

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |

|       |              |           |              |
|-------|--------------|-----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 11,900,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 16,300 円 / ㎡ |
|-------|--------------|-----------|--------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |         |             |       |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 27 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 | 倍率種別        | 倍     |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                 |         |             |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             |                          |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|--|--|
| (1)<br>基準地                  | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                               |                                                                                             | 八女市吉田字辺田ノ上 1 3 1 2 番 1 外 |                 |               |                                                                        |                                                                 | 地積<br>(㎡)     | 727<br>( )        | 法令上の規制等   |  |  |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                                             | 敷地の利用の現況                                                                                    | 周辺の土地の利用の状況              |                 | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況                                                               | 主要な交通施設との接近の状況                                                  |               | ( 都 )<br>(70,200) |           |  |  |
|                             | 長方形<br>1.2 : 1                                                                                                                                                                                                                 | 住宅<br>W 2                                                                                   | 一般住宅の中に農家、農地も見られる住宅地域    |                 | 西6 m<br>市道    | 水道                                                                     | 羽犬塚6.5 km                                                       |               | ( その他 )           |           |  |  |
| (2)<br>近隣地域                 | 範囲                                                                                                                                                                                                                             | 東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m                                                                |                          |                 | 標準的使用         | 戸建住宅地                                                                  |                                                                 |               |                   |           |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                             | 間口 約 30 m、奥行 約 25 m、     |                 | 規模 750 ㎡程度、   |                                                                        | 形状 長方形                                                          |               |                   |           |  |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                          | 特記 特になし                                                                                     |                          |                 | 街 6 m市道       |                                                                        | 交通                                                              | 羽犬塚駅北東方6.5 km | 法令                | 対象基準地と同じ  |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                | 事項                                                                                          |                          |                 | 路             |                                                                        | 施設                                                              |               | 規制                |           |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                      | 空閑地がやや残る一般住宅と農家住宅が見られる地域である。隣接及び周辺では住宅開発も見られ、八女市北部では住宅地需要が喚起されている地区もあり、地価は当面微増傾向で推移すると予測する。 |                          |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                             |                          |                 |               |                                                                        | (4) 対象基準地の個別的要因                                                 | ない            |                   |           |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                        | 比準価格 16,300 円 / ㎡                                                                           |                          |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                          | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                                |                          |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                            | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                                |                          |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                            | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                            |                          |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、八女市中心部から郊外の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の 1 次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は 6 0 0 ~ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 2 , 2 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度が需要の中心である。 |                                                                                             |                          |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び近隣地域や周辺地域などの住宅開発・成約動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、八女市北部の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                                  |                                                                                             |                          |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                           | 時点修正                                                                                        | 標準化補正                    | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較      | 対象基準地の標準価格<br>( 円 / ㎡ )                                                | 内 訳                                                             | 標準化補正         | 街路交通環境画地行政その他     | 地域要因行政その他 |  |  |
|                             | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                  | [ ]<br>100                                                                                  | 100<br>[ ]               | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100    |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                        | 時点修正                                                                                        | 標準化補正                    | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較      | 対象基準地の比準価格<br>( 円 / ㎡ )                                                | 内 訳                                                             | 標準化補正         | 街路交通環境画地行政その他     | 地域要因行政その他 |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                            | [ ]<br>100                                                                                  | 100<br>[ ]               | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100    |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 15,900 円 / ㎡                                                                                                                                                        |                                                                                             |                          | 価 変 動 形 成 要 因 の | ( 一 般 的 要 因 ) | 八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1 , 0 0 0 件強で推移、新設住宅着工戸数は令和 6 年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。 |                                                                 |               |                   |           |  |  |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                      |                                                                                             |                          |                 |               | ( 地 域 要 因 )                                                            | 近接地域で 5 区画、更に隣接地域で 9 区画分譲中でこちらはほぼ完売。国道 3 号東部でも開発があり住宅地需要が堅調に推移。 |               |                   |           |  |  |
|                             | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |                          |                 |               |                                                                        | ( 個 別 的 要 因 )                                                   | 変動要因は特にない。    |                   |           |  |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                            | 年間 +2.5 %                                                                                   | 半年間 %                    |                 |               |                                                                        |                                                                 |               |                   |           |  |  |

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                       |                 |                                                              |           |                 |
|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| NO          | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                       |                       | 取引時点                  | 類型                | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状           | 接面道路の状況                                                      | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等         |
| a           | 八女7C<br>- 1109 | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ台形            | 西4.2 m市道                                                     |           | (都)<br>(70,200) |
| b           | 八女7C<br>- 408  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | 不整形             | 南3 m市道                                                       |           | (都)<br>(70,200) |
| c           | 八女7C<br>- 1104 | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | 長方形             | 西5.9 m市道                                                     |           | (都)<br>(70,200) |
| d           | 八女7C<br>- 419  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ長方形           | 西6 m県道                                                       |           | (都)<br>(70,200) |
| e           | 八女7C<br>- 1107 | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | 台形              | 東5 m市道<br>北4 m<br>角地                                         |           | (都)<br>(80,200) |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     |           | 査定価格<br>(円/㎡)   |
| a           | ( )<br>30,026  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 30,476            | $\frac{100}{[155.2]}$ | 19,637          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 19,600    |                 |
| b           | ( )<br>15,255  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[93.1]}$  | 16,664            | $\frac{100}{[105.5]}$ | 15,795          |                                                              | 15,800    |                 |
| c           | ( )<br>18,164  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.1]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 18,545            | $\frac{100}{[115.1]}$ | 16,112          |                                                              | 16,100    |                 |
| d           | ( )<br>12,182  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,182            | $\frac{100}{[70.7]}$  | 17,231          |                                                              | 17,200    |                 |
| e           | ( )<br>23,110  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 22,886            | $\frac{100}{[135.3]}$ | 16,915          | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 16,900    |                 |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳           |                 |                                                              |           |                 |
| a           | 正常             | % / 月<br>+0.21        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +60.0        |                                                              |           |                 |
| b           | 正常             | % / 月<br>+0.21        | 街路 0.0<br>画地 -6.9     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -6.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 +10.0        |                                                              |           |                 |
| c           | 正常             | % / 月<br>+0.21        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0 | 環境 +14.0        |                                                              |           |                 |
| d           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0 | 環境 -30.0        |                                                              |           |                 |
| e           | 正常             | % / 月<br>+0.29        | 街路 0.0<br>画地 +3.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 +34.0        |                                                              |           |                 |
| オ比準価格決定の理由  |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 16,300 円/㎡〕    |                 |                                                              |           |                 |

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

|                                        |                     |                                                                               |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                     |                                                                               |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                     |                                                                               |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)          | 総費用<br>(円)                                                                    | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                     |                                                                               |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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                   |                     | 対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。 |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 1 宅地-7

| N o | 所在及び地番           | 不動産 I D            |
|-----|------------------|--------------------|
| 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  |                  |                    |
| 39  |                  |                    |
| 40  |                  |                    |
| 41  |                  |                    |
| 42  |                  |                    |
| 43  |                  |                    |
| 44  |                  |                    |
| 45  |                  |                    |
| 46  |                  |                    |
| 47  |                  |                    |
| 48  |                  |                    |
| 49  |                  |                    |
| 50  |                  |                    |
| 備考  |                  |                    |

|           |              |        |                         |                           |
|-----------|--------------|--------|-------------------------|---------------------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名                     | 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 31,300 円 / m <sup>2</sup> |

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------|--------------------|---------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       | 八女市蒲原字島津 7 3 番 1 1     |                 |                                                                                      |                      |                | 地積 (㎡)                      | 331 ( )            | 法令上の規制等 |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                                             | 敷地の利用の現況                                                                              | 周辺の土地の利用の状況            |                 | 接面道路の状況                                                                              | 供給処理施設状況             | 主要な交通施設との接近の状況 |                             | ( 都 ) 1 低専 (50,80) |         |
|                             | 長方形 1.2 : 1                                                                                                                                                                                                                    | 住宅 W 2                                                                                | 一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域        |                 | 北6 m 道路                                                                              | 水道、下水                | 羽犬塚4.7 km      |                             | ( その他 )            |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                             | 東 60 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m                                                           |                        |                 | 標準的使用                                                                                | 戸建住宅地                |                |                             |                    |         |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       | 間口 約 20 m、奥行 約 16.5 m、 |                 |                                                                                      | 規模 330 ㎡程度、          |                | 形状 長方形                      |                    |         |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                          | 特記 特になし                                                                               |                        |                 | 街 路 6 m道路                                                                            |                      | 交通 施設          | 羽犬塚駅東方4.7 km 法令 規制 対象基準地と同じ |                    |         |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                      | 近隣地域は、八女市中心部に比較的近い区画整然とした新興住宅地域である。周辺では近年、住宅地開発が旺盛で、取引も堅調であることから、地価は微増傾向が継続するものと予測する。 |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |                        |                 |                                                                                      | (4) 対象基準地の個別的要因      | ない             |                             |                    |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                        | 比準価格 31,300 円 / ㎡                                                                     |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                          | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                          |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                            | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                          |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                            | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                      |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、八女市中心部から西部の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の 1 次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は 6 0 0 ～ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 2 , 2 0 0 ～ 2 , 5 0 0 万円程度が需要の中心である。 |                                                                                       |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び市街地周辺、特に八女市西部での中小分譲地の開発・成約状況や価格水準、近隣地域の住宅地としての利便性・快適性の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                                   |                                                                                       |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>基準地番号                                                                                                                                                           | 時点修正                                                                                  | 標準化補正                  | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較                                                                             | 対象基準地の標準価格 ( 円 / ㎡ ) | 内 訳            | 標準 街路 地 域 要 因 行政 その他        |                    |         |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                     | [ ]<br>100                                                                            | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                                                           |                      |                | 標準 街路 地 域 要 因 行政 その他        |                    |         |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                        | 時点修正                                                                                  | 標準化補正                  | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較                                                                             | 対象基準地の比準価格 ( 円 / ㎡ ) | 内 訳            | 標準 街路 地 域 要 因 行政 その他        |                    |         |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                               | [ ]<br>100                                                                            | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                                                           |                      |                | 標準 街路 地 域 要 因 行政 その他        |                    |         |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 30,300 円 / ㎡                                                                                                                                                         |                                                                                       |                        | 価 変 動 形 成 要 因 の | ( 一 般 的 要 因 ) 八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1 , 0 0 0 件強で推移、新設住宅着工戸数は令和 6 年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。 |                      |                |                             |                    |         |
|                             | - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>基準地番号                                                                                                                    |                                                                                       |                        |                 | ( 地 域 要 因 ) 八女市街地周辺では近年、西部・東部でミニ開発による住宅地が増加しており、その影響が旧市街地にも及んでいる。                    |                      |                |                             |                    |         |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |                        |                 | ( 個 別 的 要 因 ) 変動要因は特にない。                                                             |                      |                |                             |                    |         |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                            | 年間 +3.3 %                                                                             | 半年間 %                  |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |                        |                 |                                                                                      |                      |                |                             |                    |         |

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                    |                       |                 |                                                                                |           |                      |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| NO           | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                       |                       | 取引時点                  | 類型                 | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状           | 接面道路の状況                                                                        | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等              |
| a            | 八女7C<br>- 412  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | 長方形             | 南6 m道路<br>東6 m<br>角地                                                           |           | (都) 1 低専<br>(60,80)  |
| b            | 八女7C<br>- 404  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | 不整形             | 北4 m市道                                                                         |           | (都)<br>(70,200)      |
| c            | 八女7C<br>- 201  | 八女市                   |                       |                       |                       | 更地                 | ( )                   | ほぼ台形            | 南西4 m市道                                                                        |           | (都)<br>(70,200)      |
| d            | 八女7C<br>- 205  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | ほぼ長方形           | 東6.5 m市道                                                                       |           | (都) 商業<br>(90,390)   |
| e            | 八女7C<br>- 1111 | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | ほぼ正方形           | 南1.7 m市道                                                                       |           | (都) 1 住居<br>(60,160) |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)      | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                                       |           | 査定価格<br>(円/㎡)        |
| a            | ( )<br>42,047  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 41,800             | $\frac{100}{[130.0]}$ | 32,154          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0]<br>100 |           | 32,200               |
| b            | ( )<br>8,421   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 57.6]}$ | 14,941             | $\frac{100}{[ 50.4]}$ | 29,645          |                                                                                |           | 29,600               |
| c            | ( )<br>26,389  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 28,167             | $\frac{100}{[ 89.9]}$ | 31,331          |                                                                                |           | 31,300               |
| d            | ( )<br>14,904  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 70.0]}$ | 21,590             | $\frac{100}{[ 72.0]}$ | 29,986          |                                                                                |           | 30,000               |
| e            | ( )<br>24,998  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.1]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 25,273             | $\frac{100}{[ 77.3]}$ | 32,695          |                                                                                |           | 32,700               |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                    | エ地域要因の比較の内訳           |                 |                                                                                |           |                      |
| a            | 正常             | % / 月<br>+0.28        | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0   | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +30.0        |                                                                                |           |                      |
| b            | 正常             | % / 月<br>+0.28        | 街路 0.0<br>画地 -42.4    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 -48.0        |                                                                                |           |                      |
| c            | 正常             | % / 月<br>+0.28        | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0 | 環境 -10.0        |                                                                                |           |                      |
| d            | 正常             | % / 月<br>+0.28        | 街路 0.0<br>画地 -30.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0   | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 -28.0        |                                                                                |           |                      |
| e            | 正常             | % / 月<br>+0.35        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -12.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0 | 環境 -13.0        |                                                                                |           |                      |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                       |                    | 〔比準価格： 31,300 円/㎡〕    |                 |                                                                                |           |                      |

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

|                                        |                                                                                   |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                                   |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                                   |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                                        | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                                   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 収益価格                                                                              | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                           |
|                                        | 収益価格が試算できなかった場合その理由                                                               |            |            |                   |                   |                     |                           |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由                   | 基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 2 宅地-7

| N o | 所在及び地番            | 不動産 I D            |
|-----|-------------------|--------------------|
| 1   | 八女市蒲原字島津7 3 番 1 1 | 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  |                   |                    |
| 39  |                   |                    |
| 40  |                   |                    |
| 41  |                   |                    |
| 42  |                   |                    |
| 43  |                   |                    |
| 44  |                   |                    |
| 45  |                   |                    |
| 46  |                   |                    |
| 47  |                   |                    |
| 48  |                   |                    |
| 49  |                   |                    |
| 50  |                   |                    |
| 備考  |                   |                    |

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 i L a n d |
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 5,450 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

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<br>線<br>価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路<br>線<br>価    | 路線価又は倍率     | 倍                  |
|            |                 |          |                 |                | 倍率種別        |                    |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |                |             |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| (1)<br>基準地                                           | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                 |                                                                                                     | 八女市星野村字古野 1 3 1 1 6 番 1 |                                                     |                  |                                                          | 地積<br>(㎡)              | 623<br>( )        | 法令上の規制等                           |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 形状                                                                                                                                                                                   | 敷地の利用の現況                                                                                            | 周辺の土地の利用の状況             |                                                     | 接面道路の状況          | 供給<br>処理施設<br>状況                                         | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |                   | 都計外                               |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 台形<br>2 : 1                                                                                                                                                                          | 住宅<br>W 2                                                                                           | 一般住宅の中に農地が見<br>られる住宅地域  |                                                     | 南5.5 m<br>市道     | 水道                                                       | 羽犬塚28 km               |                   | (その他)<br>土砂災害警戒区域                 |                                 |                             |                                    |
| (2)<br>近隣<br>地域                                      | 範囲                                                                                                                                                                                   | 東 30 m、西 15 m、南 20 m、北 100 m                                                                        |                         |                                                     |                  | 標準的使用                                                    | 戸建住宅地                  |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                            |                                                                                                     | 間口 約 35 m、奥行 約 18 m、    |                                                     |                  |                                                          | 規模 630 ㎡程度、            |                   | 形状 長方形                            |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 地域的特性                                                                                                                                                                                | 特記 特にない                                                                                             |                         | 街 5 . 5 m市道                                         |                  | 交通                                                       | 羽犬塚駅東方28 km            |                   | 法令                                | 対象基準地と同じ                        |                             |                                    |
|                                                      |                                                                                                                                                                                      | 事項                                                                                                  |                         | 路                                                   |                  | 施設                                                       |                        |                   | 規制                                |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                            | 旧星野村中心部の既成住宅地域であり、周辺は農地が広がっており、今後も概ね現状を維持していくものと予測する。人口減少・高齢化により新たな宅地需要は限定的で、地価水準は下落傾向を継続するものと予測する。 |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
| (3) 最有効使用の判定                                         | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                |                                                                                                     |                         |                                                     |                  |                                                          | (4)対象基準地の<br>個別的<br>要因 | ない                |                                   |                                 |                             |                                    |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                    | 取引事例比較法                                                                                                                                                                              | 比準価格 5,450 円 / ㎡                                                                                    |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 収益還元法                                                                                                                                                                                | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                                        |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 原価法                                                                                                                                                                                  | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                                        |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 開発法                                                                                                                                                                                  | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                                    |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
| (6)市場の特性                                             | 同一需給圏は、旧八女市東部の旧町村部に広がる、一般住宅と農家住宅が混在し、農地も点在する住宅地域一帯である。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性のある個人のエンドユーザーである。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化も進行しており、需要は限定的である。取引規模や事情も様々で、取引件数も低位で推移していることから、中心となる価格帯を把握することは困難である。 |                                                                                                     |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由                   | アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例比較法で採用した事例は、同一需給圏内から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引実態を反映した実証的な価格といえる。したがって、本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。   |                                                                                                     |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
| (8)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた                  | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                 | 時点<br>修正                                                                                            | 標準化<br>補正               | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の標準価格<br>(円 / ㎡)                                | 内<br>訳                 | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地<br>域<br>要<br>因                | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                    |
|                                                      | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                        | [ ]<br>100                                                                                          | 100<br>[ ]              | 100<br>[ ]                                          | [ ]<br>100       |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                    | 指定基準地番号                                                                                                                                                                              | 時点<br>修正                                                                                            | 標準化<br>補正               | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の標準価格<br>(円 / ㎡)                                | 内<br>訳                 | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地<br>域<br>要<br>因<br>その他     | -2.0<br>+2.0<br>-2.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                                      | 八女(県)                                                                                                                                                                                | - 9                                                                                                 |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                           | [ 98.1 ]<br>100                                                                                     | 100<br>[100.0]          | 100<br>[ 98.0 ]                                     | [100.0]<br>100   | 5,410                                                    |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 5,400 円 / ㎡                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |                         |                                                     |                  |                                                          |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
| (10)<br>対年<br>象標<br>の基<br>準検<br>準価<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 5,500 円 / ㎡                                                                                                                |                                                                                                     |                         | 価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の | 〔一般的<br>要因〕      | 利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。  |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                        |                                                                                                     |                         |                                                     | 〔地域<br>要因〕       | 大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口及び世帯数の減少・高齢化が進行し、新規の宅地需要は極めて限定的である。 |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |                         |                                                     | 〔個別的<br>要因〕      | 個別的要因に変動はない                                              |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |
|                                                      | 変動率                                                                                                                                                                                  | 年間                                                                                                  | -0.9 %                  |                                                     | 半年間              | %                                                        |                        |                   |                                   |                                 |                             |                                    |

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                   |                       |                       |                   |                       |                   |                                                              |           |               |
|-------------|----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| NO          | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                   |                       | 取引時点                  | 類型                | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状             | 接面道路の状況                                                      | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等       |
| a           | 八女7C<br>- 1106 | 八女市                   |                   |                       |                       | 建付地               | ( )                   | 不整形               | 東11 m県道                                                      |           | 都計外           |
| b           | 八女7C<br>- 1108 | 八女市                   |                   |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ整形              | 南7 m県道                                                       |           | 都計外           |
| c           | 八女7C<br>- 1003 | 八女市                   |                   |                       |                       | 建付地               | ( )                   | 不整形               | 東5.5 m県道<br>北4 m<br>二方路                                      |           | 都計外           |
| d           | 八女7C<br>- 509  | 八女市                   |                   |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ長方形             | 西6.7 m市道                                                     |           | 都計外           |
| e           | -              |                       |                   |                       |                       |                   | ( )                   |                   |                                                              |           |               |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)  |                       | 事情補正              | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正             | 推定価格<br>(円/㎡)         | 地域要因の比較           | 推定標準価格<br>(円/㎡)                                              | 個別的要因の比較  | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a           | ( )<br>4,550   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.6]$<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$  | 4,625             | $\frac{100}{[84.9]}$  | 5,448             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 5,450     |               |
| b           | ( )<br>4,336   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.6]$<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 4,275             | $\frac{100}{[78.0]}$  | 5,481             |                                                              | 5,480     |               |
| c           | ( )<br>4,200   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.9]}$  | 4,620             | $\frac{100}{[85.9]}$  | 5,378             |                                                              | 5,380     |               |
| d           | ( )<br>4,512   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.8]$<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | 4,692             | $\frac{100}{[87.2]}$  | 5,381             |                                                              | 5,380     |               |
| e           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100      | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $[100.0]$<br>100                                             |           |               |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳         |                       |                       |                   |                       | エ地域要因の比較の内訳       |                                                              |           |               |
| a           | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0<br>画地 -3.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 -20.0          |                                                              |           |               |
| b           | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0<br>画地 0.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 -25.0          |                                                              |           |               |
| c           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -9.1 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0 | 環境 -15.0          |                                                              |           |               |
| d           | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0<br>画地 -5.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0 | 環境 -17.0          |                                                              |           |               |
| e           |                | % / 月                 | 街路<br>画地          | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他          | 環境                |                                                              |           |               |
| 才比準価格決定の理由  |                |                       |                   |                       |                       |                   |                       | 〔比準価格： 5,450 円/㎡〕 |                                                              |           |               |

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

|                                        |                                      |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|--------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                      |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                      |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                           | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                      |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 収益価格                                 | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                           |
|                                        | 収益価格が試算できなかった場合その理由                  |            |            |                   |                   |                     |                           |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由                   | 近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であるため。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県)

- 3

宅地-7

| N o | 所在及び地番                  | 不動産 I D            |
|-----|-------------------------|--------------------|
| 1   | 八女市星野村字古野 1 3 1 1 6 番 1 | 2907000055061-0000 |
| 2   |                         |                    |
| 3   |                         |                    |
| 4   |                         |                    |
| 5   |                         |                    |
| 6   |                         |                    |
| 7   |                         |                    |
| 8   |                         |                    |
| 9   |                         |                    |
| 10  |                         |                    |
| 11  |                         |                    |
| 12  |                         |                    |
| 13  |                         |                    |
| 14  |                         |                    |
| 15  |                         |                    |
| 16  |                         |                    |
| 17  |                         |                    |
| 18  |                         |                    |
| 19  |                         |                    |
| 20  |                         |                    |
| 21  |                         |                    |
| 22  |                         |                    |
| 23  |                         |                    |
| 24  |                         |                    |
| 25  |                         |                    |
| 26  |                         |                    |
| 27  |                         |                    |
| 28  |                         |                    |
| 29  |                         |                    |
| 30  |                         |                    |
| 31  |                         |                    |
| 32  |                         |                    |
| 33  |                         |                    |
| 34  |                         |                    |
| 35  |                         |                    |
| 36  |                         |                    |
| 37  |                         |                    |
| 38  |                         |                    |
| 39  |                         |                    |
| 40  |                         |                    |
| 41  |                         |                    |
| 42  |                         |                    |
| 43  |                         |                    |
| 44  |                         |                    |
| 45  |                         |                    |
| 46  |                         |                    |
| 47  |                         |                    |
| 48  |                         |                    |
| 49  |                         |                    |
| 50  |                         |                    |
| 備考  |                         |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株) 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 11,500 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |                                       |                     |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------|---------------------|---------------|--------------|----------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                          |                                                                      | 八女市立花町原島字六原 3 8 5 番 3                 |                     |               |                                                               | 地積 (㎡)          | 497 ( ) | 法令上の規制等             |               |              |          |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                        | 敷地の利用の現況                                                             | 周辺の土地の利用の状況                           |                     | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況                                                      | 主要な交通施設との接近の状況  |         | ( 都 ) 1 住居 (60,200) |               |              |          |
|                             | 正方形 1 : 1                                                                                                                                                                                                 | 住宅 W 2                                                               | 一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域                    |                     | 北5 m 市道       | 水道                                                            | 羽犬塚9.5 km       |         | ( その他 )             |               |              |          |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                        | 東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m                                        |                                       |                     |               | 標準的使用                                                         | 戸建住宅地           |         |                     |               |              |          |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                 |                                                                      | 間口 約 22 m、奥行 約 23 m、規模 500 ㎡程度、形状 正方形 |                     |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                     | 特記事項                                                                 |                                       | 特になし                |               | 街路                                                            | 5 . 0 m市道       |         | 交通施設                | 羽犬塚駅南東方9.5 km | 法令規制         | 対象基準地と同じ |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                 | 一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。 |                                       |                     |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |                                       |                     |               |                                                               | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない      |                     |               |              |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   | 比準価格                                                                 |                                       | 11,500 円 / ㎡        |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                     | 収益価格                                                                 |                                       | / 円 / ㎡             |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                       | 積算価格                                                                 |                                       | / 円 / ㎡             |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                       | 開発法による価格                                                             |                                       | / 円 / ㎡             |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、八女市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁の選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては土地で概ね 6 0 0 万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性もやや低位であることが否めず、地価は軟調に推移しており、緩やかながら下落傾向にあるものと判断される。 |                                                                      |                                       |                     |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中心市街地からやや距離をおく農家集落を主体とする住宅地であり、需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基づいた価格形成がなされていないため、収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。                |                                                                      |                                       |                     |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 基準地番号                                                                                                                                         | 時点修正                                                                 | 標準化補正                                 | 地域要因の比較             | 個別的要因の比較      | 対象基準地の規準価格 ( 円 / ㎡ )                                          | 内 訳             | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政 その他      | 地域要因          | 街路交通環境行政 その他 |          |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                | [ ] 100                                                              | 100 [ ]                               | 100 [ ]             | [ ] 100       |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                   | 時点修正                                                                 | 標準化補正                                 | 地域要因の比較             | 個別的要因の比較      | 対象基準地の比準価格 ( 円 / ㎡ )                                          | 内 訳             | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政 その他      | 地域要因          | 街路交通環境行政 その他 |          |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                          | [ ] 100                                                              | 100 [ ]                               | 100 [ ]             | [ ] 100       |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 11,600 円 / ㎡                                                                                                                                   |                                                                      |                                       | 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の | ( 一 般 的 要 因 ) | 八女市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市中心部と郊外部で住宅地に係る需要及び地価について、二極化が進んでいる。 |                 |         |                     |               |              |          |
|                             | - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討                                                                                                                                                                       |                                                                      |                                       |                     |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
|                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 基準地番号                                                                                                                                         |                                                                      |                                       |                     |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                |                                                                      |                                       |                     |               |                                                               |                 |         |                     |               |              |          |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                       | 年間 -0.9 %                                                            | 半年間 %                                 |                     | ( 地 域 要 因 )   | 八女市の農家集落地はやや弱含みで推移しており、需給動向を勘案すると地価の動向は緩やかな下落傾向にあるものと把握される。   |                 |         |                     |               |              |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |                                       |                     | ( 個 別 的 要 因 ) | 個別的要因に変動はない。                                                  |                 |         |                     |               |              |          |

| (1) 比準価格算定内訳 |               |                       |                    |                       |                       |                   |                          |                 |                                                                  |               |
|--------------|---------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号        | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点               | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状             | 接面道路の状況                  | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                          |               |
| a            | 八女7C<br>- 503 | 八女市                   |                    | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形              | 南17 m国道                  |                 | (都)近商<br>(90,200)                                                |               |
| b            | 八女7C<br>- 502 | 八女市                   |                    | 建付地                   | ( )                   | 不整形               | 北西6.5 m県道<br>南西2 m<br>角地 |                 | (都)<br>(60,200)                                                  |               |
| c            | 八女7C<br>- 204 | 八女市                   |                    | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形              | 北東7 m市道                  |                 | (都)近商<br>(90,200)                                                |               |
| d            | 八女7C<br>- 508 | 八女市                   |                    | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 南西6.3 m県道                |                 | (都)1中専<br>(60,200)                                               |               |
| e            | -             |                       |                    |                       | ( )                   |                   |                          |                 |                                                                  |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡) | 事情補正                  | 時点修正               | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較                  | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                         | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>9,775  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.3]$<br>100    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[74.8]}$  | 12,977            | $\frac{100}{[104.0]}$    | 12,478          | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 12,500        |
| b            | ( )<br>8,403  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.1]$<br>100    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[91.2]}$  | 9,131             | $\frac{100}{[87.6]}$     | 10,424          |                                                                  | 10,400        |
| c            | ( )<br>11,458 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.7]$<br>100    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,424            | $\frac{100}{[99.9]}$     | 11,435          |                                                                  | 11,400        |
| d            | ( )<br>10,109 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.5]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[67.5]}$  | 14,901            | $\frac{100}{[127.0]}$    | 11,733          |                                                                  | 11,700        |
| e            | ( )           | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100       | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$        |                 | $[100.0]$<br>100                                                 |               |
| NO           | ア事情の内容        | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳          |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳              |                 |                                                                  |               |
| a            | 正常            | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0<br>画地 -25.2 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0     | 環境 0.0          |                                                                  |               |
| b            | 正常            | % / 月<br>-0.10        | 街路 0.0<br>画地 -8.8  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0    | 環境 -15.0        |                                                                  |               |
| c            | 正常            | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0    | 環境 -3.0         |                                                                  |               |
| d            | 正常            | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0<br>画地 -32.5 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0    | 環境 +27.0        |                                                                  |               |
| e            |               | % / 月                 | 街路<br>画地           | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他             | 環境              |                                                                  |               |
| 才比準価格決定の理由   |               |                       |                    |                       |                       |                   | 〔比準価格： 11,500 円/㎡〕       |                 |                                                                  |               |

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

|                                        |                                                                           |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                           |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                           |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                                | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                           |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 収益価格                                                                      | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                           |
|                                        | 収益価格が試算できなかった場合その理由                                                       |            |            |                   |                   |                     |                           |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由                   | 近隣地域に係る主な需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県)

- 4

宅地-7

| N o | 所在及び地番                | 不動産 I D            |
|-----|-----------------------|--------------------|
| 1   | 八女市立花町原島字六原 3 8 5 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  |                       |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 12,200 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

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)路線価  | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 | 倍率種別        | 1.3 倍              |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |         |             |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                               |                                                                        |                          |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|----------------|----------|--|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                              |                                                                        | 八女市山内字志ノ江 3 0 0 番 2 1    |             |             |                                                                | 地積 (㎡)                                           | 254 ( )      | 法令上の規制等        |          |  |  |
|                             | 形状                                                                                                                                                                            | 敷地の利用の現況                                                               | 周辺の土地の利用の状況              |             | 接面道路の状況     | 供給処理施設状況                                                       | 主要な交通施設との接近の状況                                   |              | ( 都 ) (70,200) |          |  |  |
|                             | 台形 1 : 1.5                                                                                                                                                                    | 住宅 W 2                                                                 | 中規模一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域 |             | 南4.3 m 市道   | 水道                                                             | 羽犬塚11 km                                         |              | ( その他 )        |          |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                            | 東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m                                          |                          |             | 標準的使用       | 一般住宅の敷地                                                        |                                                  |              |                |          |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                     |                                                                        | 間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模   |             |             | 240 ㎡程度、                                                       |                                                  | 形状 長方形       |                |          |  |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                         | 特記 特になし                                                                |                          | 街 4 . 3 m市道 |             | 交通                                                             | 羽犬塚駅東方11 km                                      |              | 法令             | 対象基準地と同じ |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                               | 事項                                                                     |                          | 路           |             | 施設                                                             |                                                  |              | 規制             |          |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                     | 一般住宅が建ち並ぶ中に空地等もみられる八女市郊外の既存住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、今後も概ね現状を維持するものと予測する。 |                          |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 一般住宅の敷地                                                                                                                                                                       |                                                                        |                          |             |             | (4) 対象基準地の個別的要因                                                | ない                                               |              |                |          |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                       | 比準価格 12,200 円 / ㎡                                                      |                          |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                         | 収益価格 / 円 / ㎡                                                           |                          |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                           | 積算価格 / 円 / ㎡                                                           |                          |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                           | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                       |                          |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は八女市郊外の住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。圏内の不動産市場では市中心部に近い新興住宅地の売れ行きは比較的好調であるが、旧来からの既存住宅地域については需要が低い。土地は2 5 0 ㎡程度で3 0 0 万円程度、新築の戸建物件の総額2 , 0 0 0 万円程度である。 |                                                                        |                          |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己利用を目的とした戸建住宅の敷地としての取引が中心であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は代替性を有す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い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。      |                                                                        |                          |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号                                                                                                             | 時点修正                                                                   | 標準化補正                    | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較    | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)                                             | 内 訳                                              | 標準 街路        | 地 街路           |          |  |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                    | [ ] 100                                                                | 100 [ ]                  | 100 [ ]     | [ ] 100     | 内 準 交通 0.0                                                     |                                                  | 域 交通 +3.0    |                |          |  |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                       | 時点修正                                                                   | 標準化補正                    | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較    | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)                                             | 内 訳                                              | 標準 交通 0.0    | 域 交通 +5.0      |          |  |  |
|                             | 八女(県) - 1                                                                                                                                                                     |                                                                        |                          |             |             |                                                                |                                                  | 化 環境 0.0     | 要 環境 +24.0     |          |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 15,900 円 / ㎡                                                                                                                                                       | [102.5] 100                                                            | 100 [100.0]              | 100 [134.1] | [100.0] 100 | 12,200                                                         |                                                  | 補 画地 0.0     | 因 行政 0.0       |          |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                               | 100                                                                    |                          |             |             |                                                                | 正 行政 0.0                                         | その他 0.0      |                |          |  |  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 12,400 円 / ㎡                                                                                                        |                                                                        |                          | 価格変動形成要因の   | 〈 一般的 要因 〉  | 物価上昇が続く中、旧八女市では地価の上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向であり二極化が進行している。 |                                                  |              |                |          |  |  |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡                                                        |                                                                        |                          |             |             | 〈 地 域 要因 〉                                                     | 郊外の既存住宅地域であり空地や農地が散見される。不動産需要は低く、地価は下落傾向で推移している。 |              |                |          |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                               |                                                                        |                          |             |             |                                                                | 〈 個別的 要因 〉                                       | 個別的要因に変動はない。 |                |          |  |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                           | 年間 -1.6 %                                                              | 半年間 %                    |             |             |                                                                |                                                  |              |                |          |  |  |

| (1) 比準価格算定内訳 |               |                       |                  |                       |                       |               |                       |                 |                                                              |               |
|--------------|---------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号        | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点             | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状         | 接面道路の状況               | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                      |               |
| a            | 八女7C<br>- 513 | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 南東10 m市道              |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| b            | 八女7C<br>- 419 | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 西6 m県道                |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| c            | 八女7C<br>- 512 | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | 不整形           | 南東8 m市道<br>西6 m<br>角地 |                 | (都)<br>(80,200)                                              |               |
| d            | 八女7C<br>- 508 | 八女市                   |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形         | 南西6.3 m県道             |                 | (都) 1 中専<br>(60,200)                                         |               |
| e            | 八女7C<br>- 204 | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形          | 北東7 m市道               |                 | (都) 近商<br>(90,200)                                           |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡) | 事情補正                  | 時点修正             | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>12,682 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.5]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,619        | $\frac{100}{[106.0]}$ | 11,905          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 11,900        |
| b            | ( )<br>12,182 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,182        | $\frac{100}{[98.8]}$  | 12,330          |                                                              | 12,300        |
| c            | ( )<br>16,605 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.2]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 16,472        | $\frac{100}{[133.9]}$ | 12,302          |                                                              | 12,300        |
| d            | ( )<br>10,109 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.5]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[67.5]}$  | 14,901        | $\frac{100}{[122.4]}$ | 12,174          |                                                              | 12,200        |
| e            | ( )<br>11,458 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.7]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,424        | $\frac{100}{[93.7]}$  | 12,192          | $[100.0]$<br>100                                             | 12,200        |
| NO           | ア事情の内容        | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳        |                       |                       |               | エ地域要因の比較の内訳           |                 |                                                              |               |
| a            | 正常            | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +6.0       | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0          | 画地 0.0                                                       | 行政 0.0        |
| b            | 正常            | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0       | 交通・接近 +2.0            | 環境 -5.0         | 画地 0.0                                                       | 行政 0.0        |
| c            | 正常            | % / 月<br>-0.13        | 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        | 画地 0.0                                                       | 行政 0.0        |
| d            | 正常            | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0       | 交通・接近 0.0             | 環境 +20.0        | 画地 -32.5                                                     | 行政 0.0        |
| e            | 正常            | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0       | 交通・接近 +1.0            | 環境 -9.0         | 画地 0.0                                                       | 行政 0.0        |
| 才比準価格決定の理由   |               |                       |                  |                       |                       |               | 〔比準価格： 12,200 円/㎡〕    |                 |                                                              |               |

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

|                                        |                                                                                                |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                                                |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                                                |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                                                     | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                                                |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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                   | 一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県)

- 5

宅地-7

| N o | 所在及び地番                | 不動産 I D            |
|-----|-----------------------|--------------------|
| 1   | 八女市山内字志ノ江 3 0 0 番 2 1 | 2907000402545-0000 |
| 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  |                       |                    |

| 1 基本的事項    |                 |          |                |        |            |       |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 8 日 | (6)路線価 | [ 令和 7年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率    | 1.1 倍 |
|            |                 |          |                |        | 倍率種別       |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                |        |            |       |

|                                                |                      |                                                                                                                                                                                  |                                                             |                |                                                     |                  |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|------|
| (1)<br>基準地                                     | 所在地及び地番並びに「住居表示」等    |                                                                                                                                                                                  | 八女市上陽町北川内字柴尾430番1外                                          |                |                                                     |                  |                                                                | 地積<br>(㎡) | 392               | 法令上の規制等                           |                  |                             |                             |      |
|                                                | 形状                   | 敷地の利用の状況                                                                                                                                                                         | 周辺の土地の利用の状況                                                 |                | 接面道路の状況                                             | 供給<br>処理施設<br>状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                             |           | 準都計<br>(70,200)   |                                   |                  |                             |                             |      |
|                                                | 長方形<br>1:1.2         | 住宅<br>W2                                                                                                                                                                         | 中規模一般住宅のほかに<br>医院等も見られる住宅地<br>域                             |                | 北3.8m<br>市道、<br>背面道                                 | 水道               | 羽犬塚15km                                                        |           | (その他)             |                                   |                  |                             |                             |      |
| (2)<br>近隣<br>地域                                | 範囲                   | 東 90m、西 90m、南 60m、北 60m                                                                                                                                                          |                                                             | 標準的使用          |                                                     | 戸建住宅地            |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
|                                                | 標準的画地の形状等            |                                                                                                                                                                                  | 間口 約 20m、奥行 約 18m、                                          |                | 規模                                                  |                  | 360㎡程度、                                                        |           | 形状 長方形            |                                   |                  |                             |                             |      |
|                                                | 地域的特性                | 特記<br>事項                                                                                                                                                                         | 特記すべき事項はない。                                                 |                | 街<br>路                                              | 3.8m市道           |                                                                | 交通<br>施設  | 羽犬塚駅東方15km        |                                   | 法令<br>規制         | 対象基準地と同じ                    |                             |      |
|                                                | 地域要因の将来予測            |                                                                                                                                                                                  | 一般住宅のほか事業所等も混在する住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、今後も概ね現状を維持するものと予測する。 |                |                                                     |                  |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
| (3)最も有効使用の判定                                   |                      | 戸建住宅地                                                                                                                                                                            |                                                             |                |                                                     |                  | (4)対象基準地の<br>個別的<br>要因                                         | 二方路       |                   |                                   |                  | 0.0                         |                             |      |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                              |                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                          | 比準価格                                                        |                |                                                     | 10,600 円/㎡       |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
|                                                |                      | 収益還元法                                                                                                                                                                            | 収益価格                                                        |                |                                                     | / 円/㎡            |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
|                                                |                      | 原価法                                                                                                                                                                              | 積算価格                                                        |                |                                                     | / 円/㎡            |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
|                                                |                      | 開発法                                                                                                                                                                              | 開発法による価格                                                    |                |                                                     | / 円/㎡            |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
| (6)市場の特性                                       |                      | 同一需給圏は八女市郊外の住宅地域であり、特に土地価格水準が低い住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性を有する一次取得者で、生活利便性の良否に関わらず外部からの需要はほとんど認められない。郊外に位置する住宅地域では土地の取引自体が少なく、また取引される土地の規模にバラツキがあることから価格帯の中心を見出すことは困難である。    |                                                             |                |                                                     |                  |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由             |                      | 比準価格は代替性を有す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い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。一方、近隣地域は、郊外に位置する既存の住宅地域であり、アパート等の収益物件はなく、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。従って、鑑定評価額は、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、上記のとおり決定した。 |                                                             |                |                                                     |                  |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
| (8)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた            | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号 |                                                                                                                                                                                  | 時点<br>修正                                                    | 標準化<br>補正      | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡)                                        | 内<br>訳    | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地<br>域<br>要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |      |
|                                                | 公示価格<br>円/㎡          |                                                                                                                                                                                  | [ ]<br>100                                                  | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]                                          | [ ]<br>100       |                                                                |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準換<br>地討              | 指定基準地番号              |                                                                                                                                                                                  | 時点<br>修正                                                    | 標準化<br>補正      | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡)                                        | 内<br>訳    | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0              | 地<br>域<br>要<br>因            | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +6.0 |
|                                                | 八女(県)                |                                                                                                                                                                                  | - 1                                                         |                |                                                     |                  |                                                                |           |                   |                                   |                  | 0.0                         |                             | +5.0 |
|                                                | 前年指定基準地の価格           |                                                                                                                                                                                  | [102.5]<br>100                                              | 100<br>[100.0] | 100<br>[150.3]                                      | [100.0]<br>100   | 10,800                                                         |           |                   |                                   |                  | 0.0                         |                             | 0.0  |
| (10)<br>対年<br>象標<br>の基<br>準換<br>地格<br>の等<br>前か |                      | - 1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 10,800 円/㎡<br>- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                        |                                                             |                | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | (一般的<br>要因)      | 少子高齢化等により、旧八女郡の不動産需要は停滞気味であるが、一部のエリアでは地価の下落幅が縮小している。           |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
| 変動率 年間 -1.9 % 半年間 %                            |                      | (地域<br>要因)                                                                                                                                                                       |                                                             |                |                                                     |                  | 旧上陽町に位置する既存住宅地域であり地域要因に大きな変動はない。八女市郊外の不動産需要は弱く、地価は微減傾向で推移している。 |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |
|                                                |                      | (個別的<br>要因)                                                                                                                                                                      |                                                             |                |                                                     |                  | 個別的要因に変動はない。                                                   |           |                   |                                   |                  |                             |                             |      |

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                  |                       |                       |               |                       |                 |                                                              |               |
|--------------|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点             | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状         | 接面道路の状況               | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                      |               |
| a            | 八女7C<br>- 513  | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 南東10 m市道              |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| b            | 八女7C<br>- 407  | 八女市                   |                  | 更地                    | ( )                   | 台形            | 西8 m市道<br>北8 m<br>準角地 |                 | (都)<br>(80,200)                                              |               |
| c            | 八女7C<br>- 419  | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 西6 m県道                |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| d            | 八女7K<br>- 506  | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | 袋地等           | 西4.8 m市道              |                 | (都)<br>(60,200)                                              |               |
| e            | 八女7C<br>- 1113 | 八女市                   |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形         | 南2 m市道                |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正             | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>12,682  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.5]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,619        | $\frac{100}{[118.8]}$ | 10,622          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 10,600        |
| b            | ( )<br>8,983   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.1]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[70.7]}$  | 12,591        | $\frac{100}{[114.6]}$ | 10,987          |                                                              | 11,000        |
| c            | ( )<br>12,182  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,182        | $\frac{100}{[116.9]}$ | 10,421          |                                                              | 10,400        |
| d            | ( )<br>9,939   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.9]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$  | 10,922        | $\frac{100}{[113.6]}$ | 9,614           |                                                              | 9,610         |
| e            | ( )<br>13,057  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,057        | $\frac{100}{[120.0]}$ | 10,881          | $[100.0]$<br>100                                             | 10,900        |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳        |                       |                       |               | エ地域要因の比較の内訳           |                 |                                                              |               |
| a            | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +8.0       | 交通・接近 0.0             | 環境 +10.0        |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地 0.0           | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                              |               |
| b            | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +7.0       | 交通・接近 +2.0            | 環境 +5.0         |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地 -29.3         | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                              |               |
| c            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +6.0       | 交通・接近 +5.0            | 環境 +5.0         |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地 0.0           | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                              |               |
| d            | 正常             | % / 月<br>-0.10        | 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 +5.0         |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地 -10.0         | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                              |               |
| e            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0        | 交通・接近 0.0             | 環境 +20.0        |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地 0.0           | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                              |               |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                  |                       |                       |               | 〔比準価格： 10,600 円/㎡〕    |                 |                                                              |               |

|                                  |                   |                   |                       |                       |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|------|-------|--|-----|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                       |                       |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       |                       | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。 |                   |                        |      |       |  |     |              |
| (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                           |                   | -                 |                       |                       | 所在及び地番                     |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正                      | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |      |       |  |     |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$          | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |     |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較                    | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(円/㎡)         |      |       |  |     |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       | ( % )                 | $\frac{100}{[ ]}$          | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |     |              |
| 熟成度修正 [ ] / 100                  |                   |                   |                       | 積算価格 円/㎡              |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 内訳                               |                   |                   |                       |                       |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                            |                   | 月率変動率<br>%/月           | 付帯費用 | 標準化補正 |  |     | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                       |                       |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                    |                       | 交通・接近                      |                   | 環境                     |      | 行政    |  | その他 |              |

|                                        |                     |                                                                                                |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                     |                                                                                                |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                     |                                                                                                |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)          | 総費用<br>(円)                                                                                     | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                     |                                                                                                |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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                   |                     | 一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。 |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 6 宅地-7

| N o | 所在及び地番                 | 不動産 I D            |
|-----|------------------------|--------------------|
| 1   | 八女市上陽町北川内字柴尾 4 3 0 番 1 | 2907000082330-0000 |
| 2   | 八女市上陽町北川内字柴尾 4 3 0 番 2 | 2907000082331-0000 |
| 3   | 八女市上陽町北川内字柴尾 4 3 2 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  |                        |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 7,300 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                      |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------|--|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                               |                                                                      | 八女市上陽町北川内字室園 4 5 2 8 番 1             |               |          |                                                               |                                                             | 地積 (㎡)         | 229           | 法令上の規制等   |  |  |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                             | 敷地の利用の現況                                                             | 周辺の土地の利用の状況                          | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況                                                |                                                             | 準都計 (70,200)   |               |           |  |  |
|                             | 台形 1.2 : 1                                                                                                                                                                                                     | 住宅 W 1                                                               | 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域                   | 西4.8 m 市道、南側道 | 水道       | 羽犬塚16 km                                                      |                                                             | (その他) 土砂災害警戒区域 |               |           |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                             | 東 10 m、西 150 m、南 40 m、北 10 m                                         |                                      |               | 標準的使用    | 農家住宅地                                                         |                                                             |                |               |           |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                      |                                                                      | 間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 250 ㎡程度、形状 台形 |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                          | 特記事項 特になし                                                            |                                      | 街路 4 . 8 m市道  |          | 交通施設                                                          | 羽犬塚駅北東方16 km                                                |                | 法令規制 対象基準地と同じ |           |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                      | 一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。 |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 農家住宅地                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |                                      |               |          | (4) 対象基準地の個別的要因                                               | 角地 +1.0                                                     |                |               |           |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                        | 比準価格 7,300 円 / ㎡                                                     |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                          | 収益価格 / 円 / ㎡                                                         |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                            | 積算価格 / 円 / ㎡                                                         |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                            | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                     |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、八女市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁の選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては土地で概ね 1 5 0 万 ~ 2 0 0 万円程度であるものと推察され、需要者は限定的であるものの、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値圏内に転じたものと考えられる。 |                                                                      |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中心市街地から距離をおく農家集落を主体とする住宅地である。需要者は地縁の選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。                      |                                                                      |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)                                            | 内 訳                                                         | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |  |  |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                                          | -                                                                    |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                        | 時点修正                                                                 | 標準化補正                                | 地域要因の比較       | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)                                            | 内 訳                                                         | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |  |  |
|                             | -                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |                                      |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 7,300 円 / ㎡                                                                                                                                         |                                                                      |                                      | 価格変動形成要因の     | 一般的要因    | 八女市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市中心部と郊外部で住宅地に係る需要及び地価について、二極化が進んでいる。 |                                                             |                |               |           |  |  |
|                             | - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -                                                                                                  |                                                                      |                                      |               |          | 地域要因                                                          | 八女市の農家集落地はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値圏内にあると把握される。 |                |               |           |  |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |                                      |               |          |                                                               | 個別的要因                                                       | 個別的要因に変動はない。   |               |           |  |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                            | 年間 0.0 %                                                             | 半年間 %                                |               |          |                                                               |                                                             |                |               |           |  |  |

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                         |                 |                                                               |               |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状             | 接面道路の状況                 | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                       |               |
| a            | 八女7C<br>- 1003 | 八女市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形               | 東5.5 m県道<br>北4 m<br>二方路 |                 | 都計外                                                           |               |
| b            | 八女7C<br>- 510  | 八女市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形               | 西2 m市道                  |                 | (都)<br>(70,200)                                               |               |
| c            | 八女7C<br>- 418  | 八女市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形             | 南西3 m市道                 |                 | (都)<br>(60,200)                                               |               |
| d            | 八女7C<br>- 1310 | 八女市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 台形                | 北東4 m市道                 |                 | 準都計<br>(70,200)                                               |               |
| e            | -              |                       |                       |                       | ( )                   |                   |                         |                 |                                                               |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較                 | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                      | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>4,200   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.9]}$  | 4,620             | $\frac{100}{[71.4]}$    | 6,471           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 6,540         |
| b            | ( )<br>6,229   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.4]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[76.6]}$  | 8,083             | $\frac{100}{[102.7]}$   | 7,870           |                                                               | 7,950         |
| c            | ( )<br>6,040   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.2]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,992             | $\frac{100}{[82.5]}$    | 7,263           |                                                               | 7,340         |
| d            | ( )<br>5,406   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.9]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,401             | $\frac{100}{[74.5]}$    | 7,250           |                                                               | 7,320         |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$       |                 | $\frac{[101.0]}{100}$                                         |               |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳             |                 |                                                               |               |
| a            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -9.1     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0   | 環境 -30.0        |                                                               |               |
| b            | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0<br>画地 -23.4    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +5.0<br>その他 0.0   | 環境 +3.0         |                                                               |               |
| c            | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0   | 環境 -15.0        |                                                               |               |
| d            | 正常             | % / 月<br>-0.01        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0   | 環境 -27.0        |                                                               |               |
| e            |                | % / 月                 | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他            | 環境              |                                                               |               |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 7,300 円/㎡〕       |                 |                                                               |               |

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

|                                        |                                                                           |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                           |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                           |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                                | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                           |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 収益価格                                                                      | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                           |
|                                        | 収益価格が試算できなかった場合その理由                                                       |            |            |                   |                   |                     |                           |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由                   | 近隣地域に係る主な需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 7 宅地-7

| N o | 所在及び地番                   | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------|--------------------|
| 1   | 八女市上陽町北川内字室園 4 5 2 8 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  |                          |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 10,900 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                 |                |                 |                    |
|------------|-----------------|----------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 14 日 | (6)路<br>線<br>価 | [ 令和 7 年1月]     | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 27 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路<br>線<br>価    | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 倍                  |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |                |                 |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                           |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------|---------------------|-----------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                      |                                                                                           | 八女市黒木町桑原字北屋敷 3 0 1 番 |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      | 地積 (㎡)          | 312 ( ) | 法令上の規制等             |           |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                                    | 敷地の利用の現況                                                                                  | 周辺の土地の利用の状況          |                                      | 接面道路の状況                                                                                                                                                                                               | 供給処理施設状況             | 主要な交通施設との接近の状況  |         | ( 都 ) 1 住居 (60,200) |           |
|                             | 正方形 1 : 1                                                                                                                                                                                                             | 住宅 W 2                                                                                    | 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域   |                                      | 西2.5 m 市道                                                                                                                                                                                             | 水道                   | 羽犬塚17 km        |         | ( その他 ) (60,160)    |           |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                    | 東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m                                                              |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       | 標準的使用                | 戸建住宅地           |         |                     |           |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                             |                                                                                           | 間口 約 17 m、奥行 約 18 m、 |                                      | 規模 300 ㎡程度、                                                                                                                                                                                           |                      | 形状 ほぼ正方形        |         |                     |           |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                 | 特記 特になし                                                                                   |                      | 街 2 . 5 m市道                          |                                                                                                                                                                                                       | 交通                   | 羽犬塚駅東方17 km     |         | 法令                  | 対象基準地と同じ  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                       | 事項                                                                                        |                      | 路                                    |                                                                                                                                                                                                       | 施設                   |                 |         | 規制                  |           |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                             | 当該地域は、農家住宅・戸建住宅が混在する既成住宅地域である。旧黒木町中心部に比較的近いが、土地利用を喚起する特段の変動要因もないことから、今後も現状のまま推移するものと予測する。 |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない      |                     |           |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                               | 比準価格 10,900 円 / ㎡                                                                         |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                 | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                              |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                   | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                              |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                   | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                          |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、八女市郊外の旧黒木町及びその周辺の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内で地縁的選好性を有する 1 次取得者や農家の分家等が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。八女市中心部では地価は微増傾向が顕在化しつつあるが、農村部では人口減少・過疎化といった社会的要因を中心に需要は依然低迷している。価格帯は規模・立地・用途によりまちまちではあるが、概ね土地は 3 0 0 ~ 4 0 0 万円程度が需要の中心である。 |                                                                                           |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び八女市旧町村地区の取引動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、旧黒木町の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                                  |                                                                                           |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                  | 時点修正                                                                                      | 標準化補正                | 地域要因の比較                              | 個別的要因の比較                                                                                                                                                                                              | 対象基準地の標準価格 ( 円 / ㎡ ) | 内 訳             | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政その他       | 地域要因行政その他 |
|                             | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                         | [ ]<br>100                                                                                | 100<br>[ ]           | 100<br>[ ]                           | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                            |                      |                 |         |                     |           |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                               | 時点修正                                                                                      | 標準化補正                | 地域要因の比較                              | 個別的要因の比較                                                                                                                                                                                              | 対象基準地の比準価格 ( 円 / ㎡ ) | 内 訳             | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政その他       | 地域要因行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                   | [ ]<br>100                                                                                | 100<br>[ ]           | 100<br>[ ]                           | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                            |                      |                 |         |                     |           |
| (10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 11,100 円 / ㎡                                                                                                                                                |                                                                                           |                      | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〔 一 般 的 要 因 〕<br>八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1 , 0 0 0 件強で推移、新設住宅着工戸数は令和 6 年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。<br>〔 地 域 要 因 〕<br>旧黒木町は人口・世帯数共に減少し、近隣地域では街路の幅員等やや劣り、周辺では空家も見られるなど快適性は依然減退している。<br>〔 個 別 的 要 因 〕<br>変動要因は特にない。 |                      |                 |         |                     |           |
|                             | - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                           |                                                                                           |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
|                             | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                                           |                      |                                      |                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |         |                     |           |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                   | 年間                                                                                        | -1.8 %               |                                      |                                                                                                                                                                                                       | 半年間                  | %               |         |                     |           |

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                 |                       |                       |               |                       |                 |                                                                  |               |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点            | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状         | 接面道路の状況               | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                          |               |
| a            | 八女7C<br>- 406  | 八女市                   |                 | 建付地                   | ( )                   | 台形            | 西4 m市道                |                 | (都) 準工<br>(60,200)                                               |               |
| b            | 八女7C<br>- 418  | 八女市                   |                 | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 南西3 m市道               |                 | (都)<br>(60,200)                                                  |               |
| c            | 八女7C<br>- 407  | 八女市                   |                 | 更地                    | ( )                   | 台形            | 西8 m市道<br>北8 m<br>準角地 |                 | (都)<br>(80,200)                                                  |               |
| d            | 八女7C<br>- 1303 | 八女市                   |                 | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 西3.5 m私道              |                 | (都)<br>(70,200)                                                  |               |
| e            | -              |                       |                 |                       | ( )                   |               |                       |                 |                                                                  |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正            | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                         | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>24,318  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.1]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 24,099        | $\frac{100}{[196.4]}$ | 12,270          | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 12,300        |
| b            | ( )<br>6,040   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.2]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,992         | $\frac{100}{[58.1]}$  | 10,313          |                                                                  | 10,300        |
| c            | ( )<br>8,983   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.1]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[70.7]}$  | 12,591        | $\frac{100}{[115.6]}$ | 10,892          |                                                                  | 10,900        |
| d            | ( )<br>11,974  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.2]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,878        | $\frac{100}{[108.2]}$ | 10,978          |                                                                  | 11,000        |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |               | $\frac{100}{[ ]}$     |                 | $[100.0]$<br>100                                                 |               |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳       |                       |                       |               | エ地域要因の比較の内訳           |                 |                                                                  |               |
| a            | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 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        |                                                                  |               |
|              |                |                       | 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<br>-0.13        | 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        |                                                                  |               |
|              |                |                       | 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<br>-0.13        | 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          |                                                                  |               |
|              |                |                       | 画地 -29.3        | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                                  |               |
| d            | 正常             | % / 月<br>-0.10        | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0       | 交通・接近 +3.0            | 環境 +3.0         |                                                                  |               |
|              |                |                       | 画地 0.0          | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0               |                 |                                                                  |               |
| e            |                | % / 月                 | 街路              | 交通・接近                 | 環境                    | 街路            | 交通・接近                 | 環境              |                                                                  |               |
|              |                |                       | 画地              | 行政                    | その他                   | 行政            | その他                   |                 |                                                                  |               |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                 |                       |                       |               | 〔比準価格： 10,900 円/㎡〕    |                 |                                                                  |               |

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

|                                        |                     |                                                                               |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                     |                                                                               |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                     |                                                                               |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)          | 総費用<br>(円)                                                                    | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                     |                                                                               |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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                   |                     | 対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。 |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 8 宅地-7

| N o | 所在及び地番               | 不動産 I D            |
|-----|----------------------|--------------------|
| 1   | 八女市黒木町桑原字北屋敷 3 0 1 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  |                      |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 5,300 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

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<br>線<br>価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路<br>線<br>価    | 路線価又は倍率     | 1.2 倍              |
|            |                 |          |                 |                | 倍率種別        |                    |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |                |             |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                   |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|----------------------------|------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                         |                                                                                                   | 八女市黒木町北木屋字馬渡 2 4 1 2 番 1              |           |           |                                                                | 地積 (㎡)          | 260          | 法令上の規制等                    |            |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                       | 敷地の利用の現況                                                                                          | 周辺の土地の利用の状況                           |           | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況                                                       | 主要な交通施設との接近の状況  |              | 準都計 (70,200)               |            |
|                             | 長方形 1 : 1.2                                                                                                                                                                              | 住宅 W 2                                                                                            | 農家住宅が多い山ろくの住宅地域                       |           | 西4 m 市道   | 水道                                                             | 羽犬塚22 km        |              | (その他) 土砂災害警戒区域             |            |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                       | 東 120 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m                                                                   |                                       |           |           | 標準的使用                                                          | 農家住宅の敷地         |              |                            |            |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                |                                                                                                   | 間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形 |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                    | 特記事項                                                                                              | 特記すべき事項はない。                           |           | 街路        | 4 m市道                                                          | 交通施設            | 羽犬塚駅 東方22 km | 法令規制 準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域 |            |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                | 農家住宅を中心とする既成の住宅地である。価格形成に大きな変動を与える要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。市内でも人口減が大きい地域であるため、地価は下落傾向で推移するものと予測する。 |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
| (3) 最有効使用の判定                | 農家住宅の敷地                                                                                                                                                                                  |                                                                                                   |                                       |           |           |                                                                | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない           |                            |            |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                  | 比準価格 5,300 円 / ㎡                                                                                  |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                    | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                                      |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                      | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                                      |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                      | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                                  |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は八女市黒木町を中心とする農家住宅地域である。主たる需要者は、地縁的選好性を有する農家住宅の取得を目的とする個人である。人口減少や高齢化が進行している地域であり、また、交通利便性も相対的に劣ることから、不動産の取得需要は弱く、依然として地価は下落傾向にある。中心となる取引価格帯は、規模・条件等により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。 |                                                                                                   |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。一方、収益価格については、当該地域は、自己の利用目的での取引が主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、近時の市場動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                   |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号                                                                                                                        | 時点修正                                                                                              | 標準化補正                                 | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)                                             | 内 訳             | 標準化補正        | 街路交通環境画地行政その他              | 地域要因 行政その他 |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                               | [ ] / 100                                                                                         | 100 [ ]                               | 100 [ ]   | [ ] / 100 |                                                                |                 |              |                            |            |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                  | 時点修正                                                                                              | 標準化補正                                 | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)                                             | 内 訳             | 標準化補正        | 街路交通環境画地行政その他              | 地域要因 行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                         | [ ] / 100                                                                                         | 100 [ ]                               | 100 [ ]   | [ ] / 100 |                                                                |                 |              |                            |            |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,400 円 / ㎡                                                                                                                       |                                                                                                   |                                       | 価格変動状況要因の | (一般的) 要因  | 物価上昇が続く中、旧八女市では地価の上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向であり二極化が進行している。 |                 |              |                            |            |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討                                                                                                                                                        |                                                                                                   |                                       |           | (地域) 要因   | 価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。                                   |                 |              |                            |            |
|                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -                                                                                                                      |                                                                                                   |                                       |           | (個別的) 要因  | 個別的要因に変動はない。                                                   |                 |              |                            |            |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                               |                                                                                                   |                                       |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                      | 年間 -1.9 %                                                                                         | 半年間 %                                 |           |           |                                                                |                 |              |                            |            |

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                  |                       |                       |               |                         |                 |                                                              |               |
|--------------|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点             | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状         | 接面道路の状況                 | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                      |               |
| a            | 八女7C<br>- 418  | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 南西3 m市道                 |                 | (都)<br>(60,200)                                              |               |
| b            | 八女7C<br>- 1003 | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | 不整形           | 東5.5 m県道<br>北4 m<br>二方路 |                 | 都計外                                                          |               |
| c            | 八女7C<br>- 1108 | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形          | 南7 m県道                  |                 | 都計外                                                          |               |
| d            | 八女7C<br>- 509  | 八女市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形         | 西6.7 m市道                |                 | 都計外                                                          |               |
| e            |                |                       |                  |                       | ( )                   |               |                         |                 |                                                              |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正             | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較                 | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>6,040   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.2]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,992         | $\frac{100}{[113.1]}$   | 5,298           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 5,300         |
| b            | ( )<br>4,200   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.9]}$  | 4,620         | $\frac{100}{[87.3]}$    | 5,292           |                                                              | 5,290         |
| c            | ( )<br>4,336   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.6]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 4,275         | $\frac{100}{[80.7]}$    | 5,297           |                                                              | 5,300         |
| d            | ( )<br>4,512   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.8]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | 4,692         | $\frac{100}{[88.3]}$    | 5,314           |                                                              | 5,310         |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |               | $\frac{100}{[ ]}$       |                 | $[100.0]$<br>100                                             |               |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳        |                       |                       |               | エ地域要因の比較の内訳             |                 |                                                              |               |
| a            | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 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 0.0           | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0        | その他 0.0                 |                 |                                                              |               |
| b            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0        | 交通・接近 -1.0              | 環境 -10.0        |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地 -9.1          | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 -2.0       | その他 0.0                 |                 |                                                              |               |
| c            | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +4.0       | 交通・接近 -11.0             | 環境 -11.0        |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地 0.0           | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 -2.0       | その他 0.0                 |                 |                                                              |               |
| d            | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0       | 交通・接近 -5.0              | 環境 -7.0         |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地 -5.0          | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 -2.0       | その他 0.0                 |                 |                                                              |               |
| e            |                | % / 月                 | 街路               | 交通・接近                 | 環境                    | 街路            | 交通・接近                   | 環境              |                                                              |               |
|              |                |                       | 画地               | 行政                    | その他                   | 行政            | その他                     |                 |                                                              |               |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                  |                       |                       |               | 〔比準価格： 5,300 円/㎡〕       |                 |                                                              |               |

|                                  |                   |                   |                       |                            |                   |                   |                        |       |    |              |     |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|--------------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                       |                            |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。 |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| (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                           | -                 |                   |                       | 所在及び地番                     |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)             | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)      | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(円/㎡)         |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       | ( % )                      | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 熟成度修正 [ ] / 100                  |                   |                   |                       | 積算価格 円/㎡                   |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 内訳                               |                   |                   |                       |                            |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                      |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |    | 月率変動率<br>%/月 |     |
|                                  |                   |                   |                       |                            |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                    |                            | 交通・接近             |                   | 環境                     |       | 行政 |              | その他 |

|                                        |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                 |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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、自己利用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟で収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法は非適用とした。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県)

- 9

宅地-7

| N o | 所在及び地番                   | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------|--------------------|
| 1   | 八女市黒木町北木屋字馬渡 2 4 1 2 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  |                          |                    |
| 44  |                          |                    |
| 45  |                          |                    |
| 46  |                          |                    |
| 47  |                          |                    |
| 48  |                          |                    |
| 49  |                          |                    |
| 50  |                          |                    |
| 備考  |                          |                    |

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 38,200 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                 |         |             |                    |
|------------|-----------------|----------|-----------------|---------|-------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 18 日 | (6)路線価  | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 | 倍率種別        | 倍                  |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |         |             |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                           |                                                                                                                                                                                                                         |                            |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                          |                                                                                                                                                                                                                         | 八女市岩崎字桶田 2 7 8 番 8         |                     |             |                                                              |                    | 地積 (㎡)         | 261 ( )                                                                  | 法令上の規制等            |  |
|                            | 形状                                                        | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                                | 周辺の土地の利用の状況                |                     | 接面道路の状況     |                                                              | 供給処理施設状況           | 主要な交通施設との接近の状況 |                                                                          | ( 都 ) (70,200)     |  |
|                            | 正方形 1 : 1                                                 | 住宅 W 2                                                                                                                                                                                                                  | 幹線背後の一般住宅が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域 |                     | 南6 m 道路、背面道 |                                                              | 水道                 | 羽犬塚5.3 km      |                                                                          | ( その他 )            |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                                        | 東 25 m、西 50 m、南 90 m、北 0 m                                                                                                                                                                                              |                            | 標準的使用               |             | 戸建住宅地                                                        |                    |                |                                                                          |                    |  |
|                            | 標準的画地の形状等                                                 |                                                                                                                                                                                                                         | 間口 約 16 m、奥行 約 16 m、       |                     | 規模 260 ㎡程度、 |                                                              | 形状 正方形             |                |                                                                          |                    |  |
|                            | 地域的特性                                                     | 特記事項 特になし                                                                                                                                                                                                               |                            | 街路 6 m道路            |             | 交通施設                                                         | 羽犬塚駅北東方5.3 km      |                | 法令規制                                                                     | 対象基準地と同じ           |  |
|                            | 地域要因の将来予測                                                 | 国道 4 4 2 号バイパス背後の宅地分譲開発された住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。                                                                                                                                  |                            |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
| (3)最有効使用の判定                |                                                           | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                   |                            |                     |             |                                                              | (4)対象基準地の個別的要因     | 二方路 0.0        |                                                                          |                    |  |
| (5)鑑定評価の手法の適用              |                                                           | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                 | 比準価格 38,200 円 / ㎡          |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
|                            |                                                           | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                   | 収益価格 / 円 / ㎡               |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
|                            |                                                           | 原価法                                                                                                                                                                                                                     | 積算価格 / 円 / ㎡               |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
|                            |                                                           | 開発法                                                                                                                                                                                                                     | 開発法による価格 / 円 / ㎡           |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
| (6)市場の特性                   |                                                           | 同一需給圏は、八女市中心部及び周辺の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする八女市内の個人が中心である。八女市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、ミニ宅地分譲開発等が見られ、地価は上昇基調である。一方、利便性の劣る郊外の住宅地域や農家住宅地域では、人口減少、高齢化等により実需要は地域内に限られるため、地価はいまだ下落基調である。近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 1 , 0 0 0 万円程度である。 |                            |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                           | 比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。                       |                            |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
| (8)公規価示標準価と格しをた            | □代表標準地 □標準地 標準地番号                                         |                                                                                                                                                                                                                         | 時点修正                       | 標準化補正               | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較                                                     | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡) | 内 訳            | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他                                                    | 地域 街路 交通 環境 行政 その他 |  |
|                            | 公示価格 円 / ㎡                                                |                                                                                                                                                                                                                         | [ ] 100                    | 100 [ ]             | 100 [ ]     | [ ] 100                                                      |                    |                |                                                                          |                    |  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                   |                                                                                                                                                                                                                         | 時点修正                       | 標準化補正               | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較                                                     | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) | 内 訳            | 標準 街路 0.0 地域 街路 0.0 交通 交通 +1.0 環境 環境 -16.0 画地 行政 -2.0 行政 その他 0.0 その他 0.0 |                    |  |
|                            | 八女(県) - 2                                                 |                                                                                                                                                                                                                         |                            |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |
|                            | 前年指定基準地の価格 30,300 円 / ㎡                                   |                                                                                                                                                                                                                         | [103.3] 100                | 100 [100.0]         | 100 [ 83.1] | [100.0] 100                                                  | 37,700             |                |                                                                          |                    |  |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 36,900 円 / ㎡            |                                                                                                                                                                                                                         |                            | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔一般的要因〕     | 八女市の住宅地の地価は、中心部及び周辺では上昇しているが、人口減少、高齢化が進む郊外、農家住宅地ではいまだ下落している。 |                    |                |                                                                          |                    |  |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 |                                                                                                                                                                                                                         |                            |                     | 〔地域要因〕      | 八女市中心部及び周辺の住宅需要は安定しており、利便性のよい地域では各所でミニ宅地分譲開発が見られ、地価は上昇基調である。 |                    |                |                                                                          |                    |  |
|                            | 公示価格 円 / ㎡                                                |                                                                                                                                                                                                                         |                            |                     | 〔個別的要因〕     | 個別的要因に変動はない。                                                 |                    |                |                                                                          |                    |  |
|                            | 変動率                                                       | 年間 +3.5 %                                                                                                                                                                                                               | 半年間 %                      |                     |             |                                                              |                    |                |                                                                          |                    |  |

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                        |                 |                                                                  |               |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状             | 接面道路の状況                | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                          |               |
| a            | 八女7C<br>- 1307 | 八女市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 南4.7 m市道<br>東6 m<br>角地 |                 | (都)<br>(80,200)                                                  |               |
| b            | 八女7C<br>- 403  | 八女市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形               | 西4 m市道                 |                 | (都)<br>(70,200)                                                  |               |
| c            | 八女7C<br>- 201  | 八女市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形              | 南西4 m市道                |                 | (都)<br>(70,200)                                                  |               |
| d            | 八女7C<br>- 1109 | 八女市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形              | 西4.2 m市道               |                 | (都)<br>(70,200)                                                  |               |
| e            | 八女7K<br>- 407  | 八女市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 北10 m市道                |                 | (都)<br>(70,200)                                                  |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較                | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                         | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>27,351  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[104.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[103.0]}$ | 27,829            | $\frac{100}{[ 73.0]}$  | 38,122          | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 38,100        |
| b            | ( )<br>29,513  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.1]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 30,133            | $\frac{100}{[ 76.8]}$  | 39,236          |                                                                  | 39,200        |
| c            | ( )<br>26,389  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 28,167            | $\frac{100}{[ 74.2]}$  | 37,961          |                                                                  | 38,000        |
| d            | ( )<br>30,026  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 30,476            | $\frac{100}{[ 80.5]}$  | 37,858          |                                                                  | 37,900        |
| e            | ( )<br>29,944  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.9]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 30,513            | $\frac{100}{[ 80.8]}$  | 37,764          | $\frac{[100.0]}{100}$                                            | 37,800        |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳            |                 |                                                                  |               |
| a            | 正常             | % / 月<br>+0.40        | 街路 0.0<br>画地 +3.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0  | 環境 -24.0        |                                                                  |               |
| b            | 正常             | % / 月<br>+0.21        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0  | 環境 -20.0        |                                                                  |               |
| c            | 正常             | % / 月<br>+0.28        | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0  | 環境 -25.0        |                                                                  |               |
| d            | 正常             | % / 月<br>+0.21        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 -17.0        |                                                                  |               |
| e            | 正常             | % / 月<br>+0.17        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0  | 環境 -20.0        |                                                                  |               |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 38,200 円/㎡〕     |                 |                                                                  |               |

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

|                                        |                                                                                        |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                                        |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                                        |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                                             | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                                        |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 収益価格                                                                                   | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                           |
|                                        | 収益価格が試算できなかった場合その理由                                                                    |            |            |                   |                   |                     |                           |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由                   | 近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性、利便性によって価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないことから収益還元法は適用しない。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 10 宅地-7

| N o | 所在及び地番             | 不動産 I D            |
|-----|--------------------|--------------------|
| 1   | 八女市岩崎字桶田 2 7 8 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  |                    |                    |

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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) 路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格            | 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      |           |                 |         |             |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                                       |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------|---------------|---------------|------------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                        |                                                                                                    | 八女市矢部村矢部字栗原 4 5 5 2 番                 |              |               |                                                                |                    | 地積 (㎡) | 363 ( )       | 法令上の規制等       |                  |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                      | 敷地の利用の現況                                                                                           | 周辺の土地の利用の状況                           |              | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況                                                       | 主要な交通施設との接近の状況     |        | 都計外           |               |                  |
|                             | 台形 2.5 : 1                                                                                                                                                                              | 住宅 W 2                                                                                             | 山間部に、農家住宅、農地等が混在する住宅地域                |              | 西6.5 m 市道、三方路 | -                                                              | 羽犬塚39 km           |        | (その他)         |               |                  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                      | 東 70 m、西 70 m、南 200 m、北 150 m                                                                      |                                       | 標準的使用        | 農家住宅の敷地       |                                                                |                    |        |               |               |                  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                               |                                                                                                    | 間口 約 25 m、奥行 約 15 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形 |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                   | 特記事項 特記すべき事項はない。                                                                                   |                                       | 街路 6 . 5 m市道 |               | 交通施設                                                           | 羽犬塚駅 南東方39 km      |        | 法令規制 対象基準地と同じ |               |                  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                               | 農家住宅が見られる山間部の住宅地域である。価格形成に大きな変動を与える要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。市内でも人口減が大きい地域であるため、地価は下落傾向で推移するものと予測する。 |                                       |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
| (3) 最有効使用の判定                | 農家住宅の敷地                                                                                                                                                                                 |                                                                                                    |                                       |              |               | (4) 対象基準地の個別的要因                                                | 三方路 0.0            |        |               |               |                  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                 | 比準価格 3,140 円 / ㎡                                                                                   |                                       |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                   | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                                       |                                       |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                     | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                                       |                                       |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                     | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                                   |                                       |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、矢部地区及びその隣接地区である星野・黒木・上陽・立花地区の山間部の住宅地域である。主たる需要者は、地縁の選好性を有する個人、林業関係者等である。人口減少と高齢化の進行で不動産市場が停滞しており、地価は下落傾向である。中心となる取引価格帯は、取引がほとんど見られず、取引時も規模・条件等により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。   |                                                                                                    |                                       |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。一方、収益価格については、当該地域は、自己利用目的での取引が主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、近時の市場動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                    |                                       |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -                                                                                                                     |                                                                                                    | 時点修正                                  | 標準化補正        | 地域要因の比較       | 個別的要因の比較                                                       | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 訳    | 標準化補正         | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 街路交通環境行政その他 |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                              |                                                                                                    | [ ] 100                               | 100 [ ]      | 100 [ ]       | [ ] 100                                                        |                    |        |               |               |                  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 -                                                                                                                                                                               |                                                                                                    | 時点修正                                  | 標準化補正        | 地域要因の比較       | 個別的要因の比較                                                       | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) | 内 訳    | 標準化補正         | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 街路交通環境行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                        |                                                                                                    | [ ] 100                               | 100 [ ]      | 100 [ ]       | [ ] 100                                                        |                    |        |               |               |                  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 3,150 円 / ㎡                                                                                                                  |                                                                                                    |                                       | 価格変動状況要因の    | 一般的要因         | 物価上昇が続く中、旧八女市では地価の上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向であり二極化が進行している。 |                    |        |               |               |                  |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -                                                                             |                                                                                                    |                                       |              | 地域要因          | 価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。                                   |                    |        |               |               |                  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                              |                                                                                                    |                                       |              | 個別的要因         | 個別的要因に変動はない。                                                   |                    |        |               |               |                  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                     | 年間 -0.3 %                                                                                          | 半年間 %                                 |              |               |                                                                |                    |        |               |               |                  |

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                        |             |                                                              |           |               |
|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| NO          | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                       |                       | 取引時点                  | 類型                | 地積<br>(㎡)              | 画地の形状       | 接面道路の状況                                                      | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等       |
| a           | 八女7C<br>- 1003 | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                    | 不整形         | 東5.5 m県道<br>北4 m<br>二方路                                      |           | 都計外           |
| b           | 八女7C<br>- 1108 | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                    | ほぼ整形        | 南7 m県道                                                       |           | 都計外           |
| c           | 八女7C<br>- 509  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                    | ほぼ長方形       | 西6.7 m市道                                                     |           | 都計外           |
| d           | -              |                       |                       |                       |                       |                   | ( )                    |             |                                                              |           |               |
| e           | -              |                       |                       |                       |                       |                   | ( )                    |             |                                                              |           |               |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)  |                       | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正             | 推定価格<br>(円/㎡)          | 地域要因の比較     | 推定標準価格<br>(円/㎡)                                              | 個別的要因の比較  | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a           | ( )<br>4,200   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.9]}$  | 4,620             | $\frac{100}{[147.0]}$  | 3,143       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 3,140     |               |
| b           | ( )<br>4,336   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[98.6]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 4,275             | $\frac{100}{[136.9]}$  | 3,123       |                                                              | 3,120     |               |
| c           | ( )<br>4,512   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[98.8]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | 4,692             | $\frac{100}{[148.5]}$  | 3,160       |                                                              | 3,160     |               |
| d           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$      |             |                                                              |           |               |
| e           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$      |             | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |           |               |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   |                        | エ地域要因の比較の内訳 |                                                              |           |               |
| a           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -9.1     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +20.0<br>その他 0.0 | 環境 +25.0    |                                                              |           |               |
| b           | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +10.0<br>その他 0.0 | 環境 +22.0    |                                                              |           |               |
| c           | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +16.0<br>その他 0.0 | 環境 +28.0    |                                                              |           |               |
| d           |                | % / 月                 | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他           | 環境          |                                                              |           |               |
| e           |                | % / 月                 | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他           | 環境          |                                                              |           |               |
| 才比準価格決定の理由  |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 3,140 円/㎡〕      |             |                                                              |           |               |

|                                  |                   |                   |                       |                            |                   |                   |                        |       |    |              |     |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|--------------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                       |                            |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。 |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| (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                           | -                 |                   |                       | 所在及び地番                     |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)             | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)      | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(円/㎡)         |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       | ( % )                      | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 熟成度修正 [ ] / 100                  |                   |                   |                       | 積算価格 円/㎡                   |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 内訳                               |                   |                   |                       |                            |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                      |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |    | 月率変動率<br>%/月 |     |
|                                  |                   |                   |                       |                            |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                    |                            | 交通・接近             |                   | 環境                     |       | 行政 |              | その他 |

|                                        |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                 |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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、自己利用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟で収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法は非適用とした。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 11 宅地-7

| N o | 所在及び地番                | 不動産 I D            |
|-----|-----------------------|--------------------|
| 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  |                       |                    |

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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) 路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格            | 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      |           |                 |         |             |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                                                                               |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|------|----------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                    |                                 | 八女市立花町北山字榎ヶ平 2 8 9 3 番 3 外                                                                    |             |           |                              | 地積 (㎡)                                                         | 429 ( )                    | 法令上の規制等        |                 |      |          |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                  | 敷地の利用の現況                        | 周辺の土地の利用の状況                                                                                   |             | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況                     | 主要な交通施設との接近の状況                                                 |                            | ( 都 ) (60,200) |                 |      |          |
|                             | 長方形 1 : 1.2                                                                                                                                                                                         | 住宅 W 2                          | 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域                                                                         |             | 南西5 m 市道  | 水道                           | 羽犬塚7.6 km                                                      |                            | ( その他 )        |                 |      |          |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                  | 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m |                                                                                               |             |           | 標準的使用                        | 一般住宅の敷地                                                        |                            |                |                 |      |          |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                           |                                 | 間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                                                       |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                               | 特記事項                            |                                                                                               | 特記すべき事項はない。 |           | 街路                           | 5 m市道                                                          |                            | 交通施設           | 羽犬塚駅 南東方7.6 km  | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                           |                                 | 一般住宅と農家住宅とが混在する住宅地域である。価格形成に大きな変動を与える要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。人口減少等の影響のため、地価は下落傾向で推移するものと予測する。 |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
| (3) 最有効使用の判定                | 一般住宅の敷地                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                                                               |             |           |                              | (4) 対象基準地の個別的要因                                                | ない                         |                |                 |      |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                             | 比準価格 8,500 円 / ㎡                |                                                                                               |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                               | 収益価格 / 円 / ㎡                    |                                                                                               |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                 | 積算価格 / 円 / ㎡                    |                                                                                               |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                 | 開発法による価格 / 円 / ㎡                |                                                                                               |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、矢部川左岸に位置する立花地区を中心とする住宅地域である。主たる需要者は、地縁の選好性を持つ個人である。同地区の人口・世帯数は、転入者も少なく減少傾向が続いており、宅地需要は弱含みで地価は下落基調である。中心となる取引価格帯は、取引時も規模・条件等により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。                                  |                                 |                                                                                               |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。一方、収益価格については、当該地域は、自己利用目的での取引が主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、近時の市場動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。             |                                 |                                                                                               |             |           |                              |                                                                |                            |                |                 |      |          |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号                                                                                                                                   |                                 | 時点修正                                                                                          | 標準化補正       | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較                     | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)                                             | 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 | 地 域 要 因        | 街路 交通 環境 行政 その他 |      |          |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                          |                                 | [ ] 100                                                                                       | 100 [ ]     | 100 [ ]   | [ ] 100                      |                                                                |                            |                |                 |      |          |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                             |                                 | 時点修正                                                                                          | 標準化補正       | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較                     | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)                                             | 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 | 地 域 要 因        | 街路 交通 環境 行政 その他 |      |          |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                    |                                 | [ ] 100                                                                                       | 100 [ ]     | 100 [ ]   | [ ] 100                      |                                                                |                            |                |                 |      |          |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 8,600 円 / ㎡<br>- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡ |                                 |                                                                                               |             | 価格変動状況要因の | ( 一般的要因 )                    | 物価上昇が続く中、旧八女市では地価の上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向であり二極化が進行している。 |                            |                |                 |      |          |
|                             | ( 地域要因 )                                                                                                                                                                                            |                                 |                                                                                               |             |           | 価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。 |                                                                |                            |                |                 |      |          |
|                             | ( 個別的要因 )                                                                                                                                                                                           |                                 |                                                                                               |             |           | 個別的要因に変動はない。                 |                                                                |                            |                |                 |      |          |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                 | 年間                              | -1.2 %                                                                                        | 半年間         |           | %                            |                                                                |                            |                |                 |      |          |

| (1) 比準価格算定内訳 |               |                       |                      |                       |                       |                   |                          |                 |                                                              |               |
|--------------|---------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号        | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                 | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状             | 接面道路の状況                  | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                      |               |
| a            | 八女7C<br>- 502 | 八女市                   |                      | 建付地                   | ( )                   | 不整形               | 北西6.5 m県道<br>南西2 m<br>角地 |                 | (都)<br>(60,200)                                              |               |
| b            | 八女7K<br>- 506 | 八女市                   |                      | 建付地                   | ( )                   | 袋地等               | 西4.8 m市道                 |                 | (都)<br>(60,200)                                              |               |
| c            | 八女7C<br>- 514 | 八女市                   |                      | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形              | 北4.3 m市道<br>西2.7 m<br>角地 |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| d            | 八女7C<br>- 418 | 八女市                   |                      | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形             | 南西3 m市道                  |                 | (都)<br>(60,200)                                              |               |
| e            | -             |                       |                      |                       | ( )                   |                   |                          |                 |                                                              |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡) | 事情補正                  | 時点修正                 | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較                  | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>8,403  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.1]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[91.2]}$  | 9,131             | $\frac{100}{[107.1]}$    | 8,526           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 8,530         |
| b            | ( )<br>9,939  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[98.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$  | 10,922            | $\frac{100}{[129.7]}$    | 8,421           |                                                              | 8,420         |
| c            | ( )<br>5,773  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | 6,053             | $\frac{100}{[71.1]}$     | 8,513           |                                                              | 8,510         |
| d            | ( )<br>6,040  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,992             | $\frac{100}{[70.3]}$     | 8,523           |                                                              | 8,520         |
| e            | ( )           | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$        |                 | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |               |
| NO           | ア事情の内容        | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳            |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳              |                 |                                                              |               |
| a            | 正常            | % / 月<br>-0.10        | 街路 0.0<br>画地 -8.8    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0     | 環境 +5.0         |                                                              |               |
| b            | 正常            | % / 月<br>-0.10        | 街路 0.0<br>画地 -10.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0    | 環境 +31.0        |                                                              |               |
| c            | 正常            | % / 月<br>-0.10        | 街路 0.0<br>画地 -5.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0    | 環境 -31.0        |                                                              |               |
| d            | 正常            | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0<br>画地 0.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0    | 環境 -26.0        |                                                              |               |
| e            |               | % / 月                 | 街路<br>画地             | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他             | 環境              |                                                              |               |
| 才比準価格決定の理由   |               |                       |                      |                       |                       |                   | 〔比準価格： 8,500 円/㎡〕        |                 |                                                              |               |

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

|                                        |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                 |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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、自己利用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟で収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法は非適用とした。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 12 宅地-7

| N o | 所在及び地番                   | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------|--------------------|
| 1   | 八女市立花町北山字檜ヶ平 2 8 9 3 番 3 | 2907000269116-0000 |
| 2   | 八女市立花町北山字檜ヶ平 2 8 9 3 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  |                          |                    |

|            |     |        |     |                   |
|------------|-----|--------|-----|-------------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 6,100 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

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)<br>路線<br>価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            |                | 路線価又は倍率     | 倍                  |
|            |                 |          |                 |                | 倍率種別        |                    |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |                |             |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                                                                                                                                                   |                                                                |                          |               |             |                                                  |                                      |              |       |               |           |  |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|-------|---------------|-----------|--|
| (1)<br>基準地                 | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                  |                                                                | 八女市立花町上辺春字熊川 1 0 1 4 番 1 |               |             |                                                  |                                      | 地積<br>(㎡)    | (564) | 法令上の規制等       |           |  |
|                            | 形状                                                                                                                                                                                                | 敷地の利用の現況                                                       | 周辺の土地の利用の状況              |               | 接面道路の状況     | 供給処理施設状況                                         | 主要な交通施設との接近の状況                       |              | 都計外   |               |           |  |
|                            | 台形<br>1 : 1.5                                                                                                                                                                                     | 住宅<br>W 2                                                      | 農家住宅等が見られる山間部の住宅地域       |               | 北10 m<br>県道 | -                                                | 羽犬塚20 km                             |              | (その他) |               |           |  |
| (2)<br>近隣地域                | 範囲                                                                                                                                                                                                | 東 60 m、西 170 m、南 30 m、北 60 m                                   |                          |               | 標準的使用       | 農家住宅地                                            |                                      |              |       |               |           |  |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                         |                                                                | 間口 約 25 m、奥行 約 20 m、     |               | 規模 500 ㎡程度、 |                                                  | 形状 ほぼ整形                              |              |       |               |           |  |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                             | 特記事項<br>特にない                                                   |                          | 街路<br>1 0 m県道 |             | 交通施設                                             | 羽犬塚駅南東方20 km                         |              | 法令規制  | 対象基準地と同じ      |           |  |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                         | 八女市郊外の山間部の住宅地域であることから、今後も大きな地域要因の変動は無く、現状の環境のまま推移していくものと予測される。 |                          |               |             |                                                  |                                      |              |       |               |           |  |
| (3)最有効使用の判定                | 農家住宅地                                                                                                                                                                                             |                                                                |                          |               |             |                                                  | (4)対象基準地の個別的要因                       | ない           |       |               |           |  |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                           | 比準価格 6,100 円 / ㎡                                               |                          |               |             |                                                  |                                      |              |       |               |           |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                             | 収益価格 / 円 / ㎡                                                   |                          |               |             |                                                  |                                      |              |       |               |           |  |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                               | 積算価格 / 円 / ㎡                                                   |                          |               |             |                                                  |                                      |              |       |               |           |  |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                               | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                               |                          |               |             |                                                  |                                      |              |       |               |           |  |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏の範囲は、八女市郊外の立花町を中心として、上陽町や黒木町等の農家集落地域にも及ぶものと判断される。需要者は、周辺居住者（個人）のほかに、地縁的関係を有する需要者や田舎暮らしを志向する需要者等が挙げられる。八女市郊外の山間部に位置することから、宅地開発や建売分譲も見られず、当分の間は現状の環境のまま推移し、住宅需要は弱含み傾向が続くものと判断される。              |                                                                |                          |               |             |                                                  |                                      |              |       |               |           |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、農家住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。地域格差が小さく求められ、類似性・代替性が高いと判断される事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、他の公的価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                                                |                          |               |             |                                                  |                                      |              |       |               |           |  |
| (8)<br>公規価示価格と格しをた         | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                              |                                                                | 時点修正                     | 標準化補正         | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較                                         | 対象基準地の規準価格<br>(円 / ㎡)                | 内 訳          | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |  |
|                            | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                     |                                                                | [ ]<br>100               | 100<br>[ ]    | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100                                       |                                      |              |       |               |           |  |
| (9)<br>指か定ら基の準検地討          | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                           |                                                                | 時点修正                     | 標準化補正         | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較                                         | 対象基準地の比準価格<br>(円 / ㎡)                | 内 訳          | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |  |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                               |                                                                | [ ]<br>100               | 100<br>[ ]    | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100                                       |                                      |              |       |               |           |  |
| (10)<br>対年対象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 6,250 円 / ㎡                                                                                                                             |                                                                |                          | 価格変動状況要因の     | { 一般的要因 }   | 八女市の人口は約 5 . 8 万人、直近 6 年間では 5 . 9 %と減少傾向で推移している。 |                                      |              |       |               |           |  |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                         |                                                                |                          |               |             | { 地域要因 }                                         | 八女市郊外の山間部の住宅地域であり、地域要因の変動は殆ど見受けられない。 |              |       |               |           |  |
|                            | 公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                                     |                                                                |                          |               |             |                                                  | { 個別的要因 }                            | 個別的要因に変動はない。 |       |               |           |  |
|                            | 変動率                                                                                                                                                                                               | 年間                                                             | -2.4 %                   |               |             | 半年間                                              |                                      | %            |       |               |           |  |

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                    |                       |             |                                                              |           |                   |
|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|
| NO          | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                       |                       | 取引時点                  | 類型                 | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状       | 接面道路の状況                                                      | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等           |
| a           | 八女7C<br>- 502  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | 不整形         | 北西6.5 m県道<br>南西2 m<br>角地                                     |           | (都)<br>(60,200)   |
| b           | 八女7C<br>- 510  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | 不整形         | 西2 m市道                                                       |           | (都)<br>(70,200)   |
| c           | 八女7C<br>- 1003 | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | 不整形         | 東5.5 m県道<br>北4 m<br>二方路                                      |           | 都計外               |
| d           | 八女7C<br>- 418  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | ほぼ長方形       | 南西3 m市道                                                      |           | (都)<br>(60,200)   |
| e           | -              |                       |                       |                       |                       |                    | ( )                   |             |                                                              |           |                   |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)  |                       | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正              | 推定価格<br>(円/㎡)         | 地域要因の比較     | 推定標準価格<br>(円/㎡)                                              | 個別的要因の比較  | 査定価格<br>(円/㎡)     |
| a           | ( )<br>8,403   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.1]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[91.2]}$  | 9,131              | $\frac{100}{[144.4]}$ | 6,323       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 6,320     |                   |
| b           | ( )<br>6,229   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.4]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[76.6]}$  | 8,083              | $\frac{100}{[135.3]}$ | 5,974       |                                                              | 5,970     |                   |
| c           | ( )<br>4,200   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.9]}$  | 4,620              | $\frac{100}{[77.1]}$  | 5,992       |                                                              | 5,990     |                   |
| d           | ( )<br>6,040   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.2]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,992              | $\frac{100}{[97.7]}$  | 6,133       |                                                              | 6,130     |                   |
| e           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                    | $\frac{100}{[ ]}$     |             | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |           |                   |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                    |                       | エ地域要因の比較の内訳 |                                                              |           |                   |
| a           | 正常             | % / 月<br>-0.10        | 街路 0.0<br>画地 -8.8     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +52.0    |                                                              |           |                   |
| b           | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0<br>画地 -23.4    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -11.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +52.0    |                                                              |           |                   |
| c           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -9.1     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -6.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 -18.0    |                                                              |           |                   |
| d           | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -7.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +5.0     |                                                              |           |                   |
| e           |                | % / 月                 | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他          | 環境          |                                                              |           |                   |
| 才比準価格決定の理由  |                |                       |                       |                       |                       |                    |                       |             |                                                              |           | 〔比準価格： 6,100 円/㎡〕 |

|                                  |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |      |       |  |     |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------|-------|--|-----|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |      |       |  |     |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       |                       | 既成集落内の宅地であるため。    |                   |                        |      |       |  |     |              |
| (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                           |                   | -                 |                       |                       | 所在及び地番            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |      |       |  |     |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |     |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(円/㎡)         |      |       |  |     |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       | ( % )                 | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |     |              |
| 熟成度修正 [ ] / 100                  |                   |                   |                       | 積算価格 円/㎡              |                   |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 内訳                               |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                   |                   | 月率変動率<br>%/月           | 付帯費用 | 標準化補正 |  |     | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                    |                       | 交通・接近             |                   | 環境                     |      | 行政    |  | その他 |              |

|                                        |                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                 |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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、賃貸市場が未成熟であるため。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 13 宅地-7

| N o | 所在及び地番                   | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------|--------------------|
| 1   | 八女市立花町上辺春字熊川 1 0 1 4 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  |                          |                    |

|            |     |        |     |                   |
|------------|-----|--------|-----|-------------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 3,650 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                 |         |             |                    |
|------------|-----------------|----------|-----------------|---------|-------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 18 日 | (6)路線価  | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 | 倍率種別        | 倍                  |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |         |             |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                |                                                                                                                                                                                                  |                        |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
|----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------|--------------------------------------------------|--------------------|---------|----------------|---------------|-----------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                               |                                                                                                                                                                                                  | 八女市星野村字中原下 1 2 3 8 番 1 |                 |             |                                                  | 地積 (㎡)             | 399 ( ) | 法令上の規制等        |               |           |
|                            | 形状                                             | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                         | 周辺の土地の利用の状況            |                 | 接面道路の状況     | 供給処理施設状況                                         | 主要な交通施設との接近の状況     |         | 都計外            |               |           |
|                            | 台形 1 : 1                                       | 住宅 W 2                                                                                                                                                                                           | 農家、農地等が混在する県道沿いの住宅地域   |                 | 北11 m 県道    | 水道                                               | 羽犬塚21 km           |         | (その他) 土砂災害警戒区域 |               |           |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                             | 東 230 m、西 210 m、南 30 m、北 80 m                                                                                                                                                                    |                        |                 | 標準的使用       | 農家住宅地                                            |                    |         |                |               |           |
|                            | 標準的画地の形状等                                      |                                                                                                                                                                                                  | 間口 約 20 m、奥行 約 20 m、   |                 | 規模 400 ㎡程度、 |                                                  | 形状 ほぼ正方形           |         |                |               |           |
|                            | 地域的特性                                          | 特記 特にない                                                                                                                                                                                          |                        | 街 1 1 m県道       |             | 交通                                               | 羽犬塚駅北東方21 km       |         | 法令             | 対象基準地と同じ      |           |
|                            |                                                | 事項                                                                                                                                                                                               |                        | 路               |             | 施設                                               |                    |         | 規制             |               |           |
|                            | 地域要因の将来予測                                      | 八女市郊外の山間部の住宅地域であることから、今後も大きな地域要因の変動は無く、現状の環境のまま推移していくものと予測される。                                                                                                                                   |                        |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
| (3)最有効使用の判定                |                                                | 農家住宅地                                                                                                                                                                                            |                        |                 |             |                                                  | (4)対象基準地の個別的要因     | ない      |                |               |           |
| (5)鑑定評価の手法の適用              |                                                | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                          | 比準価格 3,650 円 / ㎡       |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
|                            |                                                | 収益還元法                                                                                                                                                                                            | 収益価格 / 円 / ㎡           |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
|                            |                                                | 原価法                                                                                                                                                                                              | 積算価格 / 円 / ㎡           |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
|                            |                                                | 開発法                                                                                                                                                                                              | 開発法による価格 / 円 / ㎡       |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
| (6)市場の特性                   |                                                | 同一需給圏の範囲は、八女市郊外の星野村を中心として、黒木町、立花町等の農家集落地域にも及ぶものと判断される。需要者は、周辺居住者（個人）のほかに、地縁の関係を有する需要者や田舎暮らしを志向する需要者等が挙げられる。八女市郊外の山間部に位置することから、宅地開発や建売分譲も見られず、当分の間は現状の環境のまま推移し、住宅需要は弱含み傾向で推移していくものと予測される。         |                        |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                | 当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、農家住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。対象基準地と同じ星野村の事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、他の公的価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                        |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
| (8)公規価示価格と格しをた             | □代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                          |                                                                                                                                                                                                  | 時点修正                   | 標準化補正           | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較                                         | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡) | 内 訳     | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
|                            | 公示価格<br>円 / ㎡                                  |                                                                                                                                                                                                  | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100                                       |                    |         |                |               |           |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                        |                                                                                                                                                                                                  | 時点修正                   | 標準化補正           | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較                                         | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) | 内 訳     | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円 / ㎡                            |                                                                                                                                                                                                  | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100                                       |                    |         |                |               |           |
| (10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □ 新規<br>前年標準価格 3,750 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                  |                        | 価 変 動 形 成 要 因 の | 〔一般的要因〕     | 八女市の人口は約 5 . 8 万人、直近 6 年間では 5 . 9 %と減少傾向で推移している。 |                    |         |                |               |           |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討              |                                                                                                                                                                                                  |                        |                 | 〔地域要因〕      | 八女市郊外の山間部の住宅地域であり、地域要因の変動は殆ど見受けられない。             |                    |         |                |               |           |
|                            | □代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                          |                                                                                                                                                                                                  |                        |                 | 〔個別的要因〕     | 個別的要因に変動はない。                                     |                    |         |                |               |           |
|                            | 公示価格<br>円 / ㎡                                  |                                                                                                                                                                                                  |                        |                 |             |                                                  |                    |         |                |               |           |
|                            | 変動率                                            | 年間                                                                                                                                                                                               | -2.7 %                 |                 | 半年間         | %                                                |                    |         |                |               |           |

| (1)比準価格算定内訳 |                |                  |                       |                     |                       |                       |                       |                       |                 |                                                              |                 |
|-------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| NO          | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等 |                       |                     | 取引時点                  | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状                 | 接面道路の状況         | 主要交通施設の状況                                                    | 法令上の規制等         |
| a           | 八女7C<br>- 1106 | 八女市              |                       |                     |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形                   | 東11 m県道         |                                                              | 都計外             |
| b           | 八女7C<br>- 1108 | 八女市              |                       |                     |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形                  | 南7 m県道          |                                                              | 都計外             |
| c           | 八女7C<br>- 410  | 八女市              |                       |                     |                       | 建付地                   | ( )                   | 台形                    | 南3 m市道          |                                                              | (都)<br>(60,200) |
| d           | 八女7C<br>- 509  | 八女市              |                       |                     |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形                 | 西6.7 m市道        |                                                              | 都計外             |
| e           |                |                  |                       |                     |                       |                       | ( )                   |                       |                 |                                                              |                 |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)  |                  | 事情補正                  | 時点修正                | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)         | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡)   |
| a           | ( )<br>4,550   |                  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.6]$<br>100     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$  | 4,625                 | $\frac{100}{[127.0]}$ | 3,642           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 3,640           |
| b           | ( )<br>4,336   |                  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.6]$<br>100     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 4,275                 | $\frac{100}{[117.6]}$ | 3,635           |                                                              | 3,640           |
| c           | ( )<br>3,391   |                  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.2]$<br>100     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,364                 | $\frac{100}{[94.6]}$  | 3,556           |                                                              | 3,560           |
| d           | ( )<br>4,512   |                  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.8]$<br>100     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | 4,692                 | $\frac{100}{[124.0]}$ | 3,784           |                                                              | 3,780           |
| e           | ( )            |                  | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100        | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                       | $\frac{100}{[ ]}$     |                 | $[100.0]$<br>100                                             |                 |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率           | ウ標準化補正の内訳             |                     |                       |                       |                       | エ地域要因の比較の内訳           |                 |                                                              |                 |
| a           | 正常             | % / 月<br>-0.20   | 街路 0.0<br>画地 -3.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0      | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +27.0              |                 |                                                              |                 |
| b           | 正常             | % / 月<br>-0.20   | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0     | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +20.0              |                 |                                                              |                 |
| c           | 正常             | % / 月<br>-0.13   | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -10.0<br>行政 0.0    | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 +3.0               |                 |                                                              |                 |
| d           | 正常             | % / 月<br>-0.20   | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0     | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 +28.0              |                 |                                                              |                 |
| e           |                | % / 月            | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政         | 環境<br>その他             | 街路<br>行政              | 交通・接近<br>その他          | 環境                    |                 |                                                              |                 |
| 才比準価格決定の理由  |                |                  |                       |                     |                       |                       |                       | 〔比準価格： 3,650 円/㎡〕     |                 |                                                              |                 |

|                                  |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |              |     |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|--------------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成集落内の宅地であるため。        |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| (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                           | -                 |                   |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(円/㎡)         |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       | ( % )                 | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 熟成度修正 [ ] / 100                  |                   |                   |                       | 積算価格 円/㎡              |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 内訳                               |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |    | 月率変動率<br>%/月 |     |
|                                  |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                    |                       | 交通・接近             |                   | 環境                     |       | 行政 |              | その他 |

|                                        |                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                 |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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、賃貸市場が未成熟であるため。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) - 14 宅地-7

| N o | 所在及び地番                 | 不動産 I D            |
|-----|------------------------|--------------------|
| 1   | 八女市星野村字中原下 1 2 3 8 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  |                        |                    |
| 44  |                        |                    |
| 45  |                        |                    |
| 46  |                        |                    |
| 47  |                        |                    |
| 48  |                        |                    |
| 49  |                        |                    |
| 50  |                        |                    |
| 備考  |                        |                    |

|          |     |        |     |                   |
|----------|-----|--------|-----|-------------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 アセット・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)路線価  | [令和7年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和7年6月30日  | (5)価格の種類 | 正常価格      | 路線価又は倍率 | 倍率種別     | 倍   |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |           |         |          |     |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------|--------------------------|---------------|-----------|------|
| (1)<br>基準地                 | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                         |                                                                               | 八女市本町字矢原町東裏4 6 0 番 1 外 |                |                                                   |                |                     | 地積<br>(㎡) | 372<br>( )               | 法令上の規制等       |           |      |
|                            | 形状                                                                                                                                                                                                       | 敷地の利用の現況                                                                      | 周辺の土地の利用の状況            |                | 接面道路の状況                                           | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況      |           | (都) 商業<br>(80,400)<br>準防 |               |           |      |
|                            | 不整形<br>1:2                                                                                                                                                                                               | 店舗兼住宅<br>S 2                                                                  | 店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域   |                | 北12 m<br>県道                                       | 水道、ガス、<br>下水   | 羽犬塚5.6 km           |           | (その他)<br><br>(90,400)    |               |           |      |
| (2)<br>近隣地域                | 範囲                                                                                                                                                                                                       | 東 30 m、西 170 m、南 30 m、北 70 m                                                  |                        |                | 標準的使用                                             | 低層店舗兼住宅地       |                     |           |                          |               |           |      |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                |                                                                               | 間口 約 12 m、奥行 約 27 m、   |                |                                                   | 規模 320 ㎡程度、    |                     | 形状 ほぼ長方形  |                          |               |           |      |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                    | 特記 特にない                                                                       |                        | 街 1 2 m県道      |                                                   | 交通             | 羽犬塚駅東方5.6 km        |           | 法令                       | 対象基準地と同じ      |           |      |
|                            |                                                                                                                                                                                                          | 事項                                                                            |                        | 路              |                                                   | 施設             |                     |           | 規制                       |               |           |      |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                | 店舗、事務所、一般住宅が混在する、旧来からの商業地域であり、地域要因が今後も急激に変動することはないものの、地価の上昇傾向はもう暫く続くものと予測される。 |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
| (3)最有効使用の判定                | 低層店舗兼住宅地                                                                                                                                                                                                 |                                                                               |                        |                |                                                   | (4)対象基準地の個別的要因 | 形状 -2.0             |           |                          |               |           |      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                  | 比準価格 34,200 円/㎡                                                               |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                    | 収益価格 25,400 円/㎡                                                               |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                                      | 積算価格 / 円/㎡                                                                    |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                                      | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏の範囲は、八女市内の商業地域のみならず、広域的には県南の市町に所在する商業地域にも及ぶ。需要者は店舗兼住宅用地、店舗兼共同住宅用地を求める個人事業主や法人企業が中心であるが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。市役所が新庁舎となり、周辺の住宅地も地価の上昇傾向が続く等、背後地の状態は上向いており、そのプラスの影響が当該地域にも及んでいるものと判断される。           |                                                                               |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益還元法における賃料水準等は標準的なものと思料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、八女市内の事例を重視する等して求めた比準価格は、類似性・代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、更に、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                                                               |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
| (8)<br>公規価示準格価と格しをた        | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -                                                                                                                                                                                   |                                                                               | 時点修正                   | 標準化補正          | 地域要因の比較                                           | 個別的要因の比較       | 対象基準地の標準価格<br>(円/㎡) | 内 訳       | 標準化補正                    | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |      |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |                                                                               | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]                                        | [ ]<br>100     |                     |           |                          |               |           |      |
| (9)<br>指か定ら基の準検地討          | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                  |                                                                               | 時点修正                   | 標準化補正          | 地域要因の比較                                           | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格<br>(円/㎡) | 内 訳       | 標準化補正                    | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |      |
|                            | 筑後(県) 5 - 2                                                                                                                                                                                              |                                                                               |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          | 0.0           | 0.0       | +3.0 |
|                            | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                               |                                                                               | [104.1]<br>100         | 100<br>[100.0] | 100<br>[150.4]                                    | [ 98.0]<br>100 | 33,200              |           |                          | 0.0           | 0.0       | 0.0  |
|                            | 49,000 円/㎡                                                                                                                                                                                               |                                                                               |                        |                |                                                   |                |                     |           |                          |               |           |      |
| (10)<br>対年象標の基準検準価討地格の等前か  | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 32,100 円/㎡                                                                                                                                                             |                                                                               |                        | 価格変動形成要因の      | 一般的要因 八女市の人口は約5・8万人、直近6年間では 5・9%と減少傾向で推移している。     |                |                     |           |                          |               |           |      |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                  |                                                                               |                        |                | 地域要因 市役所が新庁舎となり、周辺の住宅地も地価の上昇傾向が続く等、背後地の状態も上向いている。 |                |                     |           |                          |               |           |      |
|                            |                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |                        |                | 個別的要因 個別的要因に変動はない。                                |                |                     |           |                          |               |           |      |
|                            | 変動率                                                                                                                                                                                                      | 年間                                                                            | +3.4 %                 |                | 半年間                                               | %              |                     |           |                          |               |           |      |

| (1)比準価格算定内訳 |                         |                       |                       |                       |                       |                   |                       |                    |                                   |                 |                   |
|-------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------|
| NO          | 取引事例番号                  | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                       |                       | 取引時点                  | 類型                | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状              | 接面道路の状況                           | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等           |
| a           | 八女7C<br>- 413           | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ台形               | 北12 m県道<br>西4 m<br>二方路            |                 | (都)準工<br>(70,200) |
| b           | 柳川7C<br>- 905           | 柳川市                   |                       |                       |                       | 更地                | ( )                   | 不整形                | 西18 m国道                           |                 | (都)商業<br>(90,400) |
| c           | 柳川7C<br>- 1005          | 柳川市                   |                       |                       |                       | 底地                | ( )                   | ほぼ整形               | 北東18 m国道<br>南東3 m<br>角地           |                 | (都)<br>(80,200)   |
| d           | 大木7C<br>- 3             | 三潯郡大木町                |                       |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ長方形              | 南東14 m県道                          |                 | 準都計<br>(70,200)   |
| e           | 柳川7C<br>- 607           | 柳川市                   |                       |                       |                       | 更地                | ( )                   | 不整形                | 西8 m国道                            |                 | (都)<br>(70,200)   |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)           | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡)    | 個別的要因の比較                          |                 | 査定価格<br>(円/㎡)     |
| a           | ( )<br>41,450           | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 41,125            | $\frac{100}{[117.0]}$ | 35,150             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | [ 98.0 ]<br>100 | 34,400            |
| b           | ( )<br>34,979           | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.1]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | 38,904            | $\frac{100}{[109.1]}$ | 35,659             | 画地 -2.0<br>行政 0.0                 |                 | 34,900            |
| c           | ( )<br>21,153<br>30,200 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[101.0]}$ | 29,841            | $\frac{100}{[ 87.3]}$ | 34,182             | その他 0.0                           |                 | 33,500            |
| d           | ( )<br>28,736           | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 28,736            | $\frac{100}{[ 86.4]}$ | 33,259             |                                   |                 | 32,600            |
| e           | ( )<br>24,812           | $\frac{100}{[120.0]}$ | $\frac{[ 99.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 80.0]}$ | 25,794            | $\frac{100}{[ 69.5]}$ | 37,114             |                                   |                 | 36,400            |
| NO          | ア事情の内容                  | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   |                       | エ地域要因の比較の内訳        |                                   |                 |                   |
| a           | 正常                      | % / 月<br>+0.30        | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +17.0           |                                   |                 |                   |
| b           | 正常                      | % / 月<br>+0.02        | 街路 0.0<br>画地 -10.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +8.0<br>その他 0.0 | 環境 0.0             |                                   |                 |                   |
| c           | 正常                      | % / 月<br>-0.03        | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +8.0<br>その他 0.0 | 環境 -20.0           |                                   |                 |                   |
| d           | 正常                      | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +8.0<br>その他 0.0 | 環境 -20.0           |                                   |                 |                   |
| e           | 限定価格                    | % / 月<br>-0.03        | 街路 0.0<br>画地 -20.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +8.0<br>その他 0.0 | 環境 -35.0           |                                   |                 |                   |
| オ比準価格決定の理由  |                         |                       |                       |                       |                       |                   |                       | 〔比準価格： 34,200 円/㎡〕 |                                   |                 |                   |

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

|                                        |                     |                            |            |                   |                   |                       |                        |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                     |                            |            |                   |                   |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                     |                            |            |                   |                   |                       |                        |
| ■ 直接法                                  | 総収益<br>(円)          | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)         |
|                                        | 5,748,365           | 1,204,652                  | 4,543,713  | 4,195,430         | 348,283           | ( 0.9781 )<br>340,656 | ( 4.0 - 0.4 )<br>3.6 % |
|                                        | 収益価格                | 9,462,667 円 ( 25,400 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                   |                     |                            |            |                   |                   |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| (3)-2 想定建物の状況                                       |        |                                |                   |                                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
|-----------------------------------------------------|--------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 用 途                                                 |        | 建築面積 (㎡)                       |                   | 構造・階層                                                  |                        | 延床面積 (㎡)                       |                        |                        |                 |                               |
| 店舗兼共同住宅                                             |        | 180.00                         |                   | L S 2 F                                                |                        | 360.00                         |                        |                        |                 |                               |
| 公法上の規制等                                             |        |                                |                   |                                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 用途地域等                                               | 基準建蔽率等 | 指定容積率                          | 基準容積率等            | 地積                                                     | 間口・奥行                  | 前面道路、幅員等                       |                        |                        |                 |                               |
| (都) 商業<br>準防                                        | 90 %   | 400 %                          | 400 %             | 372 ㎡                                                  | 12.0 m× 27.0 m         | 前面道路：県道 12.0 m<br>特定道路までの距離： m |                        |                        |                 |                               |
| 想定建物の概要                                             |        | 1 階は店舗、2 階は共同住宅 ( 4 5 ㎡× 4 戸 ) |                   |                                                        | 有効率<br>の理由             | 100.0 %                        | 外階段の為。                 |                        |                 |                               |
| (3)-3 総収益算出内訳                                       |        |                                |                   |                                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 階層                                                  | 用途     | 床面積<br>(㎡)                     | 有効<br>率<br>(%)    | 有効面積<br>(㎡)                                            | 1㎡当たり月額<br>支払賃料<br>(円) | 月額支払賃料<br>(円)                  | a保証金等(月数)<br>b権利金等(月数) | a保証金等 (円)<br>b権利金等 (円) |                 |                               |
| 1 ~ 1                                               | 店舗     | 180.00                         | 100.0             | 180.00                                                 | 1,470                  | 264,600                        | 3.0                    | 793,800                |                 |                               |
| 2 ~ 2                                               | 共同住宅   | 180.00                         | 100.0             | 180.00                                                 | 1,270                  | 228,600                        | 2.0                    | 457,200                |                 |                               |
| ~                                                   |        |                                |                   |                                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| ~                                                   |        |                                |                   |                                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| ~                                                   |        |                                |                   |                                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 計                                                   |        | 360.00                         | 100.0             | 360.00                                                 |                        | 493,200                        |                        | 1,251,000              |                 |                               |
| 年額支払賃料                                              |        |                                |                   | 493,200 円 × 12ヶ月 = 5,918,400 円                         |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| a共益費(管理費)                                           |        |                                |                   | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                                   |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |        |                                |                   |                                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |        |                                |                   | 2,500 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円                   |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |        |                                |                   | 敷金により十分担保されており計上しない 0 円                                |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |        |                                |                   | 5,918,400 円 × 5.0 %<br>+ 120,000 円 × 5.0 % = 301,920 円 |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 以上計 + a+ - -                                        |        |                                |                   | 5,736,480 円                                            |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |        |                                |                   | 1,251,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 11,885 円               |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                              |        |                                |                   | 償却年数( 年) 運用利回り( %)<br>円 × % × = 0 円                    |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |        |                                |                   | 円 × % × % = 0 円                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| 総収益 + + +                                           |        |                                |                   | 5,748,365 円 ( 15,453 円/㎡)                              |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料                 |        |                                |                   |                                                        |                        |                                |                        |                        |                 |                               |
| NO                                                  | 事例番号   | 事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡)         | 事情補<br>正          | 時点修<br>正                                               | 標準化<br>補正              | 建物格<br>差修正                     | 地域要<br>因の比較            | 基準階<br>格差修正            | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                                   | -      | ( )                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$                                      | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$      |                 | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,272 円/㎡ |
| b                                                   | -      | ( )                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$                                      | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$      |                 | 月額支払賃料<br>( 1,270 円/㎡)        |
| c                                                   | -      | ( )                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$                                      | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$      |                 | 基準階 2 F B                     |

|                             |                                            |                                                                 |                       |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| (3)-5 総費用算出内訳               |                                            |                                                                 |                       |
| 項 目                         | 実額相当額                                      | 算 出 根 拠                                                         |                       |
| 修繕費                         | 333,500 円                                  | 66,700,000 ×                                                    | 0.5 %                 |
| 維持管理費                       | 181,152 円                                  | 6,038,400 ×                                                     | 3.0 %                 |
| 公租公課                        | 土地 23,000 円                                | 査定額                                                             |                       |
|                             | 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<br>～                    | 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                                      | α : 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                         | 査 定 額                                      | 算 出 根 拠                                                         |                       |
| 建物等の初期投資額                   | 66,700,000 円                               | 設計監理料率<br>180,000 円 / ㎡× 360.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)               |                       |
| 元利逋増償還率                     | 0.0629                                     | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0453 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 % |                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×            | 4,195,430 円<br>( 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する純収益<br>× α | 340,656 円<br>( 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 I D

八女(県) 5 - 1 宅地-7

| N o | 所在及び地番                | 不動産 I D            |
|-----|-----------------------|--------------------|
| 1   | 八女市本町字矢原町東裏 4 6 0 番 1 | 2907000345277-0000 |
| 2   | 八女市本町字矢原町東裏 4 6 1 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  |                       |                    |
| 備考  |                       |                    |

|             |     |        |     |               |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 14,600 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |                |                 |                    |
|------------|-----------------|----------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 8 日 | (6)路<br>線<br>価 | [ 令和 7 年1月]     | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |                | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 1.1 倍              |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                |                |                 |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                                                                                                                                            |                                                                             |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|---------------------|-----------|---------------------------------|---------------|------|-------------|-------------|------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                           |                                                                             | 八女市上陽町北川内字川端 5 4 6 番 1 |                                      |                |                                                        |                     | 地積<br>(㎡) | 193<br>( )                      | 法令上の規制等       |      |             |             |      |
|                            | 形状                                                                                                                                                                                         | 敷地の利用の現況                                                                    | 周辺の土地の利用の状況            |                                      | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況                                               | 主要な交通施設との接近の状況      |           | 準都計<br>(70,200)                 |               |      |             |             |      |
|                            | 長方形<br>1:2                                                                                                                                                                                 | 店舗兼住宅<br>W 2                                                                | 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域   |                                      | 南6 m<br>県道     | 水道                                                     | 羽犬塚15 km            |           | (その他)                           |               |      |             |             |      |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                         | 東 80 m、西 130 m、南 60 m、北 60 m                                                |                        |                                      |                | 標準的使用                                                  | 低層店舗地               |           |                                 |               |      |             |             |      |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                  |                                                                             | 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、   |                                      | 規模             |                                                        | 200 ㎡程度、            |           | 形状 長方形                          |               |      |             |             |      |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                      | 特記事項                                                                        | 特記すべき事項はない。            |                                      | 街路             | 6 m県道                                                  |                     | 交通施設      | 羽犬塚駅東方15 km<br>法令規制<br>対象基準地と同じ |               |      |             |             |      |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                  | 近隣地域は店舗、事業所等を中心とした商業地域であり、地域内及び周辺に特段の変動要因は認められず、当該地域は今後当分の間、現状を維持するものと予測する。 |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
| (3)最有効使用の判定                | 低層店舗地                                                                                                                                                                                      |                                                                             |                        |                                      |                | (4)対象基準地の個別的要因                                         | ない                  |           |                                 |               |      |             |             |      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                    | 比準価格 14,600 円/㎡                                                             |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                      | 収益価格 / 円/㎡                                                                  |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                        | 積算価格 / 円/㎡                                                                  |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                        | 開発法による価格 / 円/㎡                                                              |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は八女市や周辺市町の商業地域であり、主な需要者は自己利用を目的とした個人事業者や地元企業等となる。客層は地元住民が中心であり、他からの顧客流入は少なく、周辺の人口減少・高齢化も進んでいるため、需要は弱含みとなっており、不動産取引は停滞している。需要の中心となる。価格帯は、取引規模や形状によりバラツキがあり見出しにくい状況である。                 |                                                                             |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は旧上陽町の中心部となるが、店舗等の敷地としての土地取引も主に自己の業務利用目的であり、賃貸市場は未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は代替性を有す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い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                             |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
| (8)公規価示価格と格しをた             | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                       |                                                                             | 時点修正                   | 標準化補正                                | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較                                               | 対象基準地の標準価格<br>(円/㎡) | 内訳        | 標準化補正                           | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |             |      |
|                            | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                |                                                                             | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]                           | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100                                             |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                    |                                                                             | 時点修正                   | 標準化補正                                | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較                                               | 対象基準地の比準価格<br>(円/㎡) | 内訳        | 標準化補正                           | 街路交通環境画地行政その他 | 0.0  | 地域要因        | 街路交通環境行政その他 | +2.0 |
|                            | 八女(県) 5 - 3                                                                                                                                                                                |                                                                             |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      | 0.0         | 要 環 境       | 0.0  |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>15,300 円/㎡                                                                                                                                                                   |                                                                             | [ 97.4 ]<br>100        | 100<br>[100.0]                       | 100<br>[102.0] | [100.0]<br>100                                         | 14,600              |           |                                 |               |      | 0.0         | その他         | 0.0  |
| (10)対年ら象標の基準価付地格の等前か       | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 14,800 円/㎡                                                                                                                                               |                                                                             |                        | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〔 一般的<br>要 因 〕 | 少子高齢化等により、旧八女郡の不動産需要は停滞気味であるが、一部のエリアでは地価の下落幅が縮小している。   |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号                                                                                                                                  |                                                                             |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                   |                                                                             |                        |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
|                            | 変動率                                                                                                                                                                                        | 年間                                                                          | -1.4 %                 |                                      |                |                                                        |                     |           |                                 |               |      |             |             | 半年間  |
|                            |                                                                                                                                                                                            |                                                                             |                        |                                      | 〔 地 域<br>要 因 〕 | 旧上陽町に位置する商業地域であり、後背地人口の減少等により商業地の需要も弱く、地価は微減傾向で推移している。 |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |
|                            |                                                                                                                                                                                            |                                                                             |                        |                                      | 〔 個別的<br>要 因 〕 | 個別的要因に変動はない。                                           |                     |           |                                 |               |      |             |             |      |

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                             |                 |                                                              |               |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状             | 接面道路の状況                     | 主要交通施設の状況       | 法令上の規制等                                                      |               |
| a            | 八女7K<br>- 507  | 八女市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形              | 北7.2 m市道<br>西4.1 m<br>角地    |                 | (都)<br>(80,200)                                              |               |
| b            | 八女7C<br>- 512  | 八女市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形               | 南東8 m市道<br>西6 m<br>角地       |                 | (都)<br>(80,200)                                              |               |
| c            | 八女7C<br>- 1301 | 八女市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 北11.2 m国道<br>南東2.6 m<br>二方路 |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| d            | 八女7C<br>- 1314 | 八女市                   |                       | 底地                    | ( )                   | 台形                | 西4.8 m市道                    |                 | (都) 準工<br>(60,200)                                           |               |
| e            | 八女7C<br>- 508  | 八女市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 南西6.3 m県道                   |                 | (都) 1 中専<br>(60,200)                                         |               |
| NO           | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較                     | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>17,496  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.9]}$ | 17,496            | $\frac{100}{[119.8]}$       | 14,604          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 14,600        |
| b            | ( )<br>16,605  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.2]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 16,472            | $\frac{100}{[114.4]}$       | 14,399          |                                                              | 14,400        |
| c            | ( )<br>18,149  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.2]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[101.0]}$ | 17,826            | $\frac{100}{[122.0]}$       | 14,611          |                                                              | 14,600        |
| d            | ( )<br>19,264  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 19,264            | $\frac{100}{[124.1]}$       | 15,523          |                                                              | 15,500        |
| e            | ( )<br>10,109  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.5]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[67.5]}$  | 14,901            | $\frac{100}{[105.0]}$       | 14,191          | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 14,200        |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳                 |                 |                                                              |               |
| a            | 正常             | % / 月<br>+0.08        | 街路 0.0<br>画地 +0.9     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +6.0<br>その他 0.0       | 環境 +13.0        |                                                              |               |
| b            | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0       | 環境 +10.0        |                                                              |               |
| c            | 正常             | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0       | 環境 +15.0        |                                                              |               |
| d            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0       | 環境 +23.0        |                                                              |               |
| e            | 正常             | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0<br>画地 -32.5    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0        | 環境 +5.0         |                                                              |               |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 14,600 円/㎡〕          |                 |                                                              |               |

|                                  |                   |                   |                       |                       |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|------|-------|--|-----|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                       |                       |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       |                       | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。 |                   |                        |      |       |  |     |              |
| (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                           |                   | -                 |                       |                       | 所在及び地番                     |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正                      | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |      |       |  |     |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$          | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |     |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較                    | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(円/㎡)         |      |       |  |     |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       | ( % )                 | $\frac{100}{[ ]}$          | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |     |              |
| 熟成度修正 [ ] / 100                  |                   |                   |                       | 積算価格 円/㎡              |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 内訳                               |                   |                   |                       |                       |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                            |                   | 月率変動率<br>%/月           | 付帯費用 | 標準化補正 |  |     | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                       |                       |                            |                   |                        |      |       |  |     |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                    |                       | 交通・接近                      |                   | 環境                     |      | 行政    |  | その他 |              |

|                                        |                                                               |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                               |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                               |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                                    | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                               |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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                   | 周辺における土地利用は自己の業務利用を目的としたものが主であり、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法は非適用とした。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) 5 - 2 宅地-7

| N o | 所在及び地番                 | 不動産 I D            |
|-----|------------------------|--------------------|
| 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  |                        |                    |
| 47  |                        |                    |
| 48  |                        |                    |
| 49  |                        |                    |
| 50  |                        |                    |
| 備考  |                        |                    |

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 14,900 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                 |                |             |                    |
|------------|-----------------|----------|-----------------|----------------|-------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 14 日 | (6)路<br>線<br>価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 27 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率        | 倍率種別        | 倍                  |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |                |             |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |                         |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|----------------------|-------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                | 八女市黒木町本分字上南 6 8 4 番     |           |                              |                                                                        | 地積 (㎡)          | 306 ( ) | 法令上の規制等              |             |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                                | 敷地の利用の現況                                                                                       | 周辺の土地の利用の状況             |           | 接面道路の状況                      | 供給処理施設状況                                                               | 主要な交通施設との接近の状況  |         | ( 都 ) 近商 (80,200) 準防 |             |
|                             | 長方形 1 : 2                                                                                                                                                                                                         | 店舗兼住宅 W 2                                                                                      | 店舗併用住宅等が建ち並び国道沿いの近隣商業地域 |           | 北9 m 国道、西側道                  | 水道                                                                     | 羽犬塚16 km        |         | ( その他 ) (90,200)     |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 60 m                                                                  |                         |           |                              | 標準的使用                                                                  | 低層店舗住宅併用地       |         |                      |             |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、    |           | 規模 300 ㎡程度、                  |                                                                        | 形状 ほぼ長方形        |         |                      |             |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記 特になし                                                                                        |                         | 街 9 m 国道  |                              | 交通                                                                     | 羽犬塚駅東方16 km     |         | 法令                   | 対象基準地と同じ    |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   | 事項                                                                                             |                         | 路         |                              | 施設                                                                     |                 |         | 規制                   |             |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                         | 旧黒木町の国道沿いに店舗併用住宅等が建ち並び商業地域であり、その多くが空き店舗で、北東部の市道沿いにあるチェーンストア等により相対的地位は低下したため、地価は下落傾向が継続すると予測する。 |                         |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗住宅併用地                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                |                         |           |                              |                                                                        | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 0.0  |                      |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           | 比準価格 14,900 円 / ㎡                                                                              |                         |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                                   |                         |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                               | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                                   |                         |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                               | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                               |                         |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、八女市郊外及び旧黒木町・旧立花町・旧上陽町等の近隣型の商勢圏を有する小売店舗及び自動車関連店舗の多い商業地域と近隣地域背後の住宅地域。需要者の中心は、地元の個人・法人事業者が主体であるが、商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により空店舗は増加しており、地方の既存商業地の需要は低迷している。取引件数も少なく、取引価格も規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。 |                                                                                                |                         |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は自営による店舗兼住宅が多く、自用取引が支配的で、かつ賃貸用建物の想定は現実的でないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では実証的價格である比準価格を標準とし、かつ基準地が継続地点であることや近隣地域及び周辺での店舗の進出・撤退等の推移や背後地の人口や取引状況等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                            |                                                                                                |                         |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号                                                                                                                                                 | 時点修正                                                                                           | 標準化補正                   | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較                     | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)                                                     | 内 訳             | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政 その他       | 地域要因 行政 その他 |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                        | [ ] 100                                                                                        | 100 [ ]                 | 100 [ ]   | [ ] 100                      |                                                                        |                 |         |                      |             |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                           | 時点修正                                                                                           | 標準化補正                   | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較                     | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)                                                     | 内 訳             | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政 その他       | 地域要因 行政 その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                  | [ ] 100                                                                                        | 100 [ ]                 | 100 [ ]   | [ ] 100                      |                                                                        |                 |         |                      |             |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 15,300 円 / ㎡                                                                                                                                            |                                                                                                |                         | 価格変動形成要因の | 〔一般的要因〕<br>〔地域要因〕<br>〔個別的要因〕 | 八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1 , 0 0 0 件強で推移、新設住宅着工戸数は令和 6 年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。 |                 |         |                      |             |
|                             | - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                       |                                                                                                |                         |           |                              | 旧黒木町は人口・世帯数共に減少し、幹線沿いも空き店舗や空地が増え顧客流出等で衰退が続いている。                        |                 |         |                      |             |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |                         |           |                              | 変動要因は特にない。                                                             |                 |         |                      |             |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                               | 年間 -2.6 %                                                                                      | 半年間 %                   |           |                              |                                                                        |                 |         |                      |             |

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                    |                       |                       |                   |                       |                 |                                                              |           |                      |
|-------------|----------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| NO          | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                    |                       | 取引時点                  | 類型                | 地積<br>(㎡)             | 画地の形状           | 接面道路の状況                                                      | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等              |
| a           | 八女7C<br>- 504  | 八女市                   |                    |                       |                       | 更地                | ( )                   | 不整形             | 西5.4 m市道<br>東3 m<br>二方路                                      |           | (都)<br>(80,200)      |
| b           | 八女7C<br>- 1301 | 八女市                   |                    |                       |                       | 更地                | ( )                   | ほぼ長方形           | 北11.2 m国道<br>南東2.6 m<br>二方路                                  |           | (都)<br>(70,200)      |
| c           | 八女7C<br>- 512  | 八女市                   |                    |                       |                       | 建付地               | ( )                   | 不整形             | 南東8 m市道<br>西6 m<br>角地                                        |           | (都)<br>(80,200)      |
| d           | 八女7C<br>- 513  | 八女市                   |                    |                       |                       | 建付地               | ( )                   | ほぼ長方形           | 南東10 m市道                                                     |           | (都)<br>(70,200)      |
| e           | 八女7C<br>- 508  | 八女市                   |                    |                       |                       | 更地                | ( )                   | ほぼ長方形           | 南西6.3 m県道                                                    |           | (都) 1 中専<br>(60,200) |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)  | 事情補正                  | 時点修正               | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     |           | 査定価格<br>(円/㎡)        |
| a           | ( )<br>23,897  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.4]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 23,515            | $\frac{100}{[133.5]}$ | 17,614          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 17,600    |                      |
| b           | ( )<br>18,149  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.2]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[101.0]}$ | 17,826            | $\frac{100}{[129.7]}$ | 13,744          |                                                              | 13,700    |                      |
| c           | ( )<br>16,605  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.2]$<br>100    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 16,472            | $\frac{100}{[116.6]}$ | 14,127          |                                                              | 14,100    |                      |
| d           | ( )<br>12,682  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.5]$<br>100    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,619            | $\frac{100}{[84.0]}$  | 15,023          |                                                              | 15,000    |                      |
| e           | ( )<br>10,109  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.5]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[67.5]}$  | 14,901            | $\frac{100}{[103.9]}$ | 14,342          | $[100.0]$<br>100                                             | 14,300    |                      |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳          |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳           |                 |                                                              |           |                      |
| a           | 正常             | % / 月<br>-0.16        | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +7.0<br>その他 0.0 | 環境 +30.0        |                                                              |           |                      |
| b           | 正常             | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0<br>画地 +1.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +6.0<br>その他 0.0 | 環境 +20.0        |                                                              |           |                      |
| c           | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +6.0<br>その他 0.0 | 環境 +10.0        |                                                              |           |                      |
| d           | 正常             | % / 月<br>-0.13        | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +5.0<br>その他 0.0 | 環境 -20.0        |                                                              |           |                      |
| e           | 正常             | % / 月<br>-0.08        | 街路 0.0<br>画地 -32.5 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +6.0<br>その他 0.0 | 環境 0.0          |                                                              |           |                      |
| オ比準価格決定の理由  |                |                       |                    |                       |                       |                   | 〔比準価格： 14,900 円/㎡〕    |                 |                                                              |           |                      |

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

|                                        |                     |                                                                                                                                                    |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                     |                                                                                                                                                    |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                     |                                                                                                                                                    |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)          | 総費用<br>(円)                                                                                                                                         | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                     |                                                                                                                                                    |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 収益価格                | 円 ( 円/㎡ )                                                                                                                                          |            |                   |                   |                     |                           |
|                                        | 収益価格が試算できなかった場合その理由 |                                                                                                                                                    |            |                   |                   |                     |                           |
| ■                                      | 収益還元法が適用できない場合その理由  | 基準地を含む近隣地域は、自営による店舗兼住宅が多く、これらの店舗は閉店等が相次ぎ、後継テナントによる出店は殆どないため、適切な賃貸事例の収集は極めて困難である。また、過去1年間町内での共同住宅の建設も認められず、以上の点から賃貸用建物の想定は現実的でないことから、収益還元法の適用は断念した。 |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

## 4 不動産 I D

八女(県) 5 - 3 宅地-7

| N o | 所在及び地番              | 不動産 I D            |
|-----|---------------------|--------------------|
| 1   | 八女市黒木町本分字上南 6 8 4 番 | 2907000112817-0000 |
| 2   |                     |                    |
| 3   |                     |                    |
| 4   |                     |                    |
| 5   |                     |                    |
| 6   |                     |                    |
| 7   |                     |                    |
| 8   |                     |                    |
| 9   |                     |                    |
| 10  |                     |                    |
| 11  |                     |                    |
| 12  |                     |                    |
| 13  |                     |                    |
| 14  |                     |                    |
| 15  |                     |                    |
| 16  |                     |                    |
| 17  |                     |                    |
| 18  |                     |                    |
| 19  |                     |                    |
| 20  |                     |                    |
| 21  |                     |                    |
| 22  |                     |                    |
| 23  |                     |                    |
| 24  |                     |                    |
| 25  |                     |                    |
| 26  |                     |                    |
| 27  |                     |                    |
| 28  |                     |                    |
| 29  |                     |                    |
| 30  |                     |                    |
| 31  |                     |                    |
| 32  |                     |                    |
| 33  |                     |                    |
| 34  |                     |                    |
| 35  |                     |                    |
| 36  |                     |                    |
| 37  |                     |                    |
| 38  |                     |                    |
| 39  |                     |                    |
| 40  |                     |                    |
| 41  |                     |                    |
| 42  |                     |                    |
| 43  |                     |                    |
| 44  |                     |                    |
| 45  |                     |                    |
| 46  |                     |                    |
| 47  |                     |                    |
| 48  |                     |                    |
| 49  |                     |                    |
| 50  |                     |                    |
| 備考  |                     |                    |

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 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)路線価 | [令和 7年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            |        | 路線価又は倍率   | 倍     |
|            |                 |          |                 |        | 倍率種別      |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |        |           |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                  |                        |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                  | 八女市本村字荷稻 5 4 2 番 4 外   |           |                                                                        |           |                    | 地積 (㎡)        | 272 ( )           | 法令上の規制等            |                   |  |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                                | 敷地の利用の現況                                                                                         | 周辺の土地の利用の状況            |           | 接面道路の状況                                                                | 供給処理施設状況  | 主要な交通施設との接近の状況     |               | ( 都 ) 準工 (60,200) |                    |                   |  |
|                             | 台形 1 : 1.2                                                                                                                                                                                                        | 事務所 S 2                                                                                          | 店舗、事務所、ホテル等が見られる商業地域   |           | 東8.5 m 県道                                                              | 水道        | 羽犬塚6.5 km          |               | ( その他 )           |                    |                   |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 40 m、西 40 m、南 130 m、北 180 m                                                                    |                        |           |                                                                        |           | 標準的使用              | 低層店舗兼事務所地     |                   |                    |                   |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                  | 間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 |           | 270 ㎡程度、形状                                                             |           | 長方形                |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記事項                                                                                             | 特になし                   |           | 街路                                                                     | 8 . 5 m県道 | 交通施設               | 羽犬塚駅北東方6.5 km |                   | 法令規制               | 対象基準地と同じ          |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                         | スーパー、ドラッグストア、専門学校、ホテル、店舗兼事務所、店舗兼住宅、住宅等が見られる八女市中心部の商業地域である。地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。 |                        |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗兼事務所地                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                  |                        |           |                                                                        |           | (4) 対象基準地の個別的要因    | ない            |                   |                    |                   |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                  | 比準価格 32,100 円 / ㎡      |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                  | 収益価格 22,800 円 / ㎡      |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                  | 積算価格 / 円 / ㎡           |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                  | 開発法による価格 / 円 / ㎡       |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は八女市中心部及び周辺並びに県南の各市町の商業地域、住商混在地域と判定した。需要者は、自用の店舗、店舗兼事務所、店舗事務所兼住宅等を取得する事業会社、個人等が中心であり、収益目的で取得する需要者は少ない。八女市中心部の商業地の地価は、出店需要の強い路線商業地域以外においても、周辺の住宅地の地価の上昇等もあって、上昇基調である。当該圏域の商業地の価格水準は、地域特性、立地条件、画地規模等によって様々である。 |                                                                                                  |                        |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格であるが、主に自用中心の地域であり、賃貸需要が少なく、比準価格と比較して低位に試算された。主な需要者は自用の事業会社、個人等であり、取引では市場性を重視すると判断されることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。     |                                                                                                  |                        |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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  | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡) | 内 訳           | 標準化補正             | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 交通 環境 行政 その他 |  |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                  | -                      |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                  | 時点修正                   | 標準化補正     | 地域要因の比較                                                                | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) | 内 訳           | 標準化補正             | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 交通 環境 行政 その他 |  |
|                             | 筑後(県) 5 - 2                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                  |                        |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                  | [104.1]                | 100       | 100                                                                    | [100.0]   | 31,600             |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 49,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  | 100                    | [100.0]   | [161.4]                                                                | 100       |                    |               |                   |                    |                   |  |
| (10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 30,600 円 / ㎡                                                                                                                                            |                                                                                                  |                        | 価格変動形成要因の | ( 一般的 ) 八女市の商業地の地価は、中心部及び周辺では上昇しているが、人口減少、高齢化が進み、新規出店のない郊外ではいまだ下落している。 |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                  |                                                                                                  |                        |           | ( 地 域 ) スーパー、ドラッグストア、ホテル等があり、背後は住宅地域であることから、自用の店舗、店舗兼事務所立地として問題は見られない。 |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                  |                        |           | ( 個別的 ) 個別的要因に変動はない。                                                   |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                  |                        |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                               | 年間                                                                                               | +3.6 %                 |           | 半年間                                                                    | %         |                    |               |                   |                    |                   |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                  |                        |           |                                                                        |           |                    |               |                   |                    |                   |  |

### 3 試算価格算定内訳

八女(県) 5 - 4 宅地-2

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                    |                        |                       |                         |                                                              |                   |
|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| NO          | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                       |                       | 取引時点                  | 類型                 | 地積<br>(㎡)              | 画地の形状                 | 接面道路の状況                 | 主要交通施設の状況                                                    | 法令上の規制等           |
| a           | 八女7C<br>- 414  | 八女市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                    | 長方形                   | 南13 m県道<br>東4 m<br>角地   |                                                              | (都)準工<br>(70,200) |
| b           | 八女7C<br>- 504  | 八女市                   |                       |                       |                       | 更地                 | ( )                    | 不整形                   | 西5.4 m市道<br>東3 m<br>二方路 |                                                              | (都)<br>(80,200)   |
| c           | 筑後7C<br>- 1109 | 筑後市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                    | ほぼ整形                  | 南4.8 m市道                |                                                              | (都)商業<br>(90,288) |
| d           | 大木7C<br>- 3    | 三潯郡大木町                |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                    | ほぼ長方形                 | 南東14 m県道                |                                                              | 準都計<br>(70,200)   |
| e           | -              |                       |                       |                       |                       |                    | ( )                    |                       |                         |                                                              |                   |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)  |                       | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正              | 推定価格<br>(円/㎡)          | 地域要因の比較               | 推定標準価格<br>(円/㎡)         | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡)     |
| a           | ( )<br>36,289  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ |                    | 35,862                 | $\frac{100}{[111.3]}$ | 32,221                  | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 32,200            |
| b           | ( )<br>23,897  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[98.4]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ |                    | 23,515                 | $\frac{100}{[72.8]}$  | 32,301                  |                                                              | 32,300            |
| c           | ( )<br>38,389  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ |                    | 38,926                 | $\frac{100}{[121.7]}$ | 31,985                  |                                                              | 32,000            |
| d           | ( )<br>28,736  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ |                    | 28,736                 | $\frac{100}{[89.4]}$  | 32,143                  |                                                              | 32,100            |
| e           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                    |                        | $\frac{100}{[ ]}$     |                         | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                   |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                    |                        | エ地域要因の比較の内訳           |                         |                                                              |                   |
| a           | 正常             | % / 月<br>+0.28        | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0  | 環境 +7.0               |                         |                                                              |                   |
| b           | 正常             | % / 月<br>-0.16        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 -25.0              |                         |                                                              |                   |
| c           | 正常             | % / 月<br>+0.35        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -4.0<br>行政 +2.0 | 交通・接近 +11.0<br>その他 0.0 | 環境 +12.0              |                         |                                                              |                   |
| d           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +11.0<br>その他 0.0 | 環境 -21.0              |                         |                                                              |                   |
| e           |                | % / 月                 | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他           | 環境                    |                         |                                                              |                   |
| オ比準価格決定の理由  |                |                       |                       |                       |                       |                    |                        | 〔比準価格： 32,100 円/㎡〕    |                         |                                                              |                   |

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

|                                        |                     |                            |            |                   |                   |                       |                        |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                     |                            |            |                   |                   |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                     |                            |            |                   |                   |                       |                        |
| ■ 直接法                                  | 総収益<br>(円)          | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)         |
|                                        | 4,678,184           | 1,111,440                  | 3,566,744  | 3,325,630         | 241,114           | ( 0.9783 )<br>235,882 | ( 4.2 - 0.4 )<br>3.8 % |
|                                        | 収益価格                | 6,207,421 円 ( 22,800 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                   |                     |                            |            |                   |                   |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

|                                                     |                     |                        |                   |                                                        |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況                                       |                     |                        |                   |                                                        |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 用 途                                                 |                     | 建築面積 (㎡)               |                   | 構造・階層                                                  |                        | 延床面積 (㎡)                       |                   |                   |                 |                               |
| 店舗兼事務所                                              |                     | 140.00                 |                   | S 2 F                                                  |                        | 280.00                         |                   |                   |                 |                               |
| 公法上の規制等                                             |                     |                        |                   |                                                        |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 用途地域等                                               | 基準建蔽率等              | 指定容積率                  | 基準容積率等            | 地積                                                     | 間口・奥行                  | 前面道路、幅員等                       |                   |                   |                 |                               |
| ( 都 ) 準工                                            | 60 %                | 200 %                  | 200 %             | 272 ㎡                                                  | 15.0 m× 17.0 m         | 前面道路： 県道 8.5 m<br>特定道路までの距離： m |                   |                   |                 |                               |
| 想定建物の概要                                             | 1 階店舗、2 階事務所 各フロア貸し |                        |                   | 有効率<br>の理由                                             | 92.5 %                 | 同規模、同用途の建物と比較して標準的             |                   |                   |                 |                               |
| (3)-3 総収益算出内訳                                       |                     |                        |                   |                                                        |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 階層                                                  | 用途                  | 床面積<br>(㎡)             | 有効<br>率<br>(%)    | 有効面積<br>(㎡)                                            | 1㎡当たり月額<br>支払賃料<br>(円) | 月額支払賃料<br>(円)                  | a保証金等(月数)         | a保証金等 (円)         |                 |                               |
|                                                     |                     |                        |                   |                                                        |                        |                                | b権利金等(月数)         | b権利金等 (円)         |                 |                               |
| 1 ~ 1                                               | 店舗                  | 140.00                 | 90.0              | 126.00                                                 | 1,750                  | 220,500                        | 6.0               | 1,323,000         |                 |                               |
| 2 ~ 2                                               | 事務所                 | 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 円 × 12ヶ月 = 4,720,800 円                         |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| a共益費(管理費)                                           |                     |                        |                   | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                                   |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |                     |                        |                   | 地域的慣行、建物の規模、構造等を勘案して計上しない。                             |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |                     |                        |                   | 3,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 180,000 円                   |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |                     |                        |                   | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円                               |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |                     |                        |                   | 4,720,800 円 × 5.0 %<br>+ 180,000 円 × 5.0 % = 245,040 円 |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 以上計 + a+ - -                                        |                     |                        |                   | 4,655,760 円                                            |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |                     |                        |                   | 2,360,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 22,424 円               |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                              |                     |                        |                   | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                               |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |                     |                        |                   | 円 × % × % = 0 円                                        |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| 総収益 + + +                                           |                     |                        |                   | 4,678,184 円 ( 17,199 円/㎡)                              |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料                  |                     |                        |                   |                                                        |                        |                                |                   |                   |                 |                               |
| NO                                                  | 事例番号                | 事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正          | 時点修<br>正                                               | 標準化<br>補正              | 建物格<br>差修正                     | 地域要<br>因の比較       | 基準階<br>格差修正       | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                                   | -                   | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$                                      | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{100}{[ ]}$ |                 | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,759 円/㎡ |
| b                                                   | -                   | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$                                      | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{100}{[ ]}$ |                 | 月額支払賃料<br>( 1,750 円/㎡)        |
| c                                                   | -                   | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$                                      | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{100}{[ ]}$ |                 | 基準階 1 F B                     |

|                                           |                                                         |                                                                             |                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| (3)-5 総費用算出内訳                             |                                                         |                                                                             |                       |
| 項 目                                       | 実額相当額                                                   | 算 出 根 拠                                                                     |                       |
| 修繕費                                       | 269,500 円                                               | 53,900,000 ×                                                                | 0.5 %                 |
| 維持管理費                                     | 245,040 円                                               | 4,900,800 ×                                                                 | 5.0 %                 |
| 公租公課                                      | 土地 57,900 円                                             | 査定額                                                                         |                       |
|                                           | 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<br>～                                  | 1,111,440 円 ( 4,086 円 / m <sup>2</sup> ) ( 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 年                  |
| b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )                  | 30 %                                                    | n b : 仕上の経済的耐用年数                                                            | 30 年                  |
| c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )                  | 30 %                                                    | n c : 設備の経済的耐用年数                                                            | 15 年                  |
| m : 未収入期間                                 | 0.5 年                                                   | α : 未収入期間を考慮した修正率                                                           | 0.9783                |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益                         |                                                         |                                                                             |                       |
| 項 目                                       | 査 定 額                                                   | 算 出 根 拠                                                                     |                       |
| 建物等の初期投資額                                 | 53,900,000 円                                            | 設計監理料率<br>187,000 円 / m <sup>2</sup> × 280.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %) |                       |
| 元利逓増償還率                                   | 0.0617                                                  | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0450 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 30 %             |                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×                          | 3,325,630 円<br>( 12,227 円 / m <sup>2</sup> )            |                                                                             |                       |
| (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<br>× α               | 235,882 円<br>( 867 円 / m <sup>2</sup> )                 |                                                                             |                       |
| (3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.8 %           |                                                         |                                                                             |                       |
| 6,207,421 円 ( 22,800 円 / m <sup>2</sup> ) |                                                         |                                                                             |                       |

## 4 不動産 I D

八女(県) 5 - 4 宅地-7

| N o | 所在及び地番             | 不動産 I D            |
|-----|--------------------|--------------------|
| 1   | 八女市本村字荷稻 5 4 2 番 4 | 2907000349483-0000 |
| 2   | 八女市本村字荷稻 5 4 2 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  |                    |                    |

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 i L a n d |
| 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)路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            |        | 路線価又は倍率     | 倍     |
|            |                 |          |                 |        | 倍率種別        |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |        |             |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|----------------|-------------------------|------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                          |                                                                                                                                                                                              | 八女市星野村字鍛冶屋 1 3 0 9 2 番 7                                                        |         |                     |                                                                      | 地積 (㎡)             | 273 ( ) | 法令上の規制等        |                         |            |
|                             | 形状                                                                                                        | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                     | 周辺の土地の利用の状況                                                                     |         | 接面道路の状況             | 供給処理施設状況                                                             | 主要な交通施設との接近の状況     |         | 都計外            |                         |            |
|                             | 台形 1.5 : 1                                                                                                | 店舗兼住宅 S 3                                                                                                                                                                                    | 小規模店舗が集まる近隣商業地域                                                                 |         | 南西9 m 県道、南東側道       | 水道                                                                   | 羽犬塚28 km           |         | (その他) 土砂災害警戒区域 |                         |            |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                        | 東 120 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m                                                                                                                                                                |                                                                                 |         |                     | 標準的使用                                                                | 低層店舗兼住宅地           |         |                |                         |            |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                 |                                                                                                                                                                                              | 間口 約 20 m、奥行 約 14 m、規模 280 ㎡程度、形状 台形                                            |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
|                             | 地域的特性                                                                                                     | 特記事項                                                                                                                                                                                         |                                                                                 | 特にない    |                     | 街路                                                                   | 9 m 県道             |         | 交通施設           | 羽犬塚駅東方28 km 法令 対象基準地と同じ |            |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                 |                                                                                                                                                                                              | 旧星野村中心部の近隣商業地域である。少子高齢化の進行による需要の減少で、当該地域は衰退傾向にある。地価水準は、今後も下落傾向のまま推移していくものと予測する。 |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                                                                           | 低層店舗兼住宅地                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |         |                     |                                                                      | (4) 対象基準地の個別的要因    | 角地 +2.0 |                |                         |            |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                                                                           | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                      | 比準価格 7,300 円 / ㎡                                                                |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
|                             |                                                                                                           | 収益還元法                                                                                                                                                                                        | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                    |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
|                             |                                                                                                           | 原価法                                                                                                                                                                                          | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                    |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
|                             |                                                                                                           | 開発法                                                                                                                                                                                          | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
| (6) 市場の特性                   |                                                                                                           | 同一需給圏は、概ね八女市東部の商業地域および住商混在地域である。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性のある、自己の事業用途で取得する個人または小規模法人である。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化が進行している。地域経済は衰退傾向にあり、新たな店舗需要は極めて限定的である。取引件数は少なく、取引規模や事情も様々であることから、中心となる価格帯を把握することは困難である。 |                                                                                 |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                           | 自用の店舗及び店舗兼住宅が取引の中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、同一需給圏から広域的に取引事例を収集した。地域要因格差も大きく、各事例から求めた価格にも開差が生じたが、各種要因補正も適正に行われており、市場の取引実態を反映した価格が求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。     |                                                                                 |         |                     |                                                                      |                    |         |                |                         |            |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号                                         |                                                                                                                                                                                              | 時点修正                                                                            | 標準化補正   | 地域要因の比較             | 個別的要因の比較                                                             | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 訳     | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他           | 地域要因 行政その他 |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                |                                                                                                                                                                                              | [ ] 100                                                                         | 100 [ ] | 100 [ ]             | [ ] 100                                                              |                    |         |                |                         |            |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                   |                                                                                                                                                                                              | 時点修正                                                                            | 標準化補正   | 地域要因の比較             | 個別的要因の比較                                                             | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) | 内 訳     | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他           | 地域要因 行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                          |                                                                                                                                                                                              | [ ] 100                                                                         | 100 [ ] | 100 [ ]             | [ ] 100                                                              |                    |         |                |                         |            |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 7,400 円 / ㎡                                     |                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |         | 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の | (一般的要因) 利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。      |                    |         |                |                         |            |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 |                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |         |                     | (地域要因) 大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口及び世帯数の減少・高齢化が進行し、新規の宅地需要・出店需要は極めて限定的である。 |                    |         |                |                         |            |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |         |                     | (個別的要因) 個別的要因に変動はない                                                  |                    |         |                |                         |            |
|                             | 変動率                                                                                                       | 年間                                                                                                                                                                                           | -1.4 %                                                                          | 半年間     |                     | %                                                                    |                    |         |                |                         |            |

### 3 試算価格算定内訳

八女(県) 5 - 5 宅地-2

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                   |                       |                       |                   |                        |                   |                                                                   |           |                 |
|-------------|----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| NO          | 取引事例番号         | 所在及び地番並びに「住居表示」等      |                   |                       | 取引時点                  | 類型                | 地積<br>(㎡)              | 画地の形状             | 接面道路の状況                                                           | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等         |
| a           | 八女7C<br>- 1106 | 八女市                   |                   |                       |                       | 建付地               | ( )                    | 不整形               | 東11 m県道                                                           |           | 都計外             |
| b           | 八女7C<br>- 1108 | 八女市                   |                   |                       |                       | 建付地               | ( )                    | ほぼ整形              | 南7 m県道                                                            |           | 都計外             |
| c           | 八女7C<br>- 502  | 八女市                   |                   |                       |                       | 建付地               | ( )                    | 不整形               | 北西6.5 m県道<br>南西2 m<br>角地                                          |           | (都)<br>(60,200) |
| d           | 八女7C<br>- 501  | 八女市                   |                   |                       |                       | 更地                | ( )                    | 不整形               | 南西8.5 m国道                                                         |           | 都計外             |
| e           | -              |                       |                   |                       |                       |                   | ( )                    |                   |                                                                   |           |                 |
| NO          | 取引価格<br>(円/㎡)  |                       | 事情補正              | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正             | 推定価格<br>(円/㎡)          | 地域要因の比較           | 推定標準価格<br>(円/㎡)                                                   | 個別的要因の比較  | 査定価格<br>(円/㎡)   |
| a           | ( )<br>4,550   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.6]$<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$  | 4,625             | $\frac{100}{[63.0]}$   | 7,341             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 7,490     |                 |
| b           | ( )<br>4,336   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.6]$<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 4,275             | $\frac{100}{[61.8]}$   | 6,917             |                                                                   | 7,060     |                 |
| c           | ( )<br>8,403   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.1]$<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[91.2]}$  | 9,131             | $\frac{100}{[118.8]}$  | 7,686             |                                                                   | 7,840     |                 |
| d           | ( )<br>8,997   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 8,997             | $\frac{100}{[120.8]}$  | 7,448             |                                                                   | 7,600     |                 |
| e           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100      | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$      |                   | $[102.0]$<br>100                                                  |           |                 |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳         |                       |                       |                   |                        | エ地域要因の比較の内訳       |                                                                   |           |                 |
| a           | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0<br>画地 -3.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 -37.0          |                                                                   |           |                 |
| b           | 正常             | % / 月<br>-0.20        | 街路 0.0<br>画地 0.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 -35.0          |                                                                   |           |                 |
| c           | 正常             | % / 月<br>-0.10        | 街路 0.0<br>画地 -8.8 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +25.0<br>その他 0.0 | 環境 0.0            |                                                                   |           |                 |
| d           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 0.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +15.0<br>その他 0.0 | 環境 +5.0           |                                                                   |           |                 |
| e           |                | % / 月                 | 街路<br>画地          | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他           | 環境                |                                                                   |           |                 |
| 才比準価格決定の理由  |                |                       |                   |                       |                       |                   |                        | 〔比準価格： 7,300 円/㎡〕 |                                                                   |           |                 |

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

|                                        |                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                 |            |            |                   |                   |                     |                           |
| □ 直接法                                  | 総収益<br>(円)                                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                 |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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、賃貸用店舗はほとんど認められず賃貸市場が未成熟であるため。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

## 4 不動産 I D

八女(県) 5 - 5 宅地-7

| N o | 所在及び地番                   | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------|--------------------|
| 1   | 八女市星野村字鍛冶屋 1 3 0 9 2 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  |                          |                    |