令和 7年 7月 25日提出 八女(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 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 27日	(5)1皿格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	の理由の要旨	1									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 八女市書	:田字辺田 <i>丿</i>	上1312	2番1外				地積 (㎡)	(727	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺 況	ロの土地の利	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) (70,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		ミ宅の中に農 見られる住宅		西6 m 市道		水道	羽犬塚の	6.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 20 m、	西 40 m、	南 501	m、北	150 m	標準的使	用戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 30	m、 奥行	ī 約	25 m、	規模		750 ㎡程	建度、 :	形状 🖡	長方形
地	地域的特性	特記 特になり	J		街 6 m	市道	交通	交通 羽犬塚駅北東方6.5 km 法令 対象基準				
域		事項			路		施設	克			規制	i !
	地域要因の将 来予測	空閑地がやや では住宅地需								見られ、八女市北部		
(3)聶	長有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準 の個別的		, 1		
(5)銀	 監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価権	———— 洛	1(6,300 円/	′ m²	因				
σ)適用		収益価権	———— 洛		/ 円/	′ m²					
		原価法	積算価	 洛		/ 円/	′ m²					
		開発法	開発法Ⅰ	こよる価格		/ 円/	′ m²					
(6)市	万場の特性	性を有する居	住者が多く同 の取引が見ら	同一需給圏ダ られるなど割	トからの∮ 需要回復(転入者はある の兆しが顕 <i>る</i>	ξりない E化しつ	。郊外でつある。	では中小規 価格帯1	規模の住宅 は幅はある	開発が	「主体で、地縁的選好」 「増加、既成市街地で)、概ね土地は600
村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格を標	準とし、基準 快適性・市場	≢地が継続♯ 易性の程度、	也点である	ること及びi	丘隣地域	や周辺地	域などの	の住宅開発	・成約	B的であり、本件では 動向、近隣地域の住 ○も考慮して、鑑定評
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の規	/ ~ ~ ~ ~	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し 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
で (9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	·	地域要 因のb 較	更 個別的	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		 地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	100			正 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		900 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因)0件強で推移、新設 ニ持家が減っている。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準 標準地	地等と同一地	形状成況	I I					域で9区画 住宅地需要		Pでこちらはほぼ完売 間に推移。
地格 の等	八一/年+5		- 円 / ㎡	要 因	(個別的)		図は特に	こない。				

宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通が その状況	施	法令上の規 制等
a	八女 7 0	: /\:	女市				建付 地	(ほ() 形	ぎ 台	西4.2 mī	市道			(都) (70,200)
	- 11	09														
b	八女70	八:	女市				建付地	(不 想	整形	南3 m市)	首			(都) (70,200)
		80														
С	八女70		女市				建付 地	(長7 	庁形	西5.9 mī	市道 			(都) (70,200)
d	- 11 八女7(04 N	 女市				建付			1=1	ぎ長	西6 m県	当			(都)
u		19	נוו				地	(方	K K	EGO III,				(70,200)
e	八女70	_	女市				建付 地	(台升)	形	東5 m市i 北4 m	道			(都) (80,200)
	- 11	07										角地				
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	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		削的要因 <i>0</i> 较)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.5]	100	100		00.470				40.00	街路		.0	40.000
b	(),026)	100.0]	100 [101.7]	100.0]	100.0]		30,476	100	5.2]		19,63	37 交通 接近	. 0	.0	19,600
	15	5,255	[100.0]	100	[100.0]	[93.1]		16,664		5.5]		15,79	35 環境	0	.0	15,800
C	(18) 3,164	100 [100.0]	[102.1] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		18,545		0 5.1]		16,11	画地	0	.0	16,100
d	()	100	[100.0]	_100	_100			_100			-	行政 		.0	
e	(2,182 \	100.0]	100 [102.0]	100.0]	100.0]		12,182	100).7] n		17,23	31 その他	也 0 [100 .0	.0 n 1	17,200
_	23	3,110		100				22,886				16,91	15	100.1		16,900
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	0.0	環境	+60.0
		+0.21	画地	0.0	├───	0.0	その	—————— 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接近	Í +2.0	環境	+10.0
		+0.21	画地	 -6.9	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+14.(
		+0.21	画地		- - - 行政		として		· 	 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・接近		環境	-30.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	 	
e	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			- ジョン 交通・接近		環境	.04.7
-		+0.29			L		L		-	 行政		i			-4 3-75 	+34.0
			ᄪᄲ	+3.0	¦行政	0.0	その	IU	0.0	ΙJIX		0.0	その他	0.0		

									/\>(/	i~ <i>)</i>		-0-6 0
(2)積算価格算定内	i訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成市	市街地のた	:め							
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	たな場合の となり)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	·補修正後 ; 円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	E	修正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100]		
付帯費用	標準化補正	時点修正		用の補修		効宅地化薬 した価格	図で	地域要因の比 較	比 個別的 比較	要因の	再調達	原価
(円/㎡)			正後の (/1脚倍 円/㎡)	床	Uにiiiifi (円/n	n²)	₽X	LLTX		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100	1		
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格		ŀ	円 / m²	·		
内訳				·								
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街路	3	交通・	接近		環境		行政	•	その	他	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	Œ	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	(r-g)
法						()		()
	収益価格							%
	以 <u>而</u> 而行		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		隣地域は、一般住宅が 困難であることから近	や農家住宅が見られる均 適用できなかった。	也域で、当該地域に賃	貸用建物は殆ど見	sh	゚゚ヺ゙、

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市吉田字辺田ノ上1312番1	2907000358933-0000
2	八女市吉田字辺田ノ上1312番5	2907000358937-0000
3	八女市吉田字辺田ノ上1312番7	2907000358939-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 八女(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額 10,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 31,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(4) 中地田本日	A 72 - 7 - 0 - 1 - 1	/ E \ /T+b = /E*E	T-14 /T-15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 八女市蒲/	原字島津7	3番11						地積 (㎡)		331	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	(都) 1低専 (50,80)
-	長方形 1.2:1	住宅 W 2	一般住住宅地	E宅が建ち並 地域	が新興	北6 m 道路			水道、 下水	羽犬塚	4.7 km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、西	20 m、	南 201	m、北	20 m	標準	的使用	戸建	 住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 20	m、 奥行	京約 1	6.5 m、	規札	莫		330 ㎡和	建度、 :	形状長	長方形
地	地域的特性	特記 特になし			街 6 m	道路		交通	羽犬均	家駅東方	4.7 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路			施設	<u> </u>			規制	
	地域要因の将 来予測							ff興住宅地域である。周辺では近年、信 するものと予測する。					住宅地開発が旺盛
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住宅地							対象基準 の個別的		,1		
(5)釒	 監定評価の手法	取引事例比較法	比準価権	———— 格	3	1,300	円/㎡	[因				
Ø	D適用	収益還元法	収益価権	格	/ 円/m²								
		原価法	積算価	格		/	円/m²						
		開発法	開発法日	こよる価格		/	円/㎡						
(6) ਜ	市場の特性	性を有する居住	≦者が多く同 ○取引が見ら	同一需給圏ダ られるなど割	外からの 需要回復の	転入者は の兆しが	あまり 顕在化	ない。 しつ:	郊外で つある。	では中小! 価格帯!	規模の住宅 は幅はある	開発が	「主体で、地縁的選好 「増加、既成市街地で)、概ね土地は600
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	引が支配的であ	5り、本件で 引発・成約%	では比準価札 犬況や価格を	各を標準の	とし、基	準地が	継続坩	也点であ	ること	及び市街地	周辺、	程度。自用目的の取特に八女市西部での 考慮して、鑑定評価
示準	***	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	の規準	/ ~~ ` \	標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
を (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	·	地域要 因のb 較	更 個別	因の	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		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的要因)0件強で推移、新設 □持家が減っている。
象標 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(代表標準地 標準地	地等と同一地	形 状 成 況	1 1						・東部できたした。		をによる住宅地が増加
地格 の等 前か	公示価格	+3.3 % 半4	- 円 / ㎡ 王問	要 因 % の	(個別的)要 因		動要因に	は特に	ない。				

(1)	比準価	格算定	内訳														
NO	取引		所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	八女7	c /	女市				建付 地	(長;	方形	南6 m道 東6 m	路				(都)1低専(60,80)
		412										角地					
b	八女7	C /	人女市				建付 地	() 不到	整形	北4 m市	道				(都) (70,200)
_		404	· 				III				- ₽/\	±==4	+, ,			\perp	/ ±07 \
С	八女7		人女市				更地	() 形	ぎ台	南西4 m	巾坦				(都) (70,200)
d	- 八女7	201	(女市				建付			1=1	ぎ長	東6.5 m	市道				(都)商業
u			(XII)				地	(方		₩0.5 III	마면				(90,390)
e	八女7	205 C /\	 \女市				建付			131	 ぎ正	南1.7 m	市道				(都)1住居
		111	×				地	(分							(60,160)
NO	取引	 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 (円/㎡)		固別的 比較	ク要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(100	[101.4]	_100	_100			_100	0			街	路	C	0.0	
b	4	2,047	[100.0]	100	100.0]	[102.0]		41,800	+	0.0]		32,1	54 交 接	通・	C	0.0	32,200
D	(8,421	100 [100.0]	[102.2] 100	[100.0]	100 [57.6]		14,941		0.4]		29,6			C	0.0	29,600
С	(100	[101.4]	100	100							画			0.0	
d	(26,389	100.0]	100 [101.4]	100	100		28,167	100	9.9] n		31,3	31 行i	玫	C	0.0	31,300
	1	4,904	1 ——	100	[100.0]			21,590		2.0]		29,9	86 その	の他	C	0.0	30,000
е	()/ QQQ	100 [100.0]	[101.1]	100	100		25 273	100			32,6	05		[100 .	<u>o</u>]	32,700
NO		イ月3	ウ標準化	1		[100.0]		20,210				<u></u>			100		32,700
a	正常	% / F	目 街路	0.0	┆交通・接	近	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	 妾近	0.0	環境	+30.0
		+0.28			¦行政		としての			 行政			その他		0.0	L	
b	正常	% / F	引 街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・技			· · 環境	-48.0
		+0.28	8	 -42 4	¦行政		その			 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常		目 街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・技			環境	-10.0
		+0.28	8		- - 行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常		目 街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・技			_ 環境	-28.0
		+0.28	8		¦行政		その			 行政		j	その他		0.0	L	
e	正常	% / F	目 街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・技			環境	-13.0
		+0.35			¦行政		ところ			 行政		i	その他		0.0	L	
		 決定の		0.0	1	0.0	1		0.0			0.0	〔比準個				1,300 円/㎡

												, , , ,	(>1~)	-	-	0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	い場	合その理由	R	既成	市街地のが	こめ									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	法の適用が可	『能な場	릚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〕	Ē	時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)			成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点	修正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	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)価格	有险	i効宅地化率 さした価格	をで	地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因	の 耳	調達原	京価
(円/㎡)					. 12 V. ((円/m²)	Pol	でに関語 (円/n	n³)	ŦX.		IU#X			(F	円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正	[]	/ 100				積算(価格				円 / m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容		成	票準化補正				月翌	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		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))-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)						
法						()	()						
	収益価格		_				%						
	以無消費		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			建ち並ぶ既成住宅地域で 賃貸市場が未成熟であ		賃貸物件は皆無では	はないが						

(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	開刻	発法を適用する場合の	の理由							
収入	への現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販売	ē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)			
開発注	法による価格			円 (円/㎡)						

T ' '∌		
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市蒲原字島津73番11	2907010036734-0000
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		<u> </u>
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50 ###		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 八女(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iLand
八女(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

| 鑑定評価額 3,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 5,450 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 12日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F) / T + 2 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 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1)基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八女市星野	村字古野	13116	5番1				地積 (m²)	-	623	法	令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の設定	現 周辺 況	の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	ひとの			
	台形 2:1	住宅 W 2		宅の中に農 住宅地域	農地が見	南5.5 m 市道		水道	羽犬塚	28 km		- (その他) 土砂災害警戒区		艾区 域
(2)	範囲	東 30 m、西	15 m、	南 201	m、北	100 m	準的使用	用 戸建	住宅地			l		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 35	m、 奥行	ī 約	18 m、	規模		630 m²	程度、	形状 {	長方を	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			街 5.	5 m市道	交通	羽犬均	家駅東方	728 km	法令	対	象基準地	と同じ
以		事項			路		施設	ŧ			規制			
	地域要因の将 来予測	旧星野村中心部 する。人口減少												
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		l l				
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	各	;	5,450 円/	m²							
(の適用	収益還元法	収益価格	各		/ 円/	m²							
		原価法	積算価格	積算価格 / 円/㎡										
		開発法		よる価格		/ 円/						- 11 -4	-1.1.1.8	
(6)	市場の特性	同一需給圏は、I 。需要者の中心I 高齢化も進行し 心となる価格帯	は、当該地 ており、需	域に地縁的 要は限定的	的選好性の りである。	のある個人の 取引規模や	エンド	ユーザー	である	。新たな人	、口流)	棋却/	待できす	、少子
` ´ŧ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	アパート等の収 比較法で採用し 引実態を反映し え、鑑定評価額	た事例は、 た実証的な	同一需給風 に価格といえ	圏内から <i>[</i> える。し <i>1</i>	広域的に収集	€したも(のの地域	的類似	性を有して	おり、	比準	■価格は市	「場の取
(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 因の比 較		の規		標内準 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)	· 指定基準地番	·号	時点	標準化	地域要		対象	基準地	標	街路	0.0	地	街路	-2.0
指が定ら	, 八女(県)	- 9	修正	補正	因の比 較	比 要因の 比較	の比例		内 準訳 化	交通 環境	0.0	要	交通 環境	+2.0 -2.0
基の準模		地の価格	[98.1]	100	100	[100.0]		5,410	補正	画地 行政	0.0		行政 その他	0.0
地討		,400 円/㎡	100	[100.0]	[98.0]	100		J,410		その他	0.0			
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	JEA /141				て、旧町村部 二極化が近			t、人口洞	沙・高
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討		等と同一地点	形状	地域要因	1EA /14 / 13				星野村地域に 要は極めて『				沙・高
地格	標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成況要			要因に変	変動はない	١,					
の領前が	F	-0.9 % 半年		因 % の	要因									
	1	1 1 1												

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形		接面道路 状況		要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	八女7 C	八3	女市				建付 地	(不整)	形東	11 m県道	1		:	都計外
	- 110)6														
b	八女7C	八3	女市				建付 地	(ほぼ ₎ 形	整南	7 m県道			:	都計外
_	- 110						7=1/-1			一 赤红		r rl目'	*			 ±7±⊥ <i>5</i> 1
С	八女7C	/(3	女市				建付 地	(不整 	北	5.5 m県: 4 m 方路				都計外
	- 100															
d	八女 7 C	八3	女市				建付 地	(ほぼ 方形 	長 西	6.7 m市	道			都計外
	- 50)9														
е								()						
NO	- 取引仰 (円/	斯格 ₍ / 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	推定格(円	[標準価] / ㎡)	個別!	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[98.6]	_100	_100			_10	0			街路	0	.0	
_	4	,550	[100.0]	100	[100.0]	[97.0]		4,625		4.9]		5,448	交通・	0	.0	5,450
b	(4	, 336	 [100.0]	[98.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		4,275		0 8.0]		5,481	接近環境		.0	5,480
С	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10			-	画地		.0	
d		,200	100.0]	100	100.0]	[90.9]		4,620	10	5.9]		5,378	行政	0	.0	5,380
u	`	,512	[100.0]	100	[100.0]			4,692		7.2]		5,381	その他	0	.0	5,380
е	()	100		100	100			10					[100.0	o] [
NO	ア事情・	イ月室		100 補正の内記		[]]		要因の!	 北較の内	<u> </u> 訳	100		
	の内容	变動率	713.710	111111111111111111111111111111111111111	`						хц	.0+20713				
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路	+	4.0 交	通・接近	+2.0	環境	-20.0
		-0.20	画地	-3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	 の他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	├ ├交通・接		環境		0.0	街路		<u>'</u>	通・接近	+2.0	環境	-25.0
		-0.20	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0 F	 の他	0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	+1.0	環境	-15.0
		0.00	画地		 行政		その		. – – –	 行政		0.0	 の他	0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			通・接近		環境	-17.0
		-0.20			 ¦行政		 その			 行政		0.0 \ Z		0.0	L	
е	g	%/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		- !	通・接近		環境	
					 ¦行政		している	 他		 行政		ــــٰــ اج	 の他		L	
オは	上準価格決	定の現			1		1					(上準価格:			5,450 円 / ㎡)

								//>(///	`	ن عرب
(2)積算価格算定内]訳									
(2)-1 原価法が	「適用できない	場合その理由	既成市街地	に存し、	再調達原個		把握が困難である	るため。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	また おより おより おより おより おおり おおり おおり おおり おおり おおり							
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	素地の補修正 の価格 (円/m		成工事費	า๋)	標準化補正	時点修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100					<u>100</u> []	100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用の補		効宅地化率	ヹで	地域要因の比 較		の 再	調達原価
(円/㎡)			正後の価格 (円/m		した価格 (円/m	ຳ)	▼ X	比較		(円/m²)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		積算化	西格		F] / m²		
内訳										
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正		月辛	坚変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	各	交通・接近		環境		行政		その他	1

(3)	的似益価格算定内訳												
(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	未収入期間値 後の純収益	》 正	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)					
法						()		()					
								%					
	収益価格		円 (円/m²)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は自用の戸	建住宅を中心とするは	地域で、賃貸市場が未成	^{找熟} であるため。								

(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		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/㎡)					

N o	所在及び地番	不動産ID
1	八女市星野村字古野13116番1	2907000055061-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 八女(県) - 4 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
八女(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

 鑑定評価額
 5,720,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 11,500 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 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					

			ツ女日									_		
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	バに	女市立存	· 克斯原島字六原385番3								(497)	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	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	設との	(都) 1住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2			主宅と農家信 る住宅地域	注宅が見	北5 m 市道			水道	羽犬塚9.5 km			(その他)
(2)		東 10	 0 m、西	100 m、	南 30 i	m、北	30 m	標準	■■□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	月戸建	 住宅地			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 22	? m、 奥行	方 約	23 m	規	.模		500 m³₹	呈度、	形状 ፤	E方形
隣 地 域	地域的特性		寺になし				0 m市)	道	交通		家駅南東	方9.5 km		対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測				 ち並ぶ住字 と予測され		ある。柞	各別の	施設 変動要		められ	ず、現状の	規制 の土地	╎ 利用状況を維持しつ
(3)旨	最有効使用の判定	戸建住		(4)対象基 の個別					の個別的		l I			
. ,	監定評価の手法 D適用	取引事件	列比較法 元法	収益価格			1,500	円/m	<u> </u>	因				
		原価法 開発法		積算価 開発法	格 による価格		/	円/mi						
(6) ī	市場の特性	者とし [.] 土地で	ては、自 既ね60	己使用目的 0万円程度	的で地縁的i	選好性を のと推察	有する個 されるか	人等か 、需要	が中心と 見者は『	となるも 限定的で	のと考 あり、	えられる。 市場流動性	中心と	れる。想定される需要 こなる価格帯としては ○低位であることが否
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	引が中/ 地とし ⁻	心であり ての快適	、収益性I 性や利便I	に基づいた(価格形成: て成立し:	がなされ た取引値	ていた i格より	いたと	り、収益	還元法	の適用は断	示念した	ル、自己利用目的の取 こ。本件では戸建住宅 ルて、同一需給圏内の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≣地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 咬	の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[] 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 咬	の比差		基準地 標 基価格 内 海			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	[] 100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	11,60	00 円 / ㎡	価 変	一般的要因		 女市で 部で住	は人口:宅地に	減少及 係る需	び高齢化要及び地	が進んでいる価について	ハること て、二村	」 こから、市中心部と郊 極化が進んでいる。
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	,		形状成況	世 世 要 团								〕、需給動向を勘案す ≤把握される。
地格 の等	/\ — /±+b			- 円 / ㎡	要因	個別的	勺 〉 個	別的要	因に変	動はない	, I _o			

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
a	八女 7 C	八:	女市				建付地	(,	ほに 形	 〔 台	南17 m回	国道			(都)近商 (90,200)
b	- 50 八女7C	03	 女市				z∌/ . +			不整	ŽΠζ	北西6.5	が目は			(都)
D		02	Χij				建付 地	())	≝ <i>ハ</i> ン	南西2 m				(60,200)
c	八女 7 C	_	女市				建付地	(,	ほに 形	É 台	北東7 m	市道			(都)近商 (90,200)
		04														
d	八女7 C		女市				更地	()	方形	f長 彡	南西6.3	m県道			(都)1中専 (60,200)
e		08						(,)						
NO	取引	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付え価の補具			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		性定標準((円/㎡)		別的要因 C較	<u></u> თ	査定価格 (円/㎡)
а	(775	100	[99.3] 100	100	100		40.077	100			40.4	街路		0.0	40 50
b	(,775)	[100.0] 	[99.1]	[100.0 _100] [74.8] _ <u>100</u>		12,977	[104 100			12,4	78 交通 接近		0.0	12,500
_	8	,403	[100.0]	100	[100.0			9,131	[87			10,4			0.0	10,40
С	11	, 458	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0			11,424				11,4	35 画地		0.0	11,40
d	(, 109	100 [100.0]	[99.5] 100	100	_ <u>100</u>] [67.5]		14,901				11,7	一 行政 33 その		0.0	11,70
e	()	100	100	100	100		14,301	100			11,7	00 00	[100 100	.0]	11,70
NO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地填	支要 因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 0.0	環境	· 0.0
		-0.08	画地	 -25.2	├	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		+1.0	交通・接	近 +2.0	環境	·····································
		-0.10	画地	 -8.8	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_	
c	正常	% / 月	街路		 交通・		環境			街路				近 +2.0		₹ -3.0
		-0.08	画地	0.0	¦行政		- - その			 行政		i	 その他		_ i	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			交通・接		環境	·····································
		-0.08		 -32.5	¦行政		その		0.0	 行政		i	 その他		_	
e		% / 月	街路	<u> </u>	<u> </u> 交通・		環境			街路			交通・接		環境	 う
			====================================		¦行政		` そ の	 他	 	 行政		 	 その他		_	
_	 比準価格法	h 🗢 Λ¹	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □		1		1					I	〔比準価	松・		11,500 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	の再記	調達原価の把握だ	が困難であるカ	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	各						
造成事例番号		-	FI	在及び地番	Ĭ					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補償 の価格 (円/		造成工事費 (円/r	ท์)	標準化補正	時点修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		100					<u>100</u> []	100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用の		与効宅地化™ 余した価格	をで	地域要因の比 較	個別的要因 比較	の 再	調達原価
(円/㎡)			正後の価格(円)	m²)	ました1世俗 (円/r	n²)	₹X	LL#X		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		積算	価格		P] / 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
	% / 月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	各	交通・接近	Í	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						()	()
	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		需要者は地縁的選好性 ら収益価格の適用は関	生を有し、自己利用目的 所念した。	りが中心であり、また:	賃貸市場が成立し得	る地域

(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/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	八女市立花町原島字六原385番3	2907000224898-0000
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 八女(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
八女(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額3,100,000 円1 ㎡当たりの価格12,200 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 12日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地-	<u></u>	/ Γ) /亜 42 の 4手 米百	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2_	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八女市山戸	宮志ノ江	300番2	2 1				地積 (㎡)		254	洼	き 令上の 麸	見制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	ロの土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	分との	•	,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2		東一般住宅の 見られる郊外	- 4	南4.3 m 市道		水道	羽犬塚	11 km		(~	: の他)	
(2)	範囲	東 150 m、西	100 m、	南 201	n、北	50 m 標	準的使用	一般	住宅の	敷地	l			
近咪	標準的画地の形料	大等 間口	約 12	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		240 m³₹	呈度、	形状 🖡	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特になし			街 4.	3 m市道	交通	羽犬均	 駅東方	11 km	法令	対	象基準地	と同じ
以		事項			路		施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測	一般住宅が建ち					の既成住	宅地域	である。	,地域内は	:特段()変	動要因は	なく、
(3)	最有効使用の判定	一般住宅の敷地	<u>t</u>				(4)	対象基準 の個別的 因		l I				
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	12	2,200 円/	m²	스						
(の適用	収益還元法	収益価権	格		/ 円/	m²							
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²							
		開発法		こよる価格		/ 円/								
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は八 は比較的少ない 住宅地域につい ある。	。圏内の7	下動産市場7	では市中心	心部に近い新	押住宅	地の売れ	行きは	比較的好調	間である	が、	旧来から	らの既存
\ \ \ i	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	自己利用を目的 しなかった。一 市場実態を反映 のとおり決定し	方、比準値 した実証的	西格は代替性	生を有する	る取引事例に	ついて	規範性の	程度に	応じた重み	∤付けを	行し	試算して	ており、
(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	/ m \	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 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 +5.0 +24.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,900 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [134.1]	[100.0]	1	2,200	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 - 1対象基準地 - 継続 新規 前年標準価格)0 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動	一般的 要 医] 」 では人	.口減・高	高齢化の!	ハ女市で 八女市で 影響で下	がは地価の」 落傾向でも	上昇がみるり二極	優化力	が進行して	こいる。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	形状成況要	地域要因	∄丿 く、地	価は下落	が	惟移して	や農地が間 いる。	対見され	າ ວ 。	不動産需	言要は低
の等 前か		-1.6 % 半年	円 / ㎡ 間	因 % の	要 医	I	要因に変	ど割けない	, I _o			_		

VO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	i のi	画地 形状	接面追 状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	八女7	c /\	女市				建付 地	(ほり 方 ^分	ぎ長 形	南東10	m市道			(都) (70,200)
b	- 八女 7	513	女市				7⇒/→			1=1	≠	西6 m県	**			(都)
D			ΧШ				建付 地	() 方	ぎ長 形	四0 宗				(70,200)
С	八女7	419 C 八	女市				建付 地	(不到)	整形	南東8 m 西6 m	市道			(都) (80,200)
	- ;	512										角地				
d	八女7	c /\	女市				更地	((ほ) 方:7	ぎ長 形	南西6.3	m県道			(都)1中専 (60,200)
	- 八女7	508	 女市				建付			1=1	ぎ台	北東7 m	市道			(都)近商
C		204	Υll				地	(形	ᇱ	10×1 ···				(90,200)
NO	取引	204 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準(i (円/㎡)		国別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.5]	100	100			_10				街路		0.0	
b	(2,682	[100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		12,619	10	6.0] 0		11,9	05 安通 接近	(0.0	11,900
	1	2,182	[100.0]	100	[100.0]			12,182		8.8]		12,3			0.0	12,300
С	(6,605	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		16,472	10 [13	0 <u> </u>		12,3	回址 02	b (0.0	12,300
d	()	100	[99.5]	_100	_100		.0,2	_10			,0	行政	ኒ	0.0	,
_	1	0,109	[100.0]	100	[/]	-		14,901	+	2.4]		12,1	74 そ の		0.0	12,200
e	1	1,458	100 [100.0]	[<u>99.7</u>] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		11,424	<u>10</u> [9:			12,1	92	<u>[100.</u> 100	[L	12,200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常		街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接	近 0.0	環境	0.0
		-0.13	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	街路		+2.0	交通・接	近 +2.0	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		
c	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 0.0	環境	+30.0
		-0.13	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		+2.0	交通・接	近 0.0	環境	+20.0
		-0.08	画地		 行政		その			 行政		L	 その他	0.0	L	
e	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		- 環境	-9.0
		-0.08	画地		 行政		その			 行政		L	その他	0.0	L	
_	」 比準価格	油中の	 ## 由	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1		1					ı	〔比準価			2,200 円 / ㎡

										八文	(<i>木)</i>		一七地-3
(2)積算価格算定	[内訳												
(2)-1 原価法	歩が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地でる	あり、こ	再調達原何	面の	把握が困難なな	:め。			
(2)-2 造成年	地内等に存	し原信	加法の適用が可 能	もな場合(の価格								
造成事例番号			-		所在及7	び地番							
素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点側	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>100</u> []		1		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	をで	地域要因の 較	比 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)			正復(の価格 (円/㎡)	Par	(円/n	n)	₩X	LLTX			(円/m²)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []				
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格			円/m²		•	
内訳					•								
素事情の内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近	·	環境		行政		-7	その他	ļ.

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	UD → /≖+⁄2						%
	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			用を目的としたものが3 熱で把握が困難なことが			点から

(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/㎡)			

T 119		一
N o	所在及び地番	不動産ID
1 2	八女市山内字志ノ江300番21	2907000402545-0000
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 八女(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
八女(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

 鑑定評価額
 4,160,000 円 1 ㎡当たりの価格
 10,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月	8日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
	A TR = T	/ = \ /#+5 = <***	T-244 /TT-1-15		`路 [´] 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			·			

基準	所在及び地番並び 「住居表示」等 形状	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	易町北川内	字柴尾43	2 0 丞 1 4	L			↓此≾主			:+ A L A !	4.166
	形状				о ш ту	`			地積 (m²)	(392	法令上の規	制等
		敷地の利用の 況)現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況		・ な交通施設 の状況	分との	(70,200)	
	方形 : 1.2	住宅 W 2		莫一般住宅の 等も見られる	3住宅地	北3.8 m 市道、 背面道		水道	羽犬塚	15 km		(その他)	
(2)	範囲	東 90 m、西	90 m	南 60 i	m、北	60 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地				
近 隣 —	標準的画地の形物	大等 間口	約 20) m、 奥行	方 約	18 m、 🗦	規模	;	360 ㎡程	建度、	形状		
地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	۲۱ ا _ه	街 3.	8 m市道	交通	羽犬均	駅東方 ²	15 km	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	ー ー ー ー ー 般住宅のほかるものと予測す		手も混在する	3住宅地址	域であり、牡	地域内に	特段の	変動要因	因はなく、	今後:	も概ね現状を	維持す
(3)最有	自効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的	達地 二元 分要	 方路			0.0
(5)鑑定	と評価の手法	取引事例比較法	比準価	 格	10	,600 円/1	'n	因					
の適	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/1	'n						
		原価法	積算価	格		/ 円/	'n						
		開発法	開発法	による価格		/ 円/1	'n						
(6)市場	易の特性	同一需給圏はハ 地域に地縁的選 外に位置する住 心を見出すこと	好性を有 宅地域でI	する一次取行 は土地の取引	得者で、生	三活利便性の	良否に	関わらず	外部かり	らの需要は	はほとん	υど認められな	い。郊
` ´検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	比準価格は代替 実証的な価格で 市場が未成熟で 格をもって、上	がある。ーだ あるため ^し	方、近隣地 ^は 収益還元法の	域は、郊タ の適用をヒヒ	見範性の程度 トに位置する f念した。従	に応じた 既存の って、 í	た重み付 住宅地域 鑑定評価	けを行い であり、 額は、	ハ試算して アパート 指定基準地	おり、 ・等の収 との均	市場実態を反 双益物件はなく 対衡に留意し、	映した 、賃貸 比準価
(8) 公規価 示準格		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番· 八女(県)	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 街路 域 交通 要 環境	+6.0 +5.0 +35.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[102.5]	100	100	[100.0]			補正	画地	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	15,	900 円/㎡	100	[100.0]	[150.3]	100	1	0,800		行政 その他	0.0	7. OHE	0.0
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	10,8	00 円 / ㎡	価 変格動	一般的要因	立ての一				の不動産課 縮小してい		・ 亨滞気味である	が、一
基準検 準価討	である場合の検討	通地点(代表標準地 標準地]寺と同一地 -	形 状 成況	世 域要 医	1						国に大きな変動 頁向で推移して	
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-1.9 % 半年	円/㎡	要 因 %の	(個別的		要因に変	を動はない	, I _o				

八女(県) - 6 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)		画地 形状	接面道状况	直路の	主設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	八女7 C	八	女市				建付地	(ほり 方が	ぎ長 形	南東10	m市道				(都) (70,200)
<u>.</u>		13	<u></u>				tip			/\1	T/	#0 ·· 1	\ **				(1 /17)
b	八女7 C - 40	07	女市				更地	((台)	だ	西8 m市 北8 m 準角地	追				(都) (80,200)
c	八女7 C	_	女市				建付地	(ほ! 方:	ぎ長 形	西6 m県	道				(都) (70,200)
_		19	, -				/1			451	.1 4-4-						, tra s
d	八女 7 K	06	女市				地地	(滚 ¹)	也等	西4.8 m	中追				(都) (60,200)
e	八女 7 C		女市				更地	(ほ 方:	ぎ長 形	南2 m市	道				(都) (70,200)
NO	- 11		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補口			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要		住定標準((円/㎡		個別的 比較)	査定価格 (円/㎡)
	(137)	_				,	137 111)			10	(137 111					(137 111)
a	12	, 682	100 [100.0]	[<u>99.5</u>] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		12,619	<u>100</u> [118			10,6	街 22 交	路 通・		0.0	10,600
b	()	100	[99.1]	100	100		40 504	100			40.0	接	近		0.0	44.000
	(,983)	100.0]	100 [100.0]	100	100		12,591	100			10,9	87 環:			0.0	11,000
_	12	,182	[100.0]	100	[100.0]			12,182	[116			10,4				0.0	10,400
d	9	, 939	100 [100.0]	[<u>98.9</u>] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		10,922				9,6	14 そ	の他		0.0	9,610
e	()	100	[100.0]	100	100		40.057	100			40.0	04		[100.	<u>o</u>] [40.000
VO	ア事情	イ月率	ウ標準化	<u>100</u> 補正の内記		[100.0]		13,057				10,8 の比較の			100		10,900
	の内容	变動率															
a			街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		+8.0	交通・技	接近	0.0	環境	+10.0
		-0.13	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常 (% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+7.0	交通・技	接近	+2.0	環境	+5.0
		-0.13	画地	-29.3	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・i	·····································	環境		0.0	街路		+6.0	交通・技	接近	+5.0	環境	t +5.0
		0.00	画地	0.0	├	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	L ¦その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・i		環境			街路			交通・技		+5.0	環境	÷ +5.0
		-0.10	画地		 ¦行政		その		· 	 行政			L と その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			交通・技		0.0	環境	÷ +20.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政			L ¦その他		0.0	L	+20.0
_	 比準価格別	ከዋጥ ¹	<u> </u>	J.0	1	0.0	1						〔 比準個	₽			0,600 円 / m

(2)積算価格算	章定内	訳													
(2)-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、ほ	再調達原何	面の	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造品	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	「能な場合	の価格									
造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
素地の取得 (円/		事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準何	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0]]		
付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比		的要因の	再	調達原価
(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(円/m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	10 [0]				
熟成度修正		[]	/ 100	·		積算化	西格			F	9 / m²			
内訳															
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補	補正				月率変動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境			行政		7	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		_					%
	以血I叫作		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			用を目的としたものが3 熱で把握が困難なことが			番の観点	から

(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/㎡)			

No	所在及び地番	不動産ID
1 八女市上陽町北川内字	·柴尾430番1	2907000082330-0000
2 八女市上陽町北川内字	· ·柴尾430番2	2907000082331-0000
3 八女市上陽町北川内字	·柴尾432番3	2907000082335-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 八女(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
八女(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1,670,000 円1 ㎡当たりの価格7,300 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	この理由	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八	女市上陽	町北川内	字室園45	5 2 8番	1				地積 (㎡)	(229	法令上の規制等
準地	形状	敷地(の利用の引	現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面流	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	足との	準都計 (70,200)
•	台形 1.2:1	住宅 W 1			注宅、農家住 る住宅地域	注宅が混	西4.8 m 市道、 南側道	1	:	水道	羽犬塚	16 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	——————— 範囲	東 10	Dm、西	150 m	、南 40 г	m、北	10 m	標準	的使用	農家	住宅地			
近	標準的画地の形料	 犬等	間口	<u></u> 約 15	5 m、 奥行	· 約	15 m、	規模	·····································		250 m³₹	建度、	形状台	 分形
隣 地	地域的特性	特記	持になし			街 4.	8 m市道	Í	交通	羽犬均	駅北東	方16 km	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				建ち並ぶ住写)と予測され		ある。格	別の変	逐動要	因は認	められ [.]	ず、現状の	土地和	利用状況を維持しつ
(3) 晶	最有効使用の判定	農家住	宅地						(対象基準 の個別的 因	事地 角 物要	地		+1.0
. ,	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格		7,300	円/㎡	_	싀				
0	D適用	収益還え	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	者として土地で村	ては、自t 既ね15	3使用目的 0万~2	的で地縁的遺	選好性を ² 度である	有する個 ものと推	人等が 察され	中心と 、需要	:なるも 要者は限	のと考 定的で	えられる。 あるものの	中心と	れる。想定される需要 ☆なる価格帯としては ☑地域における不動産
木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	中心でな	あり、また の快適性 ^も	た賃貸市 や利便性	場が成立し行	导る地域。 成立したⅠ	とは言い 取引価格	難いこ より試	とから	5 収益還	元法の	適用は断念	こした。	目己利用目的の取引が 本件では戸建住宅地 、同一需給圏内の需
示準	***	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	き価格	標	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 その他		因 行政 その他
を (9) 指 定	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	対象基 の比準 (円/	連価格	標内準 化	- (50元) - 街路 - 交通 - 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	ş	[]	100	100	ſ]			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	の検討	7,30	0 円 / ㎡	価 変 格 動	要因								こから、市中心部と郊 極化が進んでいる。
基準準価	・2 基年地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	等と同一地	格 動 形 状 成 況									るが、需給動向を勘案 ニ把握される。
地格 の等 前か	公示価格	0.0	% 半年	- 円/㎡ -	要 因 %の	 (個別的 要 因		別的要認	因に変	動はない	l _o			
רו ויוו	・ 変動率 年間	0.0	/u + 4	비	/U U)									

NO	取引事例番号	. ,	所在及び地 」等	き番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地 の形状	接面道	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	八女 7 C		女市				建付地	()	不整形	東5.5 m 北4 m 二方路	県道		都計外
b	- 100 八女7C		女市				建付地	()	不整形	西2 m市	道		(都) (70,200)
	- 5 ⁻	10												
C	八女7 C	八	女市				建付地	()	ほぼ長 方形	南西3 m	市道		(都) (60,200)
d	- 4 ⁻ 八女7C		 女市				更地			台形	北東4 m	市道		準都計
u			ΧП				史地	()	ロボ	16宋4			(70,200)
e	- 13	10						()					
NO	- 取引(事情補正	時点修	建付減	標準化		定価格	地拉		推定標準係		別的要因の	査定価格
	(1)	/ m ()	_	<u>IE</u>	価の補正	補正	(円/㎡)	因のと		各(円/㎡)		· 較	(円/㎡)
a	4	, 200	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [90.9]		4,620	<u>100</u> [71		6,4	街路 71 _{交通}	i •	6,540
b	(, 229	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [76.6]		8,083		_	7,8	接近 70 環境		7,950
c	()	_100	[99.2]	100	_100		<u> </u>	_100)	· ·	画地		
d	(,040	[100.0] 	100	100.0]	[100.0] 		5,992	[82 100		7,2	73 行政	ዕ.0	7,340
 e	(, 406)	100.0]	100	100	[100.0]		5,401	100		7,2	50 ₹ 0.)他 0.0 [101.0]	7,320
	-=:	1		100		[]			[]			100	
V 0	ア事情の内容		ウ標準化	補止の内記	7				-	工 地域要	因の比較の	内訳		
a	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+1.0	交通・接	5近 +1.0 環	-30.0
		0.00	画地	 -9.1	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		-5.0	交通・接	5.0 環	境 +3.0
		-0.13	画地	-23.4	行政	0.0	その	他	0.0	 	0.0	その他	0.0	
c			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		-2.0	交通・接	5近 -1.0 環	境 -15.0
_		-0.13	画地	0.0	行政		その		0.0	 	0.0	その他	0.0	
d		% / 月			▽ ▽ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		環境		0.0		i		近 +2.0 環	境 -27.0
		-0.01	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	亍政	0.0	その他	0.0	
e		% / 月	街路		▽ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		í	 5路 		交通・接	近 環	
			画地		 ¦行政		その	他	1	 亍政		その他		

(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	E	既成	市街地に	字して	おり土地の	の再	調達原何	面の把握	が困難で	あるた	め。	
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	面法の適用がす	可能な場	景合(の価格									
ĭ	き成事例番号				-			所在及	び地番								
3	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	素の	価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ที)	標準	化補正	時点何	修正	道修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							<u>10</u>) <u>0</u>	1(]		
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付	帯費	費用の補修		効宅地化率	枢で		要因の比		的要因σ) I	事調達原価
	(円/r	'n)				115	後(D価格 (円/㎡)	闭	もした価格 (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
烹	热成度修正]]	/ 100				積算(価格			F	円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均		珓		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	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(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		需要者は地縁的選好性 ら収益価格の適用は関	生を有し、自己利用目的 所念した。	りが中心であり、また:	賃貸市場が成立し得	る地域

(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 八女(県) - 7 宅地-7

		(2)
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市上陽町北川内字室園4528番1	2907000088578-0000
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 八女(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

 鑑定評価額
 3,400,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 10,900 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 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 27日	(5)1皿格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定	が注用で	ノ安日											
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 八女	(市黒木町	[桑原字	北屋敷 3()1番					地積 (㎡)	(312	法令上の規制等
準地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	(都) 1住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2			宝、農家信 6住宅地域	注宅が混	西2.5 n 市道	1		 水道	羽犬塚	17 km		(その他)
														(60,160)
(2)	範囲	東 50	m、西	150 m、	南 50	m、北	70 m	標準	的使用	月戸建	住宅地		'	
近 7**	標準的画地の形物	大等	間口約	17	m、 奥行	 約	18 m、	規	模	-	300 ㎡程	建度、	形状(まぼ正方形
隣 地	地域的特性	特記特	になし			街 2 . 5 m市道 交通 羽					家駅東方 ²	17 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設				規制	
Ī	地域要因の将 来予測				戸建住宅が								比較的i	近いが、土地利用を
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住宅	記地						` (対象基準 の個別的		,1		
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	 洛	10	0,900	円/m²		因				
0	D適用	収益還元	法	収益価権	 洛	/ 円/m²								
		原価法		積算価	 各		/ 円/㎡							
		開発法		開発法日	こよる価格		/	円/㎡						
(6) ਜ	市場の特性	る 1 次取 化しつつ	得者や農! あるが、	家の分別 農村部で	ネ等が多く「	司一需給E 少・過疎f	圏外から 七といっ	の転入 た社会	.者は :的要因	あまりな 日を中心	:い。八3 :に需要l	女市中心部 は依然低迷	アではメキ セしてレ	で地縁的選好性を有す 地価は微増傾向が顕在 Nる。価格帯は規模・
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格	を標準と性の程度、	し、基準	≢地が継続⁵	地点である	ること及	び八女	市旧田	T村地区	の取引	動向、近隣	地域σ	記的であり、本件では 0住宅地としての快適 呼価額を上記のとおり
示準		標準均		時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		団の	の規準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	/\\ /m\x]]	100	100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円/	m 1	00	[]	[]	100					その他		
(9) 指か 定ら		号		時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		団の	の比当		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格]]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/	m^2	00	[]	[]	100	_			IE -	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		11,100		価 変 格 動	一般的 要 因	1 12	女市は, 宅着工,	人口減 戸数は	少、土 [±] 令和 6 [±]	也取引件 手は前年	数は年間 1に比べ減少	l , 0 (少、特に)0件強で推移、新設 ニ持家が減っている。
基準 準価	・ 2 基準地外共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	長標準地等 。	と同一地	形状成況	(地 均要 因								では街路の幅員等やや < <a>が減退している。
地格 の等	/\ — /#±6	4.0.0	% 半年間	- 円 / ㎡ I	要 因 % の	(個別的)		動要因	は特に	ない。				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の言	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	八女7 C		女市				建付地	(台形)		西4 m市				(都)準工(60,200)
	- 40)6														
b	八女7 C		女市				建付 地	(方形	f長 彡	南西3 m	市道			(都) (60,200)
С	- 41 八女7C	_	女市				更地	(台形	<u></u>	西8 m市: 北8 m	道			(都) (80,200)
	- 40)7										準角地				
d	八女7 C		女市				建付地	(ほほ) 方形	f長 彡	西3.5 mi	私道			(都) (70,200)
e	- 130)3														
	_							()						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付え価の補豆			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要比較		性定標準値 (円/㎡)		 別的要因の な	0	査定価格 (円/㎡)
a	(24) ,318	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0	100] [100.0]		24,099	100 [196			12,27	街路		0.0	12,30
b	()	100	[99.2]	100	100			_100	0			接近	(0.0	
c	6	,040	[100.0] _100_	100	100.0] [100.0] 		5,992	[58 _100			10,3	13 環境 画地		0.0	10,30
d	8	, 983	100.0]	100	100	100		12,591	[115			10,89			0.0	10,90
u	11	,974	[100.0]	100	[100.0			11,878	[108			10,97	78 そ の他	b (0.0	11,00
е	()	<u>100</u>	100	100				<u>100</u>	<u></u>				[100 . 100	<u>o</u>]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部		- -	I			- 1	 城要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	:	0.0	街路		+5.0	交通・接近	0.0	環境	+87.
		-0.13	画地	0.0	└ └行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	0.0	□環境	-43.
		-0.13	画地	0.0	 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		+8.0	交通・接近	+7.0	環境	0.0
		-0.13	画地	-29.3	 ¦行政 '	0.0	その	 他 	0.0	 行政	_	0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路 		+2.0	交通・接近	+3.0	環境	+3.0
		-0.10	画地	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e	(% / 月	街路		交通・	接近 	環境			街路		 - -	交通・接近	 [· 環境	
	1		画地		¦行政		その			 行政			その他			

														, , , ,	(214)			0.00
(2)	(積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原侃	法が	適用でき	ないは	場合その理由	E	既成	市街地のた	こめ									
(2))-2 造成	戊宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な場	易合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	ゾ地番	†								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価権	の補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/r	m³)	標準	化補正	時点値	修正	道	延後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		ヺ効宅地化≥ 余した価格		地域 較	要因のと	比 個別的 比較	的要因(か 再	調達原	京価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/r	'n)						(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>1</u>]		00			
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·		
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	3	交	通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	【元法が適用できない	場合の理由				
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.	J)	(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		「隣地域は、一般住宅↑ 『困難であることから』	や農家住宅が見られる [‡] 適用できなかった。	也域で、当該地域に賃	貸用建物は殆ど見	รก	ぱ、

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市黒木町桑原字北屋敷301番	2907000102773-0000
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 八女(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
八女(県) - 9	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額 1,380,000 円 1 m²当たりの価格 5,300 円 / m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 12日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	△Ⅲ 7 年 0日 00 □	/ F) /开 t 2 の 毛手 * 西	工学体技	W/V	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 🖁	監定評価額の決定	の埋田の	5百											
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 八女市	市黒木町	北木屋	字馬渡24	112番	1				地和 (m²)		260	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接顶	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設の状況	设との	(70,200)
	長方形 Ⅰ:1.2	住宅 W 2		農家住住宅地	宅が多い 域	13くの	西4 m市道	l		水道	羽犬均	₹22 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)		東 120 m		150 m、	南 1001	m、北	100 m	標準	 隼的使用	用 農家	 住宅の			
近	標準的画地の形ង	大等 間	引口 約	15	m、 奥行	ī 約	17 n	n、 規	見模	-	260 m²	 程度、	形状!	
隣 – 地	地域的特性	特記 特記	すべき事	項はない	, I _o	街 41	n市道		交通	羽犬均	家駅 勇	更方22 km	法令	準都計
域		事項				路			施設				規制	(70,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測													分の間は現状を維持 と予測する。
(3)最	有効使用の判定	農家住宅の	D敷地						` '	対象基準 の個別的 因		261		
` '	定評価の手法	取引事例比	較法 l	比準価格	<u> </u>		5,300	円/n	n					
の適用		収益還元法	-	収益価格										
		原価法		積算価格	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·									
		開発法			よる価格	i格 / 円/㎡ / 円/㎡ とする農家住宅地域である。主たる需要者は、地						11L V3 4F 1881.	7.14. 4. +	
(6)巾	場の特性	を目的とす	る個人で 【得需要に	である。 は弱く、	人口減少 ⁴ 依然とし	や高齢化 て地価は	が進行 下落傾	してい? 向にあ?	る地域で	であり、	また、	交通利便性	まも相対	まりる展家住宅の取得 対的に劣ることから、 条件等により取引額が
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	り規範性が	高い。- うあるため	−方、収 か求める	益価格に ことができ	ついては きなかっ	、当該 た。よ	地域は、 って、F	自己の	の利用目	的での)取引が主と	:するサ	」た実証的な価格であ 也域であり、賃貸市場 ≛とし、近時の市場動
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	比 男	間別的 関因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[1	100	100	[1			補	–		因 行政
格しをた		円/m			[]	[] 10	-			Œ	その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	比 男	国別的 更因の 比較	の比		内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	地の価格 円 / m	[]	100	100	[10	1			補正			因 行政 その他
地討	4 214 + 34-11		' ''	00	ı J	[- :			その他		
(10) 対年 象標(削牛條牛11111111111111111111111111111111111		5,400		価 変上、格 動	要		炒価上昇 では人□	チか続く コ減・高	・中、旧, 一般化の	ハ女市 [*] 影響で [*]	では地価の_ 下落傾向でる	Ľ昇が∂ あり二枚	られるが、合併町村 極化が進行している。
基準相 準価記	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表标 標準地	標準地等と	:同一地点 -	形 状 成 況		域) ¹ 因	価格形成	뷫に変動	を及ぼ	すようフ	は地域要因に	は、特に	こ見られない。
地格 の等 前か	公示価格	- 要 円/㎡ 要 因 の ・1.9 % 半年間 % の				因の関係を表現している。 「関係を表現している」 「関係を表現している」 「関係を表現している」 「関係を表現している」 「関係を表現している」 「関係を表現している」 「関係を表現している」 「関係を表現している」 「対象を表現している」 「対象を								
.33 /3	文型十 十回	1.0 70	1 +14)											

八女(県) - 9 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)	の形	ī地 彡状	接面道 状況		三要交通が の状況	包	法令上の規 制等
a	八女7 C		女市				建付 地	((ほほ) 方形	 〔長 彡	南西3 mī	市道		((都) 60,200)
b	- 418 八女7C	八3	女市				建付 地	(不整)	※形	東5.5 ml 北4 m 二方路	県道			76計外
c	- 1003 八女7C	八3	女市				建付 地	(ほほ) 形	整	南7 m県i	首			邓計外
d	- 1108 八女7C	八3	女市				建付地	(ほほ) 方形	 f長 ś	西6.7 mī	市道			邓計外
e	- 509)						()						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	或要 北較		 住定標準個 円 / ㎡)		的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
a b	(6,() 040	100 [100.0]	[99.2] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		5,992	100 [113	3.1]		5,29	街路 交通・ 接近		.0	5,300
	4,2	200	[100.0]	100	[100.0]	[90.9]		4,620	[87	7.3]		5,29	12 環境	0	.0	5,290
c -	4,3	336	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		4,275		0.7]		5,29	画地 7 		.0	5,300
d 	4,	512	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [95.0]		4,692		3.3]		5,31	4 その他	_	.0	5,310
e 	()		100	[]	[]			<u>100</u>]				[100. ()_	
10	ア事情 イ の内容 変	月率 動率	ウ標準化 	補正の内記	Ŗ					工地垣	(安达	の比較の	为 訳			
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+5.0	環境	+11.0
			画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
b		/月 0.00	街路 画地		_ 交通・接 		 環境 			街路 		<u>`</u>	交通・接近 	i	環境 	-10.0
 _	正常 %	/月	街路		行政 交通・接		 		0.0	行政 街路			その他 交通・接近	0.0	環境	44.0
-		0.20			 行政		 その			 行政		i	へ <u>た</u> 」なた その他	0.0		-11.(
d	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		- !	交通・接近		環境	-7.0
	-(0.20		-5.0			その		0.0	 行政		-2.0		0.0		
e	%	/月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		1	交通・接近	 	環境	
			画地		¦行政		その	他		 行政		L !	 その他	١		

														/\^	(> <)	`	,	0-60
(2)積	算価格算	定内	訳															
(2)-1	原促	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	西の	把握が固	国難であ	うるため。				
(2)-2	造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
造成	基例番	号			-			所在及	び地番	•								
素地	地の取得		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	í	造成工事費 (円/r	ที)	標準	化補正	時点何	修正	追修	正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	<u>[]</u>							<u>10</u>) <u>00 </u>	<u>[</u>				
付帯	費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修		可効宅地化率	枢で		要因のは		的要因(カ 再	調達	原価
	(円/	m²)				Ī	正後の	D価格 (円/㎡)	ß.	徐した価格 (円 / r	n²)	較		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]			
熟成	戊度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m ^²				
内訳																		
素事内	情の容	月率	变動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地域要	更因の比	較		街路	各	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											
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)					
接法						()	()					
	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	当該地域では、自己 収益還元法は非適用		り、賃貸市場が未成熟で	で収益性に基づく価格	形成がなされていな	いため					

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

		(/// 0 10/6 /
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市黒木町北木屋字馬渡2412番1	2907000144462-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
43		
45		
46 47 48 49 50 備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 八女(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
八女(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9,970,000 円1 ㎡当たりの価格38,200 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)中地河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	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	この埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 八女市	市岩崎字	福田 2	78番8					地和 (m²)		261	ìz	5令上の#	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接边	- 要な交通施 近の状況	設との		,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			後の一般信 区画が整然 域		南6 m 道路、 背面道		水道	羽犬均	蒙5.3 km		(र	[の他)	
(2)	範囲	東 25 m	、西	50 m、	南 90 i	m、北	0 m	漂準的使	用戸建	住宅地	1	1			
近	標準的画地の形ង	大等 間	引口 約	16	m、 奥行	 約	16 m、	規模	'	260 m²	程度、	形状工	E方:	形	
) 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 6 m	道路	交i	通 羽犬均	家駅北 勇	東方5.3 km	法令	対	象基準地	と同じ
		事項				路		施記	设			規制	į.		
	地域要因の将 来予測	国道442									に影響を与	言える。	よう	な地域変	動要因
	最有効使用の判定	戸建住宅均	_						り対象基準 の個別的 因	集地 二 内要	方路				0.0
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価格		38	8,200 円								
۱ °	ノ週用	収益還元法	-	収益価格				/ m²							
		原価法		積算価格				/ m²							
(2)	-10 - 4+ W	開発法同一需給圈			よる価格			/ m +- ==	亜土し	フ は	机分字点	の取得を	- 🗆 1/2	5 L + 7 I	u ++++
(6)	市場の特性	の個人が中 基調である	心である。 一方、	る。八女 利便性	市中心部の劣る郊外	及び周辺(外の住宅 ^は	の利便性の 也域や農家	よい住宅 主宅地域	地域では では、人	t、ミニ 、口減少	宅地分譲開	乳発等が 手により	見らま 実界	られ、地位 需要は地域	西は上昇 或内に限
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は 反映した値 形成がされ し、指定基	i格である におり、	る。一方 収益性	、収益価标 ∈に基づく(格は、当記 価格形成の	该地域が自.	用の一般 ないため	は宅地で 適用しな	゙゙あり、 い。り	居住の快通	き性及び	利便	種性に基づ	づく価格
(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	J / m ~ \	標 内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	- 小元価格		1	1	100	100	[]	-		補正正	画地		因	行政 その他	
をた		円 / n	î 1	00	[]	[]	100				その他				
(9) 指か 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	4 / m \	内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 -16.0
基の準検	削牛指疋基準			03.3]	100	100	[100.0]	-	37,700	補正正	画地	0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
地討	30	,300 円/n	î 1	00	[100.0]	[83.1]	100		.,		その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	;	36,900		価 変 格 動	要因					心部及び周i 家住宅地でI				
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表村 標準地	票準地等と	上同一地。	形状成況	地類要因					需要は安定し が見られ、 ^は				
地格の等前が	公示価格	+3.5 %		- 円/㎡	要 因 % の	(個別的	固別的	り要因に	変動はない	ν I _°					
Laa 17	文到十 十间	10.0 /0			, 5 52										

(1))比準価格	算定内	 引訳														
NO	取引事例番号			也番並びに	 「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ	画地 D形状	接面道状況	 道路の		要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	八女 7 C		女市				更地	(まぼ長 5形	南4.7 m 東6 m 角地	 市道			((都) (80,200)
b	- 130 八女7C		女市				建付地			₽	長方形	西4 m市	道	1			(都) (70,200)
	- 4	03					地	()							(70,200)
С	八女7 C		女市				更地	() 用:	 まぼ台 彡	南西4 ㎡	 市道				(都) (70,200)
d	- 20 八女7C	01 八	女市				建付地	() 用:	まぼ台 ジ	西4.2 m	市道				(都) (70,200)
	- 110	09															
е	八女7 K	、 八 07	女市				更地	(まぼ長 5形	対比10 m 元	市道				(都) (70,200)
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		性定標準化 (円/㎡		 個別的 比較	的要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(27) ',351	100 [100.0]	[104.8] 100	100	100 [103.0]		27,829	<u>100</u>		_	38,1		封路 交通・	0	0.0	38,100
b	() ,513	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		30,133		0	_	39,2	į	妾近		0.0	39,200
С	()	100.0]	[101.4] 100	_100	_100		· ·	_100	0	_	<u> </u>		環境 画地		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
d	(5,389)	100	[101.5]	100	[95.0]		28,167	100	0	_	37,9	1	亍政 ⋜の#		0.0	38,000
е	(),026)	[100.0] 	100 [101.9]	[100.0] 	[100.0] 		30,476	100		-	37,8	58 -	その他	[100 .	0.0 0]	37,900
NO				100 3補正の内部		[100.0]		30,513				37,7 lの比較の			100		37,800
INO	の内容	イ 戸卒 変動率	ソ標年化 	が	7					⊥ -≀⊍	以安 区	ひしている	八百八八				
а			街路	0.0	- ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<u>\$</u>	-3.0	交通	·接近	-1.0	環境	-24.0
		+0.40	画地		行政		その		0.0			0.0	その作	<u>t</u>	0.0		
b		%/月	L		交通・接		環境		0.0				i		-1.0	· 環境 - 	-20.0
		+0.21	画地		¦行政 !		その		0.0			0.0	そのfl	<u>t</u>	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-3.0	· · 交通 ·	·接近	+2.0	, 環境 - -	-25.0
		+0.28	画地	-5.0	行政	0.0	その		0.0			0.0	その作	t	0.0		
d		% / 月 ·0.21	L		交通・接		_ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □		0.0				L		0.0	, 環境 - 	-17.0
		+0.21	画地		¦行政 -		その		0.0				その作		0.0		-
е		% / 月 ·0.17			交通・接		環境		0.0			+2.0			-1.0	· 環境	-20.0
		+0.17	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政	∀	0.0	¦ そのfl	<u>t</u>	0.0		
オ	北準価格 法	央定の3	理由										〔比準	価格:		3	8,200 円 / ㎡)

(2)積算	価格算	定内	<u>————</u> 訳														
(2)-1	原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市往	一一	- 存し	ており、ニ	上地	の再調達	原価の	把握が困	 難であ	 うるた	 め。
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な場合	今の価	格									
造成事	事例番号	=			-		F	折在及び	が地番								
	の取得値 (円/n		事情補	ìŒ	時点修正	素 ^t の信	西格	修正後 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点個	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>	,	<u>100</u>]	[] 100							<u>10</u>	0]				
付帯費	費用		標準化	補正	時点修正		帯費用の 後の価格	の補修 ⁸		効宅地化3 した価格	をで	地域	要因の比) 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
((円/n	n²)				11.5		/ m²)	Par	(円/n	n²)	+2		10+2			(円/㎡)
			100 []	100					(%)	10	0]	<u>L</u>			
熟成度	度修正	·	[]	/ 100	•			積算(西格			F	9 / m²			
内訳								'									
素 事情地 内容	事の が	月率	变動率	成	標準化補正				月率	巡変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因	因の比較	交		街路	3	交证	通・接対	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	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.)	(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							
	加芬温二汁松茶田							
	収益還元法が適用 できない場合その			る住宅地域であり、居住 Sいことから収益還元法		よって価格形成が	され	てお
	理由							

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

		7. 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10
N o	所在及び地番	不動産ID
1	八女市岩崎字桶田278番8	2907010024689-0000
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 八女(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
八女(県) - 11	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額1,140,000 円1 ㎡当たりの価格3,140 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 12日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京地河本口	ATI 7.7 0.0 00.0	/ 5 / (平+2 の 1手 ** 五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 八	女市矢部	ß村矢i	部字朝	栗原 4 5	5 2 番						地 (m²			363	法令上の規制	等
準地	形状	敷地(の利用の	現		の土地の	利用の状	接	新面道路	の状		供給 処理施 設状況		要な交 近の状		分との	都計外	
	台形 2.5:1	住宅 W 2				こ、農家(昆在する(西6. 市道	İ.			-	羽犬均	冢39 k	m		(その他)	
(2)	範囲	東 7	Om、西	70) m、	南 200	m、北	150 r	n 標	標準的	使用	農家	住宅の)敷地				
近 二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二	標準的画地の形料	大等	間口	約	25 r	n、 奥í	亍 約	15	m,	規模	į	'	350 m	程度、		形状!	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記	詩記すべる	き事項	はない	I _o	街 6	. 5 m	市道	3	交通	羽犬均	家駅 市	南東方	39 km	法令	対象基準地と同 対象	じ
以		事項					路			1.	施設					規制	1	
	地域要因の将 来予測																当分の間は現状で のと予測する。	を維
(3) 5	最有効使用の判定	農家住	宅の敷地	<u>t</u>							` (対象基準 の個別的 因		三方路	•			0.0
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	準価格			3,140	0 円/	m²	ı	싀						
0	D適用	収益還	元法	収益	益価格			/	円/	m²								
		原価法		1040	草価格			/	円/	m²								
		開発法				よる価格	-	/	円/									
(6) ਜ	市場の特性	者は、 ^は は下落の	也縁的選 頃向であ	好性を る。中	·有す ·心と	る個人、 なる取引	林業関係	者等で 、取引	である。	人口]減り	レと高齢	役化のⅰ	重行で.	不動産	[市場か	ぱである。主たる が停滞しており、 こより取引額が様	地価
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	り規範性 未成熟	生が高い であるた	。一方 め求め	ī、収: oるこ	益価格に とができ	ついては	、当記 。よっ	亥地域に って、明	ま、自	記載	引用目的	での耳	双引が	主とす	る地域	ルた実証的な価格 ずであり、賃貸市 とし、近時の市場	場が
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点		標準化補正	地域 因の 較	七	個別的 要因の 比較	0)規準		標 内 準 訳 化	交	通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 小の木田田 A巻			ſ	1	100	100	ı]				補		_		因 行政	
格し をた		円	/ m²	100		1	[- -	100				IE	: 行 その			その他	
(9) 指か 定ら		号	-	時点		標準化補正	地域 因のI 較	七	個別的 要因の 比較	0	つ比準		内 準 化	· 交	通 境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	則牛指疋基準		} / m²	100	$\frac{1}{1}$	100	100	$\frac{1}{1}$]				補 正		政		因 行政 その他	
(10) 対年 象基準 準価	ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討 付表標準地			50 円 / 等と同		価格 粉形成	地址	内园或园	では人	、口減	・高	齢化の	影響で	下落傾	向であ	あり二極	」 かられるが、合併 極化が進行している こ見られない。	 切村 る。
地格 の等 前か	公示価格	-0.3	% 半年	円/	- ' m² - %	要 因 るの	個別的要		個別的	要因	に変	動はなり	l I.					

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	。 の刑	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	八女 7 C	八3	 女市				建付地	(不整)	整形	東5.5 m! 北4 m	県道			都計外
	- 100	3										二方路				
b	八女 7 C	八3	女市				建付 地	(ほ 形 形	ぎ整	南7 m県	道		耆	都計外
_	- 110	_													\perp	
	八女7C		女市				建付 地	(方別	ぎ長 ド	西6.7 m	市道		書	都計外
d	- 50	9													+	
	_							()						
•								()						
С	取引仰(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)		域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		個別的要因 <i>0</i> 比較))	査定価格 (円/㎡)
1	()	100	[100.0]	100	100			_ 10	0			街	 路 (0.0	
	4	,200	[100.0]	100	[100.0]			4,620		7.0]		3,14	— ^·	通・	0.0	3,140
)	(4.	, 336	 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		4,275	<u>10</u> [13	0 <u> </u>		3,12	接 23 環	ய	0.0	3,120
:	()	100	[98.8]	100	_100			_10				画:		0.0	
	<u>4</u> ,	,512	100.0]	100	100.0]	100		4,692	10	8.5]		3,16	50 行i	政 (0.0	3,160
			[]	100	[]				[]			そ	の他 (0.0	
•	()	100 [1	100	100 [1	<u>100</u> [<u>10</u>	0]				[100 . 100	<u>0</u>]	
_)	ア事情の内容を			補正の内部		1			L		1	 の比較の	 内訳			
1	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	接近 +20.0	環境	+25.0
		0.00	画地	 -9.1	├	0.0	 その(也	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
_	正常 9	6/月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	 _{接近 +10.0}	環境	+22.0
	-	-0.20	 画地	0.0	¦行政		その化		0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
:	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境			街路				 妾近 +16.0	環境	+28.0
		-0.20	 画地	 -5.0	- - 行政		 そのf			行政		i	その他		L	
ł	9	6/月	街路		 交通・接		環境			街路		1	交通・持		環境	
			 画地		¦行政		 そのf	 也		行政		L	その他		<u></u>	
	0	6/月	街路		├ ├交通・接) 近	環境			街路			交通・技		環境	
5	'															

									, , , , , , , ,	• /		0.00
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成	市街地であ	5り、‡	再調達原何	画の	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	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	Ē 3	修正後σ	事費の補 ○価格]/ ㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	L100	1		
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ぎで	地域要因の比	, 個別的要 比較	見の ほ	再調達原	価
(円/㎡)			止後(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	較	LUTX		(F] / m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u> 100	1		
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格		F	月 / ㎡			
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			月率郊	受動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用					%/月
地域要因の比較	街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行政		そのイ	也	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
			_				%
	以 <u>而</u> 而行		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	当該地域では、自己 収益還元法は非適用		り、賃貸市場が未成熟で	で収益性に基づく価格	形成がなされていな	いため

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市矢部村矢部字栗原 4 5 5 2 番	2907000027021-0000
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 八女(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
八女(県) - 12	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

| 鑑定評価額 3,650,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,500 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 12日	(6)路	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	1		Т	10 平性別	

1	塩ル計画領の沃ル		女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八女	市立花町	「北山字	樫ヶ平2	8 9 3番	3 外				地 (m²		429)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	②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 近の状況	通施設との 記	(都) (60,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			一般住宅と 社在する住宅		南西5市道	m	7	水道	羽犬均	冢7.6 km	1	(その他)
(2)	範囲	東 100	m、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	一般	_ :住宅σ)敷地		
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口約	20	m、 奥行	5 約	25 m	、規模	莫		500 m	程度、	形状	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記 特語	記すべき事	耳頂はな	l I。	街 5 m 路 .	市道		交通 施設	羽犬 [‡] km	家駅 7	南東方7.	6 法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				混在する(人口減少等									く、当分の間は現状る。
	長有効使用の判定	一般住宅								対象基準 対像基準 の個別的 因	集地 た 的要	: 11		
. ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価権		-	8,500	円 / m²	-					
٠.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	収益還元 原価法		収益価権 積算価権			/	円/㎡ 円/㎡						
		開発法			<u>-</u> こよる価格		/	円/㎡						
(6)市	「場の特性	人である	。同地区	の人口・	・世帯数は、	、転入者:	も少なく	く減少傾	向が緩	記りてま	らり、 ヨ	記地需要	は弱含みで	世縁的選好性を持つ個で地価は下落基調であ 巴握することが困難で
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	り規範性未成熟で	が高い。 あるため	一方、『 求めるこ	双益価格に [*]	ついては、 なかった。	当該地	也域は、 て、現実	自己利	川用目的	での耳	双引が主	とする地域	ンた実証的な価格であ 域であり、賃貸市場が とし、近時の市場動向
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	≛価格	標内 準訳 化	交通	į	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [00	100	100	[100]			祖正		Ţ	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	と 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内 準訳 化	環境	i E	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 /	m² [1	00	100	100	<u>[</u>]			祖		Į	因 行政 その他
(10) 対年		の検討	8,600	円/㎡	価 変	一般的要因						では地価	 動の上昇がa	」 かられるが、合併町村 亟化が進行している。
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討				形状成況	地域要因	或) ^但 国	℡格形成Ⅰ	こ変動	を及ぼ [.]	すよう	な地域要	要因は、特1	こ見られない。
地格 の等 前か	公示価格	-1.2 9	T	- 円 / ㎡ 	要 因 % の	個別的 要 因	为	國別的要認	因に変	動はなり	l 1 ₀			
	, _ / 1-3		1											

NO	取引事例番号		 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 ※状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
						- M			(111)					設り小ル		
а	八女7C	//3	女市				建付 地	(不整)	全州乡	北西6.5 南西2 m	M宗坦			(都) [60,200)
	- 50	02										角地				
b	八女7 K	八3	女市				建付 地	(袋 ^地	等	西4.8 mī			((都) 60,200)
	- 50	06														
С	八女7 C	八3	女市				建付地	(ほほ) 形	整	北4.3 mī 西2.7 m	声道			(都) 70,200)
	- 5 ⁴	14										角地				
d	八女7C	八3	女市				建付地	((ほほ) 方形	手長 彡	南西3 m7	市道		((都) 60,200)
	- 4	18														
e								()						
NO	- 取引信	 	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	地	域要	- 1	 	i 個	別的要因の	D	
		/ m)	正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因の			(円/㎡)		較		(円/㎡)
а	(8	,403	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [91.2]		9,131		0 7.1]		8,52	街路 6 交通		0.0	8,530
b	()	100	[98.9]	_100	_100			_100	0			接近	- (0.0	
c	9	,939	100.0]	100	100.0]	100		10,922	100	9.7] 0		8,42	1 環境 画地		0.0	8,420
		,773	[100.0]	100	[100.0]	[95.0]		6,053	[7	1.1]		8,51			0.0	8,510
d	l`	,040	100 [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		5,992	100 [70	0 0.3]		8,52			0.0	8,520
e	()	100	[]	100	100			100					[100 .	<u>o</u>]	
NO	ア事情・	1月率		100 補正の内部	<u>[]</u> ₹	l J			I I] 工地填	或要因]の比較の[为訳	100		
	の内容	変動率														
а		%/月			, 交通・接 - -		環境		0.0	街路 		<u>-</u> - <u>-</u>	交通・接記 		環境	+5.0
		-0.10	画地		行政		その		0.0	行政			その他			
b		%/月	街路		, 交通・接 - -		環境		0.0	街路 		<u>`</u>	交通・接記 		環境	+31.0
		-0.10	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С		% / 月			, 交通・接 - -		環境		0.0	街路 		<u>`</u>		丘 +3.0	環境	-31.0
		-0.10	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		-	その他	0.0		
d		% / 月			, 交通・接 - 		環境		0.0	街路 		i	交通・接記 	년 -2.0	· 環境 - -	-26.0
		-0.13	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		, · 交通・接 	近 	環境			街路 			交通・接i	丘 	· 環境 -	
			画地		¦行政		その	他		 行政			 その他			

(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	税	市街地でる	あり、	再調達原	面の	把握が図	国難であ	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合(の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	追	成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							<u>10</u>) <u>0</u>		1		
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付	帯費	費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比		的要因0) I	事調達原価
	(円/n	n³)				TE:	俊()	D価格 (円/㎡)	阿	も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正]]	/ 100				積算	価格			I	円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比較	交		街路	3	交	通	・接近	•	環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	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	建	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	ID							%
	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	当該地域では、自己 収益還元法は非適用)、賃貸市場が未成熟で	で収益性に基づく価格	形成がなされてい	ない	1ため

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

No	所在及び地番	不動産ID
	女市立花町北山字樫ヶ平2893番3	2907000269116-0000
	女市立花町北山字樫ヶ平2893番5	2907000269118-0000
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		<u>'</u>

令和 7年 7月 25日提出 八女(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
八女(県) - 13	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

 鑑定評価額
 3,440,000 円 1 ㎡当たりの価格
 6,100 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	の理由	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに ハ	女市立花	町上辺看	字熊川1(0 1 4番	1				地 (m²		564)	法令上の規制等
準地	形状	敷地況	の利用の	現 周i 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	接	要な交通が 近の状況	も設との	都計外
-	台形 1:1.5	住宅 W 2			主宅等が見ら の住宅地域	られる山	北10 m 県道			-	羽犬	塚20 km		(その他)
(2)		東 6	i0 m、西	170 m.	南 30	m、北	60 m	標準	的使用	目農家	 【住宅 [‡]	 也		
近	標準的画地の形料	大 等	間口	約 25	i m、 奥行	亍 約	20 m、	規	模			 î程度、	形状(まぼ整形
隣 地	地域的特性	特記	持にない			街 10	m県道		交通	羽犬均	家駅南	東方20 km	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		郊外の山 ものと予			あること	から、今	後もス	大きな	:地域要	因の変	変動は無く	、現状	の環境のまま推移し
(3)晶	最有効使用の判定	農家住	宅地						(4)	対象基 の個別(準地 ;	ない		
(5)釒	 監定評価の手法	取引事		比準価	———— 格		6,100	 円 / ㎡	_	因				
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		開発法	による価格	i i	/	円/㎡						
(6) ř	市場の特性	。需要	者は、周 市郊外の	辺居住者 山間部に1	(個人)の	ほかに、 ¹ とから、 ²	地縁的関 宅地開発	係を有	する語	需要者や	9田舎	暮らしをき	向する語	なぶものと判断される 需要者等が挙げられる 環境のまま推移し、住
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	域格差: 価格形	が小さく 成の実態	求められ、 及び代替	、類似性・	代替性がi し、規範	高いと判 生は高い	断され ものと	る事例	列を重視 される。	₹する 従っ	等して求め	た比準値	X引が殆どである。地 価格は、市場における 価格を重視するととも
(8) 公規 示準	格	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	村 内 第 訳 名	■ 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公元1冊格			[]	100	100	_ []			補口			因 行政 その他
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100					その他		
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較		の	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内準	■ 交通 公 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	各	[]	100	100	[]			補			因 行政
华快 地討		円	/ m²	100	[]	[]	100					E 行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		•	(0 円/㎡ 等と同一世	価 変格 動		員 」でi	作移し	ている	00				5.9%と減少傾向
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地	標準地	V-K1x+-⊁B	- -	形状成況要	要图	5	女市郊は		間部の	住宅地	域であり、	地域要認	国の変動は殆ど見受け
の等前か	公示価格	-2.4	・% 半年	円/㎡ 間	型 因 % の	要因		引的要	因に変	動はな	l 1。			

八女(県) - 13 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 衫状	接面道状況	直路の	主頭 設の	要交通) D状況	施	法令上の規 制等
a	八女 7 C	八	女市				建付地	(不惠)	 怪形	北西6.5 南西2 m					(都) (60,200)
	- 5	02										角地					
b	八女7 C	八	女市				建付地	(不惠)	隆形	西2 m市	道				(都) (70,200)
	- 5	10															
С	八女7 C	八	女市				建付地	(不整	隆形	東5.5 m 北4 m	県道				都計外
	- 10											二方路					
d	八女7 C		女市				建付 地	((ほほ) 方形	f長 ジ	南西3 m	市道				(都) (60,200)
 e	- 4	18														_	
C								()							
10	取引	 西格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付派価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 北較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	ற要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[99.1]	100	100		0.404				0.0	街		C	0.0	0.00
b	(,403	100.0]	100	100.0	100		9,131	100			6,3	23 交 接	通・ 近	C	0.0	6,32
	. 6	,229	[100.0]	100	[100.0			8,083		5.3]		5,9			C	0.0	5,97
C	(,200 ,200	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [90.9]		4,620	<u>100</u>			5,9	画: 92	地	C	0.0	5,99
d	()	_100	[99.2]	100	100		·	_100)			—— 行i			0.0	<u> </u>
 e	(,040	100.0]	100	100.0	100.0]		5,992	100	7.7]		6,1	33 ~	の他	[100 .	0.0	6,13
_		,		100] []			[]					100		
NO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地填	域要因]の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・技	接近	0.0	環境	+52.
		-0.10	画地	 -8.8	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		-11.0	交通・技	接近	0.0	環境	+52.
		-0.13	画地	 -23.4	 ¦行政		その			· 行政		i	 その他		0.0	L	
<u></u>	正常	% / 月	街路		文通・		環境			街路			交通・技	接近	0.0	環境	18.
		0.00	画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	<u>_</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・技		0.0	環境	+5.
		-0.13			 ¦行政		その			 行政		1	その他		0.0	L	+J.\
e		% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		0.0	交通・技			環境	ī
-		, /3			; 又起 └	 	∵&ૠ └ ├ そ の			55品 行政			· ここころ その他			-4x-71 	
			EM / U		 Xuli		(0)	ت. ت		I J LLX		1	드어맨				6,100 円 / m

											/\>	(> <)		O	- L-E 0
(2)積算	算価格算定	2内訳													
(2)-1	原価法	よが適用で	きない	場合その理由	既成	集落内の宅	き地でで	あるため。							
(2)-2	造成宅	地内等に	存し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
造成	事例番号			-		所在及び	が地番								
	の取得価 (円/㎡		青補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点的	多正	造修	正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
		[100]	100						<u>100</u> []		1			
付帯	費用	標準	隼化補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	をで	地域要因の 較	比 個別的 比較	内要因の	再	調達原	原価
	(円/㎡)			正接(の間で (円/㎡)	亦	のたimite (円/n	n³)	¥X	LL#X			(円/㎡)
		<u> </u>	100	100				(%)	<u>100</u> []]			
熟成	度修正	[]	/ 100			積算值	插格			円/m²				
内訳						·									
素 事情地 内容	寄り	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
		% /	月事費					% / 月	費用						% / 月
地域要	因の比較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行政		7	その他		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格			m (= 2)			%
			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	農家住宅を主とする	住宅地域であり、賃貸	貸市場が未成熟であるた	こめ 。		

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市立花町上辺春字熊川1014番1	2907000252689-0000
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 八女(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
八女(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

 鑑定評価額
 1,460,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 3,650 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)中地河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	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	・の注田	ル安日													
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 八	女市星野	野村字中原	原下12	3 8	番1						地積 ㎡)	(399)	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の)現 周 況	辺の土地	めの利	用の状	接面	面道路σ)状況	供給 処理施 設状況	i :		な交通施 の状況	設との	
台 1:		住宅 W 2		農家県道	、農地等沿いの住	が混って出	在する 域	北11 県道	m		水道	337	大塚2	21 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	 範囲	東 230) m、西	210 m	、南	30 m	、北	80 m	標準	*的使用	用 農家	 (住宅	記地			
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 20	0 m、	奥行	約	20 m	ı、 規	模		400	m³程	度、	形状(まぼ正方形
隣 地	地域的特性	特記 特	にない			í	街 11	m県道	į.	交通	羽犬均	家駅:	北東	方21 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項				i	路			施設					規制	
	地域要因の将 来予測			山間部の伯 予測される		であ	ること	から、	今後も	大きな	地域要	因₫	D変重	协は無く	、現状の	の環境のまま推移し
(3)最有	前効使用の判定	農家住宅	宅地							` ′	対象基 の個別 因			, 1		
(,	三評価の手法	取引事例					;	3,650	円/m	1						
の適	型用	収益還え	法	収益価				/	円/m							
		原価法		積算価				/	円/m	_						
		開発法	\		による値		.m⊽±±±	/	円/m			T *** /	D ## 5	5 41 - 1 - 1 L	L-1: 1 T	7
(6)市場	号の特性	。需要者	は、周	辺居住者	(個人)	のほ	かに、ナ	也縁的	関係を有	当する!	需要者や	b⊞:	舎暮ら	うしを志	向する課	なぶものと判断される 需要者等が挙げられる 環境のまま推移し、住
検証	師価格の調整・ E及び鑑定評価 D決定の理由	当該近隣 象基準均 格形成の	^{雄地域は} 也と同じ)実態及	に、賃貸市 足野村の	場が未成 事例を重 等を反映	ί熟な i視す ⊌し、	、農家(るとと [:] 規範性(主宅を: もに、· は高い:	主とする その他の ものと判	の事例を	をも比較 れる。従	沒考量	量して	て求めた	比準価格	双引が殆どである。対 各は、市場における価 各を重視するとともに
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準補正		地域 因のb 較	上 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	El A	/ m²	[]	100	_	100	<u>[</u>	10				補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準補正	化	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格		[]	100		100	ſ]				補	画地		因行政
準検 地討			/ m²	100	[]	[]	10					正	行政 その他		その他
(10) 対年ら	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討	3,7	50 円/㎡	価	変	一般的要因		 \女市の で推移し			8万	人、	直近6年	間では	5 . 9%と減少傾向
象標の 基準検 準価討	- 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	3等と同一均	形	動状況	(地 域要 医		人女市対 られない		川間部の	住宅	地域	であり、	地域要因	因の変動は殆ど見受け
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要因		(個別的)要 因) (固別的要	圏に変	動はな	ιI。				
前か	変動率 年間	-2.7	% 半年	‡間	% の											

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道题 状況	格の 主 設	三要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	八女7 C	八	女市				建付地	((不	 整形	東11 m県	道		1	都計外
	- 110															
b	八女7 C		女市				建付 地	((ま) 形	ぼ整	南7 m県道			*	都計外
С	- 110 八女7C	八	女市				建付 地 地	(台:	形	南3 m市道	1			(都) (60,200)
d	- 41 八女7C	八百	女市				建付地	(ほ _{)方}	 ぼ長 形	西6.7 m市	ī道			邹計外
e	- 50	9						()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		 !域要)比較		↓ 惟定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(4.) 550	<u>100</u> [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		4,625	10 [12	00 27.0]		3,642	街路 交通・	0	.0	3,640
b	()	100	[98.6]	_100	100			_10	00			接近	0	.0	·
c	(336	100.0]	100	100.0]	100.0]		4,275	10	7.6] 00		3,63	環境画地		.0	3,640
_	3,	391	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		3,364		94.6]		3,550			.0	3,560
d	(4,	512	<u>100</u> [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [95.0]		4,692	10 [12	<u>00 </u>		3,78			.0	3,780
e	()	100	[]	100	100			_10					[100.0	ם [
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	100 補正の内記		[]			[工地:	-	の比較の内]訳	100		
a		6/月 ·0.20	街路		∵交通・接		_ 環境		0.0	街路		i	 泛通・接近 	0.0	· 環境 - 	+27.0
			四地		¦行政 ├		その		0.0	行政		0.0		0.0		
b		6/月 ·0.20	街路 		│ 交通・接 └		環境		0.0	街路 			で通・接近 	0.0	˙環境 └	+20.0
		0.20	画地		¦行政 		その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С			街路		交通・接		環境		0.0	街路		-10.0 ³	で通・接近 	+2.0	· 環境 - 	+3.0
	-	0.13	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	泛通・接近	+2.0	環境	+28.0
	-	0.20	画地	-5.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e	9,	6/月	街路		交通・接	近	環境			街路		3	を通・接近		環境	
			 画地		└ ¦行政		しての	· – – – – - 他		 行政		 -	 その他		L	

												(/		
(2)積算価格算額	定内訳													
(2)-1 原価流	去が適用でき	ない均	場合その理由	既成	集落内の宅	き地で	あるため。							
(2)-2 造成5	宅地内等に存	し原信	T法の適用が可i	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	グ地番								
素地の取得価 (円/m		証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準1	化補正	時点値	修正	造修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	100 []	[] 100						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域較較	要因の比	個別的 比較	的要因の) F	調達原価
(円/㎡	1)			正汉	の風福 (円/㎡)	PAN	(円/n	า๋)	ŦX.		LU#X			(円/㎡)
	100 []	100				(%)	<u>10</u>	0]	<u>[</u>	00		
熟成度修正]]	/ 100			積算化	西格			P] / m²			
内訳														
素 事情の 月地 内容	月率変動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	:	街路		交通	・接近		環境	'		行政		-	その他	ļ

(3)収益価格算定内訳						
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	・ 【元法が適用できない	場合の理由			
	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接		(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	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	農家住宅を主とする	・住宅地域であり、賃 賃	貸市場が未成熟であるだ	こめ 。		

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	八女市星野村字中原下1238番1	2907000032142-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 八女(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
八女(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

 鑑定評価額
 12,400,000 円 1 ㎡当たりの価格
 33,200 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
(a) = U = = =	A TR = T	/ E \ /T+b = /E*E	T-14 /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					

(1) 基	所在及び地番並び	×1- 11-															
	「住居表示」等) [] [] [] [] []	女市本町	「字矢原町	「東裏46()番1外					地 (㎡		:	372	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交 近の状	通施設	との	(都 (80, 準防		
	整形: 2	店舗兼住 S 2	 宅		事務所、- 王する商業地		北12 n 県道	1		水道、 ガス、 下水	羽犬	 塚5.6	km		(2)	の他) 400)	
(2)	範囲	東 30	m、西	170 m、	南 30 i	m、北	70 m	標準	■的使用	用 低層	店舗	東住宅:	地				
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 12	m、 奥行	京 約	27 m	、規	模		320 n	f程度、	Я	ド状 に	まぼ長	美方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	にない			街 12	m県道		交通施設		冢駅東	方5.6	km	法令規制		基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				が混在する はもう暫く					5り、地	域要	因が今	後も急	激に変	変動す	「ること	はない
	与効使用の判定	低層店舗								対象基準 の個別的 因	集地 ; 的要	形状					-2.0
(5)鑑え の道	定評価の手法	取引事例収益還元		比準価			4,200 5,400	円/m	<u> </u>	ш							
		原価法		積算価	格		/	円/m	l l								
		開発法			による価格		/	円/m									
(6)市均	易の特性	店舗兼住 掴みづら	ミ宅用地 い状況	、店舗兼規 にある。i	女市内の商詞 共同住宅用5 市役所が新り 当該地域に	地を求める 庁舎となり	る個人 り、周辺	■業主や □の住宅	b法人1 ミ地も♭	企業が中 地価の上	小で	あるが	十地	総額に	おけ	る需要の	か中心は
検記	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	価格に比 類似性・	して収 代替性	益価格が(等を反映)	水準等は標準 低位に求めた し、規範性I 基準地からの	られたと ^き は高いもの	考えられ のと判題	iる。- 近される	-方、/ 3。従	八女市内 って、こ	の事	列を重 は比準	視する 価格を	等して	求め	た比準値	格は、
示準格	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 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 部 訳 名	■ 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		政		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 第 訳 (4		通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 0.0 +46.0
基の 準検 地討	前年指定基準 49,	地の価格 000 円/	_	100	100 [100.0]	100 [150.4]	100	<u> </u>	3	33,200	祖		政	0.0 0.0 0.0	因 <i>:</i>	行政 その他	0.0
(10) 対年ら 象標の	削牛惊华训拾		,	00 円 / ㎡	価 変格動	要 医		 女市の 『推移し			└ 8 万人				5 .	9%と洞	 找少傾向
基準検 準価討 地格	- 2 基準地が共	通地点(代表	衣標準地	寺と同一地 -	形状况要	要 医	3 / 後	後地の状	態も上	向いて	いる。	!の住宅	地も地	価の上	_昇傾	向が続く	等、背
の等前か	公示価格 変動率 年間	+3.4	% 半年	円 / m² :間	 因 の	(個別的 要 因		剧的要	因に変	動はな	l I.						

NO	取引 例番		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	5路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八女7(<u>с</u> //	女市				建付地	(,	ほほん形	新	北12 m県 西4 m	見道			(都)準工(70,200)
		440						(,	,		二方路				, ,
b	柳川7(413 C 柳					更地			不图	と形	西18 m国	国道			(都)商業
								(,)						(90,400)
c	柳川7(905 C 柳	川市				底地	,	,	ほほん形	整	北東18 南東3 m				(都) (80,200)
								(,			角地				(,,
d	大木70	005 =	潴郡大木町	-			建伏			ほほ	řE	南東14	m但诺			準都計
u	XX / ·		が日右りノノハル」				建付地	()	方那	i K	田本14	宋년			(70,200)
_	-	3					#11L				4π/	五0	, *			(*7 \
e	柳川7(川市				更地	()	不图	全 形	西8 m国	坦			(都) (70,200)
		607	T													
VO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	因のは	或要 比較		推定標準((円/㎡)		國別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(4 450	100	[101.2] 100	100	100		44 405	100			25.4	街路		0.0	24 40
b	(1,450	[100.0]	[100.1]	100.0	102.0]		41,125	100			35,1	50 安迎 接近		0.0	34,400
		4,979	[100.0]	100	-	[90.0]		38,904	[109			35,6	59 環境	意	0.0	34,900
C	Ι'	1,153) 0,200	100 [100.0]	[99.8] 100	100	100 [101.0]		29,841	100 [87			34,1	画均 82	<u>t</u> -	2.0	33,500
d	(,	100	[100.0]	100	_100		· ·	_100)			行政		0.0	
e	2	8,736	[100.0]	100 [99.8]	100.0	100.0]		28,736	100			33,2	59 そ の	つ他 <u>[98</u>	0.0	32,600
_	2	4,812	[120.0]			[80.0]		25,794				37,1	14	100	- 1	36,400
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	で ウ標準化	補正の内訓	R					工地域	域要 因	の比較の	内訳			
a	正常		街路		交通・技		環境		0.0	封路		0.0		近 0.0	_ 環境 -	^竟 +17.0
		+0.30	画地		¦行政 -		その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	交通・技	 6.0	環境		0.0			+1.0	交通・接	链 +8.0	環境	0.0
		+0.02	画地	-10.0	- 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / F	街路	0.0	交通・技		環境		0.0			+1.0	交通・接	送近 +8.0	環境	^竟 -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	
d	正常	% / F	街路		 交通・i		環境		0.0			0.0	交通・接	近 +8.0	環境	· -20.(
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
e	限定価	% / F	街路		<u> </u> 交通・打		環境							挺 +8.0	_	· 35.0
	格	-0.03	8		 ¦行政		その		· 	 行政		i	その他	0.0	_ L	
_	│ 七準価格	出中の	 IB.ch		I		1					<u> </u>	〔比準価			34,200 円 / ㎡

(2)積算価格算定[为訳													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	- め。								
(2)-2 造成宅均	地内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>]		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	/補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正]]	/ 100			積算(西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月 ^図 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	坚 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	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	5,748,365	1,204,652	4,543,713	4,195,430	348,283	(0.9781) 340,656	(4.0 0.4)
	収益価格	9,462,667	円 (25	5,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	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	定建物の次	 状況								八女(県)	5 - 1		
,	用	·····································	功力	面積	(m²)		構造・[7比展		延床[五佳		(m²)
			连条	三四代						延/八	山作		
店舗兼共同					180.00	L S	2 F	-				360.0	JU
	の規制等	++ >+- 7+ ++-+-			+ >+ -> 1= 1	- III.7±		ee -			<u> </u>	±= =	
用途地域等		基準建蔽率	等 指定容	槓率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、		12.0 m
(都) 商 準防	i業 		%	400 %	400 %		372 m²		.0 m× 2			宗垣 での距離:	12.0 m
想定建物	物の概要	1階は店舗	、2階は	共同住宅	(45 m²x 4 Ē		有効率)理由	10	00.0 %	外階段(の為。		
(3)-3 総し	収益算出に					<u>'</u>							
階層	用注	金	末面積	有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	翻支払賃	料。	保証金等(月数	效) a保証金等	(円)
			(m²)	(%)	(m²)	㎡) (円)			((円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1 ~	店舗 1		180.00	100.0	180.00	180.00			264	, 600	3.0	7	793,800
2 ~	! ~ 2 共同住宅 180.00 100				180.00	o l	1,270		228	,600	2.0) 4	157,200
	~												
~													
~													
計			360.00	100.0	360.00	o			493	,200		1,2	251,000
年額支持	 払賃料						493,	200 F	円 × 12	 ケ月 =		5,918	,400 円
	(管理費)	l			円/㎡× ㎡× 12台								0 円
b共益費	(管理費)	の算出根拠											
		車場使用料等)			2,500 円/台	×		4 台×12	ケ月+		= 120	,000円
貸倒れ	損失(算出	根拠、金額)			敷金により-			分計上					0 円
	こよる損失	夫相当額 A (%) + ()	空室率 B	(%))	5	,918,400 円			5.0			204	000 TI
以上計					+	120,000 円	×		5.0	% =			,920 円 ,480 円
		益(空室損失考	盧後)		1.251	,000 円 ×	95	.0 %	x	1.0	0 % =		,885 円
		二、一一	-	護慮後)	*	·]年数(年)	運用利		%)		
その他の	収入に係る	る保証金等の運用	用益(空室損失	 夫考慮後)		円× 円×		% %			% =		0円
総収益		- + +	(,365 円		(15,453	円/㎡)	- 13
(3)-4 1 r	が当たりの	の月額支払賃料	4の算出根	 拠	()内は支	払賃料							
NO 事例	列番号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	i補 時 正	点修 標準化 補正	と 建物格 差修正	地域	域要 比較	基準的格差修正	者 查》 E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	階の賃料
а			100] 100	100	100	 D	100	_		対象基準階の 月額実質賃料	
	-	() [] 10] 0] []	L	1	L]			2 円/㎡
b	-		100		0 1 100	100	<u>100</u>	<u> </u>	<u>100</u>	_		月額支払賃料 (1,270	* 0 円/㎡)
С	100 [<u> </u>	100		 D 1	<u>100</u>	_		基準階 2 F	: В	
	- () [] 1		, , , , ,	- [١	1	L	1				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		333,500	円	66,700,000 × 0.5	%	
維持管理費		181,152	円	6,038,400 × 3.0	%	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	23,000	円	查定額		
公租公課	建物	533,600	円	66,700,000 × 50.0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		66,700	円	66,700,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		66,700	円	66,700,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,204,652	円	(3,238 円/㎡)	(経費率	21.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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)	30	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9781
(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		66,700,000 F	ŋ	400 000 TI (= 2	設計監	
一北下田際軍力		0.0000		180,000 円 / ㎡x 360.00 r 躯体部分 仕上部分	า๋x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0629		0.0453 x 40 % + 0.0615 x 30 %	+ 0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(4,195,430 F 11,278 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					5,748,365	円
総費用					1,204,652	円
純収益 -					4,543,713	円
建物等に帰属する純収益					4,195,430	円
土地に帰属する純収益 -					348,283	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				340,656	円
×				(916	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6	%			
		9,462,667	円	(25,400	円/㎡

 4 不動産ID
 八女(県) 5 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市本町字矢原町東裏460番1	2907000345277-0000
2	八女市本町字矢原町東裏461番7	2907000345286-0000
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		
50 供老		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 八女(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
八女(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額 2,820,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,600 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 8日 路線 路線価又は倍率 1.1 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 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

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 八女市上陽	于北川内	字川端 5 4	16番1				地積 (㎡)	(193	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 沢	ロの土地の利	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	没との	(70,200)	
	長方形 1:2	店舗兼住宅 W 2		語、飲食店 活近隣商業地		南6 m 県道		水道	羽犬塚	15 km		(その他)	
(2)	範囲	東 80 m、西	130 m、	南 60 i	m、北	60 m 標	準的使	用│低層	店舗地				
近 隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 10	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		200 ㎡程	度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記・特記すべき	き事項はな	l 1.	街 6 m	県道	交通		家駅東方	15 km		対象基準地の	と同じ
"		事項			路		施設				規制	<u> </u>	
	地域要因の将 来予測	近隣地域は店舗 地域は今後当分						成内及び	周辺に物	寺段の変重	助要因I	は認められず	、当該
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗地					(4)	対象基準 の個別的 因		,1			
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	14	4,600 円/	m²						
σ.	D適用	収益還元法	収益価権	格		/ 円/	m²						
		原価法	積算価格	格		/ 円/	m²						
		開発法		こよる価格		/ 円/							
(6) 計	市場の特性	同一需給圏は八 。客層は地元住 みとなっており、 い出せない状況	民が中心で .不動産耶	であり、他な	からの顧習	客流入は少な	く、周	辺の人口	減少・	高齢化も進	≣んでし	1るため、需要	は弱含
竹枝	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	近隣地域は旧上 未成熟であるこ に応じた重み付 え、比準価格を	とから収 <mark>益</mark> ナを行い記	益還元法のi 式算しており	適用は断る り、市場を	念した。一方 実態を反映し	ī、比準 た実証	価格は代	替性を	有する取引	事例に	ついて規範性	の程度
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 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	一 小元伽隆		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/㎡	100	[]	[]	100				その他		200/15	
(9) 指か 定ら	八女(県)	号 5 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 0.0 0.0
基の 準検 地討	前牛指定基準	地の価格 ,300 円/㎡	[97.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100.0]		14,600	補 正 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	14,80 通地点(代表標準地:	の 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状	一般的 要 医] 一部のエ	リアでは	は地価の	ー 日八女郡 下落幅が	の不動産調解小してい	需要は優いる。	」 亨滞気味である コの減少等によ	
準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成 況要	要医	」 地の需	要も弱く		は微減傾	向で推移し			
の等 前か		-1.4 % 半年		 % の	要医								

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	ō	画地 形状	接面道 状況	直路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	八女 7 H	< /	女市				建付地	(ほI) 形	<u></u> ぎ整	北7.2 m 西4.1 m					(都) (80,200)
	- {	507										角地					
b	八女7(C /\	女市				建付地	(不!	整形	南東8 m 西6 m	市道				(都) (80,200)
	- {	512										角地					
С	八女7(C /\frac{1}{2}	女市				更地	(ほ! 方:	ぎ長 形	北11.2 南東2.6					(都) (70,200)
	- 13	301										二方路					
d	八女7(C N	女市				底地	(台 3)	形	西4.8 m	市道				(都)準工 (60,200)
		314															
e	八女7(女市				更地	(ほ 方 [;] 	ぎ長 形	南西6.3	M県迫				(都)1中専 (60,200)
NO		508	事情補	時点修	建付減	標準化	t/#	定価格	+#+	域要	1	 住定標準(<u> </u>	(田 51) 6	5要因σ		
.0		/ m)	正	正	価の補正			円/㎡)	因の			(円/㎡)		比較) 文 凶v.		(円/㎡)
a	()	_100	[100.9]	_100	_100			_100				街	路	0	.0	
b	1	7,496	100.0]	100	100.0]	100.9]		17,496	100	9.8]		14,6	04 交 接	通・	0	0.0	14,600
U	1	6,605	[100.0]	100	[100.0]			16,472		4.4]		14,3			0	0.0	14,400
c	() 8,149	100 [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [101.0]		17,826	100	<u>0 </u>		14,6	画:	地	0	0.0	14,600
d	(0, 149	100.03	[100.0]	100	100		17,020	_100			14,0	<mark>''</mark> 行i	政	0	0.0	14,000
	1	9,264	[100.0]	100	[/]	<u> </u>		19,264	[124			15,5	23 そ	の他		.0	15,500
e	1) 0,109	100 [100.0]	[<u>99.5</u>] 100	100	100 [67.5]		14,901	100 [105			14,1	91		[100 .	0]	14,200
NO		イ月率	ウ標準化	 補正の内記								の比較の					,
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	+6.0	環境	+13.0
		+0.08	画地	+0.9	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近	+2.0	環境	+10.0
		-0.13	画地	0.0	└ ├行政		¦その		0.0	 行政			その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・指		環境		0.0	街路		+4.0	交通・技	 妾近	+2.0	環境	+15.0
		-0.08	画地		 ¦行政		その		. – – – –	 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・技		+4.0	環境	+23.0
		0.00			_ ¦行政		¦ ¦その			 行政		i	その他		0.0	<u>_</u>	
e	正常	% / 月			交通・指		環境		0.0	街路		!	交通・技			環境	
		-0.08			 行政		こって			 行政		i	その他			L	* +5.0
			H-10	-32.5	1 1 3 1 2 1	0.0			0.0			0.0	- 9710		0.0		

											,	(/		
(2)積算価格算	定内訳													
(2)-1 原価	法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地であ	5り、	再調達原何	画の	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造成	宅地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号	름		-		所在及び	が地番								
素地の取得値 (円/n		龍正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100						<u>10</u>	0]	<u>[</u>	1		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 さした価格	ヹで	地域	要因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原価
(円/n	ก๋)				(円/㎡)	170	(円/n	า๋)	**		LUTA			(円/㎡)
		0]	[] 100				(%)	10	0]	<u>[</u>]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格			P] / m²			
内訳														
素 事情の ル 地 内容	月率変動率	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	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
				T (2)				90
	-1XIIII III II		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	周辺における土地利 還元法は非適用とし		を目的としたものが主て	であり、賃貸市場は未	成熟であることか	16.	収益

(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							
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積			
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)			
開発	法による価格			円 (円/㎡)						

 4 不動産ID
 八女(県) 5 - 2
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市上陽町北川内字川端 5 4 6 番 1	2907000082557-0000
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		
46		
47		
48		
49		
50 / # ≠		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 八女(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額4,560,000 円1 ㎡当たりの価格14,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A11 7 T 0 D 07 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八女市黒木	町本分字	上南684	1番				地積 (㎡)	(306	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の3況	見 周辺 況]の土地の利	利用の状	接面道	接面道路の状況 供総 処理施 設状況			な交通施設 の状況	足との	(都) 近商 (80,200) 準防
	長方形 1:2	店舗兼住宅 W 2		用住宅等かいの近隣		北9 m 国道、 西側道		水道	羽犬塚	6 km		(その他)
(0)	** III	± 450	450	± 00	-11.	00	<u>↓</u> ≖ >± 55 /→		r÷ ^+ / r	> /¥ m ıı⊾		(90,200)
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	東 150 m、西 大等 間口	150 m、		m、北 ī 約	60 m	標準的使 規模		占舗1±3 300 ㎡程	B併用地 B度	Πζ√ 1 1:	まぼ長方形
隣	地域的特性	^{入寺} │ │	כו עא	川、 突1.	」 一 街「9m		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		るの III橋 家駅東方			はた刀形 ⊤対象基準地と同じ
地	地域的特性 特になし				1±1 9 1	四坦	ريح		外机宋力	IO KIII	144	対象基準地と同じ
域		事項			路		施記	设			規制	
	地域要因の将 来予測	旧黒木町の国道 あるチェーンス										北東部の市道沿いに する。
(3)	最有効使用の判定	低層店舗住宅併	用地				(4	l)対象基準 の個別的 因		也		0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	1	4,900 円	/ m²					
'	の適用	収益還元法	収益価格	各		/ 円	/ m²					
		原価法	積算価格				/ m²					
		開発法		こよる価格			/ m²					
(6)	市場の特性	舗の多い商業地域	或と近隣地 旧えて消費	地域背後のℓ 骨者の購買(主宅地域。 の変化等1	需要者の こより空店	中心は、舗は増加	地元の個1しており	i人・法 <i>。</i>)、地方(人事業者が D既存商業	主体で地の需	后舗及び自動車関連店であるが、商況の低迷いません。 であるが、商況の低迷いまでいる。 では、 い状況にある。
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	還元法の適用は	所念した。	よって、ス	本件では	実証的価格	である比	2準価格を	標準と	ノ、かつ基	準地カ	でないことから、収益 が継続地点であること 監定評価額を上記のと
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		りの規	J / m ~ \	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円 / ㎡	100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政
(9) 指が 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		o し		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地割	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100	_		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準価	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	15,30 通地点(代表標準地等	 O 円/㎡ 等と同一地;	価格 粉形 成	地域	3 / 住宅 成 / 旧黒	着工戸数 木町は人	は令和6:	世取引件 年は前年 数共に減	数は年間 1 に比べ減り 少し、幹線	、特に) 0 件強で推移、新設 : 持家が減っている。 5空き店舗や空地が増
地格の等前か	標準地番号 公示価格		- 円/㎡ 間 "	成 が 要 因 の の	個別的要因	的 〉 変動	要因は特	にない。				

NO	取引事			 也番並びに	 「住居表		類型	地積			画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	+	」等			点	型		(m²)	の形	彡状	状況		設の状況		制等
а	八女7 C	八	女市				更地	(不整	劉	西5.4 mī 東3 m				(都) (80,200)
	5.0									'		二方路				
b	- 50 八女7C		 女市				更地			ほほ	řĘ	オた11.2 m	国道			(都)
~	/\.		~115					(分形		南東2.6				(70,200)
	- 130	01										二方路				
С	八女7 C	八	女市				建付地	,		不整	좓形	南東8 mī 西6 m				(都) (80,200)
							26	()		角地				(00,200)
_	- 51						-+									. 40
d	八女 7 C	八:	女市				建付地	(ほほ) 方形	t長 彡	南東10 m	市道			(都) (70,200)
	- 51	12														
e	- 51 八女7C	_	 女市				更地			ほほ		南西6.3	m県道			(都)1中専
	,		-					(方形						(60,200)
	- 50	08														
VO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付注 価の補証			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		能定標準個 (円/㎡)		別的要因於較	の	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[98.4]	100	100			_10				街路	<u> </u>	0.0	
b	23	,897	100.0]	100	100	100.0		23,515	100	3.5]		17,61	4 交通 接近		0.0	17,600
D	18	, 149	[100.0]	100		[101.0]		17,826		9.7]		13,74			0.0	13,700
C	() ,605	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0	100 [100.0]		16,472	10	0 6.6]		14,12	画地	ģ	0.0	14,100
d	(,005	100.03	[99.5]	100.0	100.03		10,472	_10			14,12	行政		0.0	14,100
	12	,682	[100.0]	100	[100.0	_		12,619	_	4.0]		15,02	3 70		0.0	15,000
e	10	, 109	<u>100</u> [100.0]	[99.5] 100	100	100 [67.5]		14,901				14,34	.2	[100 100		14,300
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記						工地域	ブラスタス	の比較の「	为訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	近 +7.0	環境	÷ +30.0
		-0.16	画地	0.0	└ ¦ 行政	0.0	├ その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・		環境			街路			交通・接		環境	+20.0
		-0.08	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		L	 その他	0.0	- L	
c	正常	% / 月	街路		交通・		環境			 街路				·····································	_	+10.0
		-0.13			¦行政		その			 行政			 その他		- i	
	正常	% / 日	街路		交通・		環境		0.0	街路			で通・接		_	i 00.1
d					文地 行政		~~~ そ の			 行政						-20.0
d		-0.13	I IIII Tim		TILLX	0.0	1 500	ت ا	0.0	IJIIX		0.0	その他	0.0		
			凹地		1		1			/±= n.b			<u> </u>	:`C	1	.
	正常		街路	0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	接近 0.0	- 環境 その		0.0	 街路 行政		-2.0	交通・接 その他	近 +6.0	_ 環境 - -	0.0

												/ \ /	(>1<)	•		0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ない均	易合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	し原信	■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 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正		§正後σ	■費の補 ○価格 ∃/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100							<u>10</u>	00]	<u></u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修	有	可効宅地化率 除した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 🏻	調達原	種
(円/㎡)					止後(O価格 (円/㎡)	Pa	・ (円/n	n²)	₩X		LUTX			(P] / m²)
]	100					(%)	<u>10</u>]					
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3	受動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地域要因の比較		街路			交通	・接近	•	環境	•	•	行政			その他	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	記元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	(9/
	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	出店は殆どないため	、適切な賃貸事例のは	ii兼住宅が多く、これら X集は極めて困難である 想定は現実的でないこと	る。また、過去1年間	町内での共同住	字の建	よる 設も

(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
 八女(県) 5 - 3
 宅地-7

		不動产工D
N o	所在及び地番	不動産ID
1	八女市黒木町本分字上南684番	2907000112817-0000
2		
3		
5		
6 7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 八女(県) 5 - 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
八女(県) 5 - 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
 8,620,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 31,700 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	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	の理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八女	市本村字	7荷稲 5	42番49	١					地和 (m²)	-	272	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路0	D状況	供給 処理施 設状況	接近	要な交通施 近の状況	設との	(60	3) 準工 ,200)	
	台形 1:1.2	事務所 S 2			事務所、か		東8.5 県道	m		水道	羽犬均	₹6.5 km		(~	の他)	
(2) 近	範囲	1	1、西	40 m、			180 m					事務所地	T (1)			
隣	標準的画地の形料		間口 約	15	m、 奥行	ī 約	18 m		見模		270 m ²		形状	_		
地	地域的特性	特記・特に	なし			街 8.	5 m県	道	交通	■ ¦ 羽犬均	冢駅北東	₹方6.5 km	法令	対象	象基準地	と同じ
域		事項				路			施設	ž			規制			
	地域要因の将 来予測				ア、専門等 動要因は特											心部の
(3)聶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層店舗	東事務所	f地					(4))対象基 の個別	準地 的要	:61				
` ′	監定評価の手法	取引事例と	2較法	比準価権	格	32	2,100	円/n	n²	因						
0.)適用	収益還元法	Ė,	収益価額	格	22	2,800	円/n	n²							
		原価法		積算価	格		/	円/n	'n							
		開発法			こよる価格		/	円/n								
(6) ਜ	万場の特性	、店舗兼事 。八女市中	野務所、) P心部のi	店舗事系 商業地の	部及び周辺3 8所兼住宅9 D地価は、1 変圏域の商	等を取得で 出店需要の	する事 の強い	業会社、 路線商	、個人 業地域	等が中心 以外にも	いであり いても	、収益目的 、周辺の(勺で取得 主宅地の	引する D地価	需要者に の上昇等	ま少ない
Ì É	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。- と比較して	-方、収i 低位に	益価格に 試算され	D類似地域に は収益性を れた。主な 価格を重視	反映した(需要者は	価格でる 自用の	あるが、 事業会	、主に 社、個	自用中心 人等であ	いの地域 5リ、耶	であり、貸 付けでは市 ^は	賃貸需要 場性を重	Eが少 i視す	なく、比	上準価格
示準		標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	L 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 /㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	小元1冊1巻		, []	100	100	[]			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/r	n 1	00	[]	[]						その他				
(9) 指か 定ら	筑後(県)	号 5 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 /㎡)	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	+6.0 +5.0 +45.0
基の準検	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/r	_	04.1]	100	100	[100			31,600	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,	<u> </u>	00	[100.0]							その他	0.0	<u>. </u>		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		30,600	円 / mř	価 変	要因						心部及び周 吉のない郊?				
基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		標準地等。	と同一地	格 動 形 状 成 況	I I						ナテル等が 東事務所立				
地格の等	標準地番号			- 円 / ㎡	要 因	個別的		固別的要	要因に変	変動はな	l I。					
前か	変動率 年間	+3.6 %	半年間		% の	、要 因	ส <									

00	取引事例番号	-	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地 状	接面道	路の	主要交通が 設の状況	施	法令上の規 制等
a	八女 7 C		女市				建付地	()	長方	形	南13 m県 東4 m 角地	道			(都)準工 70,200)
b	- 4 八女70	14 八3	女市				更地	()	不整	形	西5.4 mi 東3 m	道		((都) 80,200)
	- 5	04										二方路				
С	筑後70	筑征					建付地	()	ほぼ 形	整	南4.8 mi	道			(都)商業 90,288)
d	- 11 大木70		猪郡大木町				建付地			ほぼ	長	南東14 m	県道			集都計 70,200)
	_	3						(,	71/12						, , , , , , ,
e								()							
NO	- 取引 [·] (円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のに			性定標準価 (円/㎡)	但	国別的要因の 比較)	査定価格 (円/㎡)
a	(36) , 289	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		35,862				32,22	街路 1 交通	i •	.0	32,200
b	(23) ,897	100 [100.0]	[98.4] 100	100	100 [100.0]		23,515	100 [72			32,30	接近	ī O	.0	32,300
С	(38	, 389	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		38,926	100 [121			31,98	 画均 5	p 0	.0	32,000
d	(28	,736	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,736	100 [89			32,14	一 行正 3 その		.0	32,100
e	()	100	100	_100	100			100			- ,		[100 .0	\vdash	
NO	ア事情の内容			補正の内記					=	工地域	要因	の比較の内	的訳			
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		+2.0	交通・接	挺 +2.0	環境	+7.0
		+0.28	 画地	+2.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 亍政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	封路		-3.0	交通・接 	延 0.0	環境	-25.0
		-0.16	画地	0.0	¦行政 -		その		0.0	亍政		0.0	その他	0.0		
C	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-4.0	交通・接	5近 +11.0	環境	+12.0
		+0.35	画地	0.0	¦行政		その		0.0	亍政		+2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	 5路		Ĺ		^{铥近} +11.0	環境	-21.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	亍政		0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		· 交通・接	近 	環境		í	封路			交通・接 		環境	
			画地		¦行政		その	他	í	 亍政			 その他			

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法力	が適用できる	ないは	場合その理由	I	既成	市街地内に	こ存し	ており、🗄	上地	の再調道	を	の把握が困	難であ	るた	め。
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原化	西法の適用が	可能	な場合の	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	証	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
(12)]	100	1						<u>10</u>	00]	<u>L</u>			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			豊用の補修 D価格			ぎで	地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
(円/㎡)					ш (х	(円/㎡)	179	(円/n	n³)	*		1012			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>1</u> (]	<u>L</u>			
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	ζ		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			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,678,184	1,111,440	3,566,744	3,325,630	241,114	(0.9783) 235,882	(4.2 0.4)
	収益価格	6,207,421	円 (2	2,800 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/㎡)			

			` &		7.4.65	左 1主		(m ²)		+#\#- F	1tt F2		延床面積 (㎡)				-2 >
		用	途 		建築同	山 頼		(m²)		構造・原	省僧		延床	<u></u> ————————————————————————————————————		(r	n)
店舗	兼事務所	Í					140	0.00	S	2 F	•					280.00	
公	法上の規	制等												1			
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	債率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
(都)準工			60 %		200 %		200 %		272 m²	15	.0 mx	17.0 m	前面道路: 特定道路ま			.5 m m
想	定建物の)概要	1 階店舗	∄、2 阝	皆事務所	・ 各フロ	コア貸	:U		有効率 の理由		92.5 %	同規模	、同用途の建			
(3)-	3 総収益	 :算出卢	 N訳														
	皆層	用设		床面	積	有効率	有	効面積	1㎡当 支払賃	当たり月額 料	F]額支払賃	手料	a保証金等(月数	效) a保	証金等	(円)
P	日信				(m²)	(%)		(m²)	(円)	11		((円)	·····································	效) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			140.00	90.0		126.00		1,750		220	,500	6.0)	1,323	,000
2	<u>·</u>	事務戶	近		140.00	95.0		133.00		1,300		172	, 900	6.0)	1,037	,400
	~																
	~																
	~																
	計				280.00	92.5		259.00				393	,400			2,360	,400
年	額支払賃	料								393,	400 l	円 × 12	ケ月 =	:		4,720,80	00 円
	共益費(管									m² ×			12ケ月				0 円
			の算出根拠				地域			規模、構造	き等を			ない。		400.00	м П
			車場使用* 根拠、金8				勒仝		,000 円/	'音× ているため	\ <u> </u>	5 台×12			=	180,00	0円
	室等によ			只 <i>)</i>			敖亚		水 C 1 t 720,800		7 1 1	5.0					011
			人(%)+(x 空	室率B((%))	+		180,000				% =			245,04	10 円
以	上計	+ a+													,	4,655,76	60 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失	卡考慮 後	ઇ)			2,360,	400 円 ×	× 95	.0 %	×	1.0	00 % =		22,42	24 円
権	利金等の	運用記	益及び償却	額(空室	2損失考	慮後)		償却年	₹数(円 ×		年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
そ(の他の収え	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×	<	%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						4,6	78,184 円		(17,199	円/㎡)		
(3)-	4 1 m² ≌	たりの)月額支払	賃料の	算出根拠) 内は支払	人賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	ŀ	事情 正	補 時.	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料 []/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	-		()	<u>100</u>			100] []	100]		対象基準月額実	階の 質賃料 1,759 F	円/㎡
b	_		(,				<u>100</u> []	100] [) <u> </u>	100			月額支 (払賃料 1,750 F	円/㎡)
			1	,													

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	·····································		算出根拠		
修繕費		269,500	円	53,900,000 × 0.5	%	
維持管理費		245,040	円	4,900,800 × 5.0	%	
	土地	57,900	円	查定額		
公租公課	建物	431,200	円	53,900,000 × 50.0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		53,900	円	53,900,000 × 0.10		
建物等の取壊費用の積立金		53,900	円	53,900,000 × 0.10		
その他費用		0	円			
総費用		1,111,440	円	(4,086 円/㎡)(〔経費率	23.8 %
(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	等価格)	30	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 4
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
m:未収入期間		0.5	年	: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		53,900,000 F	9	497 000 TI / m². 200 00 m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0617		躯体部分 仕上部分	(100%+ 0.0889 x	3.00 % 設備部 30
建物等に帰属する純収益 x	(3,325,630 円 12,227 円/I				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					4,678,184	円
総費用					1,111,440	円
純収益 -					3,566,744	円
建物等に帰属する純収益					3,325,630	円
土地に帰属する純収益 -					241,114	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				235,882	円
X X X X X X X X X X X X X X X X X X X	~1\c	(-, -)	0/	(867	円/n
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		6,207,421	円	(22,800	円/n

 4 不動産ID
 八女(県) 5 - 4
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市本村字荷稲542番4	2907000349483-0000
2	八女市本村字荷稲542番6	2907000349484-0000
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 八女(県) 5 - 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iLand
八女(県) 5 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額 1,990,000 円 1 ㎡当たりの価格 7,300 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 12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 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田の第	岩											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八女市	星野村	字鍜治屋	1309	92番7					地利 (m ²		273)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況		周辺 <i>0</i> 況)土地の	利用の状	接面	面道路の状況 供給 処理施 設状況			主張 接	で 要な交通施 近の状況	設との	
	台形 1.5:1	店舗兼住宅		小規模店商業地域	i舗が集ま な	きる近隣	る近隣 南西9 m 県道、 南東側道			水道	羽犬均	冢28 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 120 m.	、西	50 m、 គ	有 100	m、北	70 m	標準的	的使用	低層	店舗兼	住宅地		
近隣	標準的画地の形料	比等 間	1口約	20 m	1、 奥行	 約	14 m、	規模	莫		280 m	程度、	形状(台形
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 9 m	県道		交通		家駅東ス	528 km	法令	対象基準地と同じ
		事項				路			施設	İ			規制	1
	地域要因の将 来予測	旧星野村中 価水準は、									の減り	〉で、当該	地域は	衰退傾向にある。地
(3)聶	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		自地		+2.0
٠, ,	監定評価の手法	取引事例比	較法 比	比準価格			7,300	円/㎡	ͺͺͺͺͺͺ	즤				
σ.)適用	収益還元法	双益価格 / 円/㎡											
		原価法	積	算価格			/	円/m²						
		開発法			よる価格			円/㎡						
(6)市	万場の特性	る、自己の	事業用途 済は衰退	で取得す	する個人: あり、新i	または小 ^注 たな店舗	規模法人 需要は極	である。 めて限	。新た 定的で	こな人口	流入は	期待でき	ず、少う	域に地縁的選好性のあ 子高齢化が進行してい 規模や事情も様々で
ì · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	準価格は、	同一需給 種要因補	圏から原 正も適正	s域的にI Eに行わる	取引事例 ^を れており、	を収集し 市場の	た。地 取引実	域要因	国格差も	大きく	、各事例	から求め	は適用しなかった。比りた価格にも開差が生たがって、本件では比し
(8) 公規 示準	代表標準地価 標準地番号	標準地		持点 多正	標準化 補正	地域3 因のb 較		団の	の規準		内準	交通		地 街路 域 交通 要 環境
一価と		<u> </u>		_				_			訳 11. 補			安
 格し をた	公示価格	円/m ⁱ	Î [10		100	[]	- <u>[</u> 100	1			ĪĒ			その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		5点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		団の	の比当		内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検		地の価格 円 / m	[10		100	100	<u>[</u>]			補正	行政		因 行政 その他
地討			10	· [, ,	<u> </u>		/=.u ~ -	= ,	N #57 1 1	1,#41	その他	L÷π/// ~ ^	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		7,400 円		価 変格動	要因		便性の間 化により	島い中 ク宅地	心部とは 需要は	北戦し 乏しく、	て、旧町村、二極化が	「部寺のダ 進んでし	が外は、人口減少・高 1る。
基準準備	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同 5る場合の検討	同一地点	形状成況	世 安 因								及び世帯数の減少・高 かて限定的である。	
地格 の等	標準地番号	標準地 - 円/㎡		-] / m²	要因	1 1	個別的 個別的要因に変動はない							
前か	変動率 年間				の	│								

(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面证	道路の	主要3	·····································	法令制等	∳上の規
a	八女7C	八3	女市				建付地	(,	不整形)	東11 ㎜	県道			都計夕	<u> </u>
b	- 110 八女7C		 女市				建付			ほぼ整	南7 m県	!道			都計夕	
	- 110						地	()) 形						,
c	八女7 C		女市				建付地	(Ž	不整形	北西6.5 南西2 m				(都) (60,2	
d	- 50 八女7C		 女市				更地			不整形		. m国道			都計夕	
u	- 50		χ της				X-15	())	, ндо.				APRIZ	I
e	_	71						(,)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	型 或要 比較 木	 推定標準f 各 (円 / m²		 個別的要 比較	因の		定価格 円/㎡)
а	(4	, 550	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		4,625			7,3	街.	 路 通・	0.0		7,490
b	(4	, 336	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		4,275			6,9	接	近	0.0		7,060
c	()	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [91.2]		9,131)	7,6			0.0 +2.0		7,840
d	()	100	[100.0]	_100	100		<u> </u>	_100)	<u> </u>	行		0.0		
e		,997	[100.0] 100	100	100	[100.0] 		8,997	100)	7,4	48 €		0.0 [02.0]		7,600
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記	[] ₹	[]] [] 工地域要	因の比較の)内訳		100		
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・	接近 (0.0 E	 環境	-37.0
		-0.20	画地	-3.0	 行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政	0.0	L l ¦その他		∟).0		
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-5.0	交通・	接近(0.0 E	 環境	-35.0
		-0.20	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	(0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-5.0	交通・	接近 +25	5.0 E	環境	0.0
	•	-0.10	画地	-8.8	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	その他	(0.0		
d	正常 9	%/月 0.00	L		交通・接		· 環境 · 		0.0	街路 		L	接近 ₊₁₅	5.0 E	 環境 	+5.0
			凹地	0.0	¦行政 -		その		0.0	行政	0.0	その他		0.0		
e	9	% / 月	L		交通・接	近 	環境			街路 		交通・ 	接近 	<u>.</u> Į	睘境 	
			画地		¦行政 '		その	他	1	行政		¦その他				

															. ,		
(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	鹍	成市	街地に存	テし、	再調達原何	画の 技	把握が困	難であ	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合の値	西格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		西格	i修正後 ∃/㎡)	i	成工事費 (円/n	n)	標準位	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							10 [0]]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		帯費用 後の個	引の補修 fi格	有路	可効宅地化率 除した価格	図で	地域	要因の比	個別的 比較	勺要因 <i>0</i>	D 再	調達原価
	(円/	m²)] / m²)	"	(円/n	r)						(円/㎡)
			100 []	100					(%)	10	0]]		
Ę	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通・接	经近		環境		1	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	ー 記法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の店舗兼居宅を	:中心とする地域で、賃	賃貸用店舗はほとんど詞	忍められず賃貸市場が	未成熟であるため。	

(4)開発	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発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
 八女(県) 5 - 5
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市星野村字鍜治屋13092番7	2907000054991-0000
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		