令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社iLand
筑後(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額8,400,000 円1 ㎡当たりの価格42,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 12日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決	正の埋田	の安百															
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		後市大	字長浜字	2前田 1	4 2 8	8番9						地積 ㎡)	(	200	<b>}</b>	去令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の	)現 況	周辺の:	上地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	1		な交通施記 の状況	设との		郎) 1住 ,200)	居
	長方形 1.2:1	住宅 W 1		一舟 等が 地域	が見られ	ーー つ中にフ いる郊タ	アパート 小の住宅	西4 m 市道			水道、下水	恕	 犬塚1	.9 km			その他)	
																(60	,160)	
(2) 近	範囲	1.5.	0 m、	-	n、南		m、北	40 m		<b>퇃的使</b>								
隣 -	標準的画地の形		間口		15 m、	奥行	ラ 約	13 m	、	模		200	m <sup>²</sup> 程	度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性		持にない				街 4 m	市道		交通		家駅	東方1	.9 km		l' - l	象基準地	と同じ
		事項					路			施記	殳 ¦				規制	l L		
	地域要因の将 来予測													周辺地域 多するもの				われて
(3)最	その もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん かいまい かいかい かいま かいま かいま しゅう かいま しゅう かいま しゅう はい かいま しゅう	低層住	宅地							(4	)対象基 の個別 因		なし	1				
` '	経定評価の手法 ・ 第四	取引事	例比較法	比準	価格		4	2,000	円/n	า้								
0,	適用	収益還	元法	収益	価格		2	8,700	円/n	_								
		原価法		積算				/	円/n	_								
		開発法			法によ	- 1-11-		/	円/n									
(6)市	が場の特性	その周	辺の個人	、である。	市外点	からの!		られ、ノ	し口は	まぼ横	ばいで推	移し	ノてd	景、住み替 おり需要は				
· 村	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	れてい	ることか 規模の建	♪ら、比塗 建築が想足	隼価格に 定できる	は市場が ず、比	の実態を) 準価格に	支映した とし低(	こ実証性 立に求る	生の高 かられ	い価格と た。した	:いえ :が:	える。 って、	及び利便性 一方、収 本件では おり決定し	双益価格 は比準値	は、	画地規模	莫等から
(8) 公規 示準		也 標準	≛地 -	時点 修正		標準化 前正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 連価格 ]/㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			ſ	] 10	10	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた	2311414	円	/ m²	100	] [	]	[ ]	100					Œ	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積	昏号	- 2	時点 修正	標	標準化 第正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 ]/㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +4.0 -14.0
基の 準検 地討	前年指定基準	集地の価格 6,600 円	_	[102.2		0.0]	100	[100			41,800		補 正 -	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年		也の検討	40,7	/00 円 / n	n i	価 変	一般的要因						から	微減に転し 然として !	ンたもσ			切き続
象標。 基準 準価	- 2 基準地が (である場合の検討 対 代表標準地	共通地点(代 対 標準地	, 表標準地	地等と同一	-地忠) ; ,	格 動形 状 況	1 1							、比較的和、需要に				
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	¶ +2 ?	% 半4	- 円/n 三	m l	要 因 の	個別的要包		別的要	関に	変動はな	l I						
ית נינו	文劃平   午底	., ⊤J.Z	~ /v   <del>T '</del>	구인	/ / / '		1											

筑後(県) - 1 宅地-2

<b>VO</b>	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時 点	類型	地積	( m²)	画の形	地 状	接面道路( 状況	カ 主設(	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	筑後7 K		<b>参</b> 市				更地	(	)	長方形	形南	6 m道路				〔都)2住居 60,200)
b	- 91 筑後7C		<u></u> 後市				更地	(	)	長方形	南	5 m道路 4 m			(	〔都)1住居 70,200)
	- 91	4									角					
С	筑後7C	筑	<b></b>				更地	(	)	ほぼi   形	西	4 m市道 4 m 角地				〔都)1低専 50,60)
<u>ا</u>	- 10		<u>*</u>				7+1/-			1717		,,,,,,,, 6 m市道				(都)準工
d	筑後7C - 90		<b></b> 後市				建付 地	(	)	ほぼ) 方形		6 m				、郁)华工 70,200)
e	- 90	13						(	)	)						
10	取引仰(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		☑標準価 ] / ㎡)	個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	, 420	100 [100.0]	[103.7] 100	100	100 [104.0]		45,289				40.066	街路	0	.0	42,400
b	(	)	100	[101.1] 100	100	_100		<u> </u>	_100	)		42,366	交通・ 接近		.0	·
С	(	)	[100.0] 100	[101.1]	100	_100		38,991	100	)		41,568	環境 画地		.0	41,600
d	(	)	[100.0] 	100	100	_100		40,250	[ 95 100	)		42,015	行政	0	.0	42,000
e	(	,999 )	[100.0] 	100	100.0	[102.0] 		49,239	[118 100			41,447	その他	0 [ <b>100</b> .0	.0 <u>[</u> ]	41,400
10	フ事性	/ D 🕏		100		[ ]			[	] 	田の日	 		100		
10	ア事情の内容		ソ標年1七	補正の内記	7				-	上地塊	安囚のに	北較の内記	7			
а		%/月		0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	街路	+	·4.0   交ì	通・接近	+6.0	環境	-3.0
	-	+0.34	画地	+4.0	└── └行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	か他	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	街路	4	·2.0   交ì	通・接近	0.0	環境	-8.0
	-	+0.18	画地	+5.1	└ · ├行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 D他	0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・打	<del></del> <del></del>	環境		0.0	街路			通・接近	+3.0	環境	-7.0
	-	+0.18	 画地	+1.0	└ ¦行政		その		 0.0 1	 行政		0.0 국	 D他	0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路		<del> </del>  交通・打		環境			街路		·4.0   交ì			環境	+12.0
	-	+0.28	 画地		└ ¦行政		- - その			 行政		 0.0 ¦そ(		0.0	L	
					1		1			·+- п/z		1			TEM 1.45	
e	q	%/月	街路		交通・技	安江	環境		1	街路		×1	通・接近		環境	

| 才比準価格決定の理由

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	付异间份系	早处的	引入														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	街地に存	すし、	再調達原促	i foj	把握が困	難であ	るため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	能な場合	含の値	西格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正			杉正後	造	成工事費		標準	化補正	時点側	<b></b>	造	成工事費の補
	(円/	m²)				の値		]/m²)		(円/m	ı̈́ )					115	経正後の価格 (円/㎡)
			100	)	100							10	00				
			L	J	100							L	]	10	)U		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			月の補修		効宅地化率	ヹで		要因の比		内要因σ	月	調達原価
	(円/	m²)				1113	きの値 (円	叫作 引/㎡)	阿	くした価格 (円/m	ຳ )	較		比較			(円/㎡)
			100	)						(	%)	_10	00		]		
			[	]	100							[	]	10	00		
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²		•	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			%/月	事						%/月	費 用						% / 月
				費													
地址	域要因の比	· 較		街路	<u></u>	交通	重・持	接近		環境			行政		-	その他	]

#### (3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.7 0.4) ( 0.9765) 3,133,138 601,612 2,531,526 2,337,720 193,806 3.3 % 189,252 収益価格 28,700 円/㎡) 5,734,909 円 ( 収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)	-2 想定建	物の状	大況												筑後(県) ————	- 1		:地-4
		用	途		建築ī	面積	( m²	)		構造	・階	層		延尿	东面積		(	m²)
共同	住宅						100.00		W	2	2 F						200.00	
1	法上の規	制等																
用道	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率	巠等	地積		F	間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	3) 1住	居		60 %		200 %	160	) %		200 ו	m²	15.	0 m×	13.0 n	前面道路 n 特定道路			4.0 m m
想	見定建物σ	)概要	5 0 m² (	2 D I	() x 4	戸				有効 の理由	率	10	0.0 %	外階戶	设のため			
(3)	-3 総収益	算出内	的訳															
	階層	用道	<u>£</u>	床面		有効 率	有効面和		支払賃	当たり月 料	額	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月		証金等	(円)
					( m²)	(%)	(	m²)	(円)					(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		居宅			100.00	100.0	100	.00		1,20	60		126	,000	1.			5,000
1	~ 1										+				1.			3,000
2	~ 2	居宅			100.00	100.0	100	.00		1,28	80		128	,000	1. 1.			3,000 3,000
	<u> </u>																	
	~																	
	~																	
	~																	
	計				200.00	100.0	200	.00					254	,000				4,000
	 ■額支払賃	<b>●米</b> 弘								25		00 F	3 × 12	 ウケ日	=		3,048,0	4,000 nn 円
	共益費(管								四/	/ m² ×	77,00	00 1		12ケ月			0,040,0	0円
	-		の算出根拠	L											-			
7	の他の収	7入(駐	車場使用料	斗等)				3	,800 円/	/台 ×			4 台×12	2ケ月+		=	182,4	00 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金によ	り十	分に担化	保されて	:II	るた	め計上	しない				0 円
	空等によ + a)x 空		<b>≒相当額</b> A(%)+(	x 空	室	· % ) )	+	,	048,000					) %			404 5	00 TI
	· "" 【上計				<u> </u>	, , , ,	+	1	82,400	円×			5.0	) % =	:		161,53 3,068,88	
			 (空室損失	老庸後	<b>善</b>			254	000円 >	¢ !	95.0	) %	×	1	.00 % =			13 円
			金及び償却			慮後)	住	<b>掌</b> 却全	F数( 000 円 >		4年 95.0	.)	運用和	川回り(			61,8	
7	の他の収え	へに係る	保証金等の	運用益(	(空室損失	考慮後)			円 >	<b>&lt;</b>		%	×		% =			0 円
松	<b>公収益</b>	+	+ +						3,1	33,138	円		(		15,666	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	D月額支払:	賃料の	算出根拠	T			4賃料									
NO	事例番	묵	事例の 実質賃料 (円/	.	事情社正	浦 時, 正	点修 標準 補正	隼化	建物 差修正	7格 5 E 因(	地域	要 較	基準[ 格差修]	皆	查定実質賃料 「円/㎡)	基準均	也基準階(	の賃料
а	-		(	)	<u>100</u>		] 100	]	<u>100</u>	] [	100	]	100 [	]		対象基準月額実	準階の 運質賃料 1,308	円/㎡
b	-			<u> </u>	<u>100</u>			]			100		<u>100</u>	_		月額支	払賃料 1,280│	円/㎡)
С	_		(	,	<u>100</u>			)]	<u>100</u>	] [	100		<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		145,200	円	36,300,000 × 0.4 %	)	
維持管理費		96,912	円	3,230,400 x 3.0 %	)	
/\ <del>\$</del> □ /\ <del>\$</del> ⊞	土地	14,700	円	查定額		
公租公課	建物	272,200	円	36,300,000 × 50.0 % ×	15.00	/ 1000
損害保険料		36,300	円	36,300,000 × 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		36,300	円	36,300,000 × 0.10 %	)	
その他費用		0	円			
総費用						
~		601,612	円	( 3,008 円/㎡ ) (	経費率	19.2 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		35 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 9	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		20 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9765
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		36,300,000 円	3	470 000 FI ( m²	設計監理	
二利连梯偿温布		0.0644		176,000 円 / ㎡x 200.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0644	_	0.0487 x 40 % + 0.0693 x 40 % +	0.0859 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,337,720 円 11,689 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,133,138	円
総費用					601,612	円
純収益 -					2,531,526	円
建物等に帰属する純収益					2,337,720	円
土地に帰属する純収益 -					193,806	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				189,252	円
×				(	946	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 <sup>9</sup>	%			
		5,734,909 F	<del>ŋ</del>	(	28,700	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字長浜字前田1428番9	2907000469342-0000
2	<b>が成じ八丁以次」の出し + 2 0 出り</b>	2001000400042 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

| 鑑定評価額 12,200,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 37,400 円/m<sup>3</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 10日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)应此资本口	ATR 7 T 0 F 00 F	/ 5 \ /T-la @ 15*E	T 24 (T.16	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 筑後市大字羽	7大塚字南窓	窓畑 3 4	16番1					地積 (㎡)		327	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の:	土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	(都) 1住居 (60,200)
	台形 1.2:1	住宅 LS 2	一般住宅の見られる問			南東4 市道	m		水道	羽犬塚	1.2 km		(その他)
													(60,160)
(2)	範囲	東 120 m、西	90 m、南	90 r	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料		20 m、	奥行	ī 約	15 m	規模	<b>莫</b>		300 m³₹	程度、 :	形状は	まぼ長方形
地	地域的特性	特記 特にない			街 4 m	市道		交通	羽犬均	冢北方1.	2 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項!			路			施設				規制	1
	地域要因の将	一般住宅の中に畑	地等が見る	られる∜	犬況に変ん	化はな	く、今後	食とも	概ね現	状を維持	 持するもσ	」 Dと予測	└────────────────────────────────────
	来予測	需要を背景に地価	は上昇基記	周を維持	寺してい?	る。							
(3) <del>l</del>	最有効使用の判定	標準的使用と同し	,					(4)	対象基準 の個別的	隼地 な 内要	l I		
(5)	鑑定評価の手法	取引事例比較法	 比準価格		37	7,400	円/㎡		因				
	D適用	収益還元法	収益価格			/	円/m²						
		原価法	積算価格			/	円/㎡						
		開発法	開発法によ	る価格		/	円/㎡						
(6) ī	市場の特性	米市等への通勤者	である。対	象不動產	産に係るす	市場は、	市の中	心部を	を中心に	底堅い	宅地需要が	ぶあるこ	るる勤労者または久留 ことから地価は上昇傾 、2 , 7 0 0 万円程度
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	取引は、自用目的 きたので、これに ができなかった。 決定した。	のものが中/ より比準価/ よって、比	心である 格を求め 準価格る	る。取引 めた。一7 を標準に、	事例は、 方、収益 周辺の	同一需 益価格は の地価公	給圏内 、近隣 示価格	内の類似 構地域に 各等との	人地域に 「係る賃 )均衡に	存する複数 貸市場が未 留意して、	の事例 成熟で 鑑定評	」を収集することがで であるため求めること 呼価額を上記のとおり
(8) 公規 示準	代表標準地 個標準地番号 格			漂準化 補正	地域要 因の比 較	と 要		の規準	/	内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	小元1冊1巻	]	] 10	00	100	[	]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円/㎡ 1	] 00	]	[ ]	100	)				その他		C 47 IE
(9) 指が 定ら				漂準化 補正	地域要 因の比 較	比 要		の比準		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格 [	] 10	00	100	[	]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地記		円 / m <sup>2</sup> 1	] 00	]	[ ]	100	)				1J以 その他		- その他
(10) 対年 象標	送り 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共	の検討 36,600 通地点(代表標準地等)	円/M と同一地占)	価 変 格 動		] / <i>t</i>	がみられる	5.					対策等による不透明感
基準準価地格	検  である場合の検討  討   代表標準地  標準地番号	標準地	-	形 成 況 要		∃Ja	あり宅地語	需要は	依然と	して底堅	地を中心にい動きを示		♪譲地の開発が活発で \る。
の等前か		+2.2 % 半年間		因 の	(個別的   要因	- 1	寺筆すべる	三安化	19/9/1	•			
		1											

筑後(県) - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号	3	所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 肜状	接面道. 状況	路の 主 設の	要交通が の状況	ŧ	法令上の規 制等
a	筑後7 C	筑	後市				更地			ほぼり形	話台	南6 m私道	<b></b>			(都) 70,200)
		00						(		) 75						70,200)
b	· 筑後7 C	06 - <del></del>					建伏			E	 5形	西4.2 mi	<b>片</b> 道		+	(都)
D			人				建付 地	(		)	כותנ	E34.2 IIII				70,200)
c	- 11 筑後7C						建付地			はは、方形	ジ	北4.7 mi 西4.4 m	5道			 (都)1住居 70,188)
	40	10					16	(		וונל	>	準角地				70,100)
d	- 12 筑後7C						建付地			はは、形	ぎ整	南4.8 mi	<b>万道</b>			(都)商業 90,288)
	- 11	00					16	(		)					'	30,200)
e	筑後7 C						更地	,		長方	5形	東5 m道足 南4 m	各			 (都)1住居 70,200)
	_ 9	14										角地				,,
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	格	性定標準価 (円/㎡)	i 個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(	) 5,028	100 [100.0]	[101.7] 100	100	100 [100.0]		35,623	10	0 4.7]		37,61	街路	0	.0	37,60
b	(	),020	100.03	[101.1]	100	100.03		33,023	10			37,01	<u>/</u> 交通・ 接近	0	.0	37,00
	` 35	, 395 <sup>°</sup>	[100.0]	100	[100.0]			35,784		6.0]		37,27		0	.0	37,30
c	( 36	) 3,299	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		36,407	<u>10</u>	0 7.0]		37,53	画地		.0	37,50
d	( 38	) 3,389	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		38,926	<u>10</u>	0 4.0]		37,42	一 行政 9 その他	0	.0 .0	37,40
e	(	)	_100	[101.1]	100	_100		·	_10					[100.0	נים	<u> </u>
						[105.1]		38,991		3.0]		37,85	_	100		37,90
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化   	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の「	勺訳			
a	正常	% / 月 +0.34	街路	0.0	· · 交通・接 ·	挺 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	 交通・接近 	-2.0	環境	-8.
		TU. 34	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		+2.0	その他	0.0		
b	正常	%/月 +0.38	街路		交通・接		環境			街路			交通・接近 	-2.0	環境	-4.
		10.00	画地		¦行政 -		その	他	0.0	行政		+2.0	その他	0.0		
С	正常		街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境	;	0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	-3.
		+0.19	画地	+1.0	行政		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d			街路		交通・接		環境		0.0	街路		i	交通・接近 	+4.0	環境	-2.
		+0.35	凹地		行政		その		0.0	行政		-	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.18	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近 	-2.0	環境	+1.
		<b>+</b> 11 1X	画地		行政		その		_ [	行政			その他			

														7012	(>1<)	_		0.00
(2)	責算価格算	定内	訳															
(2)-	·1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由	F	既成	市街地の	ため									
(2)-	·2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な場	易合の	の価格										
造	成事例番	号			-			所在及	び地番									
素	地の取得		事情補	ÎE	時点修正		)価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							10 [	0]	<u>[</u>	]			
付	帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	有	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/㎡)					"	正後の価格 (円/㎡)			k した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			( F	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
熟	成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳	Į.																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回!	j
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)	)
法						(	)	( 0,	) %
	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	近隣地域内の建物は	は自己所有のものが多く	く、賃貸市場が未成熟で	であるため。				

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

	TE T U	2 5567
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字羽犬塚字南窓畑346番1	2907000448775-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32 33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社iLand
筑後(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12,300,000 円1 ㎡当たりの価格34,200 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 12日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-の理田の	<b>发百</b>													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 筑後市	市大字津	島字下	峠5261	番 2 外					地利 ( ㎡ )		361 )	清	大令上の共	見制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接ì	で 要な交通施 近の状況	設との	(者 (70	ß) ,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W 2		一般住宅等も	E宅のほかん 見られる(	5舗兼住 主宅地域	北6.5 m	n		水道	筑後射	凸小屋950 r	n	( 7	その他)	
(2)	範囲	東 110 m	、西	150 m、	南 50	m、北	40 m	標準	的使月	月戸建	住宅地	<u> </u>				
近	標準的画地の形料	大等 間	引口 約	22	m、 奥行	亍 約	19 m、	規	模		360 m	程度、	形状台	台形		
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6.	5 m市道	道	交通	m	<b>哈小屋</b> 馬	沢北東方950		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	1			規制	1		
	地域要因の将 来予測	戸建住宅を 駅からの和														
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅 <sup>は</sup>	也 ————————————————————————————————————						` ´	対象基準 の個別的 因		111				
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比		比準価		3-	4,200	円/㎡								
	D適用	収益還元法	<del>,</del>	収益価権	格			円/㎡								
		原価法		積算価権				円/m <sup>2</sup>	_							
(6) ī	市場の特性	開発法 同一需給圏 辺の個人では、300	は、概 ある。ī	ね筑後市 市外から	らの転入も		需要者 人口はほ		 vは、f							
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	戸建住宅建 比準価格は しなかった り決定した	t市場の? :。した?	実態を反	反映した実	証性の高し	ハ価格と	いえる	。 — J	5、収益	活価格は	<b>賃貸市場</b> :	が形成さ	きれて	ていないか	こめ適用
(8) 公規 示準	代表標準地  価 標準地番号  格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較			の規		内 準 訳 化	交通		地域要	交通	
価と 格し をた	· 公示価格	円/n	<u>[</u>	1 00	100	100	[ 100	1			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	_   1	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		りの	の比差	/ m \	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 -2.0 +17.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,600 円/n		02.2]	100 [100.0]	100 [110.1]	[100.	0]	3	4,000	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 校 である場合の検討	通地点(代表标	32,700		形 状	地域	引 うきばい 筑	微増し 後市郊	ており 外の既	、宅地 版住宅	需要は他域で、	ら微減に転 依然として ・中心地に る等、宅地	じたもの 堅調に排 比べ利係	能移し 更性に	している。 こ劣るもの	)の、周
準価地の前が	標準地番号 公示価格	標準地 - 円 / 1		- 円 / ㎡ 	成 況 要 因 の	(個別的) 要 因	为 個			動はない		.556		a 3 ('		

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画地 の形状	接面道状况	直路の	設の	要交通旅 の状況	<b>E</b>	法令上の規 制等
a	筑後 7 C		<b>参</b> 市				建付地	(	)	長方形	西4.2 m	市道			(	〔都) 70,200)
b	- 11 筑後7C		 <b></b> 後市				更地	(	)	ほぼ台形	南6 m私	道			(	(都) 70,200)
	- 1	06														
С	筑後7 C	筑	<b></b> 後市				更地	(	)	ほぼ整 形	東9 m市	道				(都) 70,200)
d	- 9 筑後7C	筑行	<u></u> 参市				建付地	(	)	ほぼ長方形	北西5.5	m市道			(	〔都) 70,200)
	- 9	01														
e								(	)							
NO	取引(	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因の比		推定標準係各(円/㎡		 個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
а	( 35	, 395	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		35,784			34,9		i路 通・	0.	.0	34,900
b	(	,028	100 [100.0]	[101.7] 100	100	100		35,623	100 [104		34,0	接	近境	0.		34,100
c	(	,338	100 [100.0]	[103.1] 100	100	_100		31,278			34,2		·克 i地	0.		34,300
d	(	)	_100	[104.2]	_100	_100		<u> </u>	_100		<u> </u>	行	· 政 · の他	0.		· · ·
e	(	,384	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		31,660	[ 92 		34,1	33 7	· UJIE	0. [ <b>100.0</b> 100	-	34,200
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		L J			= =====================================	_	因の比較の	内訳		100		
a		% / 月		0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路	-4.0	交通・	接近	-3.0	環境	+10.0
		+0.38	画地	0.0		0.0	その	他	0.0	 <b></b> テ政	0.0	L ¦その他		0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路	-1.0	交通・	接近	-4.0	環境	+10.0
		+0.34	画地	0.0	       	0.0	その	他	0.0	 テ政	0.0	その他		0.0		
c		% / 月		0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	+1.0	交通・	接近	-5.0	環境	-5.0
		+0.34	画地	0.0	-   行政 	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	 と その他		0.0		
d		% / 月			交通・持		環境		0.0	<b></b>		交通・		+4.0	環境	-10.0
		+0.38	画地	0.0	¦行政 !	0.0	その	他	0.0	<b>亍政</b>	0.0	その他		0.0		
e		% / 月	街路		交通・持	· · · · · · · · ·	環境		í	<b></b> 野路 		交通・	接近 		環境	
			画地		¦行政		その	他	í	 亍政		その他			_ =	

																` '		
(2)積	算価格算	定内	訳															
(2)-1	原促	法が	適用でき	ないは	場合その理由	R	旡成	市街地に	存し、	、再	調達原何	<b></b>	把握が団	難では	あるため。			
(2)-2	造成	战宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	合(	の価格										
造成	战事例番·	号			-			所在及	び地	番								
素地	也の取得 <sup>。</sup> (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		価村	の補修正後 各 (円/㎡)	2	造成	就工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点何	修正	貨貨	き成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
	(1.5	,	<u>100</u>	]	<u>[</u> ]								<u>10</u>	00]		]		
付帯	費用		標準化	補正	時点修正			 豊用の補修 D価格			カ 記地化率 かた価格	※で	地域較	要因の	比個別的比較	的要因	の 運	<b>頁調達原価</b>
	(円/㎡)							(円/㎡)			(円/n	n³)	+x		LUTX			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100					(		%)	<u>10</u>	]	<u>I</u>	1		
熟成	<b>戊度修正</b>		[	]	/ 100				積銅	算価	格				円/m <sup>²</sup>		•	
内訳																		
素事	情の  容	月率	变動率	造成工	標準化補正				F	]率	变動率	付帯費	標準化	補正				月率変動率
% / 月   本 費											% / 月							
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他												b b						

(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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								%
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は自用の戸	建住宅を中心とするキ	地域で、賃貸市場が未成	<b>対熟であるため。</b>			

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字津島字下峠5 2 6番 2	2907000502331-0000
2	筑後市大字津島字下峠526番4	2907000502333-0000
3	筑後市大字津島字下峠513番2	2907000502298-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 筑後(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額 8,810,000 円 1 ㎡当たりの価格 40,800 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR = T	/ = \ /T-10 = /T-WT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑後市大字	:下北島字	:櫛引121	Ⅰ0番33	3				地積 (㎡)	(	216	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の3 況	現 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の∜	3	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	分との	(都 (60	3) 2住 ,200)	居
	正方形 1:1	住宅 LS 2		東一般住宅が 、とした住宅	71111-11-11	南6 m 市道		7	K道、 ガス、 F水	羽犬塚	1.3 km		( 7	での他)	
(2)	範囲	東 30 m、西	80 m、	南 50 r	n、北	60 m	標準的	的使用	戸建	住宅地		,			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	15 m.	規模	莫		225 ㎡程	度、	形状工	E方Ŧ	形	
地	地域的特性	特記 特記すべき	事項はな	L1	街 6 m	市道		交通	羽犬均	南西方	1.3 km	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項「			路 -			施設	[ [ [			規制	 		
	地域要因の将 来予測	- 区画整然とした 完売しており、									るものと <sub>う</sub>	- 別する	<b>5</b> . 3	近隣の分	譲地は
	最有効使用の判定	標準的使用と同						(4)文 (2) (4)文 (4)文 (4)文	り個別的	<sup>‡地</sup> なり り要	, 1				
1 ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価村		40	,	円/㎡	-	-1						
"	ノ適用	収益還元法	収益価権	-		/	円/㎡								
		原価法	積算価格	-		/	円/㎡	-							
(6) ī	市場の特性	開発法 同一需給圏は、3 米市等への通勤。 傾向にあるもの。 である。	□ 筑後市おJ 者である。	対象不動産	の住宅地は 全に係るで	 或である 市場は、	市の中の	心部を	中心に	底堅い	宅地需要は	はあるこ	ことか	^ら、地値	計は上昇
<b>】</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	取引は、自用目的 きたので、これができなかった。 おり決定した。	的のものか こより比準 よって、	が中心である	る。取引 めた。一7 を標準に、	事例は、 ち、収益 指定基	同一需統 価格は、 準地を	給圏内 、近隣 規準と	の類似  地域に  した個	地域に 係る賃! 格との	字する複数 資市場が未 検討を踏ま	(の事例 :成熟で :え、銀	を収   ある   法定部	(集すること) ため求め ア価額を上	ことがで うること ご記のと
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[ 100	]			補  正 	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑後(県)	号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 標 本	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -1.0 -3.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,600 円/㎡	102.2]	100 [100.0]	100 [ 93.1]	[100		40	,200	補正.	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対象基準価	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	39,20 通地点(代表標準地等	の 円/㎡ 多と同一地。	価格 動 状況	一般的要因地類	a]」 が t 〉 筑	みられる 後市でに	る。 <u>は、市</u> の	の中心部	している	が、米国 <i>0</i> 地を中心に い動きを元	)通商政 : 戸建分	注額分		
地格の等前が	標準地番号 公示価格	+4.1 % 半年	- 円/㎡ 間	要 因 % の	個別的 要 因		筆すべき	き変化に	はない。						

NO	取引事		所在乃7 Ñ+W	世番並びに	「住尸夫	示 取引時	粘百	地積		ĪĒ	画地	接面道	路の	主要交通	旃	法令上の規
WO.	例番号		」等	品面のに	正冶化	点点	類型	201日	( m²)		杉状	状況		設の状況	1)TE	制等
a	筑後7C	筑	後市				更地	,		ほぼり	ま ぎ じ	北6.7 m	市道			(都) (80,200)
								(		)   , , , ,		角地				(00,200)
_	- 110															
b	筑後7C	筑	後市				更地	(		ほほ   形	<b>ई</b> 台	北東6 mi	私道 			(都)1住居 (60,200)
	- 10	)1														
С	筑後7C	筑	後市				建付地	(		長方)	形	北6 m市	道			(都)1住居 (60,200)
	- 111	10														
d	筑後7C	筑	後市				更地	(		ほほ     方邪	ぎ長 ド	東6 m市	道			(都)2住屆 (70,200)
	- 121	14										角地				
e	筑後7 C		 後市				更地				<b>ぎ</b> 台	北4 m市				(都)1低專
		_						(		)   形		西4 m 準角地				(50,60)
VO	- 10 取引信		事情補	時点修	建付派	載 標準化	推	 定価格	地	 域要	1	     住定標準(i		 間別的要因の	D	査定価格
	(円)		正	正	価の補工			円/㎡)	因の			(円/㎡)		<b>之</b> 較		(円/㎡)
а	(	)	100	[103.0]	100	100		00 700				40.5	街路		0.0	40.50
b	(	,322	100.0]	100 [100.9]	100	100		39,708	100			40,5	18 交通 接近	- 1	0.0	40,50
	39	,611 <sup>°</sup>	[100.0]	100	[ /	[100.0]		39,967	[ 98	3.0]		40,78			0.0	40,80
C	( 44	) , 181 ,	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		44,623	100 [108			41,08	画地 89	b (	0.0	41,10
d	(	)	_100	[101.6]	100	_100		<u> </u>	_100	)		, -	一 行政		0.0	
e	44	,512	[100.0] 100	100 [101.1]	100	100		44,337	100	9.2]		40,60	02 <del>そ</del> の		0.0	40,60
e	40	,210				[101.0]		40,250				41,1	13	<u>[<b>100</b>.</u> 100	L O	41,10
NO	ア事情の内容			補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 0.0	環境	-2.
		+0.38	画地	+2.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 -3.0	環境	+1.
	-	+0.18	画地	0.0	└	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	   交通・		環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -3.0	環境	+12.
		+0.20	画地	0.0	 ¦行政		- - その		· <del> </del>	 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		文通・		環境			街路			交通・接		環境	± +5.
		+0.27	画地		 ¦行政		その		· <del> </del>	 行政		i	 その他		L	
e	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路		- 1	交通・接		環境	+4.
		+0.18	画地		 ¦行政		その		. – – – þ	 行政		i	 その他	0.0	<u>.</u>	
	└────── 比準価格決	h 中 か:			1		1					ı	〔比準価	t女 ·		<b>10,800</b> 円 / m

														7012	(>1<)		•	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
313	素地の取得 <sup>・</sup> (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後σ	費の補 )価格 ∃ / ㎡)
			<u>100</u>	]	100							10 [	0]	<u>L</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	有	可効宅地化3 除した価格	で図	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	価
	(円/㎡)					正後の価格 (円/㎡)			(円/㎡)				LL#X			( P	] / m² )	
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]	<u>I</u>	]			
7	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率级	受動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地址	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域内の建物は	自己所有のものが多く	く、賃貸市場が未成熟で	<b>ごあるため</b> 。		

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字下北島字櫛引 1 2 1 0 番 3 3	2907000492712-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
48		
50 ###		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社iLand
筑後(県) - 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12,000,000 円1 ㎡当たりの価格53,200 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 12日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)空地河本口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の	岩														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 筑後市	大字山	ノ井字!	野田704	4番14					地 ( ㎡	積 (		226	ìź	5令上の#	見制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地のマ	利用の状	接面)	道路の丬		供給 処理施 設状況	接	要なる近の	交通施設 犬況	足との		ß) 2住 ,200)	居
	長方形 1.2:1	住宅 LS 2			の一般住宅 が混在する		東4 m 市道			水道、 下水	羽犬	塚970	m		( र	<del>:</del> の他)	
															(60	,160)	
(2)	範囲	東 40 m	、西	30 m、	南 50 i	m、北	15 m	標準	的使用	戸建	住宅均	地					
近隣	標準的画地の形料		加約	16	m、 奥行	約	14 m、	規模	<b>莫</b>		225 n	rì程度	, ;	形状	<b>長方</b>	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 4 m	市道		交通	羽犬均	冢駅東	方970	m			象基準地	と同じ
		事項				路			施設	 				規制	 		
	地域要因の将 来予測	戸建住宅を 性が高く、														部に近く	、利便
(3)量	最有効使用の判定	戸建住宅地	<u>t</u>						(	付象基準 の個別的 因		ない					
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比	較法	<b>北準価</b> 桁	各	5	3,200	円/㎡	_	의							
0	D適用	収益還元法	L	収益価格	各	38	3,600	円/㎡									
		原価法	₹	<b>積算価</b> 格	各		/	円/㎡									
		開発法			こよる価格		-	円/㎡									
(6) ī	市場の特性	同一需給圏その周辺の価格帯は、	個人であ	ある。市	5外からの	転入もみ!	られ、人	口はほ	ぼ横は	じいで推	移し	ておじ	需要は	安定し	てし	⊆する筑{ Nる。市 <sup>‡</sup>	参市及び 易の中心
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	戸建住宅が の実態を反 準価格に比 均衡にも留	映した乳	€証性の こ求めら	)高い価格。 れた。し7	といえる。 たがって、	一方、 本件で	収益価 は比準	視され 格は、 価格を	れて価格 画地規 採用し	形成:	がされ から† 益価格	にいる 分な規 路は参考	ことか!模の建 に留め	ら、 築 <i>t</i> で、	比準価体 が想定です 指定基準	各は市場 きず、比 隼地との
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	内準訳(	<b>声</b> 3	iB B B B B B B		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	<b>小元価枚</b>		[	]	100	100	[	]			補口口	甫 诓	可地		因	行政 その他	
をた		円 / m	1 10	00	[ ]	[ ]						その	)他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		<b>身点</b> 多正	標準化 補正	地域要 因のと 較		回の	対象基 の比準 (円 /	■価格 ′ m²)	内 対 訳 (4)	善 玄	ī路 Σ通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 -28.0
基の 準検	削牛指疋基準		I —	02.2]	100	100	[100.	0]	53	3,000	補口		画地 亍政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	36	,600 円/m	f   10	00	[100.0]	[ 70.6]	100			,,,,,,		その	D他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	5	51,500 F		価 変 格 動	要 医										世帯数にしている。	は引き続
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	標準地等と	:同一地, -	形 状 成 況	世 埋 要 因		きな地域 反映して						内中心	い部へ	への良好な	は利便性
地格の等前が	公示価格	+3.3 %		- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的		別的要因	因に変	動はない	, 1						
133 /3		10.0 /0			,5   55	1											

NO	取引事 例番号	F .	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	( m²)	の形	i地 / / / / /	接面道 状況	色路の	主题 設の	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	筑後7C	筑征	<b></b> <b></b>				建付地	(		ほほ ) 方形		北6 m市 東6 m	 道				(都)準工 70,200)
	- 90	)3										角地					
b	筑後7C - 90		<b></b>				更地	(		ほほ ) 方形	長	東6 m私	道			(	(都)1住居 60,200)
С	筑後7C	筑征	 <b></b>				更地	(		ほほ ) 方形	 f長 彡	南6 m市 東6 m	 道				(都) 2 住居 70,200)
d	- 1(		<u>*</u>				击地			    E→	-π.	北東6 m	チル苦				(都)1住居
u	筑後 7 C     - 91		<b></b> 後市				更地	(		長方)	1715	北宋0 川	仏坦				(旬) 1 注度60,200)
e	_							(		)							
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付え価の補具			上 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	ற要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[102.5]	100	100		40,000				54.0		路	C	0.0	
b	(	,999 )	[100.0] _100_	100 [103.6]	100.0	100		49,239	100			51,9	<u>40</u> 交 接	通・ 近	C	0.0	51,90
	56	,232	100.0]	100	100	100.0		58,256	108	_		53,8				0.0	53,80
	49	,597	[100.0]	100	[ /	] [103.0]		49,453	[ 91	.9]		53,8	画 12 行			0.0	53,80
d	( 49	) 913,	 [100.0]	[104.5] 100	100	_ <u>100</u> ] [100.0]		52,159				53,3		の他		0.0	53,30
e	(	)	100	[]	100	100		,		)					[100.	$\vdash$	
NO	ア事情の内容			100 補正の内記		][[]			<u> </u> [	] <sub> </sub> 工地域	要因	  の比較の	内訳		100		
 а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	-4.0	環境	-5.
		+0.28	画地	+2.0	├	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常(	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	+4.0	環境	0.
		+0.36	 画地	0.0	├		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	+4.0	環境	-15.
		+0.34	 画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	-6.0	環境	0.
		+0.45	 画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	(	% / 月	街路		交通・	接近	環境		:	街路		 	交通・	接近		環境	
			画地		├		その	 他		 行政		ا ــ ــ ــ ــ ا ا ا	その他				

〔比準価格:

53,200 円 / ㎡ )

才比準価格決定の理由

(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         事情補正         時点修正         素地の補修正後の価格         造成工事費         標準化補正         時点修正           (円/㎡)         <	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)												
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 正後の価格 除した価格 較 比較 (円/㎡) (円/㎡)	再調達原価 (円/㎡)												
100     [     100       [     %)     100       [     ]													
熟成度修正 [ ] / 100 積算価格 円 / ㎡													
内訳													
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 対 標準化補正 ポーカー カーカー カーカー カーカー カーカー カーカー カーカー カーカ	月率変動率												
% / 月 事 費	% / 月												
地域要因の比較	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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由										
¥	総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元; 直 純収益 純収益 後の純収益 (円)													
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	3,244,096	611,368	2,632,728	2,337,720	295,008	( 0.9765) 288,075	(3.7 0.4)							
	収益価格	8,729,545	円 ( 38	8,600 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)-2 九	想定建	物の状	<b></b>										筑後(県) ————	- 5	<del></del>	地-4
		用			建築區	面積	( m² )		構造・「	階層		延床	面積		(1	m²)
共同住3	包						100.00	W	2 1	F					200.00	
公法	上の規	制等														
用途地均			基準建廠	<b>返</b> 率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
(都)	っ仕目	₽		60 %		200 %	160 %		226 m²		.0 m×	14.5 m	前面道路:		4	.0 m
( HP )	2 11/1						100 7						特定道路ま	での距離	:	m
想定到	建物の	概要	5 0 m² (	( 2 D I	< ) × 4	戸			有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	のため			
(3)-3 糸	総収益	算出内	引訳													
7k; <b>5</b>	2	用道	<u>È</u>	床面	積	有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額	F.	<b>翻支払貨</b>	料	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
階層					(m²)	<del>+</del> (%)	( m²)	1	ደ ጥ T		(	円)	b権利金等(月数	数) b権利金等 (円)		
					400.00	100.0	400.0		4 000		400	200	1.0	)	128	3,000
1 ~	1	居宅			100.00	100.0	100.00	,	1,280		128	,000	1.0	)	128	3,000
		居宅			100.00	100.0	100.0	)	1,320		132	,000	1.0	)	132	2,000
2 ~	2	,L 0			100.00	100.0	100.0		1,020		102	, 000	1.0	)	132	2,000
~	~										<u></u>					
~																
~																
÷ı					200.00	100.0	200.0				260	,000				0,000
計  年額3	古北 賃	¥1.							260	000 !	円 × 12	ケ日 -			260 3,120,00	),000 nn
		·r·· 理費)						———	/m² x	000 1		<u> 7 円</u> 12ケ月			5, 120,00	0円
			の算出根抗	処												- 13
その作	也の収	人(駐	車場使用料	斜等)				4,700 円	/台 x		4 台×12	ケ月+				
貸倒相	れ損失	(算出	根拠、金額	預)			敷金により-	ト分に担	保されてい	ているため計上した						0 円
			相当額	c da	<del></del>		3	,120,000	円×		5.0	%				
,			(%)+(	× 仝	至 本 B (	(%))	+	225,600	円×		5.0	% =			167,28	
以上記				+ * = "	<u>د</u> ۱		000	000 [	05	0.04			20.0% -	- 3	3,178,32	
			st(空室損失 を を を を を と を と で し を し で し で し で り し り し り し り し り し り し り し			雷後)		,000 円 年数(		.0 % 年)	· × 運用利		00 % =		2,47	70 円
								円 000,	× 95	.0′%	×	C C	0.2563 =		63,30	
		に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円		%	×		% =			0 円
総収記(3)-4			+ + + ) )月額支払	賃料の	<b>省出</b> 押地	1.	( )内は支	•	244,096 円		(		14,354	円/mí)		
` '					事情神		点修 標準化		勿格 地址	域要	基準隊	古 杏	定実質賃料	基準地	基準階の	の賃料
	0 事例番号 事例の実際 事情補 実質賃料 正 (円/㎡)			正	補正	差修正	E 因のI	比較	格差修工		归/㎡)					
а	100					100	100	100		100	-		対象基準月額実施	質賃料		
	- ( ) [ ] 1				] 10	] (	] [	ı l	]	l l	]		1,349 F			
b	<u> 100   [</u>					100				<u>100</u>	_		月額支	払賃料 1,320「	円/㎡)	
С	c				[	] 100		) 100	) 1	100	_ _ ]		基準階	2 F	В	
	- (				L	,   ,0,	١ .	, L	ı l	1	<b>'</b>	,				

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳	_					
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		145,200	円	36,300,000 x 0.4 %		
維持管理費		100,368	円	3,345,600 x 3.0 %		
Λ.1Ω Λ. <del>÷</del> π	土地	21,000	円	查定額		
公租公課	建物	272,200	円	36,300,000 × 50.0 % ×	15.00	/ 1000
損害保険料		36,300	円	36,300,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		36,300	円	36,300,000 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		611,368	円	( 2,705 円/㎡ ) (編	<b>圣費</b> 率	18.8 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物:	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		35 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		20 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9765
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		36,300,000 F	3	470 000 FI / 2 000 00 2	設計監理	
一工小庄田院一		0.0044		176,000 円 / m²x 200.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0644			0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,337,720 円 10,344 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,244,096	円
総費用					611,368	円
純収益 -					2,632,728	円
建物等に帰属する純収益				:	2,337,720	円
土地に帰属する純収益 -					295,008	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				288,075	円
×				(	1,275	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 °	%			
		8,729,545	円	(	38,600	円/m²

	THE TO MICH	
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字山ノ井字野田704番14	2907000443975-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7 8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32 33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

### 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 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑後市大学	☑蔵数字大	谷5001	<b>≨</b> 38				地和 ( m² )		195 )	法令	上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との	(60,20	,	居
	正方形 1:1	住宅 W 2		美一般住宅か 争な住宅地域		東6 m 市道		水道	西牟田	∃1.3 km		(その	他)	
(2)	範囲	東 60 m、西	60 m、	南 201	n、北	90 m	標準的條	- 使用 戸建	住宅地	ļ				
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 14	m、 奥行	ī 約	14 m、	規模	'	195 m²	程度、	形状 [	E方形		
隣 - 地	地域的特性	特記 特記すべる	き事項はな	:61	街 6 m	市道	交	通一西牟田	田南東方	51.3 km	法令	対象基	基準地	と同じ
域		事項			路		施	設			規制	1		
	地域要因の将 来予測	近隣に保育所等 るものと予測す									今後と	も概ね3	見状を	維持す
(3)最	長有効使用の判定	標準的使用と同	1U				(.	4)対象基準 の個別的		261				
` '	<b>監定評価の手法</b>	取引事例比較法	比準価	格	3	1,000 円	/ m²	因						
σ	)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²							
		開発法		による価格			/ m²							
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、 米市等への通勤 傾向にあるもの である。	者である。	対象不動産	<b>皇に係る</b> す	市場は、市	の中心部	『を中心に	「底堅し	1宅地需要 <i>t</i>	があるこ	ことから	、地位	がは上昇
\ ´´検	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	取引は、自用目 きたので、これ ができなかった おり決定した。	により比準	隼価格を求る	めた。 一刀	5、収益価	格は、近	5隣地域に	係る賃	賃貸市場がオ	ト成熟で	であるた	め求め	ること
(8) 公規f 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	要 個別的 世 要因の 比較	つ のキ	象基準地 見準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	交通		域	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[ ]	_		補正			1	行政 の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑後(県)	号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		o し の b	聚基準地 比準価格 円/㎡)	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	域	一 街路 交通 環境	-3.0 +6.0 +16.0
基の準検		地の価格 ,600 円/㎡	[102.2]	100 [100.0]	100	[100.0]	_	30,700	補正	行政	0.0		行政 の他	+2.0 0.0
地討 (10) 対年 象標( 基準/	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共		)() 円 / ㎡	価 変 格 動	(一般的) 要 因	景気がみ	られる。			その他 るが、米国( 宅地を中心)				
坐準 地の前の前の	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡ =間	が 成 要 因 の	要因例的要因	a 」 あり: i 〉 特筆	宅地需要		して底	堅い動きを表				
	1 1 1		-											

筑後(県) - 6 宅地-2

V0	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 形状	接面追状況	直路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑後 7 C	筑	後市				建付地	(		(ほぼう) 方邪	ぎ長 ド	北西5.5	m市道	İ			(都) (70,200)
		01															
b	筑後7 C		後市				建付 地	(		) 方形	ぎ長 ド	北西6 m	道路				(都)工業 (70,200)
С	筑後 7 C	筑	後市				建付地	(		長が )	5形	東7.2 m	 市道				(都)1住居 (60,200)
d	- 11 筑後7C						建付			Ed	5形	東6.2 m	市道				(都)1住居
u	- 12i		נו <i>א</i> ו				地	(		)	מונ	未0.2 III	마면				(60,200)
e	_ 12   筑後7℃	_					建付			長方	 5形	北西4.3	 m私道	i		$\dashv$	(都)
	- 12						地	(		)							(70,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地の	」 域要 比較		性定標準(		個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[104.2]	_100	_100			_10					<b>計路</b>	C	0.0	
b	30	),384	[100.0]	100	100.0]	100.0]		31,660	100	3.0]		30,7		を通・ 接近	C	0.0	30,700
D	32	, 330,	[100.0]	[100.8] 100	[100.0]			32,589		1.9]		31,0		環境	(	0.0	31,100
С	(	)	_100	[101.7]	_100	_100			_10				Ē	画地		0.0	
d	29	,589	[100.0]	100 [102.7]	100.0]	[100.0]		30,092	100	5.9]		31,0	55 1	<b>亍政</b>	C	0.0	31,10
u	25	, 952	[100.0]	100	[ 86.0]			30,992		0.0]		30,9	92   -	その他	C	0.0	31,000
e	(	)	100	[101.6]	100	100			_10						[100.	<b>o</b> ] [	
VO			[100.0] ウ標準化			[100.0]		30,126				31,4 の比較の			100		31,400
NO	の内容			神正のかず	N.					11.26.22	<b>%安</b> △	1071C#X07	/שניו				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 0.0	環境		0.0	街路		-1 0	交通・	接近	+4.0	環境	0.0
		+0.38					その		. – – –	 行政			 その他		0.0	<u>_</u>	
h	正常	% / 日	街路		交通・接		環境			街路					-2.0	一理增	<u> </u>
D		+0.20			. L							j				L	+7.( 
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
C			街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路 		i			+2.0	□環境 □ □	-5.(
		+0.28	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	<u>b</u>	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通·	接近	-2.0	環境	+2.0
		+0.27	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	 Ь	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境			街路					-4.0	環境	± +3.0
		+0.18			¦行政		ところ			 行政		i	 その他		0.0	L	
	               			0.0	İ	0.0	i		0.0			0.0		価格:			81,000 円 / m

									370 IX	( >   >	·		ں تاری
(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	<b>持街地のた</b>	め								
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	西法の適用が可能	と な場合の	価格									
造成事例番号		-		所在及び	地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価格	補修正後円/㎡)	造原	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点的	<b>修正</b>	造修	正後の	費の補 価格 / ㎡)
	<u>100</u> [ ]	100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	]			
付帯費用	標準化補正	時点修正		用の補修		効宅地化薬	図で	地域要因の 較		的要因の	再	調達原	価
(円/㎡)		正後の <sup>(</sup>	1脚倍 円/㎡)	际	した価格 (円 / n	'n)	₩X	比較			(円	/ m² )	
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]					
熟成度修正	[ ]	/ 100			積算個	格			円/m²				
内訳				·									
素 事情の 月率地 内容	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	街路	3	交通・	接近	3	環境		行政		7	一の他		

(3	)収益価格算定内訳						
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域内の建物は	自己所有のものが多く	く、賃貸市場が未成熟で	であるため。		

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字蔵数字大谷500番38	2907000458121-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社iLand
筑後(県) - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額 12,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 48,500 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

乙 剪	11年間観り送り	が注画	ル女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑行	<b>後市大字</b>	長浜字野	7中243	7番23					地 ( m	清 (	25	4	法令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	)利用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通の状態	通施設と 況		(都) 1住居 (60,200)	
	E方形 :1	住宅 W 2			美一般住宅に 5見られる(		西6 m 市道			水道、 下水	羽犬	 塚1.1 k	XM		(その他)	
(2)	範囲	東 30	m、西	60 m、	南 50	m、北	90 m	標準	■的使月	用戸建	住宅	地				
近隣	標準的画地の形料	大等	間口約	勺 16	m、 奥行	<b></b> 約	16 m	、規	模		260 ı	n²程度、	形丬	犬 正	方形	
地域	地域的特性	特記:特事項:	にない			街 - 6 m 路 -	市道		交通施設		冢駅南	東方1.1		令	対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				!域で、周i !傾向を継					分譲地	が見	られ、ラ	売れ行き	も堅	≚調であるこ	とから
	有効使用の判定	戸建住3	<b>官地</b>							対象基準の個別的 因	準地 か要					
	定評価の手法 適用	取引事例収益還元		比準価			8,500 4,300	円/㎡ 円/㎡		Д						
ı		原価法		積算価	格		/	円/m²	2							
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡	2							
(6)市	場の特性	その周辺	2の個人で	である。i		周辺では	近年宅均	也開発が	多く身	見られ、	人口	の流入が	が見られ		的とする筑後 市場の中心値	
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	の実態を	反映した 比し低位	実証性の	の高い価格	といえる。 たがって、	一方、 本件で	収益価 では比準	ト格け	画地共	模等	から十分	かり担模	の建	ら、比準価格 築が想定でき て、指定基準	÷ਰਾ ਮਿ
示準格	代表標準地 標準地番号 8	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		内	票 街道 隼 交i 化 環 <sup>場</sup>	通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² [	100	100	100	[ 100	1				浦 画 <sup>坊</sup> E 行』 その(	跂		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑後(県)	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差		内	票 街道 隼 交i 化 環 <sup>坎</sup>	通 0	.0	地 街路 域 交通 要 環境	-4.0 -1.0 -18.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,600 円 /	.  -	102.2]	100 [100.0]	100	100	<u> </u>	4	8,000		浦 画 <sup>坊</sup> E 行i その(	攺 0	.0 .0 .0 .0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 <i>8</i> 象標 <i>0</i>	削牛惊华1心恰		47,000		価 変格 動	一般的 要 因	ند ا					いら微減	に転じた	もの	の、世帯数は 移している。	引き続
基準核 準価部	・2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代:標準地	表標準地等	を同一地 -	形状成況		域 ) 境	きな変 境の良	動要因 好な地	はない 域であ	が、 り、信	間辺で大 注宅需要	規模分譲 は堅調に	開発 推移	が見られるな している。	ど、住
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+3.2	% 半年間	円 / ㎡ 引	要 因 % の	(個別的)要 因	的) <b>個</b>	別的要	因に変	動はなり	l I					
	-		_													

(1)	比準価村	A算正[	为訳 												
NO	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画地の形状			主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
а	筑後70		後市				建付地	(	)	ほぼ正方形	北6 m市 東6 m	道			(都)準工 70,200)
b		903					ᆂᄴ			ロコゴ目		**			(都)1住居
D	筑後7 (	905	1支巾				更地	(	)	ほぼ長   方形	来0 111/14				(部) 1 任店 60,200)
С	筑後7						更地	(	)	長方形	南6 m道	路			(都)2住居60,200)
		913	-46.3												
d	筑後70		後市				更地	(	)	長方形	北東6 ㎡	私道			(都)1住居 60,200)
e	- 9	913													
	_							(	)						
NO		 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地地		 推定標準ſ 格(円/㎡		则的要因 <i>0</i> 较	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	8,999	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		49,239	100 [106		46,1	街路		0.0	46,100
b	(	0,999	100.03	[103.6]	100.0	100		49,209	_100		40,1	47 交通 接近	. (	0.0	40,100
С	5	6,232	[100.0]	100	100	[100.0]		58,256	100		48,7			0.0	48,800
	4	5,812	[100.0]	100	[ / ]			45,680			48,8	56		0.0	48,900
d	( 4	9,913	100 [100.0]	[104.5] 100	100	100 [100.0]		52,159			48,2			0.0	48,200
e	(	-,	100		100	_100		,	_100	)	,-		[100.	-	,
NΩ	ア事情	イ日落	[ ] ☑ ウ標準化	100 補正の内証		[ ]			[	]   	 因の比較の	内訳	100		
	の内容			111111111111111111111111111111111111111	•						. — • • • • • • • • • • • • • • • • • •	1 3 47 (			
а	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	<b></b>	0.0	交通・接近	ī -3.0	環境	+10.0
		+0.28	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 <b></b>	0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	<b></b> 封路	-1.0	交通・接近	Í +5.0	環境	+15.0
		+0.36	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 <b></b>	0.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / F	1 街路	0.0	<del> </del>  交通・扌	<del></del> <del></del>	環境		0.0	 封路	0.0	交通・接近	Í +5.0	環境	-11.0
		+0.34	1	+4.0	└ ¦行政	0.0	\ <del>て</del> の	-	0.0	 <b></b>	0.0	その他	0.0	L	
d	正常	% / F	1 街路	0.0	<del> </del>  交通・扌	<del></del> <del>g近</del> 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	-1.0	交通・接近	Í -5.0	環境	+15.0
		+0.45	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 <b></b>	0.0	その他	0.0	L	
e		% / F	計 街路		<del> </del>  交通・打		環境		í	 封路		交通・接近	Í	環境	
			画地		└ ¦行政		その	 他	  1	 <b></b>		その他		L	
	│ 比準価格	油定の	理由		1		1					〔 比準価格	. •	,A	<b>3,500</b> 円 / ㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 48,500円/㎡〕

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原位	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地にで	字し、	再調達原価	iの	把握が困	難でで	あるため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	์ )	標準	化補正	時点何	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	L10	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>Z補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	<b>西格</b>				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<sup>室</sup> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		2	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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,822,388	726,924	3,095,464	2,801,400	294,064	( 0.9765) 287,153	(3.7 0.4)
	収益価格	8,701,606	円 ( 34	4,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	物のお	大況										筑後(県) ———	- 7		地-4
		用	途		建築面	面積	( m²)		構造・原	階層		延床	 面積		(1	m²)
共同	自住宅						120.00	W	2 F	:					240.00	
2	 公法上の規	制等														
			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
(者	阝) 1住	居		60 %		200 %	200 %		254 m²		.7 m× 1	6.2 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
想	見定建物σ	)概要	6 0 m² (	2 D I	K) × 4	戸			有効率 の理由	1(	00.0 %	外階段(	_			
(3)	-3 総収益	<b>等出内</b>	1記													
	階層	用资		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 *料	月	]額支払賃	: <b>半</b> 斗	·保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
	ra/e				( m²)	(%)	(m²)	1			(	円) t	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		居宅			120.00	100.0	120.00		1,280		153,	600	1.0	0	153	3,600
1	~ 1	一七			120.00	100.0	120.00		1,200		100,	300	1.0			3,600
2	2 ~ 2	居宅			120.00	100.0	120.00		1,310		157,	200	1.0			7,200 7,200
	~															
	~														310	0,800
	計				240.00	100.0	240.00				310,	800				,800
年	額支払賃	料							310,	800 F	円 × 12	ケ月 =		(	3,729,60	00 円
a	共益費(管	理費)						円	/m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠													
		`	車場使用料					1,400 円			4 台x 12			=	211,20	
		-	根拠、金額	貝)			敷金により十	-分に担 729,600		167	の計上し 5.0					0円
	室等によ + a)x 空		ミ相当額 ハ(%)+(	x 空	室率B(	(%))	·	211,200				% =			197,04	40 円
L)	 人上計	+ a+						,_00	13.0		3.0				3,743,76	
			益(空室損労	<b>卡考慮</b> 律	<del></del> <b></b>		310	,800 円:	× 95	.0 %	×	1.0	00 % =			53 円
			益及び償却			慮後)		年数( ,800 円:		年) .0 %	運用利 ×	回り( 0	1.00 %) .2563 =		75,67	75 円
7	の他の収え	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円:	x	%	×		% =			0 円
**	8収益	+	+ +					3,8	322,388 円		(		15,049	円/㎡)		
Ť			月額支払				( )内は支									
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	ļ	事情补正	甫   時;  正 	点修 標準化 補正	( 建物 建物	物格 地坎 E 因のb	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料 ]/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а					<u>100</u>		] 100		100	<u>)                                    </u>	100	- 1		対象基準月額実施	階の 質賃料 1,339 F	円/㎡
b			(	)	100	_ [_ ] 100	100		<u>100</u>	) )]	100	- ]		月額支		
С			(	)	_100	_ []	] 100	100	100	 ) l	100	- - 1		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		174,000	円	43,500,000 × 0.4 %	6	
維持管理費		118,224	円	3,940,800 x 3.0 %	6	
/\	土地	21,500	円	查定額		
公租公課	建物	326,200	円	43,500,000 × 50.0 % ×	15.00	/ 1000
損害保険料		43,500	円	43,500,000 × 0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		43,500	円	43,500,000 × 0.10 %	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		726,924	円	( 2,862 円/㎡) (	経費率	19.0 %
3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		35 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		20 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9765
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		43,500,000 F	9	470 000 FI ( " 2	設計監理	
二利连梯借票支		0.0644		176,000 円 / ㎡× 240.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率			_	0.0487 x 40 % + 0.0693 x 40 % +	0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×		2,801,400 F 11,029 円/i	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	,			
総収益					3,822,388	円
総費用					726,924	円
純収益 -					3,095,464	円
建物等に帰属する純収益					2,801,400	円
土地に帰属する純収益 -					294,064	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				287,153	円
×				(	1,131	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%			
		8,701,606	円	(	34,300	円 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字長浜字野中2437番23	2907000471009-0000
2	THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	
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		

令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社iLand
筑後(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額 57,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 63,200 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 12日	(6)	[令和 7年1月]	52,000 円/m²
( a ) 🖶 U 🖶 🗆	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T+D = /T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	この埋田の野	岩													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 筑後市	大字山。	山ノ井字扇田769番7								[	902	Ìā	去令上の規	制等
地地	形状	敷地の利況		周辺( 況	の土地の利	利用の状	接面道	直路の1	···· 女	供給 処理施 没状況	主要な交通施設との 接近の状況			(都) 商業 (80,400) 準防		
	長方形 1:2.5	事務所兼車原	車		事務所等か 品いの商業		西15 m 国道		-	K道、 F水	羽犬塚430 m			(その他)		
														(90	,400)	
(2)	範囲	東 40 m.	、西	70 m、i	南 70 i	m、北	20 m	標準的	的使用	店舗	・事務	所兼共同位	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間	口 約	30 n	n、 奥行	約	35 m、	規模	莫	1,0	000 m³₹	呈度、	形状	長方形		
地域	地域的特性	特記 特にな	はい			街 15	m国道		交通	羽犬塚	駅東方	7430 m	法令	対	象基準地	と同じ
坳		事項				路			施設	 			規制			
	地域要因の将 来予測	市中心部の まま推移す														現状の
(3)聶	侵有効使用の判定	店舗・事務	所兼共[	司住宅均	<b>b</b>				( σ.	対象基準2個別的		口・奥行	の関係			-2.0
	監定評価の手法	取引事例比	較法 比	<b>上準価格</b>		6	4,700 F	9 / m²	医	<u> </u>						
σ.	)適用	用 収益還元法 収益価				益価格 46,400 円/㎡										
		原価法	秱	責算価格			/ F	9 / m²								
		開発法	開	開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市	万場の特性	同一需給圏 中心は、営 等も期待で や取引動機	業用事務 きる。市	所又は 前中心部1	店舗等の こ近い幹線	事業用地( 線道路沿し	の取得を ハの商業 <sup>は</sup>	目的と <sup>7</sup> 也であり	する法 り、近	人。ま 年需要	た、賃は回復	貸物件も 傾向にある	見られる	こと	ヒから開発	事業者
ìÉ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は 。一方、近 得ないこと 基準地との	隣地域及 から、収	びその/ 【益価格I	周辺では1 は低位にi	資店舗や負 試算された	貸事務所領 た。した7	等の賃1 がって、	貸市場 、本件	は活発では比	とは言	えず、元	本価値に	.見:	合う賃料を	収受し
(8) 公規 示準	代表標準地価 標準地番号	標準地		持点 多正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と				_				_			補	<sup>圾児</sup> 画地		因	<sup>圾児</sup> 行政	
格し をた	公示価格	円 / ㎡	10	$\frac{1}{00}$	100	[ ]	-   <u>l</u> 100	1			正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	号		点	標準化	地域要		的	対象基		標	街路	0.0	地	街路	0.0
指か 定ら	筑後(県)	5 -	修正 5 - 2		正 補正 因のは 較		比 要因の の比準価格 (円/㎡)		m²)	内準交通訳化環境		0.0	域 要	交通 環境	-3.0 -13.0	
基の		前年指定基準地の価格		4.1]	100	100	[ 98.0	01			補	画地	0.0	因	行政	-5.0
準検 地討	40	,000 円/㎡		<u> </u>	100.0]	[ 80.2]	-		62	,300	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格	王標準価格 61,900 円 / ㎡ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 3 場合の検討 表標準地 標準地		価 変 格 動	1 1	一般的 競後市では、人口は横ばいから微減に転じたものの、世帯数は引き き微増しており、宅地需要は依然として堅調に推移している。								引き続		
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地			形 状成 況	地域 市内中心部の商業地域と					として成熟しており、大きな変動要因はなく、 している。						
地格の等	公示価格		-	- 要   円/㎡ 因   個別的			的 個別的要因に変動はない									
前か	変動率 年間	+2.1 %	半年間	%	o の											

取引事 例番号		所在及び地番並びに「住居表示 」等						示 取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	回地 彡状	接面道: 状況	路の 主設	要交通施 の状況	法令上の規制等 制等
		<b>牟田市</b>				更地	(		不整)	逐形		国道		商業 (100,400) 駐車付置義務			
		留米市				更地	(		ほほ) 方形	f長 彡	北西9 m県	<b>望道</b>		2 住居 (60,200)			
	_	留米市				更地	(		ほほんが	f長 彡	東12 m国 南4.8 m	道		準住居 (70,200)			
		∞米市				建付	(		,		角地	<b>旦</b> 诸		1住居			
		■小山				地	(		)	≣πν	北西8 m			(70,200)			
							(		)								
		事情補正	時点修 正									個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)			
( 63	,527	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100		-		63,591	[ 96	6.0]		66,24	_ ~	0.	64,900			
( 59	, 494	100 [100.0]	[101.0] 100				60,089				65,88		0.	04.000			
( 74	,022	100 [100.0]	[103.7] 100	100	100 [103.0]		74,525				66,010	画地	-2.	64,700			
( 53	,522	100 [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [ 94.5]		57,090				64,50		0.				
(	)		100	100	100			100	<u></u>				[ <b>98.0</b> 100	)			
ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部						工地域	 艾要因	 の比較の内	可訳					
正常				Ĺ		. L		0.0	街路 		i		0.0	環境 -4.( 			
		四地		1		1		0.0			1		0.0	·····			
				Ĺ		L							0.0	<sup>哀境</sup> +1.( -------			
正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-3.0	環境 +25.(			
	+0.34	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0				
				Ĺ		L							-3.0	環境 -4.( 			
		四地		1		1		0.0					0.0	·····			
1'	% / 月	街路		交通・技	安近	環境		1	街路		3	交通・接近	! }	環境			
	大年田7         - 120         久 3         - 3         - 3         - 4         - 4         - 4         - 5         - 4         - 5         - 4         - 4         - 5         - 7         - 4         - 5         - 7         - 4         - 5         - 7         - 4         - 5         - 7         - 7         - 8         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 8         - 7         - 7         - 7         - 7         - 8         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7         - 7	大 年 日 7 K	大牟田 7 K	大牟田 7 K	大全田 7 K 大全田市 - 1205	大全田 7 K 大半田市 - 1205	大全田 7 K  大全田市	大全田 7 K 大学田市	大全田7 K 大全田市	大全田 7 K	大全田市	大全田市	大会田 T K   大会田市	大会田 7 K   大会田市   大会			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に	存し、	再調達原何	面の打	把握が困	難でる	あるため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				•		所在及	び地番	Î							
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100																
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		正後0			与効宅地化록 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	・接近		環境			行政		-	その他	

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	27,212,098	6,090,980	21,121,118	19,597,500	1,523,618	( 0.9616) 1,465,111	(3.9 0.4)
	収益価格	41,860,314	円 ( 40	6,400 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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)	-2 想定建	物の状	大況											筑後(県) ————			地-4
		用	途		建築ī	面積	( m² )			構造・降	階層		延床	面積		( r	m²)
店舗	・事務所	兼共同	月住宅				350.00		R C	4 F	=				1	,400.00	
么	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽率	巡等	指定容積	 積率	基準容積率	等	地積		間口	 ]・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	3) 商業		g	90 %		400 %	400	%		902 m²	20	.0 m× 4	48.0 m	前面道路:			5.0 m m
想	民定建物の	概要	1 階店舗、	2	Ľ 谐事務所	f、3 ·	4 階共同住宅	きを		有効率		93.8 %	エレベ 的	ータなし4阝			標準
(3).	-3 総収益	* 管出内	1章														
. ,	階層	用道		床面	i積	有効率	有効面積		1㎡当た 支払賃料	リ月額	F	割額支払賃	<b>5</b> 米斗	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	ra/e				( m²)	(%)	(n	- 1	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1 店舗 350.00				90.0	315.	00		2,200		693	,000	8.	0	5,544	1,000	
					95.0	0 332.50			1,840	611,800			6.	0	3,670	,800	
	~ 3	居宅			350.00	95.0	332.	50		1,450	482,125		, 125	1.0			2,125
		居宅			350.00	95.0	332.	50	50 1		485		, 450	1.	0	485	5,450
4	~ 4													1.	0	485	5,450
	~			1	400.00	93.8	1,312.	50				2,272	375			10,182	2,375
	計				400.00	33.0	1,012.	50								967	7,575
	額支払賃										375 F	円 × 12			2	27,268,50	
	共益費(管		の祭山 担加					円/㎡ x				mx	12ケ月	=			0円
	•		の算出根拠 車場使用料等	差)				5	700 円/台	~		15 台x 12	ケ日+		=	1,026,00	η Ш
			根拠、金額)	- /			敷金により										0円
	室等によ	`							68,500 円			5.0					- 13
			A(%) + (	x 空	室率B(	(%))	+	1,0	26,000 円	×		5.0	% =			1,414,72	25 円
IJ	(上計	+ a+													2	.6,879,77	75 円
			益(空室損失者				10,18	32,3	875 円 ×		.0 %			00 % =		96,73	33 円
			益及び償却額						≅数( 575 円 ×	4 4 95	.0′%		回り( 	1.00 %)		235,59	
			保証金等の運	用益	(空室損失	:考慮後)			円×	T	%			% =	T ( 2)		0円
	◎収益 4 1 ㎡ <sup>3</sup>		+ + D月額支払賃	*¥1 ~	笛山 扣 #	ın	( ) +1+	<del>+</del> +/	27,212	,098 円		(		30,169	円/m)		
NO	-4 IIII= 事例番		予領文払員 事例の第 実質賃料 (円/m	<b>ミ際</b>	事情社正		( )内は 点修 標準 補正		建物格 差修正	地域	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料
а			(13711	· <i>)</i>	100		1 400		100	400	<u> </u>	100			対象基準	書階の	
	-		(	)	<u>100</u> [	] 10	0 [	]	100 [ ]	[	]	[	]			質賃料 2,215 F	円/㎡
b	<u> 100   [</u>				0 100	]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	]	<u>100</u>	1		月額支	払賃料 2,200 F	円/㎡)		
С	c <u>100</u> [			<u>100</u>		<u>100</u>		) <u> </u>	100	-		基準階	1 F	В			

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	<b>三額相当額</b>		算	出根拠		
修繕費		1,675,000 F	<del>ŋ</del>	335,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		1,131,780 F	7	28,294,500 ×	4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	101,700 F	<del>၂</del>	查定額			
公租公課	建物	2,512,500 F	7	335,000,000 ×	50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		335,000 F	<del>ŋ</del>	335,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		335,000 F	7	335,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	<del>ŋ</del>				
~		6,090,980 F	7	( 6,753	円/㎡)	(経費率	22.4 % )
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.9 %	Ď	g:賃料の変動率			0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	30 %	ó	n b : 仕上の経済的耐用年数			30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	Ξ.	:未収入期間を考慮した修正	E率		0.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目		定額		算!	出 根 拠		
建物等の初期投資額		335,000,000 円				設計監	
				232,000 円 / ㎡x 躯体部分	1,400.00 m 仕上部分	íx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0585		0.0401 × 40 % + 0.054		+ 0.0871	
建物等に帰属する純収益 ×	(	19,597,500 円 21,727 円/㎡					
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		,				
総収益						27,212,098	8 円
総費用						6,090,980	) 円
						21,121,118	3 円
建物等に帰属する純収益						19,597,500	
土地に帰属する純収益 -						1,523,618	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		+			1,465,111	
×				(		1,624	4 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	Ď				
		41,860,314 円	3	(		46,400	) 円 / m²

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字山ノ井字扇田 7 6 9番 7	2907000444168-0000
2	_	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額 570,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 51,000 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑後市大字	前津字大均	平152番	昏1外					地積 ( ㎡ )		,167 )	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面	道路の丬	3	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) (70,200)
	長方形 1.5:1	店舗 S 1		な小売店舗 ある路線商		北25 m 国道、 西側道		7.	水道	羽犬塚	2.4 km		(その他) (80,200)
(2)	 範囲	東 300 m、西	300 m、	南 100 r	m、北	100 m	標準的	的使用	低層	店舗地			. ,
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 120 i	m、 奥行		90 m、	規模	 莫	10,8	300 m²₹	呈度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記」特記すべき	事項はない	1	街 - 25	m国道		交通施設	羽犬塚	水東方	2.4 km		(都) (70,200)
	地域要因の将 来予測				 5発展的	 に推移す			則する。	,閉鎖	店舗や空	1	└ 等はほとんど見られ
	最有効使用の判定	標準的使用と同						(4)文 の 迂	の個別的	地 角	地 部高圧線	下地	+1.0 -1.0
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格			,	円/㎡ 円/㎡						
•		収益還元法 原価法	収益価格 精算価格	-	3	-,	円/m 円/㎡	-					
		開発法	12071 1111	ī よる価格			ワノIII 円ノ㎡						
(6)計	市場の特性	る投資家等である	る。旧来か	らの駅前商	商業地域	は衰退傾	向にあ	るもの	の中心	市街地	周辺の幹約	泉道路沿	
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由		内な価格で 情度が劣る	あるが、貧	建物は想	定による	もので	あり、	建築費	及び家	賃等に想え	定要素を	1。収益価格は収益性 全含み、比準価格と比
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点	<b>↓</b> ≖ 3生 / 1∠									/ C、 頭促計[個額を工]
価と		-	修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準	街路 交通 環境		地 街路域 交通要 環境
格しをた	公示価格	- 円/㎡			因のは	比 要原 比輔 [	の	の規準	価格	内 準 化 補 正	交通		地 街路域 交通
格し	公示価格 	円/㎡	修正	相正 100	因の比較   100	と 要ほ 比較	国の 文 ] 」 」 」 目の こ	の規準	(本格) 地格、 地格、	内 準 化 補 正	交通 環境 画地 行政		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政
格を (9) 指定基準	指定基準地番前年指定基準	円/㎡	修正 [] 100	100	因の比較	世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世紀 世	国の 文 ] 」 」 」 目の こ	の規準/ 対の円 対の 基準	(本格) 地格、 地格、	内訳 内訳 内訳	交環画行の 番 ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) (		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 地 街路 域 交通
格を (9) 指定基準地 (1対象	公示価格 指定基準地番 前年指定 基準地 6 6 6 6 7 8 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	円 / ㎡ 号 ・ 地の価格 円 / ㎡ の検討 49,00 通地点(代表標準地	修正    100	100 [	Too   To	E   E   E   F   F   F   F   F   F   F	In   In   In   In   In   In   In   In	の ( 対の (	を を を を を を を を を に 回復し	内訳 内訳 て	交環画行の 街交環画行の おうででです おうでで まずい おうりょう でく おいき おいま おいま おいま おいま おいま おいま おいま おいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま か		地域要因 で
格を (9) 指定基準地 (10) 年	公示価格 指定基準地番 前年指定基基新価 が が が は続に標準地が検 である場標準号 である場標準号 である場標準号 である場標準号	円 / ㎡ 号 ・ 地の価格 円 / ㎡ の検討 49,00 通地点(代表標準地	修正    100	100 [ ] 標準化 補正 200 [ ]	国教 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	E     [ 100 個要比       [ 100 個要比       [ 100 別段を       [ 100 景が 整店	In	の( 対の( ) 対	価格) 地格 回復 にいる いんこう にんしん にんしん にんしん にんしん にんしん にんしん にんしん はんしん は	内訳 内訳 て 舗準化補正 標準化補正 は が 増	交環画行の 街交環画行の おうででです おうでで まずい おうりょう でく おいき おいま おいま おいま おいま おいま おいま おいま おいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま か	る路線商	地域 受 環境 と で で で で で で で で で で で で で で で で で で

· ///	<b>动异洲伯</b>													M1友(宗 <i>)</i>	5 - 4	2 七地-2
(1)	比準価格算 	東正人	」記入													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	他番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o o	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八女7 C	八3	女市				建付地	(	,	(ま) 形	ぼ整	西14 m国	国道			(都) (70,200)
_	- 1105		, _								+/	<b>+</b> =	7,34		_	c term s
b	八女7 C		女市				更地	(		)   个!	整形	東12 m回 北7.5 m 角地				(都) (80,200)
	- 203 八女7C		 女市				建付			(E)	 ぼ台	北12 m県	建道		_	 (都)準工
			~115				地	(		)   形	. Б. П	西4 m				(60,200)
d	- 413 久留米70		留米市				Ζ≢/ <del>.</del> †			- T	東文Ⅱ公	南西14	<b>※国治</b>			 準住居
u	· 907		当水巾				建付 地	(		)	整形		国理			学住店 (60,200)
е	久留米7 C		留米市				更地	(	,	長:	 方形	南16.5	m国道		- 1	準工 (60,200) 持別用途地区
NO	- 1037		#±+±	n+ 1- //5	7# /	+亜洋/1/	14	·	111-1	L-11 2FF		A 中 + 亜 / # / /	# /G			本中供物
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	因のは	域要 比較		住定標準( (円/㎡)		別的要因の  較	0	查定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[102.7]	100	100		47 447	100			<b>50.0</b>	街路		0.0	54 000
b	46,2	200	100.0]	100 [102.1]	100.0]	[100.0]		47,447	100			50,9	63 安通 接近	(	0.0	51,000
~	42,7	700	[100.0]	100	[ / ]			47,030	[ 93			50,5			0.0	50,500
С	(	450)	100	[101.2]	100	100		44 405	100			54.0	画地	ļ (	0.0	54 000
d	41,4	450	100.0]	100 [104.1]	100.0]	[102.0]		41,125	100			51,3	42 行政	ι (	0.0	51,300
	49,3	391	[100.0]	100	[100.0]			52,465	[102			51,0	36 その	)他 (	0.0	51,000
е	1,	)	100	[106.3]	100	100		50 407	100			<b>54</b> 0	50	[100.	0]	E4 400
NO		242 月率	[100.0]	100  補正の内記		[100.0]		53,407				51,3 の比較の		100		51,400
110	の内容変	動率	フ1ホー10	IHITT OO LIE	`						<b>%</b> &E	10710+207	r JH/(			
a			街路	0.0	_   交通・接 	新 0.0	環境		0.0	 街路 		-3.0	 交通・接	近 -4.0	環境	0.0
	+0	0.30	画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 -4.0	環境	0.0
	+(	0.30	画地	 -7.3	   行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常 %	/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・接		環境	-14.0
		0.30			 ¦行政		として			 行政		i	 その他	0.0	Ĺ	
d	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	+6.0
	+(	0.41			 ¦行政		その		-	 行政			 その他	0.0	`L	
e	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	+2.0
		0.63			_  ¦行政		¦ ¦その			 行政		L	 その他	0.0	L	+2.0
	             	定のエ		0.0	I	0.0	1		0.0			0.0	〔比準価		F	<b>1,200</b> 円 / ㎡)
<u>ا</u> اد~	心午间怕水	たりび	土四										(儿午)叫	п.	9	1,200 🗆 / 111 .

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番	÷							
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	j	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	I						<u>10</u>	]	1(	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>化補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比 	較		街路			交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 ( 円 )	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	89,086,250	19,746,900	69,339,350	54,951,200	14,388,150	( 0.9794 ) 14,091,754	(3.9 0.4)
	収益価格	402,621,543	円 ( 36	5,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	2 想定建	物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::											筑後(県) ———	J - Z		也-4
		用	途		建築面	i積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		( n	n²)
店舗							5,000	.00	S	1 F	-				5,	000.00	
公治	去上の規	制等															
	地域等		基準建蔽率	等	指定容積	率	基準	容積率等	地積		間口	 〕・奥行		前面道路、	幅員等		
(都)	)		80	%		200 %		200 %	1	1,167 m²			36.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想是	定建物の	)概要	低層店舗を	想是	Ė					有効率 の理由	10	00.0 %	1棟貸	しのため。		•	
(3)-3	3 総収益																
. ,	層	用途		末面		 有効 率	有	 効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 <sup>料</sup>	F.	割額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
PE					_	(%)		( m²)	(円)	1		(	円)	b権利金等(月	数) b権和	引金等	(円)
1	~ 1	店舗		5,	000.00	100.0		5,000.00		1,550		7,750	,000	10.0	0	77,500	,000
<u>'</u> _																	
	~																
	~																
	~																
	~															77,500	000
	計			5,	000.00	100.0		5,000.00				7,750					
	額支払賃										000	円 x 12			93	3,000,00	
	益費(管		の算出根拠						円/	m² x		mx	12ケ月	=			0円
			カテロ 低級 車場使用料等	)					円/	 台 x		台×12	ケ月+		=		0 円
			根拠、金額)	,			敷金	により充		<u> </u>		H . 12	<i>,</i> , , ,				0円
	室等によ								000,000	円 x		5.0	%				
			(%)+( >	空	室率B(	%))	+			円×		5.0	% =		4	,650,00	0 円
以_	上計	+ a+													88	3,350,00	0 円
			(空室損失考						000 円 ×		.0 %			00 % =		736,25	0 円
権和	利金等の	運用益	込び償却額(	空室	<b>Z損失考慮</b>	震後)		償却的	₣数( 円 ×	:	年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
その	0他の収/	(に係る	保証金等の運用	月益(	(空室損失者	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総山	収益	+	+ +						89,08	86,250 円		(		7,978	円/㎡)		
(3)-4	1 1 m² ≝	たりの	月額支払賃	斗の	算出根拠		(	) 内は支持	<b>丛賃料</b>								
NO	事例番	 号	事例の実 実質賃料 (円/㎡		事情補正	時正	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地場のは	或要 北較	基準院格差修正	<b>查</b>	定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	)賃料
а	_		,		<u>100</u>			100	100		) ]	100	- 1		対象基準月額実施	階の 質賃料 1,563 F	9/m²
b			(	)	100		]	100	100		)	100	- 1		月額支		
С	-		(	)	_100	1 .		_100	100	100		100	1		基準階	1 F	В
	-		(	)	[ ]	10	0	[ ]	[	] [	]	[	]				

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	身	<b>ミ額相当額</b>				算出	丨根 拠		
修繕費		4,610,000 F	7		922,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		2,790,000 F	7		93,000	,000 ×	3.0	%	
Λ.ΣΠ.Λ. <del>÷</del> Π	土地	3,587,900 F	<del>ŋ</del> :	査定額					
公租公課	建物	6,915,000 F	7		922,000	,000 ×	50.0 %	x 15.00	/ 1000
損害保険料		922,000 F	7		922,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		922,000 F	7		922,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	7						
総費用									
~		19,746,900 F	<del>၂</del> (	(		1,768	円/㎡)	(経費率	22.2 % )
(3)-6 基本利率等									
r :基本利率		3.9 %	ó	g:賃料の	变動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	ó	n a:躯体の	経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	30 %	ó	n♭: 仕上の	経済的耐用	月年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n c:設備の	経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入!	期間を考慮	した修正⊻	率	(	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		922,000,000 円			T. /	2		設計監理	
					,000 円 / m 体部分	ſίx	5,000.00 m 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0596		0.0427 ×	40 % +	0.0545		+ 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	54,951,200 円 4,921 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益		,							
総収益								89,086,250	円
総費用								19,746,900	円
								69,339,350	円
建物等に帰属する純収益								54,951,200	円
土地に帰属する純収益 -								14,388,150	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							14,091,754	円
×				(				1,262	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	ó						
		402,621,543 円	3	(				36,100	円 / ㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字前津字大坪152番1	2907000472319-0000
2	筑後市大字前津字大坪153番1	2907000472323-0000
3	筑後市大字前津字大坪154番1	2907000472329-0000
4	筑後市大字前津字大坪155番1	2907000472330-0000
5	筑後市大字前津字大坪152番3	2907000472320-0000
6	筑後市大字前津字大坪152番5	2907000472322-0000
7	筑後市大字前津字大坪153番2	2907000472324-0000
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24 25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49 50		
50 供老		
備考		

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 筑後(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額 440,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 25,000 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 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR - T - A D - A D	/ = \ /T-10 = /T-WT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	量に 計画 説 シバスル		<u> </u>												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 筑	後市大字長	浜字南	i十方 2 0	90番7	7				1	也積 ㎡)	17,	,607	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の制	<b>犬</b> 接	面道路	の状況	供給 処理施 設状況	持		:交通施設 )状況	分との	(都) 工専 (60,200)
	台形 ): 1.5	事務所兼	東倉庫		中小規模の工場、 が混在する工業 <sup>‡</sup>		東12 市道 三方	•		水道、下水	羽犬	 <b>:</b> 塚1.	5 km		(その他) (70,200)
(2)	範囲	東 500	)m、西	150 m、	南 0	m、北	150 r	n 標	準的使	用事務	所兼	倉庫	・工場敷	女地	
近四	標準的画地の形物	大等	間口約	100	m、 奥行	亍 約	150	m、	規模	15,	000 ו	m²程原	隻、 :	形状に	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	きにない			街 市路	道、1	2 . 5 n	n 交通 施設		家駅東	更方1.	5 km	法令規制	(都) 工専 (60,200)
	地域要因の将 来予測		ーチェンシ するものと			る工業均	地域でる	あるが、	物流的	 も設用地	,の需	要は	旺盛で、	地価Ⅰ	よ今後も上昇傾向に
	有効使用の判定		使用と同し							)対象基 の個別 因	準地 的要	三方	路		+2.0
	定評価の手法 適用			比準価権			25,000								
0)	地方	収益還え		収益価額	-			円/							
		原価法開発法		積算価値	<sup>哈</sup> による価格	,		円/ 円/							
(6)市	場の特性	同一需約	 合圏の範囲 見模事業会	は、筑彼 社である	後市全域及 る。近時、	び周辺で 高速道路	り うして おしてへ	さむ県南 へのアク	 i部のエ セスが	良好な周	辺の	工業	団地では	は、企業	Ł工場、倉庫を目的と 銭進出や拡張などの動 はることから見出し難
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	めたもの るため、	りである。	一方、山 法の適用	双益価格に 月を断念し	ついては	は、近隣	#地域が	自用の	工場・倉	陣を	中心	とする地	地域で賃	を正を行ったうえで求 賃貸市場が未成熟であ を勘案のうえ、鑑定評
示準	代表標準地 団 標準地番号 各	標準	_	時点 修正	標準化 補正	地域 因 <i>C</i> 較	比	個別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 /㎡)		準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [	00	100	100	[ 	00			- 1	Œ	画地 行政 の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	묵	-	——— 時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>(</i> ) 較	)比  :	個別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 /㎡)	内	準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		` ,   <del>`</del>	00	100	100	] [	00				Œ	画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 (4) 象標(4) 基準値	り 前午標準価格 フ 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代	21,600 表標準地等		形状成况	要地	的 因 域 因	がみら	れる。 ーチェン		い物流	たまな たいかい たいかい こうない かいし おいま かいし おいま おいま おいま おいま かいま かいま かいま かいま しゅう かいま しゅう かいま しゅう かいま かいま しゅう かいま しゅう かいま しゅう かいま しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう かいま しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう			対策等による不透明感 対策等による不透明感 終務施設の需要は旺盛
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+15.7	% 半年間	- 円 / ㎡ ]	要 因 % の	世紀		特にな	l 1 <sub>°</sub>						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	画りの形体	世 接	面道路( 況	カ・主設・	要交通施 の状況	法令上制等	 _の規
а	 久留米 7		留米市				更地	(	)	不整形	形 西10 東4 二方				(都) (80,200	)
b	- 11: 広川7C	-	女郡広川町				建付地	(	)	不整刑	形 北4 西4	m町道 m			(都) (80,200	)
	- 110	02									準角	地				
С	広川7 C	八3	女郡広川町				更地	(	)	不整刑	南4	m町道			(都) (70,200	)
	- 110									<u> </u>						
d	筑後7C	· (筑行 10	<b></b> 後市				更地	(	)	長方刑	肜 東5.	8 m市道			(都) (70,200	)
е		-	川市				建付地	(	)	ほぼ長方形	長 東12 南4	m市道 m			(都) (80,200	)
	- 7 <sup>-</sup>	10									角地					
NO	取引(円)	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付派価の補口			定価格 円/㎡)	地域因の比		推定標格(円/		個別的比較	的要因の	査定(	価格 / m )
а	( 21	,214	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100	100		21,235			2	4,296	街路 交通・	0.0		24,800
b	(	)	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100		·	_100	)			接近	0.0	0	
С	(	)	100	[100.6]	100	100		24,997	100	)		4,579	環境 画地	0.0 +2.0	0	25,100
d	20 (	,681	100.0]	100	100	100		23,040	100		2	4,151	行政	0.0		24,600
	21	,352	[100.0]	100		[100.0]		21,864	[ 89		2	4,511	その他	0.0	0 2	25,000
e	( 24	522	100 0 1	[ 99.8]	100	100 [105.0]		23 308	100 r 94		2	4 760		[ <b>102.0</b> 100		25,300
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記	_	1 [ 100.0 ]		20,000			<u></u>					.0,000
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0 fi	 封路	0	0   交道	 通・接近	-5.0 H	 環境	-8.0
		-0.08	画地		   行政		-   <del>そ</del> の		·  - :	 行政		.0 \ <del>Z</del> 0		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	   交通・	<del></del> 接近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	-5	.0   交道	通・接近	+7.0	 環境	0.0
		+0.09	画地	 -0.1	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0	├ <del>-</del> -	 D他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・	接近 0.0	環境		0.0	 封路	-5	.0   交道	通・接近	-7.0 H	 環境	+8.0
		+0.08	画地	 -9.7	└ ├行政	0.0	\ <del>て</del> の	 他	0.0	 <b></b> テ政	0	.0 <del>  2</del> 0	 D他	0.0		
	正常	% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-3	.0  交道	通・接近	0.0	 環境	-8.0
d		. 0 0 4	L		<u> </u>		- L		را ا	 =πh		L	 Лин			
d		+0.34	画地	0.0	行政	0.0	その	1世	0.0	行政	0	.0 ¦その	JIE .	0.0		
		+0.34 	四地		¦行政 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -		環境		0.0	」以  <u></u>				-1.0		-5.0

														-7012	(>1~)	-	•	
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	E	既成	市街地のが	ため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	画法の適用が	可能な場	易合の	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及7	び地番	Ĭ								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		つ価権	の補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費	m²)	標準	■化補正	時点値	修正	道	が成工事 を正後の (円	費の補 価格 / m )
			<u>100</u>	]	100							_1	<u>00</u> ]	<u>L</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		有効宅地化 余した価格		地域 較	要因のと	也 個別的 比較	的要因(	か 再	調達原	価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/	m²)						(円	/ m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	1	00 ]					
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	[価格				円/m²		·		
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	<b>ど補正</b>				月率変	動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	或要因の比	較		街路	1	3	Σ通	・接近		環境			行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
							%
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	工場・倉庫を中心と 還元法の適用は困難		が、自用の工場・倉庫が	が中心で賃貸市場が未	成熟であることから	、収益

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	筑後市大字長浜字南十方2090番7	2907010025165-0000
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		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
備写		