1 低専 (60,80)		
e					()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 52,924		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	52,042	$\frac{100}{[115.2]}$	45,175	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	45,600
b	() 42,036		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	45,974	$\frac{100}{[100.0]}$	45,974		46,400
c	() 50,518		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.6]}$	53,160	$\frac{100}{[117.6]}$	45,204		45,700
d	() 39,133		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,525	$\frac{100}{[85.1]}$	45,270		45,700
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +13.0			
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -4.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +16.0			
d	正常	%/月 +0.13	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -14.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の戸建住宅を主とする住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

- 3

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	8,840,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		久留米市三潞町田川字中原5 2番7 外					②地積 (㎡)	260	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域	南東5 m 市道	水道	三潞500 m		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 150 m			②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、 奥行 約 16 m、 規模 250 ㎡程度、 形状 正方形								
	④地域的特性		特記 特にない		街 5. 0 m市道		交通 三潞駅 北西方500 m		法令 対象基準地と同じ		
			事項		路		施設		規制		
		⑤地域要因の将来予測								既成戸建住宅地で特段の変動要因は見受けられず、今後もこのような利用状況が当分の間、続くものと予測する。	
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 34,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
		原価法		積算価格 / 円/㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は久留米市郊外の住宅地域。主たる需要者は、久留米市中心部や福岡市、福岡県南部の企業、事業所に勤務するサラリーマン世帯が中心となる。久留米市中心部に比べ相対的な割安感により、住宅地の需要は底堅く地価も上昇傾向にある。需要の中心的な価格は土地2 6 0 ㎡で8 百万円台後半、新築戸建住宅で3 千万円程度にあるものと思料する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、既成の戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 値と格 しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他		
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,200 円/㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 久留米市の人口は約3 0 万人であるが、直近5 年間では微減傾向にある。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域要因〕 南部の西鉄天神大牟田線沿線では、相対的な割安感による需要が認められる。						
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %										

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 526	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
b	久留米7C - 1106	久留米市		更地	()	長方形	南5 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米7C - 523	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		(都) (70,200)	
d	久留米7C - 711	久留米市		建付地	()	長方形	東4 m道路		1住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,634	$\frac{100}{[98.9]}$	34,008	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,000
b	() 39,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,048	$\frac{100}{[117.6]}$	34,054		34,100
c	() 36,035	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,251	$\frac{100}{[106.9]}$	33,911		33,900
d	() 45,079	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,079	$\frac{100}{[129.5]}$	34,810		34,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 +15.0	環境 +15.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家が殆どの戸建住宅地域で、転勤等で戸建住宅の一棟貸しの賃貸が稀に見られる程度で、賃貸市場が未成熟のため収益還元法は採用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

- 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市三潴町田川字中原 5 2 番 7	2904000305256-0000
2	久留米市三潴町田川字中原 5 5 番 1 0	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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市藤山町字ワリコ1037番			②地積(㎡)	364	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200)									
	長方形1:1.5	住宅W1	中小規模の一般住宅、農家住宅等が混在する周辺に空地の多い住宅地域		北西5.3 m市道	水道	西鉄久留米6.2 km		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 90 m					②標準の使用		農家住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		5.3 m市道		交通施設		西鉄久留米駅 南東方 6.2 km		法令規制		「調区」	
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域で農家住宅を中心に、一般住宅も混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は微増傾向で推移するものと予測される。															
(3)最有効使用の判定	農家住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 14,800 円/㎡							(4)対象基準地の個別的要因								
	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、久留米市及び隣接する広川町の市街化調整区域の戸建住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人等である。当地域は市街化調整区域で、旧来から形成された農家住宅地域であるため、住宅需要は限定的であると思料される。当地域周辺の市街化調整区域の取引は、規模にバラツキがあるため、中心となる価格帯を一概に把握することは困難である。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、上記のとおり決定した。																	
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因		街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []	100 / []	[] / 100											
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因		街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 / []	100 / []	[] / 100											
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,800 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕		久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調に推移している。										
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕		当該地域において地域要因に変動は見られない。市街化調整区域の農家住宅地域で需要はやや弱いものの、地価は微増傾向にある。										
	②変動率					〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。										
	年間	0.0 %	半年間	%														

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 923	久留米市		底地	()	不整形	西8.7 m県道 北東4.7 m 二方路		「調区」 (80,200)	
b	久留米7C - 925	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		「調区」 (70,200)	
c	久留米7C - 920	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		「調区」 (70,200)	
d	久留米7C - 906	久留米市		建付地	()	不整形	北4.8 m市道		1低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 18,039	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	18,426	$\frac{100}{[122.4]}$	15,054	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,100
b	() 19,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20,508	$\frac{100}{[129.6]}$	15,824		15,800
c	() 20,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,270	$\frac{100}{[140.0]}$	14,479		14,500
d	() 15,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	15,569	$\frac{100}{[108.7]}$	14,323		14,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	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 +20.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.13	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		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 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	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

— 5

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市藤山町字ワリコ1037番	2904000135868-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	77,000 円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市諏訪野町字松田2103番4					②地積(㎡)	298	⑨法令上の規制等	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60,200)	
	台形1.5:1		住宅W 2		中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		西4.5 m市道		水道、ガス、下水		西鉄久留米1.1 km		(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 70 m、北 100 m								②標準的使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路4.5 m市道		交通施設		西鉄久留米駅 南東方1.1 km		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、堅調な住宅需要が続いていることから、当面上昇傾向で推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地										(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 99,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 63,100 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市及び隣接町等の住宅地域の圏域。需要者は、久留米市等に通勤する個人エンドユーザーが主体である。低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市中心部等に近い利便性に優れる住宅地における住宅需要は堅調な状態が続いており、地価は上昇にやや鈍化が見られるものの、上昇傾向が続いている。土地は総額で2000万円半ば程度、新築戸建で総額4000万円半ば程度までが需要中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 その他 行政		地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0			
	久留米(県) - 17							化 交通 0.0		域 交通 -1.0				
	前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡		[107.1] 100		100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	99,500		補 画地 0.0	要 環境 -1.0			
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 94,000 円/㎡				③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕		低水準の金利状態等住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市の住宅地需要は依然堅調な状態にある。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕		中心部近い利便性に優れる住宅地として住宅需要が多いエリアであるが、総額の観点から上昇傾向がやや鈍化した。						
	②変動率 年間 +5.3 % 半年間 %					〔個別的要因〕		個別的要因の変動はない。						

3 試算価格算定内訳

久留米(県) - 6 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 219	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区	
b	久留米7C - 220	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	北4 m市道 南4 m 二方路		1 中専 (60,160)	
c	久留米7C - 1028	久留米市		建付地	()	不整形	北東4.7 m市道		1 住居 (60,188)	
d	久留米7C - 705	久留米市		建付地	()	長方形	東7.3 m市道		1 中専 (60,200)	
e	久留米7C - 1015	久留米市		建付地	()	不整形	東3 m市道 南3 m 角地		1 住居 (80,160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 76,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,386	$\frac{100}{[80.0]}$	97,983	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,000
b	() 88,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	89,232	$\frac{100}{[87.1]}$	102,448		102,000
c	() 82,542	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	90,449	$\frac{100}{[89.2]}$	101,400		101,000
d	() 72,874	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	77,176	$\frac{100}{[77.5]}$	99,582		99,600
e	() 64,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.5]}$	72,605	$\frac{100}{[76.8]}$	94,538	$\frac{[100.0]}{100}$	94,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 +0.59	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 -8.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 99,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,787,913	1,081,120	3,706,793	3,072,960	633,833	(0.9792) 620,649	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	18,807,545 円 (63,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		140.00		L S 2 F		280.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	180 %	298 ㎡	21.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		2 L D K (約 4 7 ㎡) 6 戸を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段であるため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,400	196,000	1.0	196,000		
							1.0	196,000		
2 ~ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,430	200,200	1.0	200,200		
							1.0	200,200		
~										
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		396,200		396,200		
								396,200		
⑨月額支払賃料				396,200 円 × 12ヶ月 = 4,754,400 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 180,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				4,754,400 円 × 5.0 % + 180,000 円 × 5.0 % = 246,720 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,687,680 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				396,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,764 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 396,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 96,469 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,787,913 円 (16,067 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,462 円/㎡ 月額支払賃料 (1,430 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目		実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費		211,200 円	52,800,000 ×	0.4 %
②維持管理費		246,720 円	4,934,400 ×	5.0 %
③公租公課	土地	68,800 円		
	建物	448,800 円	52,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料		52,800 円	52,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		52,800 円	52,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用		0 円		
⑦総費用 ①～⑥		1,081,120 円 (	3,628 円／㎡)	(経費率 22.6 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	52,800,000 円	設計監理料率 183,000 円／㎡× 280.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,072,960 円 (10,312 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	4,787,913 円
②総費用	1,081,120 円
③純収益 ①－②	3,706,793 円
④建物等に帰属する純収益	3,072,960 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	633,833 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	620,649 円 (2,083 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.3 %
	18,807,545 円 (	63,100 円／㎡)

4 不動産 I D

久留米(県)

— 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市諏訪野町字松田 2 1 0 3 番 4	2904000064384-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 80,900 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調に推移している。 郊外型店舗等が建ち並ぶ上津バイパス背後の住宅地域であり、住宅地としての人気は高く、需要は堅調。 個別的要因に変動はない。	
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	+4.1 %	半年間				%

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 521	久留米市		建付地	()	不整形	南東3.6 m市道		1 中専 (60,160)	
b	久留米7C - 11	久留米市		更地	()	台形	北東22 m県道 南4 m 角地		2 住居 (70,200)	
c	久留米7C - 17	久留米市		建付地	()	長方形	南西4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
d	久留米7C - 602	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.2 m市道		1 住居 (60,168)	
e	久留米7C - 517	久留米市		建付地	()	長方形	北16 m市道		1 中専 (60,200) 地区計画等	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 80,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	91,716	$\frac{100}{[105.9]}$	86,606	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	87,500
b	() 85,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,522	$\frac{100}{[104.8]}$	85,422		86,300
c	() 111,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,132	$\frac{100}{[133.9]}$	87,477		88,400
d	() 84,211	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,390	$\frac{100}{[105.1]}$	81,246		82,100
e	() 83,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,032	$\frac{100}{[101.8]}$	82,546	$\frac{[101.0]}{100}$	83,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	%/月 +0.82	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +0.59	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +2.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,078,487	848,592	3,229,895	2,764,640	465,255	(0.9780) 455,019	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	13,788,455 円 (62,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	160 %	221 ㎡	12.5 ㎡× 18.0 ㎡	前面道路：市道 4.0 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要		1 階～2 階：共同住宅（60 ㎡× 4 戸）			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段の為。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,400	168,000	2.0	336,000		
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,410	169,200	2.0	338,400		
～										
～										
～										
計		240.00	100.0	240.00		337,200		674,400		
⑨月額支払賃料				337,200 円 × 12ヶ月 = 4,046,400 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				4,046,400 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 214,320 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,072,080 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				674,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,407 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,078,487 円 (18,455 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,412 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,410 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	186,800 円	46,700,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	128,592 円	4,286,400 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	42,900 円	査定額	
	建物	396,900 円	46,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	46,700 円	46,700,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	848,592 円 (3,840 円／㎡) (経費率 20.8 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9780

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	46,700,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,764,640 円 (12,510 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	4,078,487 円
②総費用	848,592 円
③純収益 ①－②	3,229,895 円
④建物等に帰属する純収益	2,764,640 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	465,255 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	455,019 円 (2,059 円／㎡)

(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／㎡)

4 不動産 I D

久留米(県)

- 7

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市南4丁目208番15	2904000096843-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) — 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 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)路線価	[令和 7 年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市諏訪野町字下蕎麦田2 3 7 8 番 3 2		②地積 (㎡)	1,043 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	長方形 1 : 2.5	共同住宅 R C 6	中高層マンションが多い交通至便な住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米800 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m			②標準の使用	中高層共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 6 m市道	交通施設	西鉄久留米駅南東方800 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	西鉄久留米駅の徒歩圏で特段の変動要因は見受けられず、今後も同様の利用の状況が続くものと予測する。マンション分譲事業が可能な市内中心部では開発素地は乏しく、適地の地価は上昇している。								
(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 132,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 107,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内中心部及びその周辺に位置し、賃貸共同住宅やマンションが見られる住宅地域である。主たる需要者は賃貸共同住宅等の保有を目的とする不動産投資家や不動産業者であるが、マンション開発業者も需要者に含まれる。近隣地域は西鉄久留米駅の徒歩圏に位置し住宅地として人気が高く、底堅い不動産需要が継続している。取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は市内中心部周辺の取引事例を採用のうえ、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100				地域交通環境行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	久留米(県) — 2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	前年指定基準地の価格 230,000 円/㎡	[107.8] 100		[102.0] 100	[187.5] 100	[100.0] 100	130,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域交通環境行政 その他 +1.0 +5.0 +35.0 +31.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 122,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、地価は旧久留米市を中心に上昇基調を維持。					
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 西鉄久留米駅への接近性が優れ、旧来から賃貸共同住宅や分譲マンションが建ち並び、周辺地域ではマンション素地の取引も見られる。					
	②変動率 年間 +5.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

－ 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 20	久留米市		建付地	()	長方形	南12 m市道 東3 m 西4 m 三方路		1住居 (70,200)	
b	久留米7C - 808	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北6.3 m市道		1住居 (70,200)	
c	久留米7C - 1031	久留米市		更地	()	不整形	北10 m県道 東14 m 二方路		準工 (70,200) 特別用途地区	
d	久留米7C - 1014	久留米市		建付地	()	長方形	東18 m市道 北6.5 m 角地		2住居 (80,200)	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 150,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	152,680	$\frac{100}{[118.5]}$	128,844	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	129,000
b	() 88,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,419	$\frac{100}{[68.6]}$	131,806		132,000
c	() 124,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	130,509	$\frac{100}{[98.8]}$	132,094		132,000
d	() 108,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,302	$\frac{100}{[84.9]}$	128,742		129,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	%/月 +0.17	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.33	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 132,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	38,488,017	9,169,780	29,318,237	25,501,200	3,817,037	(0.9630) 3,675,807	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	111,388,091 円 (107,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		400.00		R C 6 F		2,020.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	1,043 ㎡	19.8 m× 52.9 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階はエントランスと駐車場、2 階以上は 2 L D K の共同住宅			⑦有効率 の理由	94.1 %	同種建物としては標準的。E V 機械室レス。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	エントランス	20.00								
2 ~ 4	共同住宅	400.00	95.0	380.00	1,680	638,400	1.0	638,400		
5 ~ 6	共同住宅	400.00	95.0	380.00	1,710	649,800	1.0	649,800		
~										
~										
計		2,020.00	94.1	1,900.00		3,214,800		3,214,800		
⑨年額支払賃料				3,214,800 円 × 12ヶ月 = 38,577,600 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				別途共益費を授受する慣行はない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 15 台 × 12ヶ月 + = 1,080,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				38,577,600 円 × 5.0 % + 1,080,000 円 × 5.0 % = 1,982,880 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				37,674,720 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,214,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 30,541 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,214,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 782,756 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				38,488,017 円 (36,901 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,717 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	1,896,000 円		474,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	1,982,880 円		39,657,600 ×	5.0 %
③公租公課	土地	313,900 円	査定額	
	建物	4,029,000 円	474,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	474,000 円		474,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	474,000 円		474,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	9,169,780 円 (8,792 円／㎡) (経費率 23.8 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9630	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	474,000,000 円		設計監理料率 228,000 円／㎡× 2,020.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0538		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	25,501,200 円 (24,450 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	38,488,017 円			
②総費用	9,169,780 円			
③純収益 ①－②	29,318,237 円			
④建物等に帰属する純収益	25,501,200 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,817,037 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,675,807 円 (3,524 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
111,388,091 円 (		107,000 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県)

- 8

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市野中町字井手口7 9 7 番4外					②地積 (㎡)	160 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	正方形 1：1	住宅 L S 2		一般住宅のほかアパート等も介在する既成住宅地域		東6 m 市道		水道、ガス、下水	西鉄久留米1.7 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m					②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 160 m ² 程度、形状 正方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 6. 0m市道		交通施設		西鉄久留米駅 東方 1.7 km		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、比較的利便性が高く需要が堅調であることから上昇傾向で推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		78,700 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		53,100 円/㎡									
	原価法		積算価格		／ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外の住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する一次取得者である。近隣地域は、最寄バス停、商店等に比較的近く交通利便性において市場優位であることから需要は高く、ミニ分譲開発も多く認められ地価上昇傾向にある。取引価格に大きなバラツキがあるものの、需要の中心となる価格帯は、新築の土地建物で総額3 0～4 0 百万円程度と推定される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡にも留意して上記の通り決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 0.0		地 域 要 因	街路 交通 -3.0	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100	補正 環境 0.0		画地 行政 0.0			交通 環境 +3.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 0.0		地 域 要 因	街路 交通 -3.0	
	久留米(県) - 17									補正 環境 0.0			交通 環境 +3.0	
	前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡		[107.1] 100		100 [100.0]	100 [124.9]	[100.0] 100	78,000		画地 行政 0.0			行政 0.0	
(10) 対年々象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 77,000 円/㎡				③価格変動形成要因	〔一般的要因〕		不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、堅調な投資需要及びマンション需要等により地価水準は上昇傾向にある。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕		郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。各種の生活利便施設等に比較的近く土地需要は堅調である。						
	②変動率					年間 +1.3 % 半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

久留米(県) - 9 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 219	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区	
b	久留米7C - 1047	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	西4.6 m市道 南4.1 m 角地		準工 (70,200) 特別用途地区	
c	久留米7C - 1023	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北西7.3 m市道 北4.2 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	久留米7C - 1052	久留米市		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 76,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,386	$\frac{100}{[99.0]}$	79,178	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	79,200
b	() 64,795	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,430	$\frac{100}{[88.2]}$	74,184		74,200
c	() 65,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	64,891	$\frac{100}{[80.0]}$	81,114		81,100
d	() 73,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,898	$\frac{100}{[93.1]}$	80,449		80,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.59	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 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.05	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 -20.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.44	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 -5.0		
			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	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,838,667	649,260	2,189,407	1,903,140	286,267	(0.9792) 280,313	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	8,494,333 円 (53,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		84.00		L S 2 F		168.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	160 ㎡	13.0 m× 12.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 住戸が平均 4 2 ㎡程度の 2 D K の共同住宅（4 戸）を想定。			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,450	121,800	1.0	121,800		
							1.0	121,800		
2 ~ 2	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,450	121,800	1.0	121,800		
							1.0	121,800		
~										
~										
~										
計		168.00	100.0	168.00		243,600		243,600		
								243,600		
⑨月額支払賃料				243,600 円 × 12ヶ月 = 2,923,200 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				2,923,200 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 146,160 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,777,040 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				243,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,314 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 243,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 59,313 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,838,667 円 (17,742 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡ 月額支払賃料 (1,450 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	130,800 円	32,700,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	146,160 円	2,923,200 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	29,000 円	査定額	
	建物	277,900 円	32,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	32,700 円	32,700,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	32,700 円	32,700,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	649,260 円 (4,058 円／㎡) (経費率 22.9 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	32,700,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 168.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,903,140 円 (11,895 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	2,838,667 円			
②総費用	649,260 円			
③純収益 ①－②	2,189,407 円			
④建物等に帰属する純収益	1,903,140 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	286,267 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	280,313 円 (1,752 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
8,494,333 円 (		53,100 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県)

- 9

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市野中町字井手口 7 9 7 番 4	2904000059772-0000
2	久留米市野中町字井手口 7 9 9 番 3	2904000059782-0000
3	久留米市野中町字井手口 8 0 3 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		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市荒木町荒木字出水の上 1 9 1 7 番 2 9					②地積 (㎡)	396 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)		
	正方形 1：1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域		東 4.5 m 市道	水道、下水	荒木 1.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m			②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4. 5 m市道		交通施設 荒木駅 南東方1.8 km		法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		久留米市の郊外に位置する既存の戸建住宅地域で、特段の変動要因はなく、当分の間このような利用状況が続くものと予測する。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 34,900 円/㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
		原価法		積算価格 / 円/㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需要給圏は久留米市南部を中心に久留米市郊外の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は久留米市や福岡都市圏に勤務する給与所得者を中心に形成されているものとする。最寄り駅まで遠く地積も約 4 0 0 ㎡で、取引価格水準は安定していない。取引の中心となる価格帯は土地で 1 千万円台中盤にあるものと考えられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	久留米(県) - 4								標準 交通 0.0	域 交通 +8.0	
	前年指定基準地の価格		[102.4]	100	100	[100.0]	34,800	補 画地 0.0	要 環境 -13.0		
	33,200 円/㎡		100	[100.0]	[97.8]	100		正 行政 0.0	因 行政 +2.0		
(10)対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,900 円/㎡				③ 価 変 動 形 状 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		久留米市の人口は約 3 0 万人であるが、直近 5 年間では微減傾向にある。			
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕		市域南部の西鉄天神大牟田線沿線では、画地面積が広く、相対的な割安感による需要が認められる。			
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 709	久留米市		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)	
b	久留米7C - 704	久留米市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道 東7 m 南6.5 m 三方路		「調区」 (70,200)	
c	久留米7C - 710	久留米市		更地	()	袋地等	西7 m県道		1 住居 (60,200)	
d	久留米7C - 712	久留米市		建付地	()	台形	北4.7 m市道 西3.8 m 角地		準住居 (70,188)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 32,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	33,197	$\frac{100}{[97.9]}$	33,909	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	33,900
b	() 28,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	34,975	$\frac{100}{[105.1]}$	33,278		33,300
c	() 38,630	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,663	$\frac{100}{[113.6]}$	35,795		35,800
d	() 34,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	34,120	$\frac{100}{[102.9]}$	33,158		33,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -19.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,900 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						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が殆どの住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、収益還元法の適用は困難であった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 10 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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
鑑定評価額	10,600,000 円		1㎡当たりの価格	45,800 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 1 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格			1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市上津町字蔵の町1 8 1 7 番 6					②地積 (㎡)	232 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 低専 (50,80)		
	台形 1：1	住宅 W 2		一般住宅の中に農地も見られる住宅地域		南4 m 市道	水道、 下水	西鉄久留米3.9 km			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 100 m、南 60 m、北 70 m					②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 4. 0 m市道		交通施設 西鉄久留米駅 南東方 3.9 km		法令規制 1 低専		
	⑤地域要因の将来予測		既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、需要に対する新型コロナの収束とともに上昇傾向で推移するものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			45,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			／ 円/㎡							
	原価法		積算価格			／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は久留米市南部郊外の住宅地域。需要者の中心は久留米市内及び筑後地区に通勤する一般所得者層である。当該地域は、小学校、商店等利便性施設に近く立地条件において市場優位性を有する事から、近年周辺地域にミニ分譲開発が散見される。需要は底堅く地価の上昇が認められる。取引の中心となる価格帯は土地のみで8～1 2 百万円前後、新築戸建分譲で2 5～3 5 百万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より求められた価格であり市場性を反映している。なお、自己使用建物が支配的な久留米市郊外の既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、市場の動向等に留意し、上記の通り決定した。												
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100	地域要因 行政その他					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100	地域要因 行政その他					
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 45,100 円/㎡				③価格変動形成要因の	久留米市において、住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。							
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					久留米市郊外の住宅地域であるが、各種の生活利便施設に近い好立地な住宅地域である。							
						個別的要因に変動要因は見当たらない。							
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	久留米7C - 231	久留米市		更地	()	不整形	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	久留米7C - 217	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南1.8 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区		
c	久留米7C - 16	久留米市		更地	()	長方形	西5 m市道 南1.5 m 二方路		1 住居 (70,200)		
d	久留米7C - 211	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東4 m 準角地		1 住居 (70,160)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 36,293		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	44,658	$\frac{100}{[96.0]}$	46,519	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	46,500
b	() 47,796		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,991	$\frac{100}{[110.4]}$	44,376		44,400
c	() 52,419		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	59,509	$\frac{100}{[133.4]}$	44,609		44,600
d	() 52,924		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	52,042	$\frac{100}{[110.3]}$	47,182		47,200
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	エ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.13	街路 0.0 画地 -18.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +4.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +12.0			
c	正常	%/月 +0.82	街路 0.0 画地 -6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +27.0			
d	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己使用建物が支配的な久留米市郊外の既存住宅地で、賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 11 宅地-7

No	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
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市城南町7番17					②地積(㎡)	393	⑨法令上の規制等	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 住居(60,200)準防	
	長方形1.2:1		住宅W 2		中規模一般住宅が多い交通至便で閑静な住宅地域		北西6 m市道		水道、ガス、下水	久留米400 m			(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 100 m、北 50 m								②標準的使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路6.0 m市道		交通施設	久留米駅 北東方400 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、利便性が高く需要が堅調であることから上昇傾向で推移するものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		133,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		102,000 円/㎡									
	原価法		積算価格		／ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は久留米市中心部に位置する住宅地の範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する一次取得者である。近隣地域は、久留米市中心部に位置し、交通利便性が高いことから需要が旺盛で、ミニ分譲開発、マンション建設等が認められ、地価上昇基調にある。既存住宅地域で、取引事例が少ないことや、規模により取引価格が大きく異なるため、需要の中心となる価格帯は一概に求めることが出来ない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡にも留意して上記の通り決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地域要因 街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-3.0
	久留米(県) - 17								0.0	0.0	0.0	-2.0		
	前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡		[107.1] 100	100 [100.0]	100 [74.1]	[100.0] 100	132,000		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
(10)対年々象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 127,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、堅調な投資需要及びマンション需要等により地価水準は上昇傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 J R久留米駅徒歩圏の住宅地域で、各種生活施設に近く、利便性が高いため土地需要は堅調である。								
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								
	年間	+3.9 %	半年間	%										

3 試算価格算定内訳

久留米(県) - 12 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 2	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南5 m私道		商業 (90,300)	
b	久留米7C - 811	久留米市		貸家建付地	()	不整形	北東10 m市道		商業 (90,400)	
c	久留米7C - 1014	久留米市		建付地	()	長方形	東18 m市道 北6.5 m 角地		2住居 (80,200)	
d	久留米7C - 820	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西15 m県道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 116,414	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	119,092	$\frac{100}{[94.0]}$	126,694	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	127,000
b	() 154,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	168,883	$\frac{100}{[123.2]}$	137,080		137,000
c	() 108,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,302	$\frac{100}{[84.9]}$	128,742		129,000
d	() 136,105	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,963	$\frac{100}{[99.8]}$	139,241		139,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.21	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 133,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	6,331,128	1,350,700	4,980,428	3,625,860	1,354,568	(0.9792) 1,326,393	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	40,193,727 円 (102,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		160.00		L S 2 F		320.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	393 ㎡	21.0 m× 19.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		2 階建てメゾネットタイプ（80 ㎡）の住宅 4 戸を 想定した			⑦有効率 100.0 % の理由		メゾネットタイプのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	160.00	100.0	160.00	1,600	256,000	1.0		256,000	
							1.0		256,000	
2 ~ 2	住宅	160.00	100.0	160.00	1,600	256,000	1.0		256,000	
							1.0		256,000	
~										
~										
~										
計		320.00	100.0	320.00		512,000			512,000	
									512,000	
⑨月額支払賃料				512,000 円 × 12ヶ月 = 6,144,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 384,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				6,144,000 円 × 5.0 % + 384,000 円 × 5.0 % = 326,400 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				6,201,600 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				512,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,864 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 512,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 124,664 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				6,331,128 円 (16,110 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,636 円/㎡ 月額支払賃料 (1,600 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	249,200 円	62,300,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	326,400 円	6,528,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	121,000 円	査定額	
	建物	529,500 円	62,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	62,300 円	62,300,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	62,300 円	62,300,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,350,700 円 (3,437 円／㎡) (経費率 21.3 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年	
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	62,300,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 320.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,625,860 円 (9,226 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	6,331,128 円			
②総費用	1,350,700 円			
③純収益 ①－②	4,980,428 円			
④建物等に帰属する純収益	3,625,860 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,354,568 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,326,393 円 (3,375 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
40,193,727 円 (		102,000 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) — 12 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市城南町7番17	2904000166951-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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／㎡
-------	--------------	----------	------------

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	[令和 7 年1月]	50,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市津福本町字寺山9 3 8 番 1 0					②地積 (㎡)	159 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	正方形 1：1	住宅 W 2		一般住宅、アパート等が建ち並ぶ古くからの住宅地域		西4.7 m 市道		水道、ガス、下水	聖マリア病院前500 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 160 m、西 110 m、南 210 m、北 100 m								②標準の使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性		特記事項			特にない			街路	西4.7 m市道	交通施設	聖マリア病院前 北西 500 m	法令規制	1 住居 (60,188)
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動はなく当面は現状程度で推移するものと予測する。駅やバス停まで徒歩圏内にあるなど交通接近条件に優り生活利便性が高い。住宅地需要は堅調に推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 64,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 46,200 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、西鉄久留米駅を主とする久留米市中心部に比較的近接する住宅地域。典型的な需要者は、主に久留米市内に通勤するサラリーマン等の第一次取得者である。当該地域は、駅や商業施設等の生活利便施設への接近性に優れている。また、津福地区は市内でも不動産取引が多い地域であり良好な住環境を背景として人口も増加しており、住宅地にかかる需要は堅調といえる。中心価格帯は1 6 0 ㎡程度の土地のみで1 , 1 0 0 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性を有する取引事例から試算しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は共同住宅も存することから賃貸を想定した収益還元法を適用したが、自用目的の取引が中心であり、賃貸市場の成熟の程度が低いことや試算に当たり想定項目が多いことも等もあり収益価格の規範性はやや劣位にある。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	久留米(県) - 17													
	前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡		[107.1] 100	[100.0]	[154.4]	[100.0] 100	63,100							
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 62,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、金利上昇等先行きに対する不透明感等を反映して不動産取引件数は不安定である。								
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。最寄駅やバス停まで徒歩圏内にあるなど生活利便性に優れ、住宅地需要は堅調である。								
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積(m ²)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 609	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
b	久留米7C - 624	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東4.3 m市道		1 住居 (60,172)	
c	久留米7C - 606	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西12 m市道		1 住居 (60,200)	
d	久留米7C - 705	久留米市		建付地	()	長方形	東7.3 m市道		1 中専 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格(円/m ²)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格(円/m ²)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格(円/m ²)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格(円/m ²)
a	() 60,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,793	$\frac{100}{[94.8]}$	64,128	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	64,100
b	() 59,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,833	$\frac{100}{[100.0]}$	59,833		59,800
c	() 50,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	63,918	$\frac{100}{[99.8]}$	64,046		64,000
d	() 72,874	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	77,176	$\frac{100}{[119.6]}$	64,528		64,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.16	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.16	街路 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		
			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 +0.34	街路 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		
			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	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,000 円/m ² 〕			

(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価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,612,397	554,940	2,057,457	1,810,020	247,437	(0.9792) 242,290	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	7,342,121 円 (46,200 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		80.00		L S 2 F		160.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	159 ㎡	12.5 m× 12.5 m	前面道路： 市道 4.7 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	各階 4 0 ㎡の 2 D K × 2 戸			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	80.00	100.0	80.00	1,380	110,400	2.0	220,800
							1.0	110,400
2 ～ 2	居宅	80.00	100.0	80.00	1,420	113,600	2.0	227,200
							1.0	113,600
～								
～								
～								
計		160.00	100.0	160.00		224,000		448,000
								224,000
⑨月額支払賃料				224,000 円 × 12ヶ月 = 2,688,000 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているので計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				2,688,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 134,400 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,553,600 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				448,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,256 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 224,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 54,541 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,612,397 円 (16,430 円/㎡)				

(3) -4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,453 円/㎡ 月額支払賃料 (1,420 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	124,400 円	31,100,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	80,640 円	2,688,000 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	23,400 円	査定額	
	建物	264,300 円	31,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	31,100 円	31,100,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	554,940 円 (3,490 円／㎡) (経費率 21.2 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	31,100,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,810,020 円 (11,384 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	2,612,397 円			
②総費用	554,940 円			
③純収益 ①－②	2,057,457 円			
④建物等に帰属する純収益	1,810,020 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	247,437 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	242,290 円 (1,524 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
7,342,121 円 (		46,200 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) — 13 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市野伏間1丁目1604番20「野伏間1－16－28」				②地積(㎡)	237()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60,200)	
	長方形1：1.5	住宅W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南6 m市道	水道、ガス、下水	聖マリア病院前2.6 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 330 m、西 50 m、南 20 m、北 170 m				②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 特にない事項		街 基準方位北6.0m市道路	交通 聖マリア病院前駅南方2.6 km施設	法令 対象基準地と同じ規制				
	⑤地域要因の将来予測	平成11年頃に造成分譲された、区画整然とした閑静な戸建住宅地域で、特段の変動要因はなくこのような利用状態が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 82,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	久留米市南部の戸建住宅地域で、同一需給圏は久留米市内の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、久留米市街地、福岡都市圏に勤務するサラリーマン世帯を中心に形成されている。需要の中心の価格帯は土地240㎡で、2千万円程度、新築戸建て3千万台後半の水準にあるものと捉えられる。上津バイパスに近く商業施設利便性が良好なため、地価は上昇傾向にあるものと予測する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、閑静な戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100				地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	久留米(県) — 17		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 -3.0 交通 0.0 交通 +4.0 環境 0.0 環境 +22.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡	[107.1] 100		100 [100.0]	100 [123.1]	[104.0] 100	82,300			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 78,500 円/㎡				③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は約30万人であるが、直近5年間では微減傾向にある。			
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	上津・藤光地区整備計画があり、地域内の居住環境は良好である。また上津バイパス背後に位置し生活利便性は高い。			
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +5.4 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 705	久留米市		建付地	()	長方形	東7.3 m市道		1 中専 (60,200)	
b	久留米7C - 517	久留米市		建付地	()	長方形	北16 m市道		1 中専 (60,200) 地区計画等	
c	久留米7C - 708	久留米市		更地	()	長方形	北6 m私道		「調区」 (60,200)	
d	久留米7C - 701	久留米市		更地	()	長方形	北4.3 m未舗装私道		1 中専 (60,172)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 72,874	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	77,176	$\frac{100}{[97.0]}$	79,563	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	82,700
b	() 83,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,032	$\frac{100}{[100.0]}$	84,032		87,400
c	() 62,397	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,640	$\frac{100}{[84.3]}$	79,051		82,200
d	() 58,734	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,318	$\frac{100}{[77.9]}$	78,714		81,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.34	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		
			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	%/月 +0.40	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.45	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 -14.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -17.0		
			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	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	閑静な戸建住宅地域であり、賃貸市場が極めて未成熟のため、収益還元法は採用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 14 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市野伏間1丁目1604番20	2904001152356-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)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)路線価	[令和 7 年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市京町字7丁目264番9外			②地積(㎡)	206	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 住居(60,200)準防		
	長方形1.2:1	住宅W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西4.2 m市道	水道、ガス、下水	久留米500 m			(その他) (70,168)		
(2)近隣地域	①範囲	東 210 m、西 180 m、南 130 m、北 120 m					②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 14 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	南西4.2m市道	交通施設	久留米500 m		法令規制	1 住居(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は古い戸建住宅等が建ち並ぶ旧来からの既存住宅地域であり、特に大きな変動要因は無く、当面は現状のとおりの推移するものと思料される。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 55,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 43,000 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は久留米市内に存し、居住環境等が類似した戸建住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する個人等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。近隣地域はJR久留米駅から徒歩圏にあるが、古くからの住宅地域で街路や画地の配置等が雑然としており地価は横ばい傾向にある。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格1千万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅等の収益物件が混在している。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、最寄駅への距離や品等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	久留米(県) - 17										
	前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡	[107.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [183.3]	[100.0] / 100	53,200					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 53,700 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	JR久留米駅に近いが、古い住宅地域であり画地や街路の配置の状態は雑然とし、新規参入が少ない地域である。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %										

3 試算価格算定内訳

久留米(県) - 15 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 805	久留米市		更地	()	不整形	北西5.5 m市道		準工 (60,200)	
b	久留米7C - 1113	久留米市		更地	()	袋地等	南6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	久留米7C - 803	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西3 m市道		1 住居 (70,160)	
d	久留米7K - 22	久留米市		更地	()	不整形	北東5 m市道		準住居 (60,200)	
e	久留米7C - 823	久留米市		建付地	()	不整形	南西5.5 m市道 南東4 m 角地		準工 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 52,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	57,415	$\frac{100}{[100.0]}$	57,415	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	57,400
b	() 41,176	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	55,231	$\frac{100}{[97.0]}$	56,939		56,900
c	() 47,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	51,656	$\frac{100}{[95.1]}$	54,318		54,300
d	() 48,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	51,400	$\frac{100}{[94.1]}$	54,623		54,600
e	() 44,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	45,571	$\frac{100}{[85.1]}$	53,550	$\frac{[100.0]}{100}$	53,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.09	街路 0.0 画地 -25.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -14.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 55,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,169,863	724,080	2,445,783	2,147,580	298,203	(0.9792) 292,000	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	8,848,485 円 (43,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	70 %	200 %	168 %	206 ㎡	15.0 m× 13.0 m	前面道路： 市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	2 L D K タイプ、平均面積約 5 0 ㎡の住戸を 4 戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			⑦有効率 の理由	100.0 %	外廊下、外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住居	100.00	100.0	100.00	1,359	135,900	2.0	271,800
							1.0	135,900
2 ～ 2	住居	100.00	100.0	100.00	1,359	135,900	2.0	271,800
							1.0	135,900
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		271,800		543,600
								271,800
⑨月額支払賃料				271,800 円 × 12ヶ月 = 3,261,600 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				地域の実態を反映した				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されている 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				3,261,600 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 163,080 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,098,520 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				543,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,164 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 271,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 66,179 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,169,863 円 (15,388 円/㎡)				

(3) -4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
No	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,390 円/㎡ 月額支払賃料 (1,359 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	147,600 円	36,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	163,080 円	3,261,600 ×	5.0 %
③公租公課	土地 26,000 円	査定額	
	建物 313,600 円	36,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	724,080 円 (3,515 円／㎡) (経費率 22.8 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	36,900,000 円	設計監理料率 179,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,147,580 円 (10,425 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	3,169,863 円		
②総費用	724,080 円		
③純収益 ①－②	2,445,783 円		
④建物等に帰属する純収益	2,147,580 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	298,203 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	292,000 円 (1,417 円／㎡)		

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	8,848,485 円 (		43,000 円／㎡)

4 不動産 I D

久留米(県) — 15 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市津福本町字才五郎1 6 9 3 番 1 1 3 外					②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)					
	正方形 1：1	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北東6.5 m 市道		水道、下水	津福750 m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m					②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 260 ㎡程度、形状 正方形													
	④地域的特性		特記事項 特になし			街路 基準方位 北 6.5 m 市道		交通施設 津福駅 南方750 m		法令規制 対象基準地と同じ						
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。住環境や利便性も良好であるため、需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇基調にて推移していくもの予測される。													
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 59,500 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡												
		原価法		積算価格 / 円/㎡												
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡												
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、久留米市南西部に形成された西鉄沿線の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が中心となる。当地域は津福駅徒歩圏に存し、利便性及び住環境も良好であるため、需要は堅調であり、地価は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、概ね坪 2 0 万円前後であると思料される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、指定基準地との均衡にも留意の上、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 0.0		地 街路 -6.0
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100		内 訳 標準 交通 0.0			域 交通 +2.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0	
	久留米(県) - 17										内 訳 標準 交通 0.0			域 交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡		[107.1] 100		100 [100.0]		100 [147.7]		[101.0] 100		66,600 標準 画地 0.0				要 環境 +54.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 58,000 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。										
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。										
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 824	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西2.8 m道路		1住居 (60,160)	
b	久留米7C - 617	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東7 m市道 南東5 m 北西3.8 m 三方路		準住居 (70,200)	
c	久留米7C - 624	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東4.3 m市道		1住居 (60,172)	
d	久留米7C - 627	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東3.5 m市道 西3.5 m 角地		1住居 (60,160)	
e	久留米7C - 635	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東5.8 m市道 北4.9 m 角地		1低専 (60,80)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 50,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	52,028	$\frac{100}{[90.0]}$	57,809	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	58,400
b	() 59,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,190	$\frac{100}{[100.9]}$	58,662		59,200
c	() 59,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,833	$\frac{100}{[100.9]}$	59,299		59,900
d	() 60,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	62,174	$\frac{100}{[102.6]}$	60,598		61,200
e	() 40,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,645	$\frac{100}{[67.9]}$	58,387	$\frac{[101.0]}{100}$	59,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 +0.16	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%/月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 +0.22	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 16 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市津福本町字才五郎1 6 9 3 番1 1 3	2904000024550-0000
2	久留米市津福本町字才五郎1 6 9 3 番1 1 4	2904000024551-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米（県）ー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)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	76,000 円／㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市諏訪野町字鞍打1 7 4 4 番6 外					②地積(㎡)	219	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60,200)		
	長方形1.5：1	住宅W 2		一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		東 4 m市道		水道、ガス、下水	花畑1.1 km		(その他) (60,160)		
(2)近隣地域	①範囲		東 130 m、西 100 m、南 120 m、北 90 m					②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 4 m市道		交通施設		花畑駅 南西方1.1 km 法令 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		利便性施設に近い既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、利便性が高く需要が堅調であることから上昇傾向で推移するものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 99,000 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 69,500 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	同一需給圏は駅徒歩圏の住宅地がその範囲。需要者の中心は久留米市内及び福岡市に通勤する一次取得者と推定される。近隣地域は、最寄駅、小学校、商店等の利便性施設に近く立地条件において市場優位性を有し、活発な分譲地取引の価格に牽引され地価上昇基調にある。取引価格に大きなバラツキがあるものの、需要の中心となる価格帯は新築の土地建物で4 0～5 0 百万円程度と推定される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格に関連づけ、市場の動向等にも留意して、上記の通り決定した。												
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					地域交通環境行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					地域交通環境行政その他		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 91,000 円／㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、堅調な投資需要及びマンション需要等により地価水準は上昇傾向にある。						
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 久留米ー13 公示価格 95,500 円／㎡					〔地域要因〕	最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地域で、生活利便性施設等にも近く土地需要は旺盛である。						
	②変動率					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	年間	+7.1 %	半年間	+2.1 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 1027	久留米市		建付地	()	台形	北4 m私道 南3 m 二方路		準工 (70,200) 特別用途地区	
b	久留米7C - 1028	久留米市		建付地	()	不整形	北東4.7 m市道		1住居 (60,188)	
c	久留米7C - 616	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北6 m 準角地		1住居 (70,200)	
d	久留米7C - 11	久留米市		更地	()	台形	北東22 m県道 南4 m 角地		2住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 95,941	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	107,034	$\frac{100}{[106.7]}$	100,313	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	100,000
b	() 82,542	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	90,449	$\frac{100}{[94.1]}$	96,120		96,100
c	() 89,007	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	94,199	$\frac{100}{[94.1]}$	100,105		100,000
d	() 85,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,522	$\frac{100}{[89.1]}$	100,474		100,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.59	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		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.59	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		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.13	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 +3.0	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	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 99,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,834,280	622,200	2,212,080	1,699,440	512,640	(0.9792) 501,977	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	15,211,424 円 (69,500 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		75.00		L S 2 F		150.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	160 %	219 ㎡	17.0 m× 12.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		低層住宅地域であり、2 階建の共同住宅を最有効使用と判定した。			⑦有効率 100.0 % の理由		外廊下、外階段使用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,600	120,000	1.0	120,000		
2 ~ 2	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,600	120,000	1.0	120,000		
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		240,000		240,000		
⑨月額支払賃料				240,000 円 × 12ヶ月 = 2,880,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 96,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				2,880,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 144,000 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,832,000 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,280 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,834,280 円 (12,942 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,601 円/㎡ 月額支払賃料 (1,600 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	116,800 円	29,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	148,800 円	2,976,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 50,000 円	査定額	
	建物 248,200 円	29,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	29,200 円	29,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,200 円	29,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	622,200 円 (2,841 円／㎡) (経費率 22.0 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	29,200,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,699,440 円 (7,760 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	2,834,280 円
②総費用	622,200 円
③純収益 ①－②	2,212,080 円
④建物等に帰属する純収益	1,699,440 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	512,640 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	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／㎡)	

4 不動産 I D

久留米(県) — 17 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市諏訪野町字鞍打 1 7 4 4 番 6	2904000063052-0000
2	久留米市諏訪野町字鞍打 1 7 4 4 番 9	2904000063055-0000
3	久留米市諏訪野町字鞍打 1 7 4 4 番 1 6	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		

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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市国分町字立割985番8外			②地積 (㎡)	235 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南東5.3 m 市道	水道、 ガス、 下水	西鉄久留米3.1 km		(その他)

(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 110 m、南 30 m、北 100 m				②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、		奥行 約 15.5 m、		規模 230 m ² 程度、		形状 正方形		
	④地域的特性	特記	特にない		街	5. 3m市道	交通	西鉄久留米駅 南東方 3.1 km	法令	対象基準地と同じ
		事項			路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	近年、新興の戸建分譲が比較的多く見受けられる。低金利等の経済情勢によるが、今後もその傾向は続くものと予測する。								

(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	52,900 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6)市場の特性	久留米市南部の戸建住宅地域で、同一需給圏は久留米市内の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、久留米市街地、福岡都市圏に勤務するサラリーマン世帯を中心に形成されている。需要の中心の価格帯は土地230㎡で、1千7百万円程度。新築戸建で3千万円台後半の水準にあるものと捉えられる。商業施設利便性が良好なため、地価は上昇傾向にあるものと予測する。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	--

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比較	⑤ 個別的要 因の比較	⑥ 対象基準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	-2.0	
	久留米(県) — 17							準	交通	0.0	域	交通	+6.0	
									化	環境	0.0	要	環境	+28.0
		前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]		73,300	補	画地	0.0	因	行政	0.0
		91,000 円/㎡	100	[100.0]	[133.0]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
					その他	0.0								

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 68,500 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	久留米市の人口は約30万人であるが、直近5年間では微減傾向にある。 近隣の幹線沿いにスーパーマーケット、ドラッグストア等の立地が進み、生活利便性が向上している。 個別的要因に変動はない。	
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	+7.0 %	半年間				%

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 1054	久留米市		建付地	()	不整形	北4 m私道 南3 m 二方路		準工 (70,200) 特別用途地区	
b	久留米7C - 1002	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		商業 (90,240)	
c	久留米7C - 707	久留米市		更地	()	正方形	北6 m私道		「調区」 (60,200)	
d	久留米7K - 1113	久留米市		建付地	()	台形	南東6 m市道		1中専 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 85,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	87,439	$\frac{100}{[119.3]}$	73,293	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	73,300
b	() 83,501	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,187	$\frac{100}{[122.8]}$	75,885		75,900
c	() 59,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,665	$\frac{100}{[85.8]}$	73,036		73,000
d	() 60,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	68,172	$\frac{100}{[92.7]}$	73,540		73,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0		
			画地 -5.0	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	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,985,940	860,914	3,125,026	2,706,300	418,726	(0.9792) 410,016	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	12,424,727 円 (52,900 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		135.81		L S 2 F		233.82				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	15.0 m× 15.5 m	前面道路：市道 5.3 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1～2 階：共同住宅約 3 8 . 2 7 ㎡ 1 L D K タイプ)			⑦有効率 98.2 % の理由		片廊下式で P S のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	共同住宅	116.91	98.2	114.81	1,468	168,541	2.0	337,082		
2 ～ 2	共同住宅	116.91	98.2	114.81	1,468	168,541	2.0	337,082		
～										
～										
～										
計		233.82	98.2	229.62		337,082		674,164		
⑨月額支払賃料				337,082 円 × 12ヶ月 = 4,044,984 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				小規模建物のため計上しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				4,044,984 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % = 209,449 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,979,535 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				674,164 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,405 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,985,940 円 (16,961 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,470 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,468 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目		実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費		186,000 円	46,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費		146,614 円	4,188,984 ×	3.5 %
③公租公課	土地	40,100 円	査定額	
	建物	395,200 円	46,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料		46,500 円	46,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		46,500 円	46,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用		0 円		
⑦総費用 ①～⑥		860,914 円 (	3,663 円／㎡)	(経費率 21.6 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	46,500,000 円	設計監理料率 193,000 円／㎡× 233.82 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,706,300 円 (11,516 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	3,985,940 円
②総費用	860,914 円
③純収益 ①－②	3,125,026 円
④建物等に帰属する純収益	2,706,300 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	418,726 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	410,016 円 (1,745 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.3 %
	12,424,727 円 (	52,900 円／㎡)

4 不動産 I D

久留米(県) — 18 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市国分町字立割9 8 5 番 8	2904000046335-0000
2	久留米市国分町字立割9 8 5 番 1 0	2904000046337-0000
3	久留米市国分町字立割9 8 5 番 1 1	2904000046338-0000
4	久留米市国分町字立割9 8 5 番 1 2	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		

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

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 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7日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市田主丸町田主丸字下馬場1 1 0 9 番6外					②地積 (㎡)	679 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南5 m 市道、西側道		下水	田主丸400 m		(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 25 m、		規模 625 ㎡程度、		形状 正方形				
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 5 m 市道		交通施設	田主丸駅 北東方400 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		画地規模が大きい古くからの住宅地域である。周辺のミニ開発による戸建住宅への需要は安定的であるが、当地域は人口減少・豪雨による浸水の影響もあり、今後も需要はやや弱含みで推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 19,200 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、久留米市東部の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁的選好性を有する、あるいは久留米市中心部方面へ通勤するエンドユーザーである個人である。市場の中心価格帯は、画地規模が大きい地域であるため、総額は把握しづらいが、単価では1㎡当り2万円前後の水準である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10)対年々象標の基準検査価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,300 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 不動産需要は、交通便利性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強い地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 人口の減少が続いており、既存の住宅地等の需要は弱く、地価は弱含みで推移している。						
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 28	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) (70,200)	
b	久留米7C - 22	久留米市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
c	久留米7K - 24	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	西5 m市道 東6 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)	
d	久留米7C - 12	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 25,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,711	$\frac{100}{[132.4]}$	19,419	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	19,800
b	() 17,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,312	$\frac{100}{[99.8]}$	17,347		17,700
c	() 23,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,549	$\frac{100}{[113.3]}$	19,902		20,300
d	() 17,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,777	$\frac{100}{[96.0]}$	18,518		18,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +38.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

— 19

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市田主丸町田主丸字下馬場 1 1 0 9 番 6	2905000003440-0000
2	久留米市田主丸町田主丸字下馬場 1 1 0 9 番 2 3	2905000003450-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市田主丸町地徳字久保2 1 1 2 番					②地積 (㎡)	645 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)						
	長方形 1：1.5	住宅 W 1		農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		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) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m					②標準の使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 4 m 市道		交通施設		筑後草野駅 北東方 2.9 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		交通利便性が劣る農家住宅を中心とした古くからの住宅地域である。近隣で豪雨による土砂災害が発生したことにより、需要は急激に冷え込んだ。復旧工事は進んだが、地価は依然弱含みで推移していくものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 8,100 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
		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、久留米市の東部の農家住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、旧来より地縁的選好性を有する個人であり、外部からの転入は殆どないものと考えられる。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるため総額は把握しづらいが、1㎡当りの単価では、7～9千円程度の水準である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		地域要因	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		地域要因	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討				③価格変動状況要因の		〔一般的要因〕		不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強い地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。								
	■継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,200 円/㎡																
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討																
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						〔地域要因〕		人口の減少が続いており、既存の住宅地等の需要は弱く、地価は弱含みで推移している。								
公示価格 円/㎡						〔個別的要因〕			個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-1.2 %	半年間	%												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 14	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	東8 m県道 南東4 m 角地		(都) (80,200)	
b	久留米7C - 23	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南3.3 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米7K - 20	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)	
d	久留米7C - 1	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南11 m県道		(都) (70,200)	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,652	$\frac{100}{[129.2]}$	8,245	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,250
b	() 10,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,048	$\frac{100}{[115.6]}$	8,692		8,690
c	() 8,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,629	$\frac{100}{[107.1]}$	8,057		8,060
d	() 7,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,033	$\frac{100}{[108.2]}$	7,424		7,420
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +23.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +18.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

— 20

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市田主丸町地徳字久保 2 1 1 2 番	2905000028201-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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/㎡

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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市田主丸町船越字東行徳1 2 2 0 番1					②地積 (㎡)	314 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 R C 2	農家住宅と一般住宅が多い古くからの住宅地域		西7 m 県道	—	田主丸3.3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 50 m、南 130 m、北 60 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、		奥行 約 15 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形	
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街 7 m 県道		交通 田主丸駅 北東方3.3 km	
							施設		法令 対象基準地と同じ	
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 10,800 円/㎡						
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡						
		原価法		積算価格 / 円/㎡						
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡						
(6)市場の特性		同一需給圏は、久留米市の東部の農家住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、旧来より地縁的選好性を有する個人であり、外部からの転入は殆どないものと考えられる。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるため総額は把握しづらいが、1 ㎡当りの単価では、1 0 ～ 1 2 千円程度の水準である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100 [] 100 [] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100 [] 100 [] 100							
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,900 円/㎡			③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強い地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。					
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 人口の減少が続いており、既存の住宅地等の需要は弱く、地価は弱含みで推移している。					
	②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 14	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	東8 m県道 南東4 m 角地		(都) (80,200)	
b	久留米7C - 23	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南3.3 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米7K - 20	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)	
d	久留米7C - 1	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南11 m県道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,652	$\frac{100}{[100.0]}$	10,652	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,700
b	() 10,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,048	$\frac{100}{[89.3]}$	11,252		11,300
c	() 8,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,629	$\frac{100}{[78.2]}$	11,035		11,000
d	() 7,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,033	$\frac{100}{[79.6]}$	10,092		10,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -21.0		
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -22.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) - 21 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市田主丸町船越字東行徳1 2 2 0 番 1	2905000070658-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)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)路線価	[令和 7年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市三潆町玉満字中小路の二 2 1 3 0 番					②地積 (㎡)	332 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)			
	長方形 1：2.5		住宅 W 2		農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域		東4.5 m 市道		水道	犬塚450 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 120 m、南 70 m、北 30 m					②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 12 m、		奥行 約 28 m、		規模 330 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性		特記事項			特になし		街路 4. 5 m市道		交通施設		大塚駅 東方450 m		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		久留米市郊外に存し農家住宅や一般住宅が混在する戸建住宅地域であり、最寄駅へ徒歩圏内である強みから当面の地価は堅調に推移するものと思料される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 26,300 円／㎡												
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡												
	原価法		積算価格 / 円／㎡												
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外に存する地域で、特に三潆町内において代替・競争関係にある。典型的な需要者は、久留米市中心部や福岡都市圏等に通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。最寄駅までの距離が近い地域等において戸建分譲開発が見られ、既存の住宅地域においても土地需要は増加傾向にある。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 8 百万円前後である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は久留米市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、久留米市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。														
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 0.0 地 街路 +1.0					
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		域 交通 0.0							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 域 交通 0.0	地 街路 +1.0					
	久留米(県) - 4								要 環境 +29.0						
	前年指定基準地の価格 33,200 円／㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [130.3]	[100.0] 100	26,100		補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 519	久留米市		建付地	()	不整形	北6 m私道		(都) 2低専 (60,80)	
b	久留米7C - 1115	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南東4.6 m市道 西4.5 m 角地		(都) (80,200)	
c	久留米7C - 1102	久留米市		更地	()	長方形	西4.5 m市道		(都) (70,200)	
d	久留米7C - 1103	久留米市		更地	()	袋地等	西4.5 m市道		(都) (70,200)	
e	久留米7C - 1112	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道 北西4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 29,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	30,998	$\frac{100}{[110.4]}$	28,078	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,100
b	() 28,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,117	$\frac{100}{[100.8]}$	27,894		27,900
c	() 21,697	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,832	$\frac{100}{[100.0]}$	25,832		25,800
d	() 18,294	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	24,685	$\frac{100}{[100.0]}$	24,685		24,700
e	() 19,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	23,392	$\frac{100}{[94.1]}$	24,859	$\frac{[100.0]}{100}$	24,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.16	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	売急ぎ	%/月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.13	街路 0.0 画地 -25.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.23	街路 0.0 画地 -16.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 22 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市三潯町玉満字中小路の二 2 1 3 0 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) — 23	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 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	令和 7 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市北野町今山字下四本木 8 3 0 番 7					②地積 (m ²)	214 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域		東4.5 m 市道		水道、下水		北野250 m		(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 100 m、北 70 m					②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 13 m、		奥行 約 16 m、		規模 210 m ² 程度、		形状 長方形				
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路 4. 5 m市道		交通施設		北野駅北西方250 m		法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料。北野駅への接近性に優れ、旧北野町の中では底堅い需要があるところで、地価は安定的に推移すると予測。											
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 35,300 円/m ²										
		収益還元法		収益価格 / 円/m ²										
		原価法		積算価格 / 円/m ²										
		開発法		開発法による価格 / 円/m ²										
(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。主な需要者は、市内中心部や県南各事業所へ通勤する給与取得者である。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、域外からの転入も見受けられる。需要の中心となる価格帯は土地で1 0 0 0万円前後、新築戸建住宅で2 5 0 0万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は久留米市の住宅地域の中でも、北野町周辺の事例を中心に収集して試算したものであり、主たる需要者の選好性に着目した、現実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判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)		⑦内訳 標準化補正 街路交通 環境環境 画地行政 その他	地域要因 街路交通 環境環境 行政その他
	公示価格 円/m ²		[] 100		100 []		100 []		[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)		⑦内訳 標準化補正 街路交通 環境環境 画地行政 その他	地域要因 街路交通 環境環境 行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100		100 []		100 []		[] 100					
(10) 対年ら象標の基準価 準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 35,300 円/m ²					③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、郊外では地価上昇が鈍化し横這いも散見。							
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/m ²						〔地域要因〕 ここ数年、北野駅の徒歩圏を中心にミニ開発が断続的に行われてきたが、直近では取引件数の減少気配が窺える。							
							〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %													

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 815	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
b	久留米7C - 814	久留米市		建付地	()	台形	北4.5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
c	久留米7C - 202	久留米市		建付地	()	不整形	南4.8 m県道		1住居 (60,192)	
d	久留米7C - 203	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 29,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,598	$\frac{100}{[84.6]}$	34,986	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,000
b	() 22,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,054	$\frac{100}{[63.1]}$	36,536		36,500
c	() 21,040	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	38,097	$\frac{100}{[108.1]}$	35,242		35,200
d	() 36,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,180	$\frac{100}{[103.8]}$	35,819		35,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
c	その他	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0		
			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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

— 23

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市北野町今山字下四本木830番7	2904005047836-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) — 24	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 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) 路線 価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市北野町中川字下川原2 3 0 6 番 2 1			②地積 (㎡)	176 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南4 m 市道	水道	金島450 m		(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 100 m、南 80 m、北 20 m					②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 15 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路	4 m市道	交通施設	金島駅東方450 m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	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、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。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ない。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。主たる需要者は、圏内に居住し地縁的選好性を有する給与と所得者等であり、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は最寄駅に近く値頃感はあるが、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、不動産取引は乏しい。取引が少ないため需要の中心となる価格帯を見出すことは難しいが、土地で5 0 0万円弱と思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は旧北野町等の事例を採用し、立地や駅距離などに留意のうえ試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実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判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	地域要因 街路交通環境行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	地域要因 街路交通環境行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,900 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、郊外では地価上昇が鈍化し横這いも散見。 〔地域要因〕 最寄りの金島駅から徒歩圏にあり、値ごろ感はあるものの、旧北野町郊外に所在しており、不動産需要の広がりは窺えない。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 814	久留米市		建付地	()	台形	北4.5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
b	久留米7C - 830	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		(都) 1中専 (70,200)	
c	久留米7C - 817	久留米市		建付地	()	不整形	南4 m市道		(都) (70,200)	
d	久留米7K - 26	久留米市		更地	()	長方形	北6 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,054	$\frac{100}{[114.0]}$	20,223	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,200
b	() 23,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,614	$\frac{100}{[118.6]}$	19,067		19,100
c	() 12,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	14,651	$\frac{100}{[76.0]}$	19,278		19,300
d	() 25,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,712	$\frac{100}{[110.4]}$	23,290		23,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.03	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 +14.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.03	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		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +14.0		
			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	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,900 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						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	僅かにアパートも見受けられるが、持家を主体とした住宅地域であり、収益性を基礎に価格形成される地域ではなく、賃貸市場は未成熟であり収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 24 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) — 25	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市北野町金島字三井田1 9 9 9 番 1 5			②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (50,80)			
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南4.5 m 市道	水道、下水	大城350 m		(その他)			
(2)近隣地域	①範囲	東 40 m、西 120 m、南 60 m、北 90 m					②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 170 m ² 程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路	4. 5 m市道	交通施設	大城駅南方350 m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	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、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。駅接近性の良さと値頃感から住宅需要は底堅く、地価は微上昇で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 22,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、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。主たる需要者は、圏内に居住し地縁的選好性を有する給与と所得者等であると思料されるが、一部には圏外からの転入も見られる。駅接近性の良さから安定的な住宅需要が認められる。需要の中心となる価格帯は土地で5 0 0万円前後、新築戸建住宅で2 5 0 0万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり基準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。基準価格は旧北野町等の事例を採用し、駅接近性等を検討のうえ試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、基準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、基準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,600 円/㎡				③ 価 変 動 形 状 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、郊外では地価上昇が鈍化し横這いも散見。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 大城駅周辺では、中古住宅の取引が中心的で、個人間取引のほか、再販業者の取得も見られる。住宅需要は安定的に推移している。					
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+0.4 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 814	久留米市		建付地	()	台形	北4.5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
b	久留米7C - 830	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		(都) 1中専 (70,200)	
c	久留米7C - 817	久留米市		建付地	()	不整形	南4 m市道		(都) (70,200)	
d	久留米7C - 26	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,054	$\frac{100}{[100.0]}$	23,054	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,100
b	() 23,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,614	$\frac{100}{[103.0]}$	21,955		22,000
c	() 12,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	14,651	$\frac{100}{[66.7]}$	21,966		22,000
d	() 23,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,232	$\frac{100}{[98.3]}$	23,634		23,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +1.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -29.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 25 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,700 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、郊外では地価上昇が鈍化し横這いも散見。 区画整然とした住宅地域であるが、総じて古い建物が多く、また最寄り駅から遠いこと等から、住宅需要は弱含みである。 個別的要因に変動はない。		
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	0.0 %				半年間	%

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 815	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
b	久留米7C - 916	久留米市		更地	()	長方形	西9.5 m県道		「調区」 (70,200)	
c	久留米7C - 926	久留米市		更地	()	ほぼ台形	西10 m県道 南6.4 m 角地		「調区」 (80,200)	
d	久留米7C - 830	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		(都) 1中専 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 29,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,598	$\frac{100}{[113.3]}$	26,124	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	26,100
b	() 24,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,804	$\frac{100}{[111.9]}$	22,166		22,200
c	() 30,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,173	$\frac{100}{[109.8]}$	26,569		26,600
d	() 23,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,614	$\frac{100}{[88.1]}$	25,669		25,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	エ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 -20.0		
			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	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔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場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

— 26

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市北野町高良字七ヶ瀬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		

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) - 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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市城島町檜津字宮ノ前8 2 5 番 2					②地積 (㎡)	206 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)							
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2		中規模一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域		北西5.3 m 市道		水道、下水	犬塚4.5 km		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 100 m、北 80 m					②標準の使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 13 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		北西5. 3m市道		交通施設		犬塚駅 西方4.5 km		法令規制		対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動もなく、現状程度で推移していくものと予測する。生活利便施設までの接近条件に優り城島町内では住環境は良好であるが、久留米市郊外に位置し地価は横這い基調が続いている。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 18,400 円/㎡															
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡															
	原価法		積算価格 / 円/㎡															
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は地縁の選好性を有する個人エンドユーザーである。郊外の既成住宅地域に対する需要は生活利便性が劣ること等を背景に総じて弱含みである。当該地域は城島町内においては郵便局や小学校、スーパー、役場等の生活利便施設までの交通接近条件に優るものの、町全体の停滞感から現状維持の状態である。中心となる価格帯は約2 0 0 ㎡の土地のみで3 7 0 万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されていないことから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因		街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100											
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因		街路交通環境行政その他	
	久留米(県) - 28				100 [100.0] 100	100 [81.5]	[100.0] 100	18,200										
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,400 円/㎡					③価格変動形成要因	〔一般的要因〕		久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、金利上昇等先行きに対する不透明感等を反映して不動産取引件数は不安定である。									
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕		価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。市郊外に位置するが、城島町内では比較的生活利便性が良好で地価は横這い傾向にある。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 814	久留米市		建付地	()	台形	北4.5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
b	久留米7C - 830	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		(都) 1中専 (70,200)	
c	久留米7C - 528	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南東3.1 m市道 南3.2 m 角地		(都) (70,200)	
d	久留米7C - 1109	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北3.3 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,054	$\frac{100}{[126.6]}$	18,210	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,200
b	() 23,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,614	$\frac{100}{[120.7]}$	18,736		18,700
c	() 19,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,911	$\frac{100}{[107.3]}$	18,556		18,600
d	() 19,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20,314	$\frac{100}{[111.5]}$	18,219		18,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.03	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.03	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		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +14.0		
			画地 -5.0	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	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の戸建住宅に特化した住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 27 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市城島町櫛津字宮ノ前 8 2 5 番 2	2904000349096-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市城島町江上字千代島前 4 1 1 番 1 外					②地積 (㎡)	433 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)				
	長方形 1.2 : 1		住宅 W 2		一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域		南4.5 m 市道、西側道		水道	大溝2.7 km		(その他) 田園居住地区 (80,200)				
(2)近隣地域	①範囲		東 110 m、西 15 m、南 130 m、北 70 m					②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 19 m、規模 420 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		南 4.5 m 市道	交通施設	大溝駅 北西方 2.7 km 法令規制 (都) (70,200) 田園居住地区					
	⑤地域要因の将来予測		久留米市南西部に位置する小学校近くの既成住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状程度で推移すると予測する。地価は横這い基調で推移している。													
(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		角地 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 14,800 円/㎡						(4)対象基準地の個別的要因						
		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、久留米市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は地縁的選好性を有する個人エンドユーザーである。当該地域は小学校に近接し、駅や商業施設までは車で所要時間が約5、6分と交通接近条件は比較的良好といえる。ただし、城島町全体の停滞感から地価上昇圧力要因は認められず、地価は横這い傾向が続いている。中心となる価格帯は約400㎡の土地のみで600万円前後である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100							
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,800 円/㎡				③ 価格変動状況 形成要因	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					〔一般的要因〕 久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、金利上昇等先行きに対する不透明感等を反映して不動産取引件数は不安定である。										
						〔地域要因〕 価格形成に影響を及ぼす要因は特段なく、地価は横這いが続いている。										
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 14	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	東8 m県道 南東4 m 角地		(都) (80,200)	
b	久留米7C - 817	久留米市		建付地	()	不整形	南4 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米7C - 12	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	久留米7C - 22	久留米市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,652	$\frac{100}{[73.7]}$	14,453	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,500
b	() 12,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	14,651	$\frac{100}{[99.0]}$	14,799		14,800
c	() 17,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,777	$\frac{100}{[118.4]}$	15,014		15,000
d	() 17,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,312	$\frac{100}{[121.8]}$	14,213		14,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -23.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +21.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +22.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	主として自己使用を目的とする住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

— 28

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市城島町江上字千代島前 4 1 1 番 1	2904000338487-0000
2	久留米市城島町江上字千代島前 4 0 8 番 2	2904001173279-0000
3	久留米市城島町江上字千代島前 4 1 1 番 2	2904000338488-0000
4	久留米市城島町江上字千代島前 4 2 6 番 1 6	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		

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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市城島町下青木字南小路1074番1外					②地積 (㎡)	399 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)				
	台形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		北5.5 m 市道	水道	大溝5.5 km		(その他) 田園居住地区				
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 190 m、南 130 m、北 190 m					②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模		360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 特にない		街 北5.5 m 市道		交通	大溝駅 北西方5.5 km		法令	対象基準地と同じ			
		事項		路		施設			規制				
	⑤地域要因の将来予測		周囲に農地が広がる中形成された旧来からの既存住宅地域。土地需要は低調で、地域要因に特段の変動はみられず、用途的にも現状程度で推移していくと予測される。										
(3)最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			14,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			/ 円/㎡							
	原価法		積算価格			/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格			/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は地縁の嗜好性を有する個人エンドユーザーである。郊外の既存住宅地域に対する需要は生活利便性が劣ることから総じて弱含みである。当該地域は農家住宅としての利用も多く外部からの市場参加者はほぼ見られず、人口・世帯数ともに減少している。城島町全体の停滞感もあり、不動産取引は低調で、地価は下落が続いている。中心となる価格帯は約400㎡の土地のみで560万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準 地の比準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準 地の比準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	-2.0	
	久留米(県)		— 28						標準 交通	0.0	域 交通	+5.0	
	前年指定基準地の価格		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	13,800		標準 環境	0.0	要 環境	+4.0	
	14,800 円/㎡							補 画地	0.0	因 行政	0.0		
								正 行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10)対年 象標 の基 準検 準価 地格 の等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,100 円/㎡			③価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、金利上昇等先行きに対する不透明感等を反映して不動産取引件数は不安定である。							
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡					(地域 要因)	大川市との市境にほど近い農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域。域外からの人の流れはなく、住宅地需要は低調である。						
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 14	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	東8 m県道 南東4 m 角地		(都) (80,200)	
b	久留米7C - 817	久留米市		建付地	()	不整形	南4 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米7C - 12	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	久留米7C - 22	久留米市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,652	$\frac{100}{[76.6]}$	13,906	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,900
b	() 12,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	14,651	$\frac{100}{[105.0]}$	13,953		14,000
c	() 17,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,777	$\frac{100}{[124.7]}$	14,256		14,300
d	() 17,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,312	$\frac{100}{[125.2]}$	13,827		13,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -21.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +26.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +24.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	主として自己使用を目的とする住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 29 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市城島町下青木字南小路 1 0 7 4 番 1	2904000366246-0000
2	久留米市城島町下青木字南小路 1 0 7 4 番 3	2904000366247-0000
3	久留米市城島町下青木字南小路 1 0 7 5 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		

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
鑑定評価額	2,490,000 円		1㎡当たりの価格	8,700 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 11 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市城島町浮島字外開 8 1 8 番 2 外					②地積 (㎡)	286 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)							
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2		農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		東5 m 市道		水道	大溝7.6 km		(その他) 田園居住地区							
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 170 m、北 100 m					②標準の使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 東5m 市道		交通 大溝駅 北西方7.6 km		法令 対象基準地と同じ							
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測		旧来からの既成住宅地域である。用途的に今後も現況程度で推移していくと予測される。人口・世帯数ともに減少しており域外からの流入はほとんどない。地価は依然として下落傾向にある。															
	⑥最有効使用の判定		戸建住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		ない					
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 8,700 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡		原価法		積算価格 / 円/㎡		開発法		開発法による価格 / 円/㎡	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 8,700 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡		原価法		積算価格 / 円/㎡		開発法		開発法による価格 / 円/㎡		
(6)市場の特性		佐賀県との県境に位置する、農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する第一次取得者層である。久留米市の飛地であり、また地域の小学校の閉校や周辺で広く冠水被害が認められるなど利便性及び環境条件が劣る当該近隣地域への需要はほとんどなく、人口・世帯数ともに減少している。地価は下落が続いており、市場の中心となる価格帯は約300㎡の土地のみで260万円程度である。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、前年度の基準地価格に地域の変動状況を加味した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100				補正 行政 その他					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100				補正 行政 その他					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討				③ 価格変動状況要因の		〔一般的要因〕		久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、金利上昇等先行きに対する不透明感等を反映して不動産取引件数は不安定である。									
	■継続 □新規 前年標準価格 9,000 円/㎡						〔地域要因〕		久留米市の飛地で近年の大雨により一帯が冠水した住宅地域。人口及び世帯数ともに減少しており土地需要はほとんどない。									
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。									
□代表標準地 □標準地 標準地番号																		
公示価格 円/㎡																		
②変動率		年間	-3.3 %	半年間	%													

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 621	久留米市		更地	()	不整形	北東3.4 m市道		(都) 準工 (60,200)	
b	久留米7K - 20	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)	
c	久留米7C - 23	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南3.3 m市道		(都) (70,200)	
d	久留米7C - 619	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南東11.6 m県道 北東4 m 角地		(都) 準住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	8,944	$\frac{100}{[103.3]}$	8,658	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,660
b	() 8,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,629	$\frac{100}{[101.0]}$	8,544		8,540
c	() 10,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,048	$\frac{100}{[107.7]}$	9,330		9,330
d	() 12,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,833	$\frac{100}{[132.8]}$	8,910		8,910
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 +11.0		
			画地 -10.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +24.0		
			画地 +3.0	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	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の戸建住宅を主とする住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 30 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市城島町浮島字外開 8 1 8 番 2	2904000358259-0000
2	久留米市城島町浮島字外開 8 1 8 番 3	2904000358260-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市三潅町高三潅字庄分2 4 9 番 2					②地積 (㎡)	310	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) 2 低専 (60,80)					
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西5.4 m 市道	水道、下水	三潅2.2 km			(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 120 m、北 180 m					②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 21 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 5. 4m市道		交通施設		三潅駅 北西方2.2 km		法令規制 (都) 2 低専 (60,80)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に変動は見られない。住宅需要は相応に認められ、近隣地域の地価は安定的に推移するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 27,800 円/㎡										
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
		原価法		積算価格 / 円/㎡										
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、久留米市南西部に形成された西鉄沿線の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、既存住宅地の取引も見られ、住宅地の需要は堅調であり、地価は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。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -2.0				
	久留米(県) - 4								標準 交通 0.0	地域 交通 +6.0				
	前年指定基準地の価格		[102.4] / 100	100 [100.0]	100 [123.6]	[100.0] / 100	27,500	補正 画地 0.0	要因 環境 +19.0					
	33,200 円/㎡		100 [100.0]	[123.6]	100		その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,300 円/㎡				③価格変動形成要因の	一般的要因 久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。								
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。								
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 512	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m道路		「調区」 (60,200)	
b	久留米7C - 523	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米7C - 528	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南東3.1 m市道 南3.2 m 角地		(都) (70,200)	
d	久留米7C - 1112	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道 北西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 31,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,124	$\frac{100}{[110.2]}$	28,243	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,200
b	() 36,035	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,251	$\frac{100}{[132.3]}$	27,401		27,400
c	() 19,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,911	$\frac{100}{[70.3]}$	28,323		28,300
d	() 19,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	23,392	$\frac{100}{[84.8]}$	27,585		27,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	%/月 +0.23	街路 0.0 画地 -16.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 31 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市三潨町高三潨字庄分2 4 9 番2	2904000295238-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					久留米市三潅町西牟田字古賀 4 5 1 8 番 1 2			②地積 (㎡)	(186)	⑨法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) 2 低専 (60,80)					
	長方形 1 : 1.2		住宅 W 2		中規模の一般住宅が多い 住宅地域		北西4 m 市道		水道	西牟田1.8 km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 70 m、北 40 m					②標準の使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 4 m市道		交通施設		西牟田駅 南西方1.8 km		法令規制 (都) 2 低専 (60,80)				
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に変動は見られない。住宅需要は相応に認められ、近隣地域の地価は安定的に推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 26,300 円/㎡													
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡													
		原価法		積算価格 / 円/㎡													
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、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。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						地域要因 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	久留米(県) - 4														0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +2.0 +6.0 +18.0 0.0 0.0		
		前年指定基準地の価格 33,200 円/㎡		[102.4] 100		100 [100.0]		100 [127.6]		[100.0] 100		26,600					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,000 円/㎡				③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕		久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。								
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕		地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。								
							〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。								
	②変動率		年間 +1.2 %	半年間 %													

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 1115	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南東4.6 m市道 西4.5 m 角地		(都) (80,200)	
b	久留米7C - 709	久留米市		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	久留米7C - 1102	久留米市		更地	()	長方形	西4.5 m市道		(都) (70,200)	
d	久留米7C - 519	久留米市		建付地	()	不整形	北6 m私道		(都) 2 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 28,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,117	$\frac{100}{[107.1]}$	26,253	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	26,300
b	() 32,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	33,197	$\frac{100}{[126.2]}$	26,305		26,300
c	() 21,697	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,832	$\frac{100}{[109.2]}$	23,656		23,700
d	() 29,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	30,998	$\frac{100}{[118.6]}$	26,137		26,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.15	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 +4.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +19.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	売急ぎ	%/月 +0.13	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.16	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		
			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	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 32 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市三潞町西牟田字古賀 4 5 1 8 番 1 2	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		

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市太郎原町字西1903番3					②地積(㎡)	369	⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200) (その他)									
	正方形1:1		住宅W 2		農家住宅の中に農地等が混在する住宅地域		東4.9 m市道		水道、下水		御井2.6 km											
(2)近隣地域	①範囲		東 160 m、西 70 m、南 130 m、北 70 m					②標準の使用		戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 19.5 m、奥行 約 19 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																			
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路		4.9 m市道		交通施設		御井駅 北東方2.6 km		法令規制		「調区」				
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域で農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は横這い傾向で推移するものと予測される。																			
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地										(4)対象基準地の個別的要因		ない									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 21,000 円/㎡										(4)対象基準地の個別的要因		ない							
	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、久留米市郊外の市街化調整区域の農家住宅を中心に、一般住宅が混在する住宅地域である。需要者は地縁的選好性を有する個人等が中心である。当地域は旧来から形成された既存住宅地域で、市街化調整区域であるため、住宅需要は限定的であると判断される。市街化調整区域は取引件数が相対的に少なく、地価は安定的に推移しており、中心となる価格帯は標準的画地規模で800万円前後であると思料される。																					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等もふまえ、上記のとおり決定した。																					
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因行政その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,000 円/㎡					③価格変動形成要因の	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡										(4)対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地域要因行政その他	
	②変動率						年間 0.0 % 半年間 %															
																	〔一般的要因〕		久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調に推移している。			
																	〔地域要因〕		当地域は地域要因に変動は見られない。当地域は市街化調整区域の農家住宅地域で需要は弱く、地価は横這い傾向にある。			
																	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 916	久留米市		更地	()	長方形	西9.5 m県道		「調区」 (70,200)	
b	久留米7C - 209	久留米市		更地	()	ほぼ台形	東5.2 m市道		1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域	
c	久留米7C - 830	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)	
d	久留米7C - 636	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		「調区」	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,804	$\frac{100}{[123.2]}$	20,133	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,100
b	() 24,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	25,371	$\frac{100}{[128.4]}$	19,759		19,800
c	() 23,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,614	$\frac{100}{[110.1]}$	20,540		20,500
d	() 23,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,753	$\frac{100}{[105.6]}$	22,493		22,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +10.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県)

— 33

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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) — 34	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	33,700 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 1 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		久留米市小森野6丁目2082番1外 「小森野6－12－3」				②地積 (㎡)	593 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (70,200) (その他)				
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅、農 地等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						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 180 m、南 150 m、北 100 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 22 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記内容		街路		交通施設	宮の陣駅 北西方1.7 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域で農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくと思料される。市内中心部に比較的近い調整区域で、地価は上昇傾向で推移すると予測される									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 33,700 円/㎡								
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
		原価法		積算価格 / 円/㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、久留米市郊外の市街化調整区域で一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人等である。市街化調整区域内の住宅地域であるものの、当該地域は市内中心部に近いため周辺ではミニ開発も散見される。当地域周辺の市街化調整区域の取引は相対的に少なく、規模にもバラツキがあるため、中心となる価格帯を一概に把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は市街化調整区域内の一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示価格 値と格 しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 ら象 標の 基準 価討 地格 の等 前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,400 円/㎡				③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調に推移している。						
	①－ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 当地域は地域要因に変動は見られない。市街化調整区域であるが、市内中心部に比較的近く、地価は上昇傾向で推移している。						
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 29	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
b	久留米7C - 201	久留米市		建付地	()	ほぼ長 方形	南4.1 m市道 東3.5 m 角地		1低専 (60,80) 土砂災害警戒区域	
c	久留米7C - 230	久留米市		更地	()	不整形	西4.5 m市道		1低専 (50,80)	
d	久留米7C - 203	久留米市		更地	()	ほぼ長 方形	西4 m市道		1住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 25,359	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,308	$\frac{100}{[73.6]}$	34,386	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,400
b	() 36,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	36,552	$\frac{100}{[117.9]}$	31,003		31,000
c	() 36,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	48,830	$\frac{100}{[135.8]}$	35,957		36,000
d	() 36,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,180	$\frac{100}{[115.4]}$	32,218		32,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0		
			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 +0.20	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		
			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 +0.13	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 +22.0		
			画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) — 34 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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2082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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 163,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、堅調な投資需要及びマンション需要等により地価水準は上昇傾向にある。 小売、飲食店舗等が集積する商店街で、顧客通行量は回復しているが、人手不足、物価高騰等により収益力は上がっていない。 個別的要因に変動はない。	
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	+2.5 %	半年間				%

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 1039	久留米市		貸家 建付地	()	台形	南東12 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区	
b	久留米7C - 234	久留米市		建付地	()	ほぼ長 方形	北8 m市道		商業 (100,400)	
c	久留米7C - 221	久留米市		更地	()	ほぼ長 方形	南6.2 m市道		商業 (90,372)	
d	久留米7C - 223	久留米市		建付地	()	不整形	東25 m国道 北4 m 西4 m 三方路		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 165,703	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,857	$\frac{100}{[98.8]}$	169,896	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	170,000
b	() 142,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	167,645	$\frac{100}{[99.0]}$	169,338		169,000
c	() 170,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	183,531	$\frac{100}{[101.9]}$	180,109		180,000
d	() 142,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	147,690	$\frac{100}{[96.0]}$	153,844		154,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.21	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 0.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 168,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)	
	12,474,963	3,041,800	9,433,163	8,381,700	1,051,463	(0.9585) 1,007,827	(4.0 - 0.4) 3.6 %	
	⑧収益価格	27,995,194 円 (144,000 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		150.00		S 3 F		450.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	195 ㎡	10.0 m× 19.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 1 F 店舗、2・3 F 事務所を想定。				⑦有効率 81.7 % の理由		標準的レントابل比				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	150.00	75.0	112.50	3,800	427,500	6.0	2,565,000		
2 ~ 2	事務所	150.00	85.0	127.50	2,600	331,500	3.0	994,500		
3 ~ 3	事務所	150.00	85.0	127.50	2,600	331,500	3.0	994,500		
~										
~										
計		450.00	81.7	367.50		1,090,500		4,554,000		
⑨年額支払賃料				1,090,500 円 × 12ヶ月 = 13,086,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				13,086,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 654,300 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,431,700 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,554,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 43,263 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				12,474,963 円 (63,974 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,819 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,800 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	695,000 円	139,000,000	×	0.5 %
②維持管理費	654,300 円	13,086,000	×	5.0 %
③公租公課	土地 233,000 円	査定額		
	建物 1,181,500 円	139,000,000	×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	139,000 円	139,000,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	139,000 円	139,000,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	3,041,800 円 (15,599 円／㎡) (経費率 24.4 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	139,000,000 円	設計監理料率 300,000 円／㎡× 450.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	8,381,700 円 (42,983 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	12,474,963 円			
②総費用	3,041,800 円			
③純収益 ①－②	9,433,163 円			
④建物等に帰属する純収益	8,381,700 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,051,463 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,007,827 円 (5,168 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.6 %		
27,995,194 円 (		144,000 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市東町3 2 番2	2904000099727-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)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	60,800,000 円	1㎡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)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市長門石3丁目360番15外「長門石3-1-61」				②地積 (㎡)	1,008 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)			
	不整形 1:1.5	店舗 S 1	小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの商業地域	北東16 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	久留米1.4 km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 220 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 1 6 m 県道	交通 施設	久留米 北西方1.4 km	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの商業地域であり、商業用途及びマンション等の需要もあり、当面は現状のとおりに推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		二方路形状 +3.0 -2.9			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 62,100 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格 47,300 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市に存する繁華性等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗・事務所用地を要する企業やマンション建設を目的とした不動産事業者等である。久留米市の商業地域の地価は堅調に推移しており、マンション用地としての需要についても上昇傾向が続いている。取引価格帯は幅があり、物件の規模にもよるが土地価格5千万円前後が中心と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層店舗や中層共同住宅等の収益物件が見られる地域である。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、繁華性等が類似した商業地域又は商住混在地域から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 59,700 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 県道沿いに店舗やマンションが建ち並ぶ商業地域であり、久留米市中心市街地への接近性は良好であるため地価は堅調である。						
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %										

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 1042	久留米市		更地	()	台形	北16.5 m国道 南3.3 m 二方路		準住居 (82,200)	
b	久留米7C - 1013	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南12.2 m市道		1住居 (70,200)	
c	久留米7C - 1114	久留米市		建付地	()	長方形	北東16 m県道 南西6 m 二方路		商業 (100,400)	
d	久留米7C - 1107	久留米市		建付地	()	不整形	南西16 m県道 北西8 m 角地		1住居 (70,200)	
e	久留米7C - 1037	久留米市		更地	()	長方形	南16.5 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 67,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	69,579	$\frac{100}{[107.0]}$	65,027	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	65,000
b	() 65,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,299	$\frac{100}{[104.0]}$	65,672		65,700
c	() 66,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	62,571	$\frac{100}{[100.0]}$	62,571		62,600
d	() 53,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	57,090	$\frac{100}{[94.1]}$	60,670		60,700
e	() 50,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,407	$\frac{100}{[94.1]}$	56,756	$\frac{[100.0]}{100}$	56,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 62,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	8,701,592	2,122,700	6,578,892	4,824,000	1,754,892	(0.9790) 1,718,039	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	47,723,306 円 (47,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		350.00		S 1 F		350.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 準防	100 %	400 %	400 %	1,008 ㎡	26.0 m× 34.0 m	前面道路： 県道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		一棟貸しの店舗			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	2,170	759,500	6.0	4,557,000		
~										
~										
~										
~										
計		350.00	100.0	350.00		759,500		4,557,000		
⑨年額支払賃料				759,500 円 × 12ヶ月 = 9,114,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				地域の実態を反映した						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されている 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				9,114,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 455,700 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				8,658,300 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,557,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 43,292 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				8,701,592 円 (8,633 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,181 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,170 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	400,000 円	80,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	455,700 円	9,114,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	427,000 円	査定額	
	建物	680,000 円	80,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	80,000 円	80,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	80,000 円	80,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,122,700 円 (2,106 円／㎡) (経費率 24.4 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	4.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	80,000,000 円	設計監理料率 222,000 円／㎡× 350.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,824,000 円 (4,786 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	8,701,592 円			
②総費用	2,122,700 円			
③純収益 ①－②	6,578,892 円			
④建物等に帰属する純収益	4,824,000 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,754,892 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,718,039 円 (1,704 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.6 %		
47,723,306 円 (		47,300 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	240,000 円/㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					久留米市東町3 8 番 4 4					②地積 (㎡)	869	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			商業 (80,500) 防火							
	不整形 1：1.5	事務所 S R C 9		事務所ビル、店舗が建ち 並ぶ商業地域		北36 m 国道	水道、 ガス、 下水	西鉄久留米200 m			(その他) (100,500)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m					②標準の使用		高層店舗事務所地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 3 6 m 国道		交通施設		西鉄久留米駅 西方200 m 法令 対象基準地と同じ 規制							
	⑤地域要因の将来予測		駅接近性に優る市中心部の商業地域である。事務所需要の低迷に相反して、西鉄久留米駅周辺のマンション需要は高く、今後は地域及び価格水準も分譲マンションを前提としたものとなっていくものと予測する。															
(3)最有効使用の判定		高層店舗事務所地						(4)対象基準地の個別的要因		ない								
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 340,000 円/㎡														
		収益還元法		収益価格 217,000 円/㎡														
		原価法		積算価格 / 円/㎡														
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡														
(6)市場の特性		同一需給圏は、久留米市の中心部商業地に存する商業地域の圏域。需要者の中心は、中心商業地に事務所ビル用地を求める不動産業者や法人等である。近年は、オフィス需要の減退と相反して、中心商業地のマンション用地の需要が旺盛になってきており、マンションデベロッパーの存在感が大きくなってきている。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるが、容積率1種当りの単価で2 0～2 5万円/坪程度である。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、駅接近性に優れ、事務所ビル等が多い地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象地に事務所店舗ビルの建設を想定し、商業地においては重視すべき価格であるが、元本の価値に即応した事務所としての賃料を得られないため低めに試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、単価と総額との関連、さらに昨年の価格からの変動状況をも考慮して鑑定評価額を決定した。																
(8) 公規価 示価格 値と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 293,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕		不動産需要は、交通便利性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強い地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。										
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 基準地番号 久留米 5 － 16 公示価格 300,000 円/㎡					〔地域 要因〕		西鉄久留米駅周辺での旺盛なマンション需要が、当地域の価格水準を下支えしている。										
						〔個別 的要因〕		個別的要因に変動はない。										
	②変動率		年間	+10.9 %		半年間	+8.3 %											

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 3

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7K - 714	久留米市		建付地	()	台形	南36 m国道 北4.3 m 西11 m 三方路		商業 (100,500) 駐車付置義務	
b	久留米7C - 21	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東15 m県道 北6 m 角地		商業 (100,400)	
c	久留米7C - 19	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ台形	南西駅前広場 北西6 m 角地		商業 (100,400)	
d	久留米7C - 6	久留米市		建付地	()	台形	南東18 m国道 南西1.2 m 角地		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 251,266	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.9]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	323,190	$\frac{100}{[95.0]}$	340,200	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	340,000
b	() 284,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	279,964	$\frac{100}{[79.6]}$	351,714		352,000
c	() 291,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	311,439	$\frac{100}{[92.9]}$	335,241		335,000
d	() 266,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	293,427	$\frac{100}{[88.5]}$	331,556		332,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.91	街路 0.0 画地 -4.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.91	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 340,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	94,864,388	23,722,700	71,141,688	63,936,000	7,205,688	(0.9419) 6,787,038	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	188,528,833 円 (217,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		550.00		R C 9 F		4,150.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 防火	100 %	500 %	500 %	869 ㎡	23.0 m× 35.0 m	前面道路： 国道 36.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階：店舗、2～9 階：事務所のビルを想定した			⑦有効率 77.3 % の理由		オフィスビルとして標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	550.00	60.0	330.00	3,700	1,221,000	9.0	10,989,000		
2 ～ 9	事務所	450.00	80.0	360.00	2,450	882,000	6.0	5,292,000		
～										
～										
～										
計		4,150.00	77.3	3,210.00		8,277,000		53,325,000		
⑨月額支払賃料					8,277,000 円 × 12ヶ月 = 99,324,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))					99,324,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 4,966,200 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					94,357,800 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					53,325,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 506,588 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					94,864,388 円 (109,165 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,462 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 5 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	5,400,000 円	1,080,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	4,966,200 円	99,324,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	2,016,500 円	査定額	
	建物	9,180,000 円	1,080,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	1,080,000 円	1,080,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,080,000 円	1,080,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	23,722,700 円 (27,299 円／㎡) (経費率 25.0 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9419	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	1,080,000,000 円	設計監理料率 252,000 円／㎡× 4,150.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	63,936,000 円 (73,574 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	94,864,388 円			
②総費用	23,722,700 円			
③純収益 ①－②	71,141,688 円			
④建物等に帰属する純収益	63,936,000 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	7,205,688 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,787,038 円 (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／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 3 宅地-7

No	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		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	30,700,000 円	1㎡当たりの価格	216,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	165,000 円／㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 久留米市中心南町 2 番 3 0					②地積 (㎡)	142 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火	
	長方形 1：1.2	店舗 R C 5	飲食店舗・事務所ビル等が混在する駅前の商業地域	南（駅前広場）市道	水道、ガス、下水	久留米70 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 10 m、南 180 m、北 30 m			②標準の使用	中層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 駅前広場	交通施設 久留米駅北方70 m	法令規制 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	J R 久留米駅前では市街地再開発事業が進行中で、2025年夏からタワーマンションの分譲が開始される予定であって、2027年の事業完成による新しい駅前地域の発展的動向が期待される。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 220,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 173,000 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市中心市街地及びその周辺の商業地域である。主たる需要者は、地場の法人事業者や不動産業者であるが、纏まった規模の画地に対してはマンション開発を企図する大手デベロッパーの需要もある。J R 久留米駅前の市街地再開発事業は2027年の完成に向けて進行中で、その期待感もあって土地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯については、規模によってばらつきがあり、把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は市内中心部の商業地の取引事例を採用のうえ、繁華性や容積率に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 0.0	標準 交通 0.0
	久留米(県) 5 - 3							補 環境 0.0 要 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 293,000 円/㎡	[110.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [150.0]	[100.0] / 100	217,000	正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	因 行政 +10.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 200,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	当市の人口は微減傾向にある。金利上昇の懸念はあるが、マンション用地需要にも下支えされ、中心部の不動産需要は底堅い。			
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					J R 久留米駅前の市街地再開発事業が進展し、タワーマンションや商業施設が開発中で、期待感から地価は堅調に推移している。			
	②変動率 年間 +8.0 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。			

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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 820	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西15 m県道		商業 (90,400)	
b	久留米7C - 9	久留米市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		商業 (100,360)	
c	久留米7C - 1034	久留米市		建付地	()	長方形	南東24 m国道		商業 (90,400) 駐車場整備地区	
d	久留米7C - 223	久留米市		建付地	()	不整形	東25 m国道 北4 m 西4 m 三方路		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 136,105	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,963	$\frac{100}{[61.8]}$	224,859	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	225,000
b	() 136,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,535	$\frac{100}{[60.7]}$	228,229		228,000
c	() 187,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,905	$\frac{100}{[92.1]}$	207,280		207,000
d	() 142,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	147,690	$\frac{100}{[67.2]}$	219,777		220,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.23	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 220,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,803,631	3,064,597	9,739,034	8,820,800	918,234	(0.9608) 882,239	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	24,506,639 円 (173,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
中層店舗兼事務所地		113.31		R C 5 F		565.47				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	142 ㎡	11.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階は店舗、2 階～5 階は事務所（いずれもフロア貸し）を想定			⑦有効率 79.0 % の理由		同種建物としては標準的。機械室レス。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	113.31	75.0	84.98	3,270	277,885	8.0	2,223,080		
2 ~ 3	事務所	113.04	80.0	90.43	2,320	209,798	6.0	1,258,788		
4 ~ 5	事務所	113.04	80.0	90.43	2,320	209,798	6.0	1,258,788		
~										
~										
計		565.47	79.0	446.70		1,117,077		7,258,232		
⑨年額支払賃料					1,117,077 円 × 12ヶ月 = 13,404,924 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					13,404,924 円 × 5.0 % + 円 × % = 670,246 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					12,734,678 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,258,232 円 × 95.0 % × 1.00 % = 68,953 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					12,803,631 円 (90,166 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,332 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,320 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	745,000 円	149,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	536,197 円	13,404,924 ×	4.0 %
③公租公課	土地 218,900 円	査定額	
	建物 1,266,500 円	149,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	149,000 円	149,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	149,000 円	149,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,064,597 円 (21,582 円／㎡) (経費率 23.9 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	149,000,000 円	設計監理料率 256,000 円／㎡× 565.47 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	8,820,800 円 (62,118 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	12,803,631 円
②総費用	3,064,597 円
③純収益 ①－②	9,739,034 円
④建物等に帰属する純収益	8,820,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	918,234 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	882,239 円 (6,213 円／㎡)

(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／㎡)

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市城南町2番30	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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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㎡当たりの価格	55,100 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 11 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市上津町字中尾山2 2 0 3 番1 7 6			②地積 (㎡)	1,844	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他) 特別用途地区	
	台形 1:1.5	店舗 S 1		自動車関連の店舗営業所等が多い路線商業地域		北東14 m 国道		水道、下水	西鉄久留米4.6 km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 40 m、南 200 m、北 200 m					②標準の使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 50 m、規模 1,700 ㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	東14.0m国道	交通施設	西鉄久留米 南東方 4.6 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		自動車関連の店舗を中心とした国道沿いの路線商業地域。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状で推移するものと予測する。周辺では高値での取引も散見されるなど土地需要は堅調で地価は安定的に推移している。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地							(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 59,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 39,800 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、久留米市を中心とする周辺市町の低層店舗を主とする路線商業地域である。典型的な需要者は、近くに自動車検査登録事務所があること等から自動車関連施設等の店舗を経営する法人である。九州を縦貫する幹線国道沿いに位置し、車両交通量が多く、空店舗等も少ない。同路線では高値での取引も散見されるなど需要は堅調で、地価については安定的に推移している。市場の中心価格帯は、2,000㎡程度の土地で11,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は郊外型の低層店舗等が建並ぶ路線商業地域である。基準価格は、同一需給圏内の類似地域より規範性を有する事例を収集し最有効使用等の類似性をも考慮し試算したもので、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。一方、収益還元法は低層店舗を主とする地域であるため容積率の未消化の程度が大きく、土地価格に見合う賃料が得られず低位に求められた。よって、本件評価では基準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を求めた。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 53,500 円/㎡				③価格変動形成要因の	久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、金利上昇等先行きに対する不透明感等を反映して不動産取引件数は不安定である。						
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					価格形成に影響を及ぼす要因は特段ないが、割安感もあり、不動産需要は堅調で地価は上昇傾向が続いている。						
						個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	+3.0 %	半年間		%						

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 5 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	八女7C - 203	八女市		更地	()	不整形	東12 m国道 北7.5 m 角地		(都) (80,200)	
b	久留米7C - 1107	久留米市		建付地	()	不整形	南西16 m県道 北西8 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	久留米7C - 903	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m国道 南4.8 m 角地		準住居 (70,200)	
d	久留米7C - 812	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北東14 m県道 南西4.2 m 二方路		準工 (80,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 42,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	47,030	$\frac{100}{[80.8]}$	58,205	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,200
b	() 53,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	57,090	$\frac{100}{[93.8]}$	60,864		60,900
c	() 74,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,525	$\frac{100}{[125.0]}$	59,620		59,600
d	() 62,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	78,521	$\frac{100}{[132.2]}$	59,396		59,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.33	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	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 %
	⑧収益価格	73,338,389 円 (39,800 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		650.00		S 1 F		650.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,844 ㎡	33.0 m× 45.0 m	前面道路： 国道 14.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		平家建店舗、一棟貸し			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	650.00	100.0	650.00	2,050	1,332,500	5.0	6,662,500		
~										
~										
~										
~										
計		650.00	100.0	650.00		1,332,500		6,662,500		
⑨年額支払賃料					1,332,500 円 × 12ヶ月 = 15,990,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保されているので計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))					15,990,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 799,500 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					15,190,500 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,662,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 63,294 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					15,253,794 円 (8,272 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,059 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,050 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	745,000 円		149,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	479,700 円		15,990,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地	725,400 円	査定額	
	建物	1,266,500 円	149,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	149,000 円		149,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	149,000 円		149,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	3,514,600 円 (1,906 円／㎡) (経費率 23.0 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	149,000,000 円		設計監理料率 222,000 円／㎡× 650.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0603		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	8,984,700 円 (4,872 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	15,253,794 円			
②総費用	3,514,600 円			
③純収益 ①－②	11,739,194 円			
④建物等に帰属する純収益	8,984,700 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,754,494 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,640,182 円 (1,432 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.6 %		
73,338,389 円 (		39,800 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	3,380,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 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 7 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市田主丸町田主丸字東内畑5 2 9 番 4					②地積 (㎡)	109	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防			
	長方形 1：1.2	店舗兼住宅 W 2		国道沿いに店舗等が建ち並ぶ商業地域		南9.7 m 国道		水道、下水	田主丸520 m		(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 40 m					②標準の使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路	南9.7 m 国道		交通施設	田主丸駅 北方520 m		法令規制	(都) 近商 (80,200)
⑤地域要因の将来予測		旧来からの自用の店舗等を中心とした商業地域である。郊外型商業施設のオープンにより、商業重心が移動し、空き店舗も多い状況である。豪雨による浸水の影響もあり、今後も地価は弱含みで推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地							(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 31,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
		原価法		積算価格 / 円/㎡										
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及びうきは市等の幹線沿いの近隣を対象とした商業地域の圏域。需要者の属性は地縁性のある個人事業主及び法人等が中心であるが、商業地としての需要は少ない。市場の中心となる価格帯は、規模によるバラツキ、個別取引の事情等があり、見出しにくい。背後の住宅地の価格水準に接近してきている状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、旧来からの小規模な店舗を中心とした商業地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。周辺には自用の店舗が多く、貸家としての店舗がほとんどなく、賃貸市場が熟成していないため、収益価格は算定しなかった。よって、鑑定評価額は、比準価格を中心として、同一受給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況をも考慮して決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,200 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強い地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。								
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 小売店舗を中心とした商業地域であるが、空き店舗も多くなり繁華性が乏しくなっており、不動産需要は弱含みである。								
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	久留米7C - 631	久留米市		更地	()	不整形	西10 m国道		「調区」		
b	久留米7C - 916	久留米市		更地	()	長方形	西9.5 m県道		「調区」 (70,200)		
c	久留米7C - 618	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西12 m県道		商業 (90,400)		
d	久留米7K - 24	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	西5 m市道 東6 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 51,666		$\frac{100}{[140.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	38,847	$\frac{100}{[121.2]}$	32,052	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	32,100
b	() 24,804		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,804	$\frac{100}{[80.0]}$	31,005		31,000
c	() 37,406		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,780	$\frac{100}{[121.2]}$	31,172		31,200
d	() 23,225		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,549	$\frac{100}{[73.5]}$	30,679		30,700
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	限定価格	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0			
c	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の店舗が多く、貸家としての店舗がほとんどなく、閉店している店舗もあり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 6 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市田主丸町田主丸字東内畑 5 2 9 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		

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市北野町今山字大六 6 1 3 番 6 外					②地積 (㎡)	184 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)				
	台形 1:2	店舗 S 2		小売店舗が多い駅前の既成商業地域		西5 m 市道、南側道		水道、下水	北野近接						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 0 m					②標準の使用		店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 5 m市道		交通施設		北野駅 北東方近接		法令規制 (都) 近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測		小規模店舗等が多い駅前の商業地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、当面横ばい傾向で推移すると予測する。												
(3)最有効使用の判定		店舗兼住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		角地 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 36,500 円/㎡							(4)対象基準地の個別的要因				
		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、久留米市及び隣接町等の商業地域等の圏域。需要者は、久留米市の郊外エリアで事業展開する不動産関連事業者等が主体である。久留米市東部郊外エリアの駅に近い近隣商業地においては、事業用地需要は少ないが、周辺住宅地における住宅需要が底堅いこともあって、地価は安定的に推移している。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用の小規模店舗兼住宅が多い郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引されることが主体の市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []	100 / []	[] / 100								
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 / []	100 / []	[] / 100								
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,500 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 低水準の金利や住宅税制等を背景に、久留米市における事業・開発用地需要は堅調な状態が続いている。									
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 駅に近接する立地の郊外の近隣商業地であり、選好性は高くはないもの、周辺住宅地の需要が底堅いこともあり、地価は安定している。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。									

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 814	久留米市		建付地	()	台形	北4.5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
b	久留米7C - 815	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
c	久留米7C - 830	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		(都) 1中専 (70,200)	
d	久留米7C - 29	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,054	$\frac{100}{[64.5]}$	35,743	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	36,800
b	() 29,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,598	$\frac{100}{[83.0]}$	35,660		36,700
c	() 23,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,614	$\frac{100}{[69.3]}$	32,632		33,600
d	() 25,359	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,308	$\frac{100}{[66.2]}$	38,230		39,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.03	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -28.0		
			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	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の小規模店舗兼住宅が多い郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市北野町今山字大六 6 1 3 番 6	2904005047395-0000
2	久留米市北野町今山字大六 6 1 3 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		

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	5,140,000 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	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市城島町城島字町屋敷2 8 2 番 3					②地積 (㎡)	253 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) 特別用途地区 (90,200)						
	長方形 1：5	店舗兼住宅 W 1	小売店舗が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	南東8 m 県道	水道、下水	犬塚3.5 km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 60 m					②標準の使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 35 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 南東8m県道		交通施設	犬塚駅 北西方3.5 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの小売店舗を主とする近隣型商業地域。駐車場、空地等の未利用地が混在し、土地需要は低調である。新規出店等もほぼ見られず、当面は現状維持のまま推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 8,640 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、久留米市郊外及び隣接する市町に形成された商業地域である。典型的な需要者は自用の店舗兼住宅を目的とする地縁的選好性を有する個人事業者等である。県道沿いに位置し街路条件は良好といえるが、郊外大型店への顧客流出や後継者不足等により新規出店は見られず、店舗の集積度は低く粗放的利用も多い。城島町全体の停滞感もあり繁華性は乏しく、地価の上昇圧力要因は認められない。土地需要は依然として総じて弱含みである。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、市場性及び客観性を有している。近隣地域は商業地域であるが、自用の店舗や併用住宅が多く、賃貸に供している例は少ない。収益価格は商業地においては重視されるべき価格ではあるが、賃貸市場が未成熟であり土地価格に見合う賃料が得られず低位に試算された。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、価格形成要因の変動等を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,300 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、金利上昇等先行きに対する不透明感等を反映して不動産取引件数は不安定である。							
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	県道沿いの旧城島町の中心商業地であるが、新規出店等もなく繁華性の程度は相対的に低位にあり、地価は横這いが続いている。							
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7 C - 605	久留米市		建付地	()	不整形	南7.7 m県道 北東3.6 m 二方路		(都) 準住居 (70,200)	
b	八女7 C - 1301	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北11.2 m国道 南東2.6 m 二方路		(都) (70,200)	
c	八女7 C - 512	八女市		建付地	()	不整形	南東8 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)	
d	筑後7 C - 909	筑後市		更地	()	不整形	南9 m市道		(都) (70,200)	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 12,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	12,584	$\frac{100}{[68.6]}$	18,344	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,300
b	() 18,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,826	$\frac{100}{[86.8]}$	20,537		20,500
c	() 16,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,472	$\frac{100}{[79.3]}$	20,772		20,800
d	() 18,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	23,493	$\frac{100}{[120.8]}$	19,448		19,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -22.0		
c	正常	%／月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -26.0		
d	正常	%／月 +0.34	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,300 円／㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,716,341	770,700	2,945,641	2,867,420	78,221	(0.9785) 76,539	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	2,186,829 円 (8,640 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼住宅		125.00		L S 2 F		250.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 近商 特別用途地区 準防	90 %	200 %	200 %	253 ㎡	6.7 m× 34.7 m	前面道路： 県道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階店舗、2 階住居を想定			⑦有効率 の理由		100.0 % 外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	125.00	100.0	125.00	1,450	181,250	5.0	906,250		
2 ~ 2	住居	125.00	100.0	125.00	1,150	143,750	2.0	287,500		
~										
~										
~										
計		250.00	100.0	250.00		325,000		1,193,750		
⑨月額支払賃料				325,000 円 × 12ヶ月 = 3,900,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				3,900,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 195,000 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,705,000 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,193,750 円 × 95.0 % × 1.00 % = 11,341 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,716,341 円 (14,689 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,152 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	230,500 円	46,100,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	117,000 円	3,900,000 ×	3.0 %	
③公租公課	土地 8,300 円	査定額		
	建物 322,700 円	46,100,000 ×	50.0 % ×	14.00 / 1000
④損害保険料	46,100 円	46,100,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	46,100 円	46,100,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	770,700 円 (3,046 円／㎡) (経費率 20.7 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年	
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	46,100,000 円	設計監理料率 179,000 円／㎡× 250.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0622	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,867,420 円 (11,334 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	3,716,341 円			
②総費用	770,700 円			
③純収益 ①－②	2,945,641 円			
④建物等に帰属する純収益	2,867,420 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	78,221 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	76,539 円 (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／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 8

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市城島町城島字町屋敷2 8 2 番3	2904000355521-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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) 路線 価	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 久留米市三潯町玉満字金屋3 0 7 8 番 1					②地積 (㎡)	368 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 準住居 (60,200)			
	正方形 1：1	店舗 W 1	低層の店舗、一般住宅等 が混在する県道沿いの商業地域	南東9 m 県道	水道、 下水	三潯720 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 180 m、北 150 m			②標準の使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 19 m、規模 350 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 9m県道		交通施設	三潯駅 南西方720 m		法令規制 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗や一般住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、当面、現状に準じた利用状況が続くものと予測される。近隣地域の価格水準は安定的に推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 37,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 34,700 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	対象不動産に係る同一需給圏は、久留米市郊外に形成された商業地域である。主たる市場参加者は、店舗や事業所等の利用を目的とする個人事業者を中心に、居宅利用を目的とする個人も考えられる。商的繁華性は低いものの、幹線沿いのため、比較的交通量が多く、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や条件等により異なるため把握が困難な状況にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は幹線道路沿いの商業地域に立地するため、取引事例比較法及び収益還元法の両手法を適用して試算価格を求めた。収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に劣り、説得力はやや低位である。従って、本件においては、実証的かつ客観性に富んだ比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺の地価動向等も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,500 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	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移している。				
	②変動率					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	年間	+1.4 %	半年間	%							

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 9 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 618	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西12 m県道		商業 (90,400)	
b	久留米7C - 1037	久留米市		更地	()	長方形	南16.5 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区	
c	久留米7C - 907	久留米市		建付地	()	不整形	南西14 m国道		準住居 (60,200)	
d	久留米7C - 515	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西9 m県道		2住居 (60,200)	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 37,406	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,780	$\frac{100}{[110.3]}$	34,252	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,300
b	() 50,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,407	$\frac{100}{[141.9]}$	37,637		37,600
c	() 49,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	52,465	$\frac{100}{[143.8]}$	36,485		36,500
d	() 59,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,089	$\frac{100}{[145.6]}$	41,270		41,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.12	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.63	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.41	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		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +40.0		
			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	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,253,967	881,720	3,372,247	2,915,220	457,027	(0.9774) 446,698	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	12,762,800 円 (34,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		120.00		S 2 F		240.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準住居	60 %	200 %	200 %	368 ㎡	19.0 m× 19.5 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 F：店舗、2 F：約60㎡程度の2LDKの共同住宅を想定。			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段使用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	120.00	100.0	120.00	1,700	204,000	6.0	1,224,000		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,350	162,000	1.0	162,000		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		366,000		1,386,000		
⑨月額支払賃料				366,000 円 × 12ヶ月 = 4,392,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 72,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				4,392,000 円 × 5.0 % + 72,000 円 × 5.0 % = 223,200 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,240,800 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,386,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 13,167 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,253,967 円 (11,560 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	231,000 円	46,200,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	133,920 円	4,464,000 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	31,700 円	査定額	
	建物	392,700 円	46,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	46,200 円	46,200,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	46,200 円	46,200,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	881,720 円 (2,396 円／㎡) (経費率 20.7 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	46,200,000 円	設計監理料率 187,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,915,220 円 (7,922 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	4,253,967 円			
②総費用	881,720 円			
③純収益 ①－②	3,372,247 円			
④建物等に帰属する純収益	2,915,220 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	457,027 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	446,698 円 (1,214 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.5 %		
12,762,800 円 (		34,700 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 9 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市三潯町玉満字金屋3 0 7 8 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	320,000,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 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)路線価	[令和 7 年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市東合川2丁目2番8外「東合川2-2-8」				②地積 (㎡)	1,938 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)			
	長方形 1.2:1	店舗兼作業所 S 2	国道沿いに、自動車関連施設等が建ち並ぶ路線商業地域	北25 m 国道	水道、下水	久留米大学前1.5 km	(その他) 特別用途地区			
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 280 m、南 0 m、北 100 m			②標準の使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 48.5 m、奥行 約 40 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 北25.0m 国道	交通施設	久留米大学前駅 北方 1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	ゆめタウン久留米を核とした低層店舗が建ち並ぶ繁華性の高い地域で、今後も現状のまま推移するものと予測。地価水準は、過去における浸水被害の影響により低位な上昇幅で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 168,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 138,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市における路線商業地の存する範囲。近隣地域はゆめタウンの存する路線沿いで、店舗集積性に優れ、商圏も広域的で市を代表する商業地域である。需要者は、大規模な駐車場を持つ商業施設利用が多いため総額の観点からも資金力を有する企業に限られる。過去における豪雨災害により需要の停滞が継続して認められる。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地理的位置の遠い事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量の上、上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 160,000 円/㎡			③価変動形成要因の	〔一般的要因〕	不透明な経済情勢の局面においても継続的な低金利、堅調な投資需要及びマンション需要等により地価水準は上昇傾向にある。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	ゆめタウン久留米を中心として繁華性が高い。地価は上昇基調にあるものの、過去の浸水被害等から需要の増加は低位である。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +3.1 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 207	久留米市		更地	()	長方形	西25 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区	
b	久留米7C - 20	久留米市		建付地	()	長方形	南12 m市道 東3 m 西4 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	久留米7C - 205	久留米市		建付地	()	長方形	北東25 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区	
d	-				()					
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 169,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	174,022	$\frac{100}{[105.0]}$	165,735	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	166,000
b	() 150,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	152,680	$\frac{100}{[92.0]}$	165,957		166,000
c	() 154,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,992	$\frac{100}{[92.0]}$	171,730		172,000
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 168,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	23,296,280	5,500,500	17,795,780	7,778,700	10,017,080	(0.9585) 9,601,371	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	266,704,750 円 (138,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		700.00		S 1 F		700.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,938 ㎡	48.6 m× 39.8 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 沿道サービス型店舗（一棟貸し）				⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	2,900	2,030,000	8.0	16,240,000		
~										
~										
~										
~										
計		700.00	100.0	700.00		2,030,000		16,240,000		
⑨月額支払賃料					2,030,000 円 × 12ヶ月 = 24,360,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行がないため、計上しない。					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))					24,360,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,218,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					23,142,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					16,240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 154,280 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					23,296,280 円 (12,021 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,919 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	645,000 円		129,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,218,000 円		24,360,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地	2,283,000 円	査定額	
	建物	1,096,500 円	129,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	129,000 円		129,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	129,000 円		129,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	5,500,500 円 (2,838 円／㎡) (経費率 23.6 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	4.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	1.0 年	⑩ α : 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	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	129,000,000 円		設計監理料率 179,000 円／㎡× 700.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0603		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,778,700 円 (4,014 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益		23,296,280 円		
②総費用		5,500,500 円		
③純収益 ①－②		17,795,780 円		
④建物等に帰属する純収益		7,778,700 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		10,017,080 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		9,601,371 円 (4,954 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.6 %		
266,704,750 円 (		138,000 円／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 10 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7年1月]	100,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件					倍率種別	
更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				久留米市東櫛原町字高太郎9 3 0 番 1				②地積 (㎡)	3,543 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他) (70,200)		
	台形 1.2 : 1	店舗兼作業所 S 2		店舗、給油所等が建ち並ぶ路線商業地域		北西25 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	西鉄久留米1.7 km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 300 m、南 60 m、北 60 m						②標準の使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 50 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 2.5 m市道		交通施設	西鉄久留米駅 北西方 1.7 km	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ路線商業地域で、地域要因の変動は見受けられず、現状のまま推移していくものと思料される。地価は微増傾向で推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地							(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状		+3.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 130,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 103,000 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市及び周辺市の路線商業地域である。主な需要者は、物販業、小売業等を営む一般事業法人、自営業者等である。当地域は櫛原バイパス通りに形成された路線商業地域で、車両の交通量が多く視認性も良好なため、需要は堅調であると思料される。中心となる価格帯は、規模等によりバラツキがあり、幹線道路沿いの土地は借地も多いため、一概に把握することは困難である、											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある取引事例から求めた価格で実証的であり、説得力を有する。収益価格は低層店舗の建築・賃貸を想定し、土地価格を求めた理論的な価格であるが、土地価格水準に見合った賃料を収受し得ないこと等の理由により、比準価格に比し低位に求められた。従って、規範性がより高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正		地 域 要 因 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	街路交通環境画地行政その他					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正		地 域 要 因 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	街路交通環境画地行政その他					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 124,000 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 久留米市の人口は微減傾向であるが、交通量の比較的多い幹線道路沿いの店舗への需要は堅調に推移している。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 市内中心部に近い幹線道路沿いの商業地に対する需要は堅調で、地価は微増傾向で推移している。						
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	年間	+3.2 %	半年間	%								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7C - 205	久留米市		建付地	()	長方形	北東25 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区	
b	久留米7C - 1014	久留米市		建付地	()	長方形	東18 m市道 北6.5 m 角地		2住居 (80,200)	
c	久留米7C - 1010	久留米市		更地	()	不整形	南西16 m国道 北東2 m 角地		準工 (70,200) 特別用途地区	
d	久留米7C - 20	久留米市		建付地	()	長方形	南12 m市道 東3 m 西4 m 三方路		1住居 (70,200)	
e	久留米7C - 829	久留米市		建付地	()	不整形	西25 m国道 南4 m 角地		商業 (100,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 154,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,992	$\frac{100}{[121.5]}$	130,035	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	131,000
b	() 108,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,302	$\frac{100}{[84.1]}$	129,967		131,000
c	() 139,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	154,715	$\frac{100}{[119.9]}$	129,037		130,000
d	() 150,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	152,680	$\frac{100}{[119.7]}$	127,552		129,000
e	() 150,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	181,638	$\frac{100}{[140.3]}$	129,464	$\frac{[100.9]}{100}$	131,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +18.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0		
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0		
			画地 -13.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +14.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 130,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	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 %
	⑧収益価格	364,748,722 円 (103,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		1,800.00		S 1 F		1,800.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	70 %	200 %	200 %	3,543 ㎡	71.5 m× 60.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		ロードサイド型店舗			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	1,800.00	100.0	1,800.00	2,260	4,068,000	6.0	24,408,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,800.00	100.0	1,800.00		4,068,000		24,408,000		
⑨年額支払賃料				4,068,000 円 × 12ヶ月 = 48,816,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されており、計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				48,816,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,440,800 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				46,375,200 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				24,408,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 231,876 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				46,607,076 円 (13,155 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,271 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,260 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	1,735,000 円		347,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	2,440,800 円		48,816,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地	3,209,100 円	査定額	
	建物	2,949,500 円	347,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	347,000 円		347,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	347,000 円		347,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	11,028,400 円 (3,113 円／㎡) (経費率 23.7 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	347,000,000 円		設計監理料率 187,000 円／㎡× 1,800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0638		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	22,138,600 円 (6,249 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益		46,607,076 円		
②総費用		11,028,400 円		
③純収益 ①－②		35,578,676 円		
④建物等に帰属する純収益		22,138,600 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		13,440,076 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		13,130,954 円 (3,706 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／㎡)		

4 不動産 I D

久留米(県) 5 - 11 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) 9 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 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)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					久留米市宮ノ陣町若松字栗ノ瀬1番6				②地積 (㎡)	4,999 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)	
	長方形 1.2:1		工場、倉庫兼事務所 S 1		中規模工場、事業所等が 建ち並ぶ開発された内陸 型工業団地		南12 m 市道		水道、 下水	古賀茶屋1.2 km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 250 m、西 200 m、南 250 m、北 80 m						②標準的使用		工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 75 m、		奥行 約 65 m、		規模 4,900 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性		特記事項		久留米ICへのアクセスが優 れる工業団地		街 1 2 m市道 路		交通施設		古賀茶屋駅西方1.2 km 法令 対象基準地と同じ 規制		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域内に空地は見られず、また特段の変動要因は見当たらない。今後も現状の利用状態が継続されるものと予測する。なお、市内産業団地は全て完売し、県南一帯では物流施設や半導体関連施設等の需要が認められる。										
(3)最有効使用の判定	工場地								(4)対象基準地の個別的要因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 35,900 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市や鳥栖市及びその周辺市町を中心とする北部九州一円の工業地域である。主たる需要者は、地場事業者のほか、北部九州に拠点の新設や移設を目論む県内外の法人事業者である。昨今、鳥栖市や小都市等ではICへの接続に優れる物流施設用地の需給が逼迫しており、用地を求める動きは周辺へと拡大している。取引される規模にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の配送所や工場を中心とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は市内及び周辺市町の工業地域等に存する取引事例を採用のうえ、試算したもので、主たる需要者の市場行動原理や地域性を反映し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判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,800 円/㎡				③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 当市の人口は微減傾向にある。金利上昇の懸念はあるが、物流系を中心に不動産需要は多い。一方、市内産業団地に空きはない。							
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 久留米ICまで国道で繋がるほか、令和6年6月には北西方7 kmのところに小郡鳥栖南スマートICが開通した。							
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +12.9 % 半年間 %												

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7K - 1120	久留米市		更地	()	不整形	西10 m市道 東4 m 二方路		(都) (80,200)	
b	広川7C - 1110	八女郡広川町		更地	()	不整形	南14 m町道		(都) (70,200)	
c	小郡7C - 207	小郡市		底地	()	不整形	南西8 m県道		「調区」 (70,200)	
d	うきは7C - 1008	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北11.2 m市道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 21,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	21,235	$\frac{100}{[62.4]}$	34,030	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,000
b	() 33,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	39,087	$\frac{100}{[107.8]}$	36,259		36,300
c	() 13,293 26,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	33,233	$\frac{100}{[98.9]}$	33,603		33,600
d	() 48,444	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,444	$\frac{100}{[129.6]}$	37,380		37,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -35.0		
b	正常	%/月 +1.29	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,900 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						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の営業所や倉庫等が中心で賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を見送った。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

久留米(県) 9 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	久留米市宮ノ陣町若松字栗ノ瀬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		