令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 1 宅地-1

						` '
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合釒	監定所	
柳川(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士	的野	泰浩

鑑定評価額4,360,000 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 7日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ C) / T + 2 O 15 * T	工 供 体	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	・い理田	の安百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに柳	川市立石	字新堀 9	19番6						地和 (m²)	- 1	215	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の	状況	供給 処理施 設状況		を な交通施設 で が 記 の状況	分との	(都) (70,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			主宅の中に農 見られる郊夕		北東4.2 私道	m		水道	蒲池2	50 m		(その他)
(2)	 範囲	東 6	0 m、西	20 m、	南 70	m、北	60 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近		 大等	間口	約 13	s m、 奥行	方 約	16 m、	規模	 模		200 m²	程度、	形状!	
隣 ·	地域的特性	特記	寺になし			街 4.	2 m私道	İ	交通	蒲池馬	沢南東方	7250 m	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測				空地等も見		· ·— -		である	。格別	の変動	要因は認め	られて	ず、現状の土地利用
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住	宅地						` ′	対象基準 の個別的 因		:11		
` '	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	2	0,300	円/㎡		스				
O.	D適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/㎡						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡						
		開発法			による価格			円/㎡						
(6) ਜ	市場の特性	要者は基調に	卵川市に対 あり、周辺	也縁を有る ひ地域にる	する第一次〕	取得者層等 全取引状	等が中心 兄等を鑑	となる みると	。全船、長	段的な市 5 くの下	域の住 落基調	宅地に係る から底値圏	不動産 内に朝	の強い地域である。需 を市況は緩やかな上昇 なじたものと考えられ ら。
` ´桁	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	等はほの建住宅は	とんど見ら 地としての	られないる D快適性 ^も	ことから、「	収益性に 反映して	基づく価。 成立した	格形成 取引価	は認る 格よ	かられず Ĵ試算し	、収益	還元法の適	囲は圏	P心である。賃貸住宅 f念した。本件では戸 5のとして、同一需給
示準	***	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	щ	/ m²	100	100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政		因 行政 その他
を (9) 指 定 ら	指定基準地番		-	時点修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別	の	の比差		標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	ξ 1	1	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討			/ m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	ე円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因						化が進んでい 协向は軟調に		こから、柳川市郊外部 っている。
基準 準価	検である場合の検討 である場合の検討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	€と同一地 -	形 状 成況	1 1								ているが、需給動向を あると把握される。
地格 の等 前か	公示価格	0.0	% 半年	- 円/㎡ 問	要 因 %の	(個別的)要 因		引的要[因に変	動はない	, I _o			

柳川(県) - 1 宅地-2

(1)	比準価格	算定内 	i訳													
NO	取引事例番号	3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画:の形:	地 状	接面道状況	路の言	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	柳川7 C		川市				建付地	(不整)	形	南17 m県	道		((都) 70,200)
b	- 13 柳川7C		市				更地	(ほぼ) 方形		北西2.5	m市道		((都) 70,200)
	- 10	02														
С	柳川7 C	柳川	川市				建付地	(ほぼ) 方形		西4.7 mī	市道			(都) 70,200)
	_	06														
d	柳川7C - 6		市				更地	(ほぼ〕 方形 	Œ	南7.5 则	県道		((都) 70,200)
e	- 0	05						()						
NO	取引 (円	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要比較		 住定標準値 (円 / ㎡)		的要因()	D	査定価格 (円/㎡)
а	() 3,571	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	_		17,492	100 [106	5.1]		16,48			0.0	16,500
b	(5) 5,743	 [50.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]		12,762				14,75	接近 接近 環境		0.0	14,800
С	(, 022	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		17 000	100			20. 26	画地		0.0	20,300
d	(7,022	100.03	[100.0]	100.03	_100.03		17,022	100			20,26	行政	(0.0	20,300
e) ,166	[100.0] 	100	100	100.0]		21,166	100	0		20,37	<u>'2</u> その他	[100 .	0.0 0]	20,400
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内部		[]]	要因	 の比較のI	 为訳	100		
a	売急ぎ	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	+1.0	環境	0.0
		0.00	画地	-30.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	売急ぎ	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	-9.0	環境	0.0
		0.00	画地	-10.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	-16.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	-3.0	環境	+5.0
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		1	交通・接近	i	環境	
			画地		¦行政		その	· 他		 行政			その他			

												121-7-1	(214)		•	0.00
(2)積算価格算定内]訳															
(2)-1 原価法か	「適用できれ	ない均	易合その理由	Ð	既成	市街地に存	字して	おり土地の	の再	調達原何	面の把掛	屋が困難で	あるた	きめ 。		
(2)-2 造成宅地	内等に存	し原信	■法の適用が [□]	丁能な場	場合の	の価格										
造成事例番号			-			所在及7	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ì正	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正		正後σ	i費の補 i価格 i/ ㎡)
]	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	<u></u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	i効宅地化록 €した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 再	調達原	価
(円/㎡)						(円/m²)	"	(円/n	n)	12		DOTA.			(F.] / m²)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100	·			積算 ⁶	価格		•		円/m²				
内訳						'										
素 事情の 月率地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変	逐動率
	% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交	通•	・接近	<u> </u>	環境	•	•	行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域に係る主な 収益性に馴染まない	需要者は自己使用目的 ことから収益還元法の	りが中心であり、利便性 D適用を断念した。	生・快適性に着目して	価格形成がなされて	おり、

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

4 不動産ID 柳川(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市立石字新堀919番6	2906000089225-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 2 宅地-1

					<u> </u>
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務院	斩
柳川(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺!	島 弘次

鑑定評価額5,410,000 円1 ㎡当たりの価格32,800 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2_	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 柳川市上宮	京永町字 西	i本田 9 7 都	昏23外					地和 (m²)		165)	Ìā	告令上の 規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現別	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の料		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との	(60	ß) 1住,200)	:居
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般にな住宅	主宅が建ち並ら地域	が開静	西5 m 市道			水道、 下水	西鉄村	∭ 2.8 km		(7	[の他)	
(2)	範囲	東 60 m、西	30 m、	南 40 г	m、北	30 m	標準的	的使用	戸建	住宅地	ļ				
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 12	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	莫	'	180 m²	程度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記 特にない			街 5 m	市道		交通	西鉄村 km	卯川駅雨	有西方2.8	法令	(60	部) 1년),200)	E居
%		事項			路			施設	<u> </u>			規制	į		
	地域要因の将 来予測	一般住宅が建ち 後も概ね現状を					が成に影	響を	与える	ような	地域変動	要因は	持に	見当たら	ず、今
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						1 0	対象基準 の個別的 対		î l l				
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	32	2,800	円/㎡	_ L	의						
'	の適用	収益還元法	収益価	格	19	9,600	円/㎡								
		原価法	積算価:				円/㎡								
		開発法		による価格			円/㎡		40 ()	- TT /5	3-6-0-4-1-	L - 1/4	- m 1-	* - /	<u> </u>
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は、 ある。柳川市中 一方、利便性の 画地の中心価格	心部及び原 劣る郊外か	問辺の利便 や農家住宅 ^は	生のよい(也域では <i>)</i>	主宅地域	では、・	一部で	で宅地分	譲開新	等が見られ	つ、地位	聞の」	ニ昇が見ぬ	られる。
` ´ネ	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 。一方、収益価 として利用され に留めて、指定	格は、収益	益性を反映し 5、相対的な	した価格 ^で な規範性 <i>が</i>	であるが がやや劣	、近隣なる。以	地域の 上によ)標準的 :り、本	画地規 件でに	見模の土地は は比準価格で	こついて	こは、	一般住写	官の敷地
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		園の □	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/㎡	[]	100	100	[100]			補正			因	行政 その他	
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 - 10	 時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の □	対象基 の比準 (円/	価格	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 +6.0 +10.0
基の) 前任指定其準	地の価格	[104.3]	100	100	[100.	0]			補正	画地	0.0	因	行政その他	0.0
地記	0.5	,000 円/㎡	100	[100.0]	[111.9]	100	_	32	2,600	"	その他	0.0		تا ره د	0.0
(10)	送 継続 新規 前年標準価格)() 円/㎡	価 変	一般的 要 因	柳は	川市の信横ばい、	主宅地域外、	の地価I 、農家(は、利住宅地域	更性のよい。	中心部別だ下落と	うび とこれ	周辺では」 風化が見る	上昇また られる。
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 i討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	(地 均要 因	1.11					域である。 昇基調であ		中心部	『及び周』	□の利便
地格の等	公示価格	.0.0.01	- 円/㎡	要因	(個別的	I .	別的要因	国に変	動はない	, I _°					
前カ	↑ 変動率 年間	+0.9 % 半年	- 间	% の											

3 試算価格算定内訳 柳川(県) - 2 宅地-2

NO	取引		 所在及び ^対	 也番並びに	「住居表	示 取引時	類	地積		ĪĒ	画地	接面道	1路の	主要交通旅	<u> </u>	法令上の規
	例番)等	SET OF	1111111	点点	類型	- DIR	(m²)		形状	状況		設の状況		制等
а	柳川7 k	〈析	川市				建付地	,		長フ	方形	南4 m市 西4 m	道			 (都)1住居 70,160)
								('		角地			\	
b	- 10 柳川70)10 - +r					z ∌ /-+			1=1:	≠ E	南4 m市	2苦		+	 〔都 〕1 住居
D	ן וועשלא (_ 19	קוו (קו				建付地	(方	ぎ長 ド					60,160)
	- 6	603														
C	柳川7(C 柯	叫市				更地	(長7)	5形	南3.5 m	市道			(都)1住居 60,160)
	- 10	004														
d	柳川7日	〈 杉	川市				建付地	,		ほぼ	ぎ長 K	東4 m市 北4 m	道		((都)1住居 70,160)
	4.0	200						() / / / /	12	角地			\	
e	柳川70	009 C 杉	 川市				更地			長7	 5形	北6 m市			+	(都)
								()						70,200)
	- 10	006			ı											
10		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域	域要 比較		惟定標準信 (円/㎡)		別的要因の ^蛟		査定価格 (円/㎡)
a	(100	[100.8]	100	100		00.040	10				街路	0.	.0	00.00
b	(3,631	[100.0]	100 [100.6]	100.0	100		32,913	10	9.0] 0		33,2	45 安通 接近	0.	.0	33,20
	3	0,890	_	100	[100.0]	[100.0]		31,075	+	5.0]		32,3		0.	.0 _	32,40
С	(2	7,428	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [99.0]		27,705	100	0 4.4]		32,8	26 画地	0.	.0	32,80
d	() _100	[101.9]	100	_100		<u> </u>	_10	0			一 行政	0.		•
e	3	0,553	[100.0]	100 [100.8]	100.0	100		30,227	100	2.6]		32,6	43 その1	也 0. [100.0	\vdash	32,60
_	2:	2,523	1 ——			[100.0]		22,703				30,9	31	100.0		30,90
10	ア事情 の内容		率 ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	± +1.0 ¦	環境	0.
		+0.0	8	+3.0	└ · ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常		1 街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	± +1.0	環境	-3.
		+0.0	8 画地	0.0		0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常		1 街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-4.0	交通・接続	± +1.0	環境	-13.
		0.0	0 画地	-1.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常		目 街路	0.0	交通・技	· 30.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接迫	± +5.0	環境	-10.
		+0.10	6 =====	+3.0		0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e	正常		1 街路	0.0	交通・技	· 30.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接続	± +1.0	環境	-28.
		+0.0	8	0.0		0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
— オ!	 比準価格	 決定σ					•					<u>'</u>	 〔比準価格	i :	33	2,800 円 / n

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地内	に存し	ており、土	上地(の再調達	を	の把握が困	難であ	るた	め。
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
造成事例番号 - 所在及び地番																	
147	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 道	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>1(</u>) <u>0 </u>		1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D Ā	語調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]				
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較											1						

(3	収益価格算定内訳														
(3	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法 	2,573,044	540,768	2,032,276	1,920,140	112,136	(0.9788) 109,759	(3.8 0.4)								
	収益価格	3,228,206	円 (19	9,600 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

	(m²)
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	470.00
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	170.00
(tray) (Con	路: 市道 5.0 m
	路までの距離: m
想定建物の概要 住戸各階 2 戸(1 戸 4 2 . 5 ㎡の 2 D K)を想定。 有効率 100.0 % 外階段を想定 の理由	
(3)-3 総収益算出内訳	
用途 床面積 有効 有効面積 1㎡当たり月額 月額支払賃料 a保証金 階層 率 支払賃料	(月数) a保証金等 (円)
「	(月数) b権利金等 (円)
住宅 85.00 100.0 85.00 1,200 102,000	2.0 204,000
1 ~ 1 ~ 7	202 700
2 ~ 2 住宅 85.00 100.0 85.00 1,310 111,350	2.0 222,700
~	
~	
	426,700
計 170.00 100.0 170.00 213,350	
年額支払賃料 213,350 円 x 12ケ月 =	2,560,200 円
a共益費(管理費) 円/㎡x ㎡x 12ヶ月 =	0 円
b共益費(管理費)の算出根拠 地域的慣行、建物の規模、構造等を勘案して計上しない。	444 000 55
その他の収入(駐車場使用料等) 3,000円/台× 4台×12ケ月+ 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。	= 144,000円
0 F00 000 III	0 []
空室等による損失相当額 2,560,200 円 x 5.0 % (+ a)x 空室率A(%) + (x 空室率B(%)) + 144,000 円 x 5.0 % =	135,210 円
以上計 + a+	2,568,990 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 426,700 円 x 95.0 % x 1.00 %	4,054 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却年数(年) 運用利回り(円 x % x	0 円
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 x % x %	0円
	94 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 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 時点修 補正 標準化 差修正 建物格	料 基準地基準階の賃料
a <u>100 [] 100 100 100 100 100 100 </u>	対象基準階の 月額実質賃料
h	1,312 円/㎡ —— 月額支払賃料
$ \begin{array}{c c c c c c c c c c c c c c c c c c c $	(1,310 円/㎡)
C 100 [] 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1	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		
修繕費		130,400	円	32,600,000 × 0.4 9	6	
維持管理費		108,168	円	2,704,200 × 4.0 9	6	
/\ 1 D /\÷#	土地	8,800	円	査定額		
公租公課	建物	228,200	円	32,600,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		32,600	円	32,600,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		32,600	円	32,600,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		540,768	円	(3,277 円/㎡) (経費率 2	21.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	ទ 価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	停価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		32,600,000 円	l	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	設計監理	
一小庄田院里花		0.0500		186,000 円 / ㎡x 170.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,920,140 円 11,637 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
総収益					2,573,044	円
総費用					540,768	円
					2,032,276	円
建物等に帰属する純収益					1,920,140	円
土地に帰属する純収益 -					112,136	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				109,759	円
×				(665	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		3,228,206 P	9	(19,600	円 / m²

4 不動産ID 柳川(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市上宮永町字西本田97番23	2906000273268-0000
2	柳川市上宮永町字西本田98番23	2906000273273-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22 23		
23		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

 鑑定評価額
 4,960,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 16,100 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中心河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに柳	川市田服	8字村中	東88	8番	1						地 (㎡		(308	Ä	去令上の規	規制等
準地	形状	敷地の	の利用の	現別	見辺の土	地の	利用の状	接ī	面道路	の状	<u> </u>	供給 処理施 设状況			交通施記)状況	分との	(都) (70,200)		
	長方形 1.5:1	住宅 W 2			型住宅と でる住宅		主宅が混	北4.5 m 市道			水道		西鉄柳川3.9 km			(7	その他)		
(2)		東 100)m、西	150 n	n、南	150	m、北	70 m	n 標	準的]使用	戸建	 住宅 ^均	也					
近	標準的画地の形物	大等	間口	約	20 m、	奥行		15 n	n,	規模		٠ :	300 m	程	隻、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記	きになし					5 m市道				· 西鉄尹 · 鉄柳川 · 3.9 ki	天神大牟田線「西 川」駅 西方				象基準地	と同じ	
-		事項					路				施設 .	l I				規制			
	地域要因の将 来予測						の住宅地が められる												
, ,	最有効使用の判定	戸建住										対象基準 2個別的		ない	ļ				
()	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		1			1	•	円/		-	•							
	/JE/11	収益還見原価法	七 法	収益(積算(/	円/ 円/										
		開発法			単位 法による	ス価枚	<u> </u>	/	円/										
(6)市	万場の特性	通勤する	る勤労世 S勢が続	帯又は ^均 いている	也縁的選 る。なお	好性:	形成された を有する- 内の一部は のの、依然	一般個 也域に	人と ^き おいて	えら は、	れる地価	。地域 が反転	経済I してI	は停 ハる	滞してお 地域もみ	おり、土	:地(の取得につ	ついては
) [/] 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	、収益過試算され	≣元法の ≀た比準	適用は圏 価格は、	所念し、 客観的	取引 かつ	であり、1 事例比較 実証的な(衡を考慮	まによ 西格で	る比準 ある。	┗ 植 以上	る から	試算し 、現実	た。 の市 ^は	領似 易性	性を持つ を反映し)複数σ た比準	事例	列を比較権	倹討して
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正		準化 正	地域駅 因の比 較	比	國別的 要因の 比較	σ	象基 規準 (円/	価格	標 内 準 訳 化	Ī	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	В	/ m²	100	100	1	100	_ <u>[</u>]				祖正	=	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号	- 1	時点 修正	標補	 準化 正	地域 因の比 較	上	國別的 要因の 比較	σ,	対象基)比準 〔円 /	価格		Ē	の 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +11.0 +14.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,300 円	_	100.0	100		100 [126.5]	-	0.0]		16	,000	祖正	=	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対象基準	ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,20 - 2基準地が共通地点(代表標準地 ある場合の検討				変動状!	地域	3) · 【1) ·	戸建住 市内の	宅の 郊外	取得 にお <u>し</u>	需要は、	やや 也価の	回復 下落	傾向にあ	ある。		竟が良好な	
準価格の前が	標準地番号	標準地	% 半年	- 円/m	が 対 が の の	Ę S	個別的	. 3 }				動はない							

柳川(県) - 3 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	 2番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	路の記	主要交通が その状況	施	法令上の規 制等
a	柳川7C		川市				建付 地	(ほほ) 方形		西4.7 m	市道			(都) 70,200)
b	- 60 柳川7C		 川市				建付			ほほ	řĘ.	西4 m未舗	装市道			(都)
	- 70		.,,,,,,				建付 地	(方形		H			(70,200)
C	柳川7 C	柳	川市				更地	(長方	5形	北6 m市	道			(都) 70,200)
_	- 100		+				TH.			E	-π/.	東9 m私	**			(都)
d	柳川7C - 70		川市				更地	(長方 	מתכ	宋9 川仏				(旬) 70,200)
9)Z						()						
10	取引位 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		 性定標準値 (円/㎡)		的要因σ 		査定価格 (円/㎡)
а	(, 022	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		17 022	100	0 6.0]		16 0	街路	0	.0	16 100
 o	(,022	100.0	[100.3]	100.03	100.0		17,022	_100			16,05	58 交通・ 接近	0	.0	16,100
	15	,010	[100.0]	100	[100.0]			15,055		2.7]		16,24	11 環境	0	.0	16,200
2	22	, 523 ,	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100 [100.0]		22,703	100 [132	2.6]		17,12	21 画地		.0	17,100
d	() ,554	100 [100.0]	[99.7] 100	100	100 [100.0]		20,492	100	0 7.3]		16,09	── 行政 97 その他		.0	16,100
	(, 334	100		100	_100		20,492	_100	0		10,0	2001	[100.	\vdash	10,100
10	ア事情・	イ日本	[]	100		[]]		t 亜 压]の比較の	内記	100		
WO.	の内容			出工のントュリ	`						% 조 △	107 LU #X 07	//B/C			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+6.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
 o	正常 9	% / 月	街路	0.0	┆ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	+5.0	環境	-8.0
		+0.08	画地	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
<u> </u>	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	+4.0	環境	+25.0
	-	+0.08	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路			交通・接近	+2.0	環境	+20.0
		-0.05		0.0	 行政		その		0.0	 行政			 その他	0.0	L	
9	Ç	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		:	街路			交通・接近	<u> </u>	環境	
	1		1		1		. L					i			ı	

														171711	(> <)	`	,	-0-6 0
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	面の	把握が困	難なた	め。				
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	画法の適用が	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	ŧ								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ď	造成工事費 (円/r	n³)	標準	化補正	時点値	修正	追修	延後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						10 [0]	L10]			
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		■効宅地化型 余した価格		地域: 較	要因の比	個別的 比較	的要因(の 再	調達原	
	(円/	m')					((円/㎡)		(円/r	ní)						(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	10 []]			
Ź	热成度修正		[]	/ 100	,			積算	価格			F	円 / m²		•		
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地均		較		街路	3	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	3)収益価格算定内訳											
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修〕 後の純収益	Ε	還元利回り				
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(P	3)	(r-g)				
法						()		()				
								%				
	収益価格		円 (円/m²)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅	が多い住宅地域であり)、実需中心の市場が刑	が成されているため非	適用とした。						

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

4 不動産ID 柳川(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市田脇字村中東888番1	2906000049759-0000
2	1777 177 177 177 177 177 177 177 177 17	2000000-0700 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 柳川(県) - 4 宅地-1

					· · ·
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所	
柳川(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次	

鑑定評価額7,470,000 円1 ㎡当たりの価格21,100 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 柳川	市三橋町	[久末字	頭無838	3番1外				地和 (m²)		354	泔	5令上の規	制等
準地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接边	要な交通施証 での状況	ひとの		,200)	
	長方形 1:2.5	住宅 LS 2		中規模成住宅	一般住宅力 地域	が多い既	南3.8 m 市道		水道	西鉄机	DJ 1.9 km		(₹	[の他)	
(2)	範囲	東 30 m	n、西	100 m、	南 40	m、北	50 m	標準的值	吏用 戸建	住宅地	ļ	l			
近	標準的画地の形物	大等 「	間口 約	12	m、 奥行	 約	30 m、	規模	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	360 m²	程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない				8 m市道		i i	卯川駅す	更方1.9 km		(70	部) (,200)	
-		事項				路			設			規制	1		
	地域要因の将 来予測	一般住宅を後も概ねま						成に影響	を与える	ような	:地域変動要	要因は物	寺に、	見当たら	ず、今
(3)旨	最有効使用の判定	戸建住宅均	也						4)対象基準 の個別的 因	隼地 た 内要	113				
` ′	監定評価の手法	取引事例と		比準価村		2	1,100 F								
0	D適用	収益還元法	-	収益価権] / m²							
		原価法		積算価権] / m²							
	- III - II-III	開発法			こよる価格		- '] / m²	60 (→ □		3 -	- 7 \/ - 7	- 1227 1-	+ A / 🗆 1 4	v+ > -
(6) [市場の特性	ある。柳川	市中心 	部及び居 る郊外や	辺の利便 農家住宅	性のよい(地域では <i>)</i>	主宅地域で	では、一部	部で宅地分	譲開新	縁を目的とす 等が見られ ぬ価は下落し	い、地位	「の」	ニ昇が見ら	られる。
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	反映した値形成がされ	T格であっ いており、	る。一方 、収益性	5、収益価額	格は、当記 価格形成の	该地域が自 がされてい	用の一般 いないた	設住宅地で め適用した	゙゙あり、 い。り	たもので、 居住の快道 上により、	性及び	利便	更性に基:	づく価格
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地		時点 修正	標準化補正	地域9 因のb 較		の の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と			-		400	400	 -	1		補			因	行政	
格し をた		円/r	n 1	00	100	[]	-	1		正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	——— 号		時点 修正	標準化	地域要		的 対	象基準地	標		0.0	地	街路	0.0
指か定ら	柳川(県)	-		修正	補正	因のと 較	比較	(1	比準価格 円/㎡)	内 準 訳 化		0.0	域要	交通 環境	+2.0
基の 準検		地の価格	[1	00.0]	100	100	[100.0]	00.5	補正		0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,300 円/r	n 1	00	[100.0]	[96.9]	100		20,900	"	その他	0.0		C 07 11B	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ・ 1対象基準地 ・ が振 新規 ・ 前年標準価格		21,100	円/m ^r	価 変 格 動	一般的 要 因	1 1.14				更性のよい ^只 或ではいま <i>た</i>				
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表 [;] 標準地	標準地等。	と同一地	形 状 成 況	世 埋 要 因					川市中心部タ ては、地価の				
地格の等	公示価格		_	- 円 / ㎡	要 因	(個別的)	固別	的要因に	変動はな	l I.					
前か	↑ 変動率 年間	0.0 %	半年間	1	% の										

宅地-2

例目号 7号 点 型	(1)	比準価格	算定内]訳													
- 605 柳川 7 C 柳川市 連付 連付 一	NO				世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)				節路の 言	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
特別 7 C 特別	a			川市				更地	(南7.5 m	県道			
押川7 C	<u></u>			-				7#1/-			1-7	ı → =	エ 4 フ	+ ` *			/ * /7 \
柳川下	b			יוויי				地	() 方	形	294.7 m	中国			(旬) 70,200)
柳川 7 K 柳川市	С	柳川7 C	柳	川市				建付地	(長)	方形	南6.6 m	市道			
柳川7 K 柳川市	d	柳川7 K	柳	川市				更地	(ほ)方	ぼ長 形	西2 m市	道			
106 107 106 107 10	e			川市				更地	(道			
(円/m') 正 正 価の補正 補正 (円/m') 因の比較 格(円/m') 比較 (円/m') に較 (円/m') に		- 10	06										二方路				
21,166	NO)	査定価格 (円/㎡)
100	а	(21	, 166						21,166				21,0				21,000
(b	()						17 022			1	20.0	接近	C		20, 100
(С	()	100	[100.0]	_100	100			_10	0			画地			· · ·
(d	()	_100	[100.9]	_100	100		·	_10	0			行政			· ·
0 ア事情 で動率 プ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 0 正常 %/月 0.00 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0 正常 %/月 0.00 一日 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0 正常 %/月 0.00 一日 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0 正常 %/月 0.00 一日 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 日本 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0 正常 %/月 0.00 一日 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 -3.0 環境 -3.0 原境 -3.0 原境 -3.0 原境 -3.0 原境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0 正常 %/月 0.00 一日 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 日本 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	e	()	100	[100.0]	_100	_100			_10	0				[100.	\vdash	· ·
の内容 変動率 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +5.0 交通・接近 +1.0 環境 -5.0 回地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -1.0 環境 -16.0 回地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -1.0 環境 -16.0 回地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -3.0 環境 -5.0 回地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -3.0 環境 -5.0 回地 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 街路 -3.0 交通・接近 -3.0 環境 -3.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -5.0 環境 0.0 行政 0.0 ぞの他 0.0 で通・接近 -5.0 環境 0.0 回地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	NΟ						[102.0]		22,235						100		22,700
0.00 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 日本 0.0	140				いいしてへつしょうか	N.						******	107164207	13D/(
正常	а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	·	0.0	街路		+5.0	交通・接近	[‡] +1.0	環境	-5.0
0.00 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 日本 0.0			0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
画地 0.0 打政 0.0 その地 0.0 行政 0.0 であ地 0.0 であ地 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +5.0 交通・接近 -3.0 環境 -5.0 で	b	正常			0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	^t -1.0	環境	-16.0
0.00 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 日本の他			0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
正常 %/月 街路	С	正常			0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	ī -3.0	環境	-5.0
+0.08 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 き 正常 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 0.0 一 一 0.0 その他 0.0 日本の他 0.0<			0.00	画地	0.0	行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
画地 0.0 TD 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +3.0 交通・接近 -5.0 環境 0.0 一回地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0	d				0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	ī -3.0	環境	-3.0
0.00 画地 +2.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0			+0.08	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
	e	正常			0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		+3.0	交通・接近	-5.0	環境	0.0
			0.00	画地	+2.0	├───	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
	_ オl	· 比準価格》	央定の3	理由									<u> </u>	〔比準価格	:	2	I,100 円 / ㎡

									121-7-1 (21	-)	. 5.50
(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	花市街地内に	存して	ており、Ⅎ	上地(の再調達原価の	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	能な場合	の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E i	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
		100						<u>100</u> []	100	1	
付帯費用		付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 圧後の価格 除した価格 較			, 個別的要 比較	要因の	再調達原価				
(円/㎡)			正復(の間では、 (円/㎡)	际	したimfe (円/n	r ^²)	₹X	LLTX		(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100]	
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格		F	ໆ / m²		
内訳											
素 事情の 月率地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	工 %/月 費				% / 月	費用				% / 月	
地域要因の比較	は域要因の比較										

(3)	収益価格算定内訳										
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由										
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り			
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	1×10 1×11	(円)	(r-g)			
法						()	()			
			円 (円/㎡)				90			
			D ([] / III)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			る住宅地域であり、居住 よいことから収益還元法		よって価格形成	戈がされ	んてお			

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

4 不動産ID 柳川(県) - 4 宅地-7

柳川市三橋町久末字頭無838番2	2906000144006-0000 2906001110254-0000
柳川市三橋町久末字頭無838番2	2906001110254-0000
	I I

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

 鑑定評価額
 7,080,000 円 1 ㎡当たりの価格
 30,000 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²	
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍	
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価							

2	鑑定評価額の決定		リ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		市筑紫 紫町 7 0		70番15	5					地 (㎡		236	法 [·]	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の現	見 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(都 (60,) 1中 200)	専
	正方形 1:1	住宅 W 2			が比較的整然 注宅が建ち並	4 -×4	北4.5 市道	m		水道、 ガス、 下水	西鉄	柳川2 km		(そ) (60,	の他) 180)	
(2)	範囲	東 160	m、西	90 m、	南 10	m、北	35 m	標準	■的使用	月戸建	住宅均	 也				
近	標準的画地の形ង	大等	間口	的 15	m、 奥行		15 m	、規	.模		220 m	i程度、	形状]	上 下方形	<u>, </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	になし			街 4.	5 m市	道	交通施設	鉄柳	天神大 川 」駅	牟田線「西 西方	法令規制	(60,	5) 1中 200)	.専
	地域要因の将 来予測	一般住宅			の住宅地域 用地の取得	 或であり、			」 環境を	形成し		る。今のと	1,10110	1)地域的	な変動
(3) 最	有効使用の判定	戸建住宅		~~ \	3 - 7 - 7 - 1	× VI			(4)	対象基準 の個別的	隼地 7	はい				
` '	に 注定評価の手法 適用	取引事例		比準価額収益価額			0,000 2,400	円/㎡ 円/㎡		因						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	i I							
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/㎡	i I							
(6)市	「場の特性	要者は、経	柳川市内	3の地場1 バらも回復	心部及びその 企業に従事 复傾向にある が高くなっ	する勤労t る。特に <mark>オ</mark>	世帯やは	也縁的逞	髪好性を	を有する	一般	固人と考え	られる。	戸建	住宅に対	する需
ĺÌÍ	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	のため規 信頼性と	記範性が高 :してはや	訊)。収記 や劣る。	及び選択した 金価格は、「 以上から、 シ映した比な	収益性の額 、対象基準	観点から 集地が存	ら市場価 字する地	₫値を排 地域の値	巴握した 主宅地価	:もの [*] 「格は、	であるが、 収益性よ	想定事項 りも快通	頁が多 歯性や	いため、 利便性が	手法の
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規		内 準 沢 代	■ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m² [100	100	100	[100]			祖	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番柳川(県)	号	- 10	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比判		内 準	■ 交通 公 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +9.0 +13.0
基の 準検 地討	前年指定基準35,	地の価格 000 円/	. -	104.3]	100 [100.0]	100 [121.9]	[100 100		2	9,900	祖		0.0 0.0 0.0	因 -	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(基準価)	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 対 代表標準地	価 変動 点) 成 況	一般的 要 医 地 域要 医	国	建住宅 叫市中	の取得	需要は、 比較的	、やや 近い、	が、市中心 回復傾向に 既成の戸建 は反転の動	部及び位 ある。 住宅地域	或であ	る。不動				
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		% 半年[- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的 要 因		別的要	因に変	動はない	ι I.					

宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 i状	接面道 状況		主要交通 殳の状況	施	法令上の規 制等
a	柳川7C - 904	柳	川市				建付地	(ほほ) 方形	 長 ;;	南5 m市i 東6.8 m 北4.6 m 三方路	道			(都) 1住居 (70,200)
b	柳川7C	柳	川市				建付地	(長方	·····································	北18 m県				1 住居 (60,200)
С	- 1001 柳川7C	柳	川市				建付地	(ほぼ) 方形	 長 ;;	南4 m市河	道			(都) 1 住居 (60,160)
d	- 603 柳川7C	柳	川市				建付地	(ほぼ) 形	 台	西21 m国	道		((都)2住居 (60,200)
e	- 1303 -							()						
NO	取引価値(円/ロ		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域の	域要比較		 住定標準個 (円/㎡)	i 個別比車	则的要因(贫	D	査定価格 (円/㎡)
а	(30,0)	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [103.0]		29,272	100			29,56			0.0	29,600
b	(27,1	88	100 [100.0]	100.0]	100 [100.0]			27,743		3.4]		29,70			0.0	29,700
c d	30,8	90	100 [100.0]	[100.6] 100 [100.1]	100 [100.0]	100 [100.0]		31,075	100 [98	3.0]		31,70	回地 9 行政		0.0	31,700
e	32,1	99 ([100.0]	100	[100.0] 100			37,919		5.7]		30,16	6 そのft	也 ([100 . 100	0.0 0]	30,200
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内部		[要因	 の比較の	 为訳	100		
а		/月).08	街路 画地		交通・打		_環境 その			街路 行政			交通・接近 その他	-2.0 0.0	- □環境 - 	0.0
b		/月).00	街路 画地	0.0	├ ├交通・打 └ ├ 行政	·····································	- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -			——— 街路 行政			交通・接近 その他	-1.0 0.0	· 環境	-15.0
С		/月).08	街路 - <u>-</u>	0.0	<u> </u> 交通・打	·····································	- └環境 -		0.0	 街路 . <u>-</u>		-1.0	 交通・接近 		_ □環境 -	0.0
d			街路		¦行政 交通・打		 		0.0	行政 街路			その他 	0.0	□環境	+5.0
	+0	0.02	画地	-15.0	 ¦行政 -	0.0	その	· 他 	0.0	 行政		- !	 その他	0.0		
e	%	/月	街路		交通・技	妾近	環境		:	街路			交通・接近	Ī	環境	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **30,000** 円/㎡]

(2)	2)積算価格算定内訳															
L-/	/187FIM1H7	-~-	ш .													
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原促	iのi	把握が困	難なた	め。			
(2))-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正		の補修正後	造	成工事費		標準	化補正	時点側		造	成工事費の補
	(円/	m²)				の価値	音 (円/㎡)		(円/m	ı)					119	証後の価格 (円/㎡)
	100 [] 100										10	0	1	_1		
			[]	100						Ĺ]	10	00		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域: 較	要因の比		り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)						の価格 (円/㎡)	Pa	くした価格 (円/m	ຳ)	野文		比較			(円/㎡)
			100)					(%)	10	00		_1		
			[]	100						[]	10	00		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算 ⁶	価格			P] / m²			
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% /月 事						% / 月	費用						% / 月		
				費												
地址	域要因の比較 街路						・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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.8 0.4) (0.9788) 3,652,691 777,436 2,875,255 2,691,730 183,525 3.4 % 179,634 収益価格 22,400 円/m²) 5,283,353 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)	-2 想定建	物の物	大況										柳川(県)	- 5	- 	地-4
		用	 途		建築同	 面積	(m²)		構造・阝	階層		延床	面積		(r	m²)
共同]住宅						120.00	L S	2 F	•					240.00	
么	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建業	基本等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	3) 1中	専		60 %		200 %	180 %		236 m²	15.	5 m× 1	5.0 m	前面道路:	–		.5 m
	定建物の)概要	2 L D I 定。使F	くタイ! 用容積 ²	 プ、平均 率は、当	面積約(該地域)	5 0 m ³ の住戸を こおいて標準的	_	 有効率 の理由	10	0.0 %	外廊下、	特定道路まり、外階段のな		:	m
(3).	-3 総収益	、	 n						<u></u>							
	階層	用送		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 A	月	額支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
	ra/e				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) t	権利金等(月数	数) b権利	间金等	(円)
		介尼			120.00	100.0	120.00		1 200		150	600	2.0	0	307	,200
1	~ 1	住居			120.00	100.0	120.00		1,280		153,	000	1.0	0	153	3,600
		住居			120.00	100.0	120.00		1,330		159,	600	2.0	0	319	,200
2	~ 2				.20.00		.20100		.,,,,,		,		1.0	0	159	,600
	~	~														
	~	~														
	~														626	6,400
	計				240.00	100.0	240.00				313,	200				3,200
年	額支払賃								313.	└── 200 P	9 × 12	 ケ月 =		3	3,758,40	
	共益費(管							円/r				12ケ月				0円
b:	 共益費(管	理費)	の算出根技	処			共益費を別途		慣行はな	いた	め、計」	 としない	١,			
7	の他の収	7入(駐	車場使用料	料等)				円/台	∃ ×		台×12	ケ月+		=		0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	額)			敷金により担	保されて	いるため	計上	しない。					0 円
	室等によ						3,	758,400 P	9 x		5.0	%				
		至率 P	A (%) + (× 空	至率B(%))	+	P	9 ×		5.0	% =			187,92	20 円
	上計													3	3,570,48	
			益(空室損約 4.7.4%(第45			= 14 \		,400 円 ×		.0 %			00 % =		5,95	51円
			益及び償却					年数(,200 円 ×		年) .0 %		四リ(1.00 %)		76,26	
		(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =			0円
	\$収益 		+ + 	賃料の	質出規物		()内は支	•	2,691 円		(15,478	円/mf)		
NO						甫 時.	点修 標準化	建物村	洛 地址	或要と対	基準階級主義		定実質賃料	基準地	基準階の	D賃料
	実質賃料 正 (円/㎡)				正	補正	差修正	因の比	七学父	格差修正	=]/m²)				
а	1			<u>100</u>		<u> </u>	100)	100 [-]		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,361 F	ጣ/ ㎡	
b			()	_100	_ 1] _100	100	100)	100	-		月額支持		
	-		()	[] 10	[] 0	[] []	[]		基準階		
С	- ()	<u>100</u>	10	0 100	100	<u></u>]	<u>100</u>	-]		举 华陌	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		182,800	円	45,700,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		150,336	円	3,758,400 × 4.0 9	%	
/\ 	土地	33,000	円	査定額		
公租公課	建物	319,900	円	45,700,000 × 50.0 % >	14.00	/ 1000
損害保険料		45,700	円	45,700,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		45,700	円	45,700,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		777,436	円	(3,294 円/㎡) (経費率	21.3 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格: 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	¥	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<u>'</u>	
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		45,700,000 F	3	405 000 EI (· · ²	設計監理	
— 11/F1時 後/聖 <i>寸</i> 7		0.0500		185,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	: (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,691,730 円 11,406 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,652,691	円
総費用					777,436	円
純収益 -					2,875,255	円
建物等に帰属する純収益					2,691,730	円
土地に帰属する純収益 -					183,525	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				179,634	
×				(761	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 °	%			
		5,283,353	၂	(22,400	円/m²

4 不動産ID 柳川(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市筑紫町字成町70番15	2906000006046-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24 25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所	
柳川(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士的野泰浩	

鑑定評価額7,510,000 円1 ㎡当たりの価格17,000 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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	今和 7年 7月 1日	 (5)価格の種類	正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地副且口	マ和 / 牛 / 月 日	(3)川川竹のが里共	正市111111111	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 柳川市大利	即鷹ノ尾	字小対米 1	I 1 7 8 種	番 5 外			地積 (m²)	(442	洼	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	ひとの	(60	ß) 1住,200)	:居
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		注宅と農家住 6住宅地域		南西5 m 市道、 南東側道		水道	西鉄中	島500 m		(र	: の他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	150 m、	南 2001	m、北	100 m 標	準的使用	用戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥行	ī 約	25 m、	規模		400 ㎡科	建度、	形状!	長方?	形	
地域	地域的特性	特記を特になり			街 5.	0 m市道	交通	i 西鉄F	中島駅北	方500 m	法令	対 !	象基準地	と同じ
1-3,		事項			路		施設	ŧ			規制			
	地域要因の将 来予測	一般住宅と農家 つ静態的に推移				ある。格別(の変動要	更因は認	められ ⁻	ず、現状の)土地 [‡]	利用	状況を維	持しつ
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準の個別的		地				0.0
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	17	7,000 円/	m²	因						
(の適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²							
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²							
		開発法		による価格		/ 円/								
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は柳 要者は柳川市に 基調にあり、周 る。土地につい	地縁を有る 辺地域にも	する第一次耳 おける不動剤	双得者層等 全取引状》	等が中心とな 兄等を鑑みる	る。全 と、長	般的な 市 らくの下	域の住 落基調:	宅地に係る から底値圏	不動産	百市污	は緩やな	かな上昇
` ˈi	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	中心市街地から 等はほとんど見 建住宅地として 地価格との検討	られないる の快適性t	ことから、し や利便性をか	収益性に基 反映して原	基づく価格形 成立した取引	が成は認。 価格よ	められず り試算し	*、収益:	還元法の適	囲は圏	念し	た。本作	牛では戸
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +2.0 +17.0
基の 準検 地討	制牛指疋基準	地の価格 ,300 円/㎡	[100.0]	100 [100.0]	100 [118.1]	[100.0]	1	17,200	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共	17,00 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動	要因	□ を中心	として、	全般的	□ び高齢化 に地価動	が進んでい 向は軟調に 弱含みで打	Nること C推移し	ノてし	る。	
基準地の等	行表標準地 標準地番号	標準地	- 円/㎡	形 状 成 況 要 因		国	ると地位		は静態的	で、底値圏				
前カ	変動率 年間	0.0 % 半年	間	% の) 女 L	n ,								

柳川(県)

- 6 宅地-2

NO	取引事 例番号	₹	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 沙状	接面道状況	路の	主 設 <i>0</i>	要交通:	施	法令上の規 制等
a	柳川7 C		川市				建付地	(また 方邪		東12 m計 南4 m 角地	道			((都) 80,200)
		10					/-										/ +m >
b	柳川7 C		川市				建付 地	(方形		南6 m市	旦				(都) 70,200)
c	- 6 柳川7C	01 #ini	川市				更地			不图	タエジ	南5.4 m	市道				(都)1住居
							文地	()	ENZ	H30.4 III					70,200)
d	- /· 柳川7C	09 #úil j	 市				建付			長方	〒形	南6.6 m	市道				(都)
u		12	1115				建付 地	()	7117	H-0.0 III				(70,200)
e	- /	12															
	_							()							
NO	取引	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推:	 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較	格	性定標準値 (円/㎡)	E 1	個別的 比較]要因0		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.8]	100	100			_10				街		(0.0	
b	(,522	100.0]	100	100.0]	[105.0]		23,308	10	8.5] 0		19,66	·····································	通・ 沂	(0.0	19,700
	14	,297	[100.0]	100	[100.0]			15,774		4.7]		16,6			(0.0	16,700
С	()	100	[100.0]	100	100		00 070	10			47.4	画:	地	(0.0	47.40
d	(,665	100.0]	100 [100.0]	100	[97.0]		20,273	10	8.3]		17,13	行 行	政	(0.0	17,10
	20	,000	[100.0]	100		[100.0]		20,000		4.3]		17,49	98 そ	の他	(0.0	17,50
e	()	100	100	100	100			<u>10</u>						[100 .	<u>o</u>]	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]				工地域		の比較の	内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	 妾近	-8.0	環境	+25.
		-0.08	画地		 行政		その			 行政		i	その他			L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		- 1	交通・技			環境	+3.0
		-0.08	 画地	 -10.0	 行政		 その			 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-3.0	環境	+22.0
		0.00	画地	-3.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技		-8.0	環境	+23.0
		0.00	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		¦ ¦交通・接	近	環境			街路			交通・技	妾近		環境	
			├ 画地		└ ¦行政		└ ├その	 他		 行政		L	その他			L	

												1717.1	(>1<)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ないは	場合その理由		既成	市街地に	存して	おり土地の	の再	調達原何	面の把掛	屋が困難で	:ある <i>†</i>	ため 。		
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原何	描法の適用がⅰ	可能な	诸場合(の価格										
造成事例番号			-			所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ž	造成工事費 (円/r	n³)	標準	化補正	時点何	修正		延後σ	■費の補 ○価格 ∃/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		付帯質正後の	費用の補修 D価格	₹	i効宅地化≥ 余した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 拝	調達原	種
(円/㎡)						(円/㎡)	120	ドロル (円/r	n²)	+*		10+X			(P] / m²)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]		l			
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳						·										
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率3	5動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i		交通	・接近		環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円		還元利回り (r-g)					
法						()		()					
	収益価格		円 (円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		需要者は自己使用目的 ことから収益還元法の	りが中心であり、利便性 D適用を断念した。	生・快適性に着目して	価格形成がなされて	こおり	יט,					

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

4 不動産ID 柳川(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米1178番5	2906000113183-0000
2	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米1178番6	2906000113184-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22 23		
23		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鈴	濫定所	
柳川(県) - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士	的野	泰浩

鑑定評価額 13,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 19,000 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)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ C) / T + 2 O 15 * T	工 供 体	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決	定の埋田の	り安旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1217	川市大和	町徳益字	神の前94	4番						也積 n²)	(684	ìź	去令上の 規	制等
地	形状	敷地の況	利用の理	用证 况	②の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	持		な交通施設 D状況	その	(者 (70	ß) ,200)	
	台形 1:1	住宅 W 2			E宅のほかに Bられる住宅		東4.5 市道、 北側道			水道	徳盆	盖350	m		(₹	その他)	
(2)	範囲	東 200	m、西	150 m、	南 100	m、北	150 m	標準	** **********************************	用 戸建	住宅	地		1			
近四	標準的画地の形	状等	間口	勺 25	m、 奥行	亍 約	25 m	、規	模		600	m²程	度、	形状は	ŧij.	正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	になし			街 4.	5 m市)	5 m市道 交通		徳益馬	訳西方	່ 5350	m	法令	対!	象基準地。	と同じ
-74		事項				路			施設	:				規制			
	地域要因の将 来予測				ち並ぶ住? と予測され		ある。柞	各別の	変動要	因は認	めら	れす	、現状の	土地和	可用	状況を維	持しつ
(3) 聶	長有効使用の判定	戸建住宅	三地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	角址	<u>t</u>				0.0
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権	各	1	9,000	円/m	ı̂								
0,)適用	収益還元	法	収益価額	各		2,870	円/m	_								
		原価法		積算価格	各		/	円/m									
		開発法			こよる価格		/	円/m									
(6)市	5場の特性	自己使用は緩やが	目的で出 な上昇基	線的選列 調にある	農家集落を 子性を有す るものの、 いては、 6	る個人等: 相対的に	が中心と 農家集落	:なるも 地の色	らのと ^き 色彩が引	考えられ 強い住宅	いる。 E地の	全船)地位	いな市域 は緩やか	の住宅 ながら	地に 下落	こ係る不動 落傾向にあ	産市況
村	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格 のである	ドは代替類 が、想定	類似性が調 の回で何	也域である。 図められる。 面格が変動 E基準地価	住宅地域の	の事例よ があり規	り査定	Èした。 は劣る。	収益値 よって	格は	は収益 きの需	性の側面 給動向を	から市反映し	場信 た し	価値を把握	したも
(8) 公規· 示準:	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準:	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	円		100	100	100	[100	1				補 正 -	画地 行政		因	行政 その他	
をた	46 ch ++ M+ 111. 3					-	'		116				: の他		111.	/4-05	
(9) 指か 定ら	指定基準地積	音号	- 1	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 +5.0
基の 準検	前年指定基準		_ -	100.0]	100	100	[100		1	9,100	:	補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	20	0,300 円/	m	100	[100.0]	[106.1]	100			·		7	一の他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。) 円 / ㎡	価 変 よ、格 動	1							が進んでい 句は軟調に			ら、柳川市 Nる。	郊外部
基準	・ 2 基年地が 検 である場合の検	共通地点(代表 討 標準地	支標準地 等	៖と同一地 -	形 状成 況	地域							みで推移し 頃向にある			標給動向を 屋される。	勘案す
地格 の等 前か	公示価格	頃 -0.5	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	個別的 要 团		別的要	因に変	を動はな	l 1.						
או הא,	夂劉竿 午	ار.ن ن-∪.ن	70 + 4 1	ال	70 07												

(1)	比準価格	\$算定内 	1訳													
NO	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	国地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	柳川70	5 柳.	川市				底地	(ほほ ₎ 形	整	北東18 m 南東3 m	国道		((都) [80,200)
	- 10	005										角地				
b	柳川70	二 柳.	川市				建付地	(,	方形	f長 彡	東12 m市 南4 m 角地	道			(都) 80,200)
_		710	+				于山			E+	-π/.	東9 m私i	*		_	<u>/</u> ≱ 7 \
С	柳川7(川市				更地	(,	長方 	コガシ	果9 冊仏1				(都) 70,200)
d	- 7 柳川70	702 - +m	 川市				更地			E+	-π/	北6 m市i	*			(都)
u			חות				史地	(長方 	אנס	אנט ייין				(旬) (70,200)
e	- 10	006														
	_							()						
NO	取引(円	価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	1	1,153)	100	[99.8] 100	100	100		00 044	100			00.00	街路		0.0	00, 000
b	(0,200) 4,522	[100.0] <u>100</u> [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100		29,841	[133)		22,30	接近	(0.0	22,300
С	()	_100	[99.7]	100	100			_100)		<u> </u>	画地		0.0	·
d	(0,554	100.0]	100	100	[100.0]		20,492	108			18,88	87 行政	(0.0	18,900
	22	2,523	[100.0]	100	[/]	[100.0]		22,703	[118			19,15	59 そ の		0.0	19,200
е	()	100 []	100	<u>100</u>	[]			<u>100</u>)]				[100 .	.0.]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部						_	 城要因	 の比較の	 为訳			
а	正常	%/月	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	+30.0
		-0.03	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	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 -9.0	環境	+15.0
		-0.08	画地	 +5.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路				近 _{-10.0}	環境	+17.0
		-0.05	画地		 ¦行政		その		-	 行政			 その他		. L	
d	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	交通・接続		環境	+21.0
		+0.08			_ 行政		その			 行政		Ĺ	 その他		. L	
e		% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・接		環境	
					_ ¦行政		¦ ¦その	 他		 行政			 その他		. <u>L</u>	
→ !	上準価格:	油宝の	 		I		1					1	〔比準価村	女 ・	4	9,000 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 19,000円/㎡〕

(0)	イキ ケケ / TT よわ ケ	<u></u>	∸ □													
(2)	積算価格算	早正内	武 													
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存して	おり土地の)再	調達原価	の把握:	が困難で	あるた	め。	
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	カ補修正後 8	造	成工事費		標準	化補正	時点例	多正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)					=	(円/㎡)
			100)							10	0				
			L	J	100						l l]	10	00		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		i効宅地化率 はした価格	≅で	地域:	要因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	P J	(円/m	ı)	₩X		LLTX			(円/m²)
			100)					(%)	_10	0		_1		
] []	100						[]	10	00		
Ę	熟成度修正	,	[]	/ 100			積算	価格			P] / m²			
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			%/月	事					% / 月	費用						% / 月
				費												
地址	域要因の比	較		街路	Z	交通	・接近		環境			行政		3	その他	l

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9777) (3.8 0.4) 5,495,219 6,988,319 5,426,940 68,279 1,493,100 3.4 % 66,756 収益価格 2,870 円/m²) 1,963,412 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-	2 想定建	動の状	大況											柳川(県)			地-4
		用	途		建築同	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(r	'n)
共同	住宅						250	.00	W	2 1	F					500.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	積率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都)			70 %		200 %		200 %		684 m²	25	.0 mx :	26.0 m	前面道路: 特定道路ま			.5 m m
想	定建物の)概要	基準地のた。)現状。	上地域の		吏用を	勘案して	想定し	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段				
(3)-	3 総収益																
	皆層	用道		床面	積	有効率	有落		1㎡当 支払賃	ー 作り月額 料	F	月額支払賃	5料 a	保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
	~ 1	住居			250.00	100.0		250.00		1,200		300	,000	1.0)	300	,000
	~ 2	住居			250.00	100.0		250.00		1,250		312	,500	1.0)	312	,500
	~																
	~																
	~															612	2,500
	計				500.00	100.0		500.00				612	,500				
	額支払賃										500	円 × 12			•	7,350,00	
	せ		の算出根拠	<u></u>					円/	m² x		mx	12ケ月	=			0円
			車場使用料						円/	台×		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金客	頁)			敷金	により担	保されて	ている。							0 円
			₹相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	7,:	350,000	円 x 円 x		5.0	% =			367,50	00 円
以	上計	+ a+													(5,982,50	
保	証金等の	運用記	益(空室損失	夫考慮 後	ઇ)			612,	500 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		5,81	9 円
権	利金等σ	運用記	益及び償却	額(空室	室損失考	慮後)		償却領	手数(円 ×	:	年) %	運用利 x	回り(%) =			0 円
₹0	の他の収え	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	:	%	×		% =			0 円
	収益		+ +							88,319 円		(10,217	円/㎡)		
Ť)月額支払 「また」。) 内は支持			_b		- I	47 CC /CC		++ ×+	- <i>t-</i>
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情	補 時; 正	点修 :	標準化 補正	建物 差修正	格 地球	域要 比較	基準隊格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D資料
а	-		()	<u>100</u>] [<u>100</u> []	<u>100</u>] [0]	<u>100</u>	1		対象基準月額実	質賃料 1,251 F	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] 100	0]	<u>100</u>]		月額支(払賃料 1,250 F	円/㎡)
С	-		()				100	<u>100</u>] [0]	<u>100</u>			基準階	2 F	В

				· ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		362,400	円	90,600,000 x 0.4 %	6	
維持管理費		294,000	円	7,350,000 × 4.0 %	6	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	21,300	-	査定額		
公租公課	建物	634,200	円	90,600,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		90,600	円	90,600,000 × 0.10 %	б	
建物等の取壊費用の積立金		90,600	円	90,600,000 × 0.10 %	б	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,493,100	円	(2,183 円/㎡) (経費率 2	21.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格- 建物等	等価格)	40 %	6	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		90,600,000 円		470 000 TI (²	設計監理	
一 工小庄上耸 (岭) 黑		0.0500		176,000 円 / ㎡× 500.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0599			0.0865 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(5,426,940 円 7,934 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					6,988,319	円
総費用					1,493,100	円
—————————————————————————————————————					5,495,219	円
建物等に帰属する純収益					5,426,940	円
土地に帰属する純収益 -					68,279	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				66,756	円
×				(98	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		1,963,412 円	3	(2,870	円/m²

4 不動産ID 柳川(県) - 7 宅地-7

1 柳川市大和町徳益字神の前94番 2 3 4 5 6 7	2906000089630-0000
3 4 5 6 7 7	
4 5 6 7 7	
5 6 7	
6 7	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16 17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41 42	
43	
43 44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
備考	<u> </u>

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額 6,870,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,200 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

)要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに「柳川	川市大和	地 (㎡		674)	法令上の規制等									
地	形状	敷地の況	利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					接	要な交通 近の状況	施設との	(都) (70,200)					
	台形 1.2:1	住宅 W 1		農家信い住宅	宅が多 南5.5 m 市道				水道	塩塚1.8 km			(その他)			
(2)	範囲	東 50	150 m、	50 m、南 100 m、北 150 m 標準的使用 戸建信							 住宅地					
近	標準的画地の形状	大等	間口約	ኃ 20	m、 奥行	対	30 m	、規	模	'	600 m	程度、	形状·	長方形		
隣 地 域	地域的特性	地域的特性 特記 特にな 事項				街路-			交通施設	塚」馬	尺 南	牟田線「: 西方	塩 法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将 来予測															
	最有効使用の判定	戸建住宅	13世	比準価					``	対象基準 の個別的 因	準地 的要					
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例	1	0,200	円/㎡ 円/㎡		—									
		原価法	<i>.</i> /Δ	収益価値		/ 円/㎡										
		開発法			発法による価格 / 円/㎡											
(6)市	市場の特性	性を持つ 殆どなく	司一需給圏を、柳川市郊外に存する住宅地域と判定した。主たる需要者は、農業又は漁業に従事する個人や地縁的選好性を持つ勤労世帯が中心と考えられる。近隣地域は周辺が田畑で囲まれた集落であり、以前より、市内外からの転入は治どなく、少子高齢化による人口減少が顕著となっている。これに伴い、不動産の取引自体も少ない地域である。このような状況を反映して、地価は依然として下落基調にある。													
) 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	、収益還 求められ	元法の適 た比準値	i用は断だ i格は、r	念し、取引	事例比較 映した実	まによる 証的な値	る比準個 価格であ	5格の∂ 5り、i	り試算し 兇得力が	た。類	頁似性を	持つ複数の	推である。したがって D事例を比較検討して 本件では、現実の市		
示準	***	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	公示価格 円 / ㎡		100			[100]			祖正			因 行政 その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	定基準地番号		時点 修正	時点 標準化 修正 補正		と 要	別的 因の 較	の比差	象基準地 比準価格 円/㎡)	内準	標街路準交通		地 街路 域 交通 要 環境		
基の 準検 地討		前年指定基準地の価格 円/㎡			100 100		[100]			補 画地 正 行政 その他			因 行政 その他		
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格	価 変格 動	一般的 不動産の取得需要は未だ弱いが、市中心部及び住環境が良好な地域 要 因 戸建住宅の取得需要は、やや回復傾向にある。							主環境が良好な地域の						
基準検 である場合の検討 ボール ボール は									不動産需要は依然と る。							
地格 の等 前か	公示価格	(個別的) 個別的要因に変動はない。 要 因														

柳川(県)

- 8 宅地-2

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道状況	箟路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	柳川7C - 703	柳川市				建付地	(長7	形	北4.7 m市道				((都) 70,200)	
b	柳川7 C	柳川市				建付 地	(長7	形	東4.7 m	 市道			((都) 70,200)	
c	- 903 柳川7C	+	川市				建付 地	(不整)	隆形	南10 m回	国道				(都) 70,200)
d	- 906 柳川7C	-	川市				更地	((ほぼ) 方邪	ぎ長 ジ	南18 mi	5道			((都) 70,200)
e	- 604	Į .						()							
10	取引価格 (円/㎡		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較	格(推定標準((円/㎡)	T i	個別的 比較	 的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円 / ㎡)
а	(12,) 583	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		12,633	10	0 1.3]		10,415		路通・	C	0.0	10,400
)	(12,)	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		12,746	_10			10,271		近		0.0	10,300
=	(12,6)	100.0 J	[100.0] 100	100.0]	100 [95.0]		13,291	_10	0		10,1		境 地		0.0	10,200
ł	(13,)	100 [100.0]	[99.3] 100	100	100 [100.0]		13,491	_10			Ť		政の他		0.0	10,200
.	()	_100	100	100	100		,	10			,.			[100 .	-	,
10	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	 補正の内部								の比較の	内訳				
э			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	+25.0
		0.08	四地		¦行政		その			行政			その他		0.0		
)		/月 0.04	街路 画地		 交通・接 		環境 その			街路 行政					+10.0	·環境 - 	+14.0
-	正常 %	/月	街路		」)以 交通・接		- - 環境		0.0	街路			その他 交通・		-3.0	環境	+27.0
		0.00	画地				- そ の			 行政		i	 その他		0.0	Ĺ	
ł			街路		· · 交通・接 		環境		0.0	街路		+11.0	交通・	接近 	-3.0	· 環境 · よ	+23.0
_		0.07	凹地	0.0	¦行政 ¦充海,按		その一字時		0.0	行政		0.0	その他		0.0	Ţ⊞↓┷	
9		/ 月	 画地		┆交通・接 └ ╎行政	 :灯	環境 その			街路 行政		ا ا ل ا	交通・ その他			· 環境 - 	
_	 				1		1					İ	0),200 円 / ㎡

														121.4.1	(>1<)	`		0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地でる	あり、	再調達原何	面の	把握が困	難なた	こめ 。				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な場	易合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正)価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	多正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							10 [<u>0</u>]		00			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	前効宅地化薬 除した価格	をで	地域:	要因の	比 個別的 比較	内要因	の 再	調達原	原価
	(円/	m²)				111111111111111111111111111111111111111	_1友((円/㎡)	Pa	、U/Cillaffi (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)]]			
Ē	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	或要因の比	較		街路	<u> </u>	玄	Σ通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			·
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有を主としたた。	農家住宅と漁家住宅が	が混在する住宅地域に存	すし、市場は実需が 殆	どであるため、非道	10円とし

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

4 不動産ID 柳川(県) - 8 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市大和町塩塚字明官1148番1	2906000095697-0000
2	柳川市大和町塩塚字明官1149番	2906000095700-0000
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		
38		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		l
1HH -5		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
柳川(県) - 9	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額 7,130,000 円 1 ㎡当たりの価格 13,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 柳	川市三村	喬町木元	字中ノラ	天神	2 4 0 番						坦 (m	b積 ₁)	(540	注	き令上の規	見制等
準地	形状	敷地(の利用の	現別	週辺の土	地の	利用の状	接ī	面道路	の状		供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	足との	(者 (70	ß) ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			型住宅、原 る既成(主宅が混 地域	南6.5 市道	5 m		7.	水道	西銷	共柳川	3.6 km		(7	: の他)	
(2)	範囲	東 8	0 m、西	100 n	n、南	40	m、北	100 m	相	標準的	 内使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約	18 m、	奥行	亍 約	28 n	n,	規模	Ę		500 r	m²程	度、	形状	長方?	形	
地域	地域的特性	特記	寺にない				街 6.	5 m त	道		交通	西鉄杉 km	卯川駅	尺北 勇	東方3.6	法令	((70	部) ,200)	
-20		事項					路				施設	<u> </u>				規制	i		
	地域要因の将 来予測						に農地等 後も概ね								価格形成 つる。	はに影響	響を	与えるよ	うな地
(3) 5	員有効使用の判定	戸建住	宅地								1 0	対象基準 の個別的 因		ない	١				
(,	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準化	西格		1	3,200	円/	m²		긔							
O.)適用	収益還	元法	収益化	西格			/	円/										
		原価法		積算化				/	円/										
		開発法	ДШ.		まによる		-	/ + ^ +>	円/		## 1-	. 1/11 📥 1			5±1.1 =	- 1-1	фЛ <i>(-</i> -	# =	1 仕立る
(6) П	万場の特性	取得を開郊外の個	目的とす 主宅地域	る当該圏 、農家信	圏域の個 注宅地域	人がの需	中心であ 要は総じ	り、需 て弱く	要は限 、地値	艮定的 西はい	的であ ハまだ	る。人 下落基	口減調に	沙、 .ある	要者として 高齢化の ら。農家住 い価格帯を	進行に 宅地垣	より)、利便性 なむ当該圏	生の劣る 圏域の取
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	反映した	た価格で く価格形	ある。- 成がさ∤	−方、収 ιており	益価 、 収:	格は、当	該地域 づく価	が自用 格形成	月の- 戈がる	一般住 されて	宅地、	農家 \ため	住宅 適用	:もので、 営地であり 引しない。 Eした。	、居住	の物	や適性及で とっこう かいきょう かいきょう かいき かいき かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい	が利便性
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	重地	時点 修正	標準補具	準化 正	地域 因の比 較	七三季	國別的 要因の 比較	(対象基 の規準 (円 /	価格	内		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	/ パボ畑を			[]] 100		100	[]					補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	_ []	[]	- 10	00				'	正 そ	行政			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	묵	- 1	時点 修正	標準補	—— 準化 正	地域語 因の比 較	七 要	国別的 要因の 比較	(対象基 の比準 (円/	価格	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-5.0 +5.0 +54.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,300 円	_	100.0	<u> 100</u> [100		100	-	0.0]		13	3,200		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,)0 円/m	⊼≃										性のよい中 ではいまた				
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地	等と同一 -	地点)形成	; ; ; ; ; ;	地地								む住宅地域 あり、地位				
地格 の等 前か	公示価格	-0.8	% 半年	円/m 間	が 数 数 の	l	(個別的 要 (2	- 1	個別的	要因	目に変	動はない	, I _o						

柳川(県) - 9 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道:	路の 主設	三要交通旅 の状況	色	法令上の規 制等
a	柳川7C		川市				建付地	(ほ(i) 方形	 ぎ正 形	南6 m市道				(都) 70,200)
b	- 6柳川7〇	01 柳	川市				更地	(ほに) 方形	ぎ長 形	南18 m市	道		((都) 70,200)
c	- 6 柳川7C	04 柳	川市				建付地	(長7	5形	東4.7 ㎡	ī道			(都) 70,200)
d	- 9 柳川7C	03 柳	川市				建付地	(ほに) 方形	ぎ長 形	南西4.2 m未舗	装私道			(都) 70,200)
e	- 13 柳川7K		川市				建付			(E)	 ぎ長	南西5.2 :	n市道			(都)
	- 1	08					地	(方列	肜					70,200)
VO	取引(価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		惟定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(14) 1,297	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	-		15,774		0.1]		13,13	_ ^~		.0	13,100
b c	(13) 3,586	100 [100.0]	100	100 [/]	100 [100.0]		13,491	100 [104	4.0]		12,97	- AX-76	0.	.0	13,000
с 	(12	2,784	[100.0]	[99.7] 100 [99.8]	100 100			12,746		6.8]		13,16	画地 7 一 行政		.0	13,200
e	<u>13</u>	3,773 [°])	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		13,745		2.4]		13,423	ろう その他	0. [100.0]	\vdash	13,400
NO		イ月率	[100.0]	100 補正の内記		[100.0]		9,940				13,30 の比較の内		100		13,300
a		%/月			_ 交通・接 		環境		0.0	 街路 		-2.0	で通・接近 	-2.0	環境	+25.0
h		-0.08 	画地		行政 交通・接		 			行政 —— 街路		0.0	その他 ご通・接近	0.0	 環境	0.6
~	11.13	-0.07							-	 行政		+3.0 } 0.0		0.0		0.0
c	正常	%/月 -0.04	L		 交通・接 		 環境			 街路 		i	交通・接近	i	 環境	-5.0
d	正常	% / 月			¦行政 交通・接		 		0.0	行政 —— 街路		-5.0	その他 ⁻	-2.0	 環境	+10.0
		-0.05	岡地	0.0	 ¦行政 -	0.0	¦その	· 他 	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
e	正常	%/月 -0.09			交通・接 行政		環境 その		0.0	街路 		<u>-</u>	で通・接近 その他	-2.0	環境	-23.0

												121-7-1 (<i>></i> 1< <i>)</i>	•		0.00
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	なお おおり は おおり は でんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょ しゅうしゅう はんしょう んしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ	こ存し [・]	ており、土	-地(の再調達原価の	把握が困難	離である	ため	٥.	
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	ゾ地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化補正	時点修	Œ	造修	正後の	費の補 価格 / m)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	1				
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	衫補正	時点修正		費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原	価 /㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []					
7	热成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		Р	∃ / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	巠変動率	付帯	標準化補正				月率変	:動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比!	較		街路	}	交通	・接近		環境		行政		₹(の他		

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
			円 (90
	N. III II		רז ([] / III)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、自用のから収益還元法は適		を中心とする地域であり)、収益性に基づく価値	格形成がされてい	ない	にと

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

4 不動産ID 柳川(県) - 9 宅地-7

		(2)()
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市三橋町木元字中ノ天神 2 4 0 番	2906000125567-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7 8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32 33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所	
柳川(県) - 10	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次	

鑑定評価額12,300,000 円1 ㎡当たりの価格36,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F > /### @ 15##	T 24 /T 15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 柳川市三村	喬町高畑字	₹前田245	5番3					地積 (㎡)	(338	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	空地		莫一般住宅が ひ良い既成住		南3.5 市道	m		ガス、		400 m		(その他)
									下水				(60,160)
(2)	範囲	東 60 m、西	60 m、	南 0 r	m、北	30 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 17	' m、 奥行	ī 約	20 m	規模	模	;	340 ㎡程	建度、 ;	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 特にない			1	5 m市)	道	交通		卯川駅北	西方400 m		対象基準地と同じ
"		事項 路 施設				規制	1						
	地域要因の将 来予測									駅前広場まで引き込む 宅地、商業地の地価上			
(3)聶	侵有効使用の判定	戸建住宅地							対象基準 の個別的 因	集地 内要	,1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	30	6,500	円/m²	_ '					
0.)適用	収益還元法	収益価	格	30	0,500	円/㎡						
		原価法	積算価			/	円/㎡	_					
	開発法開発法による信息を持ちています。					/	円/㎡		#n /> -	10 W/8		1/-	
(6) ⊓	(6)市場の特性 同一需給圏は、柳川市の住宅地域 ある。柳川市中心部及び周辺の利 一方、利便性の劣る郊外や農家住 画地の中心価格帯は1,250万				生のよい(也域では <i>)</i>	主宅地域 人口減少	では、	一部で	で宅地分	譲開発	等が見られ	、地位	liの上昇が見られる。 📗
) ^核	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	。一方、収益価	格は、収えることから	益性を反映し ら、相対的な	した価格な は規範性が	であるか がややst	、近隣 る。以	地域の	の標準的 より、本	画地規模	莫の土地に 七準価格を	ついて	を反映した価格であるには、一般住宅の敷地にし、収益価格は参考に
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100	100	100	_ <u>[</u>]			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個!	別的 因の 跤	の比差		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	可什玛士且准		[]	100	100		1			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / m ^r	100	[]	[]	100					その他		
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	要因								なび周辺では上昇また ≤二極化が見られる。
象標 基準 準価	- 2 基 年地か共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	^{等と同一地点)} 格			市中心部の既成の住宅地域である。柳川市中心部及 よい住宅地の地価は、上昇基調である。			中心部及び周辺の利便			
地格の等	地格 標準地番号 - 要 の等 公示価格 円/㎡ 因			因	 (個別的 要 因		別的要	因に変	動はない	, I _o			
前か 変動率 年間 +4.3 % 半年間 % の						-							

(1)	比準価格	算定内	引訳													
NO	取引事 例番号	17	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面追状況	節路の 説	E要交通施 との状況	i	法令上の規 制等
а	柳川7C - 9	柳.04	川市				建付地	(ほほ) 方邪		南5 m市 東6.8 m 北4.6 m 三方路				都)1住居 70,200)
b	柳川7 K	柳	川市				建付地	(長方	形	南4 m市 西4 m	道		(7	都)1住居 70,160)
	- 10 ⁻	10										角地				
С	柳川7 K	柳	川市				建付地	(ほほ) 方刑		東4 m市 北4 m	道			都)1住居 70,160)
	- 100	09										角地				
d	柳川7 C	柳	川市				貸家 建付地	(長方)	5形	南西7 m	市道		(7	都) 70,200)
e	- 130 柳川7C		 川市				更地			(E)		南5 m未舗	生 道 8			都)1住居
	194711 7 C	1467	נוווי				文化	(方流		HID III OEF	ХЕ И			60,200)
NO	取引化		事情補	時点修	_建付減	標準化	推	定価格	地	域要		推定標準 _, (的要因の		查定価格
	(円)	/ m ๋)	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の		格	(円/㎡)				(円/㎡)
а	30	,000	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		29,272		0 5.1]		34,3	街路 97 _{交通・}	0.		34,400
b	(,631	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		32,913	100	0 <u> </u>		37,7	接近	0.		37,700
С	()	_100	[101.9]	_100	_100			_100	0			画地	0. 0.		
d	(,553	100.0]	100	100.0]	[103.0]		30,227	100	0.8]		37,4	10 行政	0.	0	37,400
	27	, 335	[100.0]	100	[100.0]	_		27,335		5.0]		36,4	47 その他		-	36,400
е	21	,078	100 [100.0]	[100.6] 100	[/]	<u>100</u> [90.0]		23,561				35,3	77	[100.0 100	ل ل	35,400
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地域	域要 因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	-6.0	環境	-13.0
		+0.08	画地	+3.0	. L ¦行政 '	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	-5.0	環境	-10.0
		+0.08	画地	+3.0	 行政 	0.0	その	 他	0.0	· 行政		0.0	その他	0.0		
С			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	-20.0
		+0.16	画地		¦行政 -		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路		交通・接		環境			街路 		i	交通・接近	-6.0	環境 	-24.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
е			街路		│ 交通・接		環境			街路 .=			交通・接近 - <u>-</u>	-4.0	環境 	-32.0
			画地	-10.0	¦行政	0.0	その	他 ————	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オは	北準価格 法	快定の3	理由										〔比準価格	:	36	,500 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内に	こ存し	ており、±	_地(の再調道	を	の把握が困	難であ	るたと	め。
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合(の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
198	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	L10	1		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	勺要因(D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)]]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算(価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境			行政			その他	1		

(3)	3) 収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
法	4,709,996	965,600	3,744,396	3,386,750	357,646	(0.9788) 350,064	(3.8 0.4)							
	収益価格	10,296,000	円 (30),500 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

共同住宅 公法上の規制 用途地域等 (都) 1住居 想定建物の概 (3)-3 総収益算	基準建蔽率			(m²)		構造・『	皆層	延	床面積	(m²)	
公法上の規制 用途地域等 (都) 1住居 想定建物の概 (3)-3 総収益算	基準建蔽率		i d a	150.00	1 C							
用途地域等 (都) 1住居 想定建物の概 (3)-3 総収益算	基準建蔽率		: -		150.00 L S 2 F			30				
(都) 1住居 想定建物の概 (3)-3 総収益算	60		. .									
想定建物の概(3)-3 総収益算		0/6	[举	基準容積率等地積			間口・奥		前面道路、	 幅員等		
(3)-3 総収益算	既要 住戸各階 3		200 %	160 %	3	338 m²	17.0 m:		前面道路: m 特定道路:	市道 :	3.5 m m	
	想定建物の概要 住戸各階3戸(1戸50㎡の			2 L D K) を想	-	 有効率 理由	100.0	6 外階	段を想定	C C V DELPHE .		
	 第出内訳											
		末面積 図	 有効 _軽	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額支	公賃料	a保証金等(月数	カ) a保証金等	(円)	
1476		(m²) ((%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)	
1 ~ 1	注宅	150.00	100.0	150.00		1,290	,	93,500	2.0	38	7,000	
	主宅	150.00	100.0	150.00		1,340	:	01,000	2.0) 40.	2,000	
~								-				
~		300.00	100.0	300.00			;	94,500		78	9,000	
計 - ケガナナ/ 香料	1					204	500 TI	4050		4.704.0		
年額支払賃料 a共益費(管理							500 円 ×	12ク月 n ³ x 12ケ		4,734,0	0円	
	[異/ 里費)の算出根拠			地域的慣行.							011	
	(駐車場使用料等)		地域的慣行、建物の規模、構造等を勘案して計上しない。 3,000 円/台 x 6 台×12ケ月+ = 216,00								
貸倒れ損失(第	算出根拠、金額)	,		敷金により担	!保されてい	るため)計上しな	ι۱ <u>.</u>			0 円	
空室等による	 5損失相当額			4,	734,000 円:	×		5.0 %				
(+ a)x 空室 ————	堅率 A (%) + (×	空室率B(「	%))	+	216,000 円:	×		5.0 %	6 = 247,500円			
*	a+									4,702,5		
	图用益(空室損失考		= //.		000 円 ×		.0 % x		1.00 % =	7,4	96 円	
権利金等の運 	運用益及び償却額(空至損失考慮 	(後)	償却領	手数(円 ×		手) 運序 % ×	月利回り((%) =		0 円	
その他の収入に	に係る保証金等の運用	月益(空室損失者	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円	
総収益	+ + +				4,709,9	996 円	(13,935	円/㎡)		
	こりの月額支払賃料		. 1	()内は支持			1	1				
NO 事例番号	・ 事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	i 時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域	或要 基 比較 格差		査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料	
a		100		100	100		<u>10</u>	<u>) </u>		対象基準階の 月額実質賃料 1,342	—————————————————————————————————————	
b	(100	. L] 100	100) <u>10</u>	-		月額支払賃料 (1,340		
С		100			100) 10	0		基準階 2 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		230,000	円	57,500,000 × 0.4	%	
維持管理費		198,000	円	4,950,000 × 4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	20,100	円	查定額		
公租公課	建物	402,500	円	57,500,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		57,500	円	57,500,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		57,500	円	57,500,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		965,600	円	(2,857 円/㎡) ((経費率)	20.5 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格) 40 %				n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格: 建物:	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		57,500,000 円]	400 000 FI / 2 000 00 2	設計監理	
				186,000 円 / ㎡× 300.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,386,750 円 10,020 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益			- 1			
総収益					4,709,996	円
総費用					965,600	円
純収益 -					3,744,396	円
建物等に帰属する純収益					3,386,750	円
土地に帰属する純収益 -					357,646	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				350,064	円
×				(1,036	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		10,296,000 円	9	(30,500	円/m²

4 不動産ID 柳川(県) - 10 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市三橋町高畑字前田245番3	2906000136012-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 11	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士的野泰浩

鑑定評価額12,300,000 円1 ㎡当たりの価格42,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-	AT 7 7 7 7 4 7	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 柳	川市三村	喬町下 百	百町 2	220番4	4 外						池積 ㎡)	(293	注	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現況		の土地の	利用の状	接ī	面道路	の状況	, 供給 処理施 設状況	i		な交通施設 の状況	その		ß) 1住/ ,200)	居
	長方形 1:2	住宅 W 2				一般住宅だち並ぶ住宅		北6 m 市道	l		水道、 ガス、 下水	西鎮	 鉄柳/	290 m		,	での他) 区計画等	
(2)	 範囲	東 3	0 m、西	50	m,	南 60	m、北	25 m	標	準的傾	- 使用 戸 通	 建住宅	地					
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約	12 r	n、 奥行		25 n	n,	規模		300	m²程	度、	形状₹	長方:	形	
隣 地	地域的特性	特記	寺になし				街 6.	0 m त	道	交	通 西鉄	柳川	駅南見	東方290 m	法令	対	象基準地。	と同じ
域		事項 :					路 -			施	· 设:				規制			
	地域要因の将 来予測													ー もたらず静 うるものと				のと予
(3) 揖	員有効使用の判定	戸建住	宅地							(4	4)対象基 の個別 因		ない	1				
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	≛価格		4	2,000	円/	m²	Ы							
0.)適用	収益還	元法	収益	益価格		1	8,800	円/	m²								
		原価法			算価格			/	円/									
	-10 - 4+14	開発法	V □ I → +in			よる価格	•	/	円/		ν++ ι 100 γ	= .44. ~	241	\	7 8	5 775 -1	×1-1-1-111-1-11-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1	- 1 — 114 63
(6) 1	万場の特性	を有する部に近し	る第一次 ハ住宅地	取得者 域は利	[層等] 便性:	が中心とな	なる。全	般的な 需給動	市域の 向は堅	住宅地	しに係るる	「動産	全市沿	1地域であ 記は緩やか 也について	な上昇	基調	間にある中	、中心
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	似性が	認められ 貴高騰も	る住宅 相俟っ	地域で、	の事例よ 想定如何	り査定し で価格が	た。収 変動す	益価格 る嫌い	iは収益 iがあり	性の側面) 規範性に	面から は劣る	5市場 3。 J	還元法を併 場価値を把 こって近時 己の通り鑑	握したの需給	:もσ :動向	つであるか 可を反映し	が、近時かけた比準
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	重地 -	時点修正		標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 関因の 比較	の規	泉基準地 見準価格 日/㎡)		標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	一 クシオズ1000人会		,	[]	100	100	[]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100] []	[10						その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番柳川(県)	号	- 10	時点 修正	Ā = -	標準化 補正	地域 図のし 較	比 要	別的 医因の 比較	のヒ	总基準地 比準価格 日/㎡)		標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 -2.0 -8.0
基の 準検 地討	則年指定基準	地の価格 ,000 円	_	104.3	<u> </u>	100 100.0]	100	-	0.0]		42,200		補 正 で	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		,	00 円 /		価 変、格 動		5)	 柳川市 を中心	では人 として	口減少及 、全般的	Windowski wide	齢化:	が進んでい	ること	こからしてい		郊外部
基準地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地	等と同-	一地点 -	形成宏	地地							住宅地域で 対的に高い				調であ
の等前か	公示価格	+2.9	% 半年	円 / =間	m² %	因	(個別的 要 (2	- 1	固別的	要因に	変動はな	l 1。						

VO	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	柳川7k		川市				建付地	()	ほぼ ₍ 方形	長 南	ī20 m市	道			(都)商業 90,400)
b	柳川70)11	川市				建付			ほぼぉ	台 西	21 m国				(都)2住居
	- 13	303					建付 地	()	形					(60,200)
c	柳川7F		川市				建付地	()	ほぼり	٦t	更4 m市道 24 m	Í			(都) 1 住居 70,160)
	- 10	009										地				
d	柳川7日		川市				建付 地	()	長方形	西	14 m市道 14 m 1地				(都)1住居 70,160)
e	- 10	010						())						
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		定標準価 日/㎡)	個別	别的要因 <i>0</i> 跤	D	査定価格 (円/㎡)
a	(1,010	100 [150.0]	[100.9] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		41,039				41,96	街路		0.0	42,000
b	(,	100	[100.1]	100	_100			_100)			接近	•	0.0	· · ·
c	(2,199	[100.0]	100	[100.0] 	_100		37,919	100)		39,99	画地		0.0	40,000
d	(0,553	[100.0]	100 [100.8]	100.0]	[103.0] 		30,227	[72 100			41,86	6 行政	(0.0	41,900
	(3,631	[100.0]	100	100.0]	[103.0]		32,913	100			42,41	4 そ の1	也 ([100 .	0.0 0]	42,400
	` 		Ч	100		[]			[]			1.45	100		
10	ア事情の内容		☑ ウ標準化 ☑	補正の内記	7				=	工地域	要因の	比較の「	勺訳			
a	買進み		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+4.0	交通・接近	Ē -4.0	環境	-2.0
		+0.08	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+4.0	交通・接近	± -3.0	環境	-6.0
		+0.02	<u>)</u> 画地 	-15.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-2.0	交通・接近	^년 -3.0	環境	-24.0
		+0.16	画地	+3.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常		街路		交通・接		環境		0.0	封路			交通・接近 		·環境 - - -	-12.0
		+0.08	画地	+3.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e		% / F	街路		_ 交通・接 	· 	· 環境 · -		í	封路			交通・接返 	fi 	」 環境 └	
			画地		行政		その	他	1	行政		-	その他			

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地に	存して	おり土地の)再	調達原促	面の把	握が困難で	あるた	:め。	
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
147	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>) <u>0 </u>	10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D Ā	語調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]				
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率变動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,654,905	1,024,100	3,630,805	3,439,760	191,045	(0.9788) 186,995	(3.8 0.4)
	収益価格	5,499,853	円 (18	8,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の物	大況											柳川(県)	- 11		地-4
		用			建築面	面積	(m²)		構造・阝	階層		延床	面積		(r	m²)
共同	自住宅						150.0	0	L S	2 F	=					300.00	
12	法上の規	制等															
用迫			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容	積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都地区	『) 1住 【計画等	居		60 %		200 %		200 %		293 m²	12.	.0 m× 2	23.5 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
	見定建物σ		基準地の た。)現状。	└───	標準的值	使用を勘	案して	 	 有効率 の理由	1(00.0 %	外階段	10/22/2016		•	
(3)	-3 総収益	、															
	階層	用道		床面		 有効 率	有効	面積	1㎡当7 支払賃料	たり月額 L	F	翻支払賃	料	a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
	PH/ H				_	(%)		(m²)	(円)	•		(円)	·····································	数) b権	利金等	(円)
	~ 1	住居			150.00	100.0		150.00		1,300		195	,000	1.0	0	195	,000
	<u> </u>	住居			150.00	100.0		150.00		1,300		195	,000	1.0	0	195	,000
	~ 2																
	~																
	~																
	~																
	計				300.00	100.0		300.00				390	,000			390	,000
年	額支払賃	料								390,	000 F	円 x 12	<u></u> ケ月 =	:	,	4,680,00	00 円
a:	共益費(管	理費)							円/n	n x		m²x	12ケ月	=			0 円
b:	共益費(管	理費)	の算出根拠	U.			共益費	を授受	する慣行	がないた	こめ、	非計上					
			車場使用料						,000 円/台			6 台×12	ケ月+		=	216,00	00 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金に		保されて								0円
	室等によ		₹相当額 (%)+(、	'玄玄 R <i>(</i>	%))			880,000 F			5.0					
	-				三半口(70)	+		216,000 円	∃ ×		5.0	% =			244,80	
	人上計 2証全等σ		 盐(空室損失	上老库名	幺)			300	000 円 ×	05	.0 %		1 (00 % =		4,651,20	5 円
			はエギタス								.U % 年)	 		%)		3,70	.∪ I]
									円×		%	×		=			0円
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	=	%			% =	TT (2:		0円
	総収益 -4 1 ㎡ ^ч		+ +)月額支払	賃約の	省 出規地		()	内は支持		1,905 円		(15,887	円/mi)		
NO NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際 -	事情补正		点修	標準化正	建物村 建物村 差修正	各地域の比	或要 北較	基準附格差修正		定実質賃料引/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а			(13)		400	-	1	100	400	400		100			対象基準	階の	
	-		()	100 [] 10	- 1	100	<u>100</u>] 100]	100 []		月額実	質賃料 1,301 F	∄/㎡
b	-		()	<u>100</u>] [100	<u>100</u>] 100]	<u>100</u>	1		月額支	払賃料 1,300 F	円/㎡)
С	_			,	<u>100</u>			100	<u>100</u>]	100	_		基準階	2 F	В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		233,600 P	9	58,400,000 x 0.4	%	
維持管理費		244,800 F	9	4,896,000 x 5.0	%	
/\\$D /\÷B	土地	20,100 P	9	査定額		
公租公課	建物	408,800 P	9	58,400,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		58,400 P	9	58,400,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		58,400 ₽	9	58,400,000 x 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		1,024,100 P	9	(3,495 円/㎡)	(経費率	22.0 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.8 %)	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	<u>:</u>	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		58,400,000 円		400 000 TI / m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0589		189,000 円 / m ² x 300.00 m 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
				0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 %	+ 0.0865 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(3,439,760 円 11,740 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					4,654,905	円
総費用					1,024,100	円
純収益 -					3,630,805	円
建物等に帰属する純収益					3,439,760	円
土地に帰属する純収益 -			1		191,045	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				186,995	円
×				(638	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		5,499,853 円		(18,800	円/m²

4 不動産ID 柳川(県) - 11 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市三橋町下百町220番4	2906000145083-0000
2	柳川市三橋町下百町220番5	2906000145082-0000
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		1
C fm1		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
柳川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

| 鑑定評価額 5,950,000 円 1 ㎡当たりの価格 18,900 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 7日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T-10 O 15 ***	工光/正4 2	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨	î							,		
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 柳川市大	和町中島字	北浦 5 6 0) 番				地積 (㎡)	(315	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	の現 周辺 沢	2の土地の利	利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	足との	(都) 近商 (80,200) 準防
-	長方形 1:3	店舗兼住宅 W 2		舗併用住宅 住宅が見ら 地域	れる近	南西5.3 m 市道、 北西側道		水道	西鉄中島	島320 m		(その他) (90,200)
(2)	範囲	東 150 m、i	 西 150 m、	南 50 r	m、北	50 m 標	準的使 月	1 低層	」 店舗兼付	宇宝地		(,,
近	標準的画地の形ង	, ,	•		· 約			-	300 ㎡程		形状も	
隣 地	地域的特性	特記 特になし			街 5.	3 m市道	交通	西鉄中	中島駅北西	西方320 m	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路 !		施設				規制	
-	地域要因の将 来予測	低層店舗併用 利用状況を維						ある。	格別の変	変動要因は	は認め	られず、現状の土地
(3)晶	最有効使用の判定	低層店舗兼住	宅地					対象基準 の個別的 因	集地 角土 内要	也		0.0
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較流	法 比準価村	各	18	B,900 円/r	'n					
0)適用	収益還元法	収益価材			/ 円/r						
		原価法	積算価村			/ 円/r						
	-10 - 4+14	開発法		こよる価格		/ 円/r		4 <i>+</i> + +	- 7 1, +0+	# rt	24 ± 2	とが中さんれてしまる
(6) ਜ	万場の特性	られる。市の れ、市況は低i	人口が減少傾 迷しており、	傾向にある!! 地価は軟詞	まか、ショ 周傾向に <i>も</i>	ョッピングモ あるものと考	ール等。 えられる	との競合 る。需要	により配 の中心と	商業環境は ∶なる価格	:厳しく :帯は、	等が中心になると考え (、空き店舗も散見さ 用途・形状・規模等 ことは困難である。
) 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	場性を反映し7	た実証的な値 とに起因して	fi格としてメ 「、収益性ル	現範性が高 こ基づく(高い。需要者 西格形成は認	は自用(められ ⁾	か小規模 ないこと	i店舗経営 ∶から収記	含者等が中 会還元法の	心であ	とて試算しており、市 5り、テナント需要は は断念した。よって、 り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	/ m 1	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた		円/㎡	[] 100	100	100	[]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	I	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	<u>[]</u>			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討 19,	000 円 / ㎡	価 変格 動	一般的要因	1 柳川市			 び高齢化:			 とから、市内の商業地 にいる。
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準 標準地	地等と同一地 -	点) 形 状 成 要		∃丿 ており、						需要は弱含みで推移し ると把握される。
の等前か	公示価格	-0.5 % 半	円/㎡	y 因 の	要 医		要因に変	動はない	, I _o			
	-											

10	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	 「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地状	接面道 状況	路の言	主要交通 没の状況	拖	法令上の規 制等
a	柳川7C		川市				建付地	(不整	形	南17 m県	道			(都) 70,200)
b	- 13 柳川7C		 川市				底地			ほぼ	整	北東18 г	1国道		+	(都)
	- 10							() 形		南東3 m 角地				80,200)
=	柳川7 C		川市				建付地	(不整	形	南10 m国	道			(都) 70,200)
	- 9 柳川7C	06 - 柳	 川市				更地			不整	TK.	西8 m国;	首			(都)
u		07					X-6	()	,,,,	по <u>.</u>	_			70,200)
e		07						()						
0	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m)	地域	域要		建定標準値 (円/㎡)		削的要因 <i>0</i> 较		査定価格 (円/㎡)
э	() 3,571	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]		17 402	<u>100</u>			17 66	街路		.0	17 700
 o		, 153)	100	[99.8]	100.01	100		17,492	_100			17,65	51 交通 接近		.0	17,700
_	30	,200	[100.0]	100	[/]	-		29,841	[127			23,49	-40.70	C	.0	23,500
2	(12	2,626	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		13,291	<u>100</u>			18,93	33 画地		0.0	18,900
k	() 1,812	100 [120.0]	[99.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [80.0]		25,794				19,02	── 行政 22 その他		0.0	19,000
9	()	100		_100	_100		25,794	_100	0		19,02	2 0011	[100.	-	19,000
10	ア事情	イ日家		100 補正の内部		[]]		要因	の比較の	力訳	100		
10	の内容			THIT OVER					,		X	V) [[+X V]	710/			
— Э	売急ぎ	% / 月	街路	0.0	交通・指	· 6近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・接近	Í +2.0	環境	-10.0
		0.00	画地	-30.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
)	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・接近	ī -2.0	環境	+20.0
		-0.03	画地	+1.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
<u> </u>	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・指	 g近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接近	-4.0	環境	-31.0
		0.00	画地	 -5.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
t	限定価格	% / 月	街路	0.0	 交通・指	·····································	環境		0.0	街路		+4.0	 交通・接近	ī -2.0	環境	+33.0
	1Ħ	-0.03	画地	-20.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
		% / 月	街路		<u>-</u> 交通・指		環境			街路			交通・接近	Í	環境	
e					1										1	

												121.7.1	(> <)		•	00 -
(2)積算価格算定内]訳															
(2)-1 原価法か	「適用できれ	ない場	易合その理由	ı	既成	市街地にで	存して	おり土地の	の再	調達原何	面の把握	屋が困難で	ゔあるた	: め。		
(2)-2 造成宅地	内等に存	し原何	■法の適用が [□]	可能なり	場合の	の価格										
造成事例番号			-			所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	O補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点化	修正		正後の	費の補 価格 /㎡)
]	100							<u>10</u>) <u>0</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修)価格	有除	i効宅地化록 €した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因	の 再	調達原	価
(円/㎡)						(円/㎡)	12	(円/n	n³)	**		LOTA			(円	/ m²)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>	00			
熟成度修正	[]	/ 100	•			積算	価格		•		円 / m²				
内訳						'										
素 事情の 月率地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		3	交通 ·	・接近		環境		•	行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	, mo , ,	(円)	(r-g)
法						()	()
	四分/年42							%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域に係る主な て、収益性に基づく	需要者は自用の小規材 価格形成は認められた	莫店舗経営者等が中心で よいことから収益還元治	であり、テナント需要 法の適用は断念した。	は希薄であるこ	ことに起	因し

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

4 不動産ID 柳川(県) 5 - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市大和町中島字北浦 5 6 0 番	2906000115433-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50 ###		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
柳川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

| 鑑定評価額 28,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 54,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F > /### @ 15##	T 24 /T 15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	盤正評価額の決定	- V /	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 柳	川市三村	喬町下百町	丁字小坪 9 ₹	番1					地積 (m²)		520)	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の次		供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施設 の状況	足との	(都) 商業 (80,400) 準防
_	長方形 1.2:1	事務所 R C 3			所、事務所、 が建ち並ぶる		西23 /	m	:	水道、 ガス、 下水	西鉄柳	300 m		(その他)
(2)		東 25	5 m、西	40 m、	南 70	m、北	40 m	標準	 的使用	中層	店舗兼	事務所地		
近		 犬等	間口	約 25	i m、 奥行	亍 約	20 m	· ì、 規村	 摸		500 m²₹		形状 {	 長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特記 特記	寺にない			街 23	m国道	į	交通施設		加川駅北	洒方300 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測					・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・							· ·込むi	」 西鉄柳川駅周辺整備 昇が期待される。
	侵有効使用の判定		舗兼事務						` (対象基準 の個別的 因		l I		
	監定評価の手法)適用	取引事例以益還	列比較法 元法	比準価収益価			5,100 2,700		<u> </u>					
		原価法		積算価	格		/	円/㎡						
		開発法		開発法	による価格	f	/	円/m²						
(6) ਜੋ	万場の特性	事務所 l 件、画 ^は	ビル、事 也規模等	務所ビルギ	等を取得す	る事業会 ^注 。柳川市(社、個 <i>。</i> の主産	人等が中 業のひと	心であ	5る。当 見光業で	i該圏域 あるが	の商業地の、新型コロ	価格が	自用の店舗、店舗兼 K準は、地域、立地条 5類感染症移行後は観 きされる。
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	である。	一方、 試算され	収益価格I た。主な	は収益性を	反映した(用の事業:	価格でる 会社、f	あるが、 固人等で	店舗、 あり、	事務所 取引で	等の賃 は市場	貸需要が少 性を重視す	なく、	市場性を反映した価格 比準価格と比較して 判断されることから、
示準		標準	重地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比		の規準		標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	100	100	[100	10			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
で (9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	時点 修正	標準化補正	地域 場 り り り り り り り り り り り り り り り り り り	比 要	別的 因の 較	の比準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 		} / m²	[]	100	100	[100	10			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格)() 円/㎡	価 変格動	一般的要见					──└── 業は、新	 f型コロナσ		」 感染症移行後、観光客 光客の増加が大きい。
基準 準価 地格	・ 2 基準地 である場合の検討 代表標準地	迪地点(代 標準地	.衣 偿 平地	寺と问一地 -	形状									型コロナの5類感染症 が期待される。
地俗 の等 前か	公示価格	+0.2	% 半年	円/㎡ =間	安 因 % の	(個別的)要 因	†) (f	固別的要同	因に変	動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 柳川(県) 5 - 2 宅地-2

比準価格質	算定内	訳														
取引事 例番号	F		と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	路の			施	法令上の規 制等
柳川7 C		川市				更地	(不整)	整形	西18 m国	道				(都)商業 (90,400)
		.				7#./→			1717	Ť/2	#04 »F	128				(都) 2 位民
		יויי				建19	() 形	ΧĦ	M21 E					(都) 2 住居 (60,200)
	_	羊田市				更地			台形	<u></u>	南西7.6	m市道				 奇業 (80,400)
							()							(80,400)
		′× — -				-				5 T (±±.0	= '*				**- 2114
		半田市				史地 	(不整)	≧ 州彡						奇業 (100,400) 駐車付置義務
-							()							
		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正									 的要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
()	100	[100.1]	100	100		00.004				54.4			(0.0	54 40
(,979	100.0]		100	100		38,904				54,4	^~		(0.0	54,40
32,	, 199	[100.0]	100	_	_		37,919	_			55,60	00 環均	竟	(0.0	55,60
35.) 973 ,		[100.3] 100				36,081				54,83		也	(0.0	54,80
()	100	[100.0]	100	100											
63,	,527	-	100	_			63,591				55,78	32 -60	の他		-	55,80
,			100					[]					100		
ア事情 つの内容 変	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地域	域要因	の比較の	内訳				
正常 %	%/月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・指	妾近	-1.0	_ 環境	-27.0
-	+0.02	 画地	 -10.0	 行政			. – – – – .	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	<u></u>	
正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接		1		0.0	街路		0.0	交通・指	· 接近	-1.0	環境	-29.0
+	+0.02	画地	 -15.0	 行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
正常 9	%/月	街路		!		環境		0.0	街路		!		 妾近	0.0	環境	-30.0
	+0.08			. L		L		-	 行政					0.0	L	
正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	······ 妾近	0.0	環境	+14.(
	0.00	画地	 -0.1	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
9,	%/月	街路		1		1			街路		- 1		······ 妾近		環境	
		 画地		¦行政		しての		-	 行政		<u>-</u>	 その他			L	
	取例 す 90	取引番号	例番号 」等	N	Williams	N	William	The part	照引	対象	対対		Milita	対数	Wilfier Micro	対象性

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内口	こ存し	ており、土	_地(の再調達	原価の	D把握が困	難であ	るた	め。
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]]		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正	<u> </u>	正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域 較	要因の	比較 比較	勺要因σ) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	・接近		環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	23,951,700	5,423,556	18,528,144	17,646,200	881,944	(0.9571) 844,109	(4.2 0.4)
	収益価格	22,213,395	円 (42	2,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想知	定建物の料	大況									柳川(県)	J - Z		也-4
	用		建築同	面積	(m²)		構造・阝	皆層		延床面	 可積		(n	n²)
店舗兼事務	努 所				330.00	S	4 F	=				1,:	320.00	
公法上の	カ規制等													
用途地域等	 等	基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・ 奥行		前面道路、	幅員等		
(都) 商 準防	i業	90 9		400 %	400 %		520 m²		5 m× 20	.5 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
	勿の概要	1 階店舗、 2	F ~ 4 F	事務所			 有効率 理由	77	7.5 %	司様の強	物として根			
(3)-3 総以														
階層	用证		面積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	額支払賃料	斗 a	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
ra/e			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(P) b	権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
1 ~	店舗		330.00	70.0	231.00		2,340		540,5	40	6.0	0	3,243	,240
2 ~	事務/	新	330.00	80.0	264.00		1,910		504,2	40	6.0	0	3,025	,440
3 ~	事務/	新	330.00	80.0	264.00		1,910		504,2	40	6.0	0	3,025	,440
4 ~	事務	新	330.00	80.0	264.00		1,910		504,2	40	6.0	0	3,025	,440
~														
計			1,320.00	77.5	1,023.00				2,053,2	60			12,319	,560
 年額支打	 公賃料						2,053,	L 260 円	× 12ケ	 ·月 =		24	,639,12	0 円
	(管理費)					円/㎡				2ケ月:	=			0 円
b共益費	(管理費)	の算出根拠			地域的慣行を	勘案して計	上した	۱۱.						
その他の	の収入(駐	車場使用料等)			7	,500 円/台	×	5	5 台×12ケ	月+		=	450,00	0 円
貸倒れ	員失(算出	根拠、金額)			敷金により担	保されてい	いるため	計上	しない。					0 円
	こよる損失			. 0	24,	639,120 円	×		5.0 9	6				
·		A(%)+(x 3	 ℃至本 B((%))	+	450,000 円	×		5.0 9	6 =			, 254 , 45	
以上計			146.									23	,834,66	
		金(空室損失考慮		虚 後)		560 円 ×		.0 % › 軍)	× 運用利回		0 % =		117,03	6円
惟利立司	チの連用に	益及び償却額(空	至很大气	思友)	償却:	H X (円 X		+) /% >	建用利比 X) CI	%) =			0 円
その他の	収入に係る	保証金等の運用語	益(空室損失	考慮後)		円×		% >	×		% =			0 円
総収益		· + +	- AT			23,951,	700 円		(46,061	円/㎡)		
<u>`</u>		カ月額支払賃料(()内は支 点修 標準化		‡1 L 1-	或要	甘华叶	*-	中所任业	自 集业。	甘油炒入	(任业)
NO 事例	削番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情神 正	正	点修 標準化 補正 	建物格 差修正	因のは		基準階 格差修正		E実質賃料 /㎡)	奉 华地。	基準階の)貝科
a	_		100		<u> </u>	100)	100 []			対象基準[月額実質	階の 賃賃料 1,920 円	∃/m²
b		(100	_ [_] 10] <u></u>	100)	100			月額支払		
С		(100] 100	_100	100		_100			基準階	2 F	В
-	-	() [] 10	0 []	[]	[1	[]					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	身	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,430,000	円	286,000,000 x 0.5 %	1	
維持管理費		1,254,456	円	25,089,120 x 5.0 %		
ᄼᄼᇷ	土地	165,100	円	查定額		
公租公課	建物	2,002,000	円	286,000,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		286,000	円	286,000,000 × 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		286,000	円	286,000,000 × 0.10 %	ı	
その他費用		0	円			
総費用						
~		5,423,556	円	(10,430 円/㎡) (経費率 2	22.6 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.2	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 4	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		286,000,000 P	9		設計監理	
- TUE				210,000 円 / m²x 1,320.00 m²x 躯体部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0617			0.0889 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(17,646,200 円 33,935 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(,			
総収益				2	3,951,700	円
総費用					5,423,556	円
					8,528,144	円
建物等に帰属する純収益					7,646,200	円
土地に帰属する純収益 -					881,944	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				844,109	円
×				(1,623	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 °	%			
		22,213,395	円	(42,700	円/m²

4 不動産ID 柳川(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市三橋町下百町字小坪9番1	2906000144645-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43 44		
45 46		
47		
48 49		
50 / # ≠		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所	
柳川(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩	

鑑定評価額11,200,000 円1 ㎡当たりの価格44,800 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T-10 O 15 ***	工光/正4 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

お状 対数 対数 対数 対数 対数 対数 対数 対	(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 柳川市本町	J40番1	3						地積 (m²)		249	法令上の規制等
長月形	準 地	形状			1の土地の利	利用の状	接面	道路の		処理施	接近		足との	(80,400)
近 標準的画地の形状等 間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 m程度、形状 長方形 地域等四の将 特になし 事項 がは 地域等四の将 幹線道路沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況 来予測 と 位属店舗地 (福店舗地) (4)対象基準地 ない (4)対象基準地 ない (5)鉱定評価の手法 の適用 照発法 以路値解と 32.900 円/㎡ 原価法 現算価格 / 円/㎡			宅	が建ち	並ぶ県道沿					ガス、	西鉄柳	II 2 km		
地域図内の特性 地域図内の特性 地域図内の特性 地域図内の	(2)	範囲	東 50 m、西	150 m、	南 30 r	n、北	50 m	標準	的使用	月低層	店舗地			
地域要因の将 来予測		標準的画地の形料	大等 間口	約 12.5	m、 奥行	ī 約	20 m	. 規	塻		250 ㎡程	建度、 3	形状長	長方形
地域要因の将来予測	地	地域的特性				1	m県道				卯川駅南	西方2 km		1 1 1
(3) 最有効使用の判定 低層店舗地		地域亜田の烙		- c+ c+ (+ c)	<i>← ← ← +× =</i>		수 개 기	+						1
(5) 護定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 44,800 円/㎡ 収益還元法 収益価格 32,900 円/㎡									0。恰	別の変	劉 安囚Ⅰ	よ認められ	19 . ±	現状の土地利用状況
(5) 臨定評価の手法 の適用	(3)最	有効使用の判定	低層店舗地						' (の個別的	集地 内要	1		
(6) 市場の特性	` '		取引事例比較法	比準価格	各	4	4,800	円/㎡	ן '	ഥ				
開発法 開発法による価格	の	適用	収益還元法	収益価格	各	3	2,900	円/㎡						
(6)市場の特性			原価法	積算価格	各		/	円/㎡						
えられる。ショッピングモール等との競合により中心市街地の商業環境は依然として厳しい状況にはあるが、中心市街地の地域画向を勘察すると、地価は底値圏内にあると把握さるると需要中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個別性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、一概に中心価格帯に言及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														
検証及び鑑定評価 輸性が高り、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、需要者を鑑みれば重視すべき価格であるが、近時の漢葉費の高騰も相俟って、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、規範性は劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、中心市街地の地価動しにも留意の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。 (8)	(6)市	場の特性	えられる。ショ 地の地価動向を	ッピングモ 勘案すると	- ル等との : 、地価は原	の競合に。 底値圏内1	より中心 にあると	が市街地 :把握さ	の商業れる。	能環境に 需要σ	t依然と)中心と	して厳しい なる価格帯	状況には、月	はあるが、中心市街 途・形状・規模等如
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 以 で通 で通 で表標準地番号 日本 100 日本 100 日本 100 日本 100 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	検	証及び鑑定評価	範性が高い。収 時の建築費の高	益価格は収 騰も相俟っ	は益性の側面 て、想定如	面から市 ^は 山何で価格	場価値を 格が変重	把握し	たもの いがあ	りで、需 あり、規	要者を記範性は	濫みれば重 劣る。よっ	視すべ て、近	き価格であるが、近
格しをた 日/㎡ 100 100 100 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 修正 樹正 版立 以較 (円/㎡) 地域要 医因の比 要因の 比較 (円/㎡) 標準化 (円/㎡) 地域要 要 環境 域 交通 要 環境 化 (円/㎡) 基の 準検 地討 日/㎡ 100 100 [] 100 100 [] 100 100 正 行政 表 環境	公規化	標準地番号				因のは	と 要	因の	の規準	集価格	内準	交通		域 交通
をた 円/㎡ 100 [] [] 100 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正		公示価格		[]	100	100	[]			1	–		1
指か 定ら 基の			円 / m²	100	[]	[]	100							· C 07世
準検 地討 同年指定基準地の価格 円/㎡ 100 100 100 正 行政 その他 その他 (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,800 円/㎡ 本4,800 円/㎡ 数 係動 形 状 成 況 要 因 価 数 格動 形 状 成 況 要 因 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市内の商業地 については、全般的に地価動向は軟調に推移している。 **と時間 ・2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 本4,800 円/㎡ 円/㎡ ボ ス 要 日/㎡ 世域 要因 対線道路沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値圏内にあると把握される。 他格 の等 公示価格 円/㎡ 四別的 要因 個別的 要因 個別的 要因 個別的要因に変動はない。	指か	指定基準地番	号 -			因のと	比 要	因の	の比準	単価格	内準	交通		域 交通
地討 円/㎡ 100 [] [] 100 その他 (10) - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,800円/㎡ 多標の 基準検 である場合の検討 作表標準地番号 である場合の検討 地格 の等 本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 標準地番号 公示価格 円/㎡ 価 変 格 動 形 状 状 成 況 要 因 一般的 要 因 「一般的」 一般的 要 因」 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市内の商業地については、全般的に地価動向は軟調に推移している。 格 動 形 状 成 況 要 因」 地格 の等 公示価格 円/㎡ 要 因 個別的要因に変動はない。 個別的要因に変動はない。 個別的要因に変動はない。		前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]						
(10)			円 / m²	100	[]	[]	100							その他
基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地番号 の等 円/㎡ 四等 四別的要因に変動はない。 (個別的要因に変動はない。 個別的要因に変動はない。	(10) 対年	≥ 継続 新規 前年標準価格)0 円 / ㎡		1 1								
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変動はない。 要 因	基準相 準価語	- 2 基準地が共 対 である場合の検討 対 代表標準地	•	等と同一地点	形状成況									
	の等	公示価格	0.0 % 半年		因	1 1		別的要同	因に変	動はなり	<i>l</i> .			

VO	取引 例番		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の記	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	柳川7 k		川市				建付地	(ほほ) 方形		南20 m市	5道			(都)商業 (90,400)
b	柳川70)11] 柳[川市				底地			ほほ		北東18 ।	 m国道			(都)
		005						() 形		南東3 m				(80,200)
С	柳川70	2 柳	川市				更地	(不整)	色形	西18 mm	国道			(都)商業 (90,400)
		905	-				7#1/-			1	*/\	#04 #5	1,5			(初) 2 位民
d	柳川70	- 191 303	训市				建付 地	((ま) 形	甘	西21 m国				(都) 2 住居 (60,200)
e		503						()						
VO	- 取引 (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付流の補品			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要比較		性定標準値 (円/㎡)		 的要因 <i>0</i> :	D	査定価格 (円/㎡)
a	(4 040	100	[100.9]	100	100		44 000				45.0	街路	(0.0	40.000
b		1,010 1,153	[150.0]	100	100.0] [100.0] _ <u>100</u>		41,039	100			45,9	56 交通・ 接近	(0.0	46,000
_	30	0,200	[100.0]	100] [101.0]		29,841	[77			38,7			0.0	38,800
c	34	4,979	100 [100.0]	[100.1] 100	100			38,904	100 [88			43,8	画地 11		0.0	43,800
d	(2,199	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0	100 [85.0]		37,919	<u>100</u>			45,4°	一 行政 12 その他		0.0	45,400
e	(2,133	100	100	100	100 1 []		37,919	100			43,4	12 (0)	[100 .	H	+0,+00
VO	ア事情の内容		図 ウ標準化	補正の内記	R					工地填	域要 因	の比較の	内訳			
a	買進み	% / F	1 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	· -5.(
		+0.08	3 ====================================	0.0	└	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+7.0	環境	-28.0
		-0.03	3	+1.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常	% / F	1 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	-17.(
		+0.02	2	 -10.0	├	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / F	1 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	-22.0
		+0.02	2	 -15.0	 ¦行政	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
e		% / F	1 街路		交通・		環境		;	街路			交通・接近		環境	ţ
			画地		 行政		その	 他		· 行政		L I !	 その他		L	
_	」 比準価格		.##由		1		1					l	〔比準価格			4,800 円 / m

(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 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。											
Millip はでに行ってのう工での行動を示しが、回義であるだめ。											
(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											
造成事例番号 所在及び地番											
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 造の価格 (円/㎡) (円/㎡)	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)										
<u>100</u> [] 100 [] 100											
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再 正後の価格 除した価格 較 比較 (円/㎡) (円/㎡)	調達原価 (円/㎡)										
100 [100 [300 100 [100											
熟成度修正											
内訳											
事情の内容 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)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	5,773,833	1,210,275	4,563,558	4,244,960	318,598	(0.9783) 311,684	(4.2 0.4)							
	収益価格	8,202,211	円 (32	2,900 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3) 2	想定建	地かい	Q24											柳川(県)	5 - 3	
(3)-2	忍止理	ミャッ・リンイン	、													
		用	途	_	建築面	頑積	(m²)		桂	講造・『	皆層		延床	面積		(m²)
店舗兼	東事務所	ŕ					125.00	S		2 F					25	50.00
公法	去上の規	制等														
用途均	地域等		基準建滿	英率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
(都) 準防)商業			90 %		400 %	400 9	6	2	249 m²	12	.0 m× :	20.0 m	前面道路: 特定道路ま	県道 そでの距離:	20.0 m m
想知	定建物の)概要	1 階店舗	甫、 2 [階事務所	フロア。				有効率 理由		82.5 %	低層店	舗兼事務所と	こして平均的	0
(3)-3	総収益	算出内	引訳													
階	旝	用资	<u>k</u>	床面		有効 率	有効面積	1m 支払1)月額	F	翻支払賃	賃料 。	保証金等(月数	数) a保証:	金等 (円)
					(m²)	(%)	(m²) (円)					(円) t	権利金等(月数	数) b権利金	金等 (円)
1 -	~ 1	店舗			125.00	80.0	100.0	0		2,600		260	,000	5.0	0	1,300,000
2 -	~ 2	事務戶	fi		125.00	85.0	106.2	5		2,300		244	,375	5.0	0	1,221,875
	~															
	~															
	~															
	~															2,521,875
i	i†				250.00	82.5	206.2	5				504	,375			2,021,070
年客	頂支払賃	料								504,	375	円 × 12	2ケ月 =		6,0	052,500 円
	益費(管							P	∃/m²×	(m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根				共益費を別				こしりた			١,		
			車場使用料				本人 12		9/台 x		<u>- 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1</u>	台x 12			=	0円
			根拠、金額	領)			敷金により	担1未 c 1 5,052,50) ET I) %			0 円
			₹相当額 ∧(%)+(x 空	室率B(%))	+	,,002,00	X CI U			0.0	% =		;	302,625 円
以上	 上計	+ a+														749,875 円
保証	E金等σ	運用記	益(空室損	夫考慮征			2,52	1,875 円	×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		23,958 円
権禾	金等の	運用記	益及び償却	額(空	室損失考慮	憲後)	償去	D年数(円	×	í	≢) %	運用利	回り(%) =		0 円
その	他の収 <i>)</i>	へに係る	保証金等 <i>0</i> .	運用益	(空室損失	考慮後)			×			×		% =		0 円
総則	又益	+	+ +					5,	773,8	333 円		(23,188	円/㎡)	
(3)-4	1 m²≝	たり の)月額支払	賃料の	算出根拠	:	()内は3	赵賃料								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情补正	静 正 正	点修 標準作 補正	と 建 差修	物格 正	地域因の比	或要 比較	基準[格差修]	皆 <u>查</u> : E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地基	準階の賃料
а					100] 100	1 <u>10</u>	001	100)	100	_ _ 1		対象基準階 月額実質	賃料
	-		()	L	1 100	, I	ı L	1	L	J	L .	1		2 月額支払	,611 円/㎡ 賃料
b	-)	<u>100</u>	100	<u> </u>] 10]	100 []	100 []			,600 円/㎡)
С				,	100	_ [] 100		00	100 [)	<u>100</u>	_ _]		基準階	1 F B
	-		()	'		L	· '	,		,	<u> </u>	•			

			_			
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		344,000	円	68,800,000 x 0.5	%	
維持管理費		181,575	円	6,052,500 x 3.0	%	
Λ. Τ Ω Λ. ‡ Π	土地	65,500	円	査定額		
公租公課	建物	481,600	円	68,800,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		68,800	円	68,800,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		68,800	円	68,800,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,210,275	円	(4,861 円/㎡)	(経費率	21.0 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.2	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9783
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		68,800,000 円	3	007 000 FI (" ²	設計監理	
一工小厅上的脸外里去。		0.0047		267,000 円 / ㎡x 250.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0617			0.0889 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(4,244,960 円 17,048 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					5,773,833	円
総費用					1,210,275	円
純収益 -					4,563,558	円
建物等に帰属する純収益					4,244,960	円
土地に帰属する純収益 -					318,598	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				311,684	円
×				(1,252	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 ⁰	%			
		8,202,211 F	"]	(32,900	円/m²

4 不動産ID 柳川(県) 5 - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市本町40番13	2906000027675-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) 5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) 5 - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額11,800,000 円1 ㎡当たりの価格22,400 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中心河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 柳川市	大和町鷹	ノ尾字	神田町 1	41番	2 外				地 (㎡		525)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現		土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主接	要な交通施 近の状況	設との	(都) 1住居 (60,200)
	台形 1:2.5	店舗 S 2	1.	低層の店が見られ 覚地域			北東15	5 m	:	水道	塩塚1	.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 30 m.	、西 40	0 m、南	50 r	n、北	170 m	標準	的使用	低層	店舗地	ġ		
近 隣 -	標準的画地の形物	大等 間	日 約	15 m	、 奥行	ī 約	30 m	、規模	塻		450 m	程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 特に	なし			街 15	m国道			- 西鉄尹 塚」馬 1.5 k	ママス 南ス カスタ カスタ カスタ カスタ カスタ カスタ カスタ アイディ アイディ アイ・アイ マイ・アイ マイ・アイ・アイ アイ・アイ・アイ アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・ア	牟田線「塩 5		対象基準地と同じ
		事項				路			施設	<u> </u>			規制	1
	地域要因の将 来予測	国道沿いに 下落基調に												より、総じて地価は
(3) 最	貴有効使用の判定	低層店舗地	1						` (対象基準 の個別的 因		111		
` ′	監定評価の手法 NAT	取引事例比	較法 比	準価格		2	2,400	円/㎡	ן '					
0.	適用	収益還元法		益価格		1	7,300	円/㎡						
		原価法		算価格			/	円/㎡						
		開発法		発法によ		- NIK 1 (1.1	<u> </u>	円/㎡	# ##	·==+			- 044 m	T = 1 + 1 + 1 + 1 + 1
(6)市	5場の特性	となるほか	、全国展開開通により	開する店 Ĵ車両通	舗事業 行量が2	者も考え [。] 少なくな・	られる。 っており	近隣地)、繁華	域は、 性は*	国道沿	いに別傾向に	彡成された商 こある。なお	5	」の法人事業者が中心 域ではあるが、有明海 面は依然として下落基 様である。
ìÁ	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	であるため	規範性が語 格と比較し	高い。収 して相対	益価格I 的に規範	t、収益(節性はや [*]	性の側面 や劣る。	面から市	場価値	直を把握	したも	このであるか	が、各種	を映した実証的な価格 重の想定項目が多いた 票準に、収益価格を比
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時; 修〕		標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要		の規準		内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	· 公示価格		r] 1	00	100	- r	1			補 補			因 行政
格し をた	公が同情	円/㎡	100]	[]	- L 100)			Œ	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時, 修]	έ E	標準化補正	地域3 因の比 較	世 個 要 比	因の	の比準		内準	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	ſ] 1	00	100	ı	1			補			因 行政
準検 地討		円 / m	100]	[]	100)			ĪĒ	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	のり、別午信年価格	2	2,500 円		価 変格 動	一般的要因								市中心部を除く商業る。
基準準備	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	同一地点)	形 成 況	地類要因								mは未だ下落基調にあ Nに期待感がある。		
地格の等がか	公示価格	0.4.0		- / m²	要因の	 (個別的 要 因	为 [1]	国別的要因	因に変	動はない	١.			
前か	変動率 年間	-0.4 %	半年間	%	W									

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道路 状況	各の主	要交通が の状況	包	法令上の規 制等
а	柳川70	如	川市				更地	(不整)	整形	西8 m国道	Į.		((都) 70,200)
_		607								ļ	_*+-	11	=>*			, tra >
b	柳川7(川市				底地	() 形	ぎ整	北東18 ml 南東3 m 角地	国 連		((都) 80,200)
c	大牟田	005 7 C 大	牟田市				更地	(ほり 方列	ぎ長 形	北西8 m市	道			商業 90,400)
d	- 2	208 C 八	女市				更地	(ほl) 方デ	ぎ長 形	北4 m市道	Ī		((都)商業 90,240)
e	- 5	507						()						
NO	- #V21	価格	事情補	時点修		標準化	堆	定価格	+#1-	 域要	1	 	個別	 的要因の		 査定価格
••		/m ¹)	Ē	Ē	価の補正			円/㎡)	因の			(円/㎡)	比較	1)2(1)		(円/㎡)
а) 4,812	100 [120.0]	[99.8] 100	100	-		25,794		5.6]		22,313	_ ^~		.0	22,300
b	1	1,153) 0,200	100 [100.0]	100	100	100 [101.0]		29,841	10 [13	0 <u> </u>		22,505	接近環境		.0	22,500
С	() 3,813	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [70.0]		19,733	10	0 6.9]		22,708	画地		.0	22,700
d	()	100	[102.0]	100	_100		·	_10	0			一行政	0	.0	·
e	(6,381	[100.0] 	100	100	[100.0] 		16,709	[7: 10	5.9] 0		22,014	その他	0 [100.0 100	.0 <u>D</u>]	22,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化			, ,			L			の比較の内]訳	100		
а	限定価格	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路		-5.0 ³	₹通・接近	+4.0	環境	+17.0
		-0.03	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	一の他	0.0		
b	正常	%/月 -0.03			交通・排 行政		環境 その			街路 行政		<u> </u>	ē通・接近 	i	環境 	+25.0
	正常	% / 月			交通・技		環境		0.0	街路			逐通・接近	0.0	環境	-12.0
		0.00			 行政		その			行政		0.0		+5.0 ₁ ¹ 0.0		-12.
d	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路		1	₹通・接近		環境	-2.0
		+0.29	画地		 ¦行政		その		-	 行政		0.0		0.0		
e		% / 月	街路		 交通・打		- 環境			街路		3	₹通・接近		環境	
			1		1		1					1		1		

(2)	(積算価格算	章定内	訳													
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地では	あり、	再調達原個	ioj	把握が困	対難なたの	め。			
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価料	D補修正後	造	成工事費		標準	化補正	時点修	≩正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
	<u> 100 </u>															
			L	J	100						l l	J	100	0		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 D価格		i効宅地化率 もした価格	ヹで	地域較	要因の比	個別的 比較	ウ要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	l ha	(円/m	ı̈́)	¥X		LL#X			(円/m²)
			100)					(%)	1(00	1	_]		
			[]	100						[]	100	0		
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			P] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費			%			費用						% / 月
地址	は は要因の比較															

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	4,124,520	933,100	3,191,420	2,858,220	333,200	(0.9790) 326,203	(4.0 0.4) 3.6 %							
	収益価格	9,061,194	円 (1	7,300 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)	-2 想定建	関物の状	 状況											1947川(宗 <i>)</i>			-4
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗	ħ						200	.00	S	1 F	•					200.00	
2	法上の規	制等															
用道	赴地域等		基準建商	率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(#	阝) 1住	₽		60 %		200 %		200 %		525 m²	14	.5 mx (36.2 m	前面道路:			5.0 m
	限定建物の		 平家建品			200 70		200 70		有効率		00.0 %	一棟貸	特定道路ま	での距离	! :	m
713	远连初 0.	71W.3X	十多建元	は開い	休貝					の理由		00.0 70	1休貝	071207			
(3)	-3 総収益	5算出内	引訳										•				
	ル屋	用道	È	床面	積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	翻支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	階層				(m²)	(%)		(m²)	(円)	rt		((円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		店舗			200.00	100.0		200.00		1,800		360	,000	6.0	0	2,160	0,000
1	~ 1	/D RH			200.00	100.0		200.00		1,000			,000				
	~												ļ				
	~																
	~																
	~																
	計				200.00	100.0		200.00				360	,000			2,160	0,000
白	 =額支払賃	 〔 米斗								360,	000	円 x 12	 ケ月 =	:		4,320,00	00 円
а	共益費(管	理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	処			共益	費を別途	授受する	る慣行はな	よいた	とめ、計.	上しない	١			
		•	車場使用料	•						台 x		台×12			=		0 円
貨	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	湏)			敷金			ているため	上信						0円
	≦室等によ + a)x ≤		₹相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	4,3	320,000	円 x 円 x		5.0	% % =			216,00	nn III
							1			I J 🗴			70 -			4,104,00	
			益(空室損気	夫考慮 征	 			2,160,	000 円 ×	: 95	.0 %	×	1.0	00 % =		20,52	
			益及び償却			慮後)		償却年	F数(円 ×		年)	 運用利 · ×	回り(%) =			0 円
	の他の収ん	───		運用益	(空室損失	考慮後)			一			× ×		% =			0円
	金収益		+ +			•				24,520 円		(7,856	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	L	() 内は支払	ム賃料								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	}	事情社正	浦 時.	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料 9/㎡)	基準地	基準階 (の賃料
а	-		()	<u>100</u>]	100 []	<u>100</u>]	100			対象基準月額実	質賃料 1,806 l	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>]	<u>100</u> []	100] [)]	100	- 1		月額支 (払賃料 1,800「	円/㎡)
С	_		(,				100	<u>100</u>]	<u>100</u>			基準階	1 F	В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		237,000 P	9	47,400,000 × 0.5	%	
維持管理費		129,600 円	9	4,320,000 × 3.0	%	
	土地	139,900 円	9 :	查定額		
公租公課	建物	331,800 円	9	47,400,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		47,400 F	9	47,400,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		47,400 P	9	47,400,000 x 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		933,100 円	9 ((1,777 円/㎡)	(経費率	22.6 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 %		g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物:	等価格)	40 %		n a:躯体の経済的耐用年数		50 €
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %		n b : 仕上の経済的耐用年数		30 €
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物)	等価格)	30 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年		:未収入期間を考慮した修正率	(0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		47,400,000 円			設計監理	
				230,000 円 / m ² x 200.00 n 躯体部分 仕上部分	nix (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603			+ 0.0877 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,858,220 円 5,444 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>	<u> </u>			
総収益					4,124,520	円
総費用					933,100	円
純収益 -					3,191,420	円
建物等に帰属する純収益					2,858,220	円
土地に帰属する純収益 -					333,200	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				326,203	円
×				(621	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %				
		9,061,194 円		(17,300	円 / m²

4 不動産ID 柳川(県) 5 - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町141番2	2906000111383-0000
2	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町2097番5	2906000113717-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 柳川(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額53,000,000 円1 ㎡当たりの価格17,800 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
	ATR 7 7 0 0 00 0	/ F \ /#+D @ 15#E	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要	旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 柳川市	三橋町	柳河字	小坪91	4番1					地積 (m²)	2	,975)	法令上の規制等		
準 地	形状	敷地の利用 況	O利用の現 周辺の土地の 況			D利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					接近の状況			(都) 準工 (60,200)		
_	台形 2:1	工場兼倉庫			視模の工場、 Eする工業 ^は		南8 m 県道、			水道	西鉄柳	西鉄柳川2.4 km		(その他)		
							東側道							(70,200)		
(2)	範囲	東 60 m、	西 2	250 m、	南 50	m、北	40 m	標準	的使用	申中小	工場地					
近隣	標準的画地の形料	大等 間	口約	80	m、 奥行	亍 約	40 m	、規	模	3,	200 ㎡和	度、	形状	長方形		
地域	地域的特性	特記 特にな	ìU			街 8 m	県道		交通	川」馬	駅 北西方			(都) 準工		
坳		事項				路			施設	2.4 k	.m 規制		規制			
	地域要因の将 来予測	一								域であ	る。周〕	辺市内のコ	[業地(の需要は高まってい		
(3)晶	最有効使用の判定	中小工場地								対象基準の個別的		地		0.0		
. ,	監定評価の手法	取引事例比較	交法 l	比準価権	各	7,800	7,800 円/㎡ 因									
0	D適用	収益還元法	/ 円/m²													
		原価法	積算価格				/ 円/㎡									
		開発法	-	開発法による価格 / 円/㎡												
(6) r	市場の特性	ている。主た	こる需要 さ系統選	要者は、 連続性、	自用のエ	場、事業原 チェンジ [・]	听、倉庫 へのアク	■等を取 フセス等	得する	る事業会	注社が考2	えられる。	なお、	[業地の需要は高まっ 工業地については、 「、取引価格の水準は		
ì Á	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	、収益還元法	まの適月 集価格に	用は断念 は、市場	えし、取引	事例比較 した実証的	去による 的な価 ^料	る比準価 各であり	i格のa	4試算し	た。類化	以性を持つ	複数の	きである。したがって 事例を比較検討し求 見実の市場性を反映し		
示準	***	標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し	小元1冊移] 100		100		1			補正	画地 行政		因 行政 その他		
をた		円 / ㎡ —————	10	00	[]	[]						その他				
(9) 指か 定ら		旨定基準地番号 -			修正 補正			地域 因の比 較	比 要因の の比準値			象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内準 訳 化	街路 交通 環境		世 街路 域 交通 要 環境
基の		前年指定基準地の価格			100	100	ſ	1			補	画地		因 行政		
準検 地討		円 / m²	10	00	[]	[]	100)			正	行政 その他		その他		
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		7,200	円 / ㎡	価 変		_ 					の拡大に。 傾向にある		業地の需要は活況を		
象標 基準 準価	・2 基年地が共 である場合の検討 討 代表標準地		準地等と	∠同一地	点) 格 動 形 状 成 況	地域								子であり、交通利便性 広大傾向にある。		
地格の等	公示価格	.2.5.0/		- 円 / ㎡	要 因 (7)	個別的要因		別的要	因に変	動はない	, 1,					
前か	変動率 年間	+3.5 %	干牛間		% の											

柳川(県) 9-1

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 主要交通施 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 地積 画地 接面道路の 法令上の規 例番号 꿱 (m²) の形状 状況 設の状況 大牟田市 建付 西15.2 m市道 大牟田70 ほぼ台 地 形 (70,200)北6 m 角地 501 (都)工業 b 筑後7C 筑後市 建付 長方形 北西4 m市道 地 (60,200)1212 (都)準工 筑後7C 筑後市 ほぼ台 西5.4 m市道 C 建付 (70,200)南西3.7 m 地 形 角地 1211 (都) (70,200) 南6 m市道 d 筑後7C 筑後市 建付 ほぼ整 地 形 (102 е (取引価格 事情補 時点修 建付減 標準化 推定標準価 查定価格 N0 推定価格 地域要 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [106.3] 100 100 100 街路 0.0 а [100.0] [97.9] 13,882 [100.0] 15,073 [84.1] 17,923 17,900 交通・ 0.0 b 100 [101.8] 100 100 100 接近 14,541 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 14,803 [81.6] 18,141 18,100 環境 0.0 c 100 [101.8] 100 100 100 画地 0.0 19,325 [100.0] 100 [100.0] [101.0] 19,478 [107.6] 18,102 18,100 行政 0.0 [101.4] d 100 100 100 100 [100.0] [100.0] [100.0] [69.3] その他 0.0 11,897 100 12,064 17,408 17,400 100 100 100 e 100 [100.0] [] 100]] 100 NO ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 %/月衛路 正常 а 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +6.0 +3.0 -23.0 +0.63 画地 その他 その他 行政 行政 -2.1 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月|街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -4.0 0.0 -15.0 +0.18 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 -3.0 -1.0 +12.0 +0.18 画地 ¦行政 その他 行政 その他 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -2.0 +1.0 -30.0 +0.34 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 行政 行政 その他 才比準価格決定の理由 〔比準価格: 17,800 円 / ㎡)

														171	,,,(>1<)			000
(2)	(積算価格算	拿定内	訳															
(2))-1 原侃	5法が	適用でき	ないは	場合その理由	思	萙	市街地であ	5り、	再調達原何	価の	把握が	困難な	ため。				
(2))-2 造成	戈宅地	内等に存	し原信	画法の適用が	可能な場	合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地 番	i								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価村	の補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/I	m²)	標準	善化補 正	時,	点修正	i 1	冬正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u> </u>	100	1	100			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		ラ効宅地化2 余した価格		地較較	或要因の)比 個別 比望	引的要因 ^铰]の 	写調達 原	
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/1	m²)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u> </u>	100	Г	100			
7	熟成度修正]]	/ 100		積算価格 円 / m ²											
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	比補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	地域要因の比較 街路						通	・接近		環境			行政			その他		

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間傾 後の純収益	》 正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格							90
	4.8.五.1四代日		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域の工業地は	実需が殆どであり、ク	かつ、建物規模に見合う	う賃料収受が困難であ	るため非適用とし	した。	

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

4 不動産ID 柳川(県) 9 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	柳川市三橋町柳河字小坪914番1	2906000122757-0000
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		