

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
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)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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		筑後市大字長浜字前田 1 4 2 8 番 9					②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	一般住宅の中にアパート等が見られる郊外の住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	羽犬塚1.9 km	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m市道	交通施設	羽犬塚駅東方1.9 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした地域で、今後も概ね現状維持していくものと予測する。周辺地域では住宅分譲が行われており、売れ行きも堅調であることから、今後も地価水準は上昇傾向のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 42,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 28,700 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね筑後市域の戸建住宅地域である。需要者の中心は、住宅の取得、住み替えを目的とする筑後市及びその周辺の個人である。市外からの転入もみられ、人口はほぼ横ばいで推移しており需要は安定している。市場の中心価格帯は、土地は 8 5 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 5 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	一部アパート等が見られるものの、戸建住宅が取引の中心で、主に居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされていることから、比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、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) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	筑後(県) - 2 前年指定基準地の価格 36,600 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [89.4]	[100.0] 100	41,800				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 40,700 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	筑後市では、人口は横ばいから微減に転じたものの、世帯数は引き続き微増しており、宅地需要は依然として堅調に推移している。				
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	大きな地域要因の変動はないが、比較的利便性の高い地域であることから、周辺では新規分譲も見られ、需要は堅調に推移している。				
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない				

3 試算価格算定内訳

筑後(県) - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑後7K - 912	筑後市		更地	()	長方形	南6 m道路		(都) 2住居 (60,200)	
b	筑後7C - 914	筑後市		更地	()	長方形	東5 m道路 南4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	筑後7C - 107	筑後市		更地	()	ほぼ台形	北4 m市道 西4 m 準角地		(都) 1低専 (50,60)	
d	筑後7C - 903	筑後市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道 東6 m 角地		(都) 準工 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 45,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	45,289	$\frac{100}{[106.9]}$	42,366	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	42,400
b	() 40,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	38,991	$\frac{100}{[93.8]}$	41,568		41,600
c	() 40,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,250	$\frac{100}{[95.8]}$	42,015		42,000
d	() 48,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,239	$\frac{100}{[118.8]}$	41,447		41,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.18	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 -8.0		
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +12.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)	
	3,133,138	601,612	2,531,526	2,337,720	193,806	(0.9765) 189,252	(3.7 - 0.4) 3.3 %	
	⑧収益価格	5,734,909 円 (28,700 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		W 2 F		200.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	160 %	200 ㎡	15.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		5 0 ㎡ (2 D K) × 4 戸			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,260	126,000	1.0	126,000		
							1.0	126,000		
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,280	128,000	1.0	128,000		
							1.0	128,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		254,000		254,000		
⑨月額支払賃料				254,000 円 × 12ヶ月 = 3,048,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				3,800 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 182,400 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				3,048,000 円 × 5.0 % + 182,400 円 × 5.0 % = 161,520 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,068,880 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				254,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,413 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 254,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 61,845 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,133,138 円 (15,666 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,308 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,280 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	145,200 円	36,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	96,912 円	3,230,400 ×	3.0 %
③公租公課	土地 14,700 円	査定額	
	建物 272,200 円	36,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	36,300 円	36,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	36,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	601,612 円 (3,008 円／㎡) (経費率 19.2 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.7 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9765

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	36,300,000 円	設計監理料率 176,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0644	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0487 × 40 % + 0.0693 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,337,720 円 (11,689 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	3,133,138 円
②総費用	601,612 円
③純収益 ①－②	2,531,526 円
④建物等に帰属する純収益	2,337,720 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	193,806 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	189,252 円 (946 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.3 %
	5,734,909 円 (28,700 円／㎡)

4 不動産 I D

筑後(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	筑後市大字長浜字前田1 4 2 8 番 9	2907000469342-0000
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	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㎡当たりの価格	37,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		筑後市大字羽犬塚字南窓畑 3 4 6 番 1				②地積 (㎡)	327 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)		
	台形 1.2 : 1	住宅 L S 2	一般住宅の中に畑地等が見られる閑静な住宅地域	南東4 m 市道	水道	羽犬塚1.2 km	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 90 m、南 90 m、北 100 m		②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性		特記事項 特にない		街路 4 m市道		交通 羽犬塚北方1.2 km		
					施設		法令 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅の中に畑地等が見られる状況に変化はなく、今後とも概ね現状を維持するものと予測する。堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 37,400 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡						
	原価法		積算価格 / 円/㎡						
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要があることから地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が1, 2 0 0 万円程度、新築の戸建住宅が2, 7 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	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る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、比準価格を標準に、周辺の地価公示価格等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 36,600 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。				
	①－ 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 筑後市では、市の中心部の住宅地を中心に戸建分譲地の開発が活発であり宅地需要は依然として底堅い動きを示している。				
					〔個別的要因〕 特筆すべき変化はない。				
	②変動率	年間 +2.2 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

筑後(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑後7C - 106	筑後市		更地	()	ほぼ台形	南6 m私道		(都) (70,200)	
b	筑後7C - 1111	筑後市		建付地	()	長方形	西4.2 m市道		(都) (70,200)	
c	筑後7C - 1216	筑後市		建付地	()	ほぼ正方形	北4.7 m市道 西4.4 m 準角地		(都) 1 住居 (70,188)	
d	筑後7C - 1109	筑後市		建付地	()	ほぼ整形	南4.8 m市道		(都) 商業 (90,288)	
e	筑後7C - 914	筑後市		更地	()	長方形	東5 m道路 南4 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 35,028	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,623	$\frac{100}{[94.7]}$	37,617	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	37,600
b	() 35,395	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,784	$\frac{100}{[96.0]}$	37,275		37,300
c	() 36,299	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	36,407	$\frac{100}{[97.0]}$	37,533		37,500
d	() 38,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,926	$\frac{100}{[104.0]}$	37,429		37,400
e	() 40,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	38,991	$\frac{100}{[103.0]}$	37,855	$\frac{[100.0]}{100}$	37,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	%/月 +0.19	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	%/月 +0.18	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +1.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

筑後(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	筑後市大字羽犬塚字南窓畑 3 4 6 番 1	2907000448775-0000
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
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)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	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		筑後市大字津島字下峠5 2 6 番2 外					②地積 (㎡)	361 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) (70,200)				
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか店舗兼住宅等も見られる住宅地域	北6.5 m 市道		水道	筑後船小屋950 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 19 m、規模 360 m程度、形状 台形									
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	6. 5 m市道	交通施設	筑後船小屋駅北東方950 m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を中心に店舗も見られる地域で、周辺では新規宅地分譲が見られる等、人口流入が予測される。最寄り駅からの利便性や公園整備等による住環境の向上により、地価水準の上昇傾向は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 34,200 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、概ね筑後市域の戸建住宅地域。需要者の中心は、住宅の取得、住み替えを目的とする筑後市及びその周辺の個人である。市外からの転入もみられ、人口はほぼ横ばいで推移しており需要は安定している。市場の中心価格帯は、3 0 0 ㎡程度の土地で1 0 0 0 万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅建設目的での取引が中心であり、主に居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされていることから、比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が形成されていないため適用しなかった。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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因その他
	筑後(県) - 2									0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 -2.0 +17.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 36,600 円/㎡		[102.2] 100		100 [100.0]	100 [110.1]	[100.0] 100	34,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,700 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 筑後市では、人口は横ばいから微減に転じたものの、世帯数は引き続き微増しており、宅地需要は依然として堅調に推移している。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 筑後市郊外の既成住宅地域で、中心地に比べ利便性に劣るものの、周辺地域では新規分譲が見られる等、宅地需要は堅調に推移している。						
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない						
	②変動率 年間 +4.6 % 半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	筑後7C - 1111	筑後市		建付地	()	長方形	西4.2 m市道		(都) (70,200)		
b	筑後7C - 106	筑後市		更地	()	ほぼ台形	南6 m私道		(都) (70,200)		
c	筑後7C - 911	筑後市		更地	()	ほぼ整形	東9 m市道		(都) (70,200)		
d	筑後7C - 901	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 35,395		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,784	$\frac{100}{[102.4]}$	34,945	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,900
b	() 35,028		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,623	$\frac{100}{[104.5]}$	34,089		34,100
c	() 30,338		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,278	$\frac{100}{[91.2]}$	34,296		34,300
d	() 30,384		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,660	$\frac{100}{[92.7]}$	34,153		34,200
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 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						既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

筑後(県)

- 3

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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5 2 6 番 4	2907000502333-0000
3	筑後市大字津島字下峠5 1 3 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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					筑後市大字下北島字櫛引1 2 1 0 番 3 3					②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 住居 (60,200)		
	正方形 1：1	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6 m 市道		水道、ガス、下水	羽犬塚1.3 km		(その他)		
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 60 m					②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 6 m市道		交通施設		羽犬塚南西方1.3 km 法令 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地である状況に変化はなく、今後とも概ね現状を維持するものと予測する。近隣の分譲地は完売しており、堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。										
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ								(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 40,800 円/㎡								
			収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
			原価法		積算価格 / 円/㎡								
			開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要はあることから、地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が9 0 0万円程度、新築の戸建て住宅が2，4 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	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る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、比準価格を標準に、指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政 その他	
	筑後(県) - 2												
	前年指定基準地の価格		[102.2] 100		100 [100.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	40,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 -1.0 要 環境 -3.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 39,200 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。							
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 筑後市では、市の中心部の住宅地を中心に戸建分譲地の開発が活発であり宅地需要は依然として底堅い動きを示している。							
	②変動率 年間 +4.1 % 半年間 %					〔個別的要因〕 特筆すべき変化はない。							

3 試算価格算定内訳

筑後(県) - 4 宅地-2

(1)比準価格算定内訳													
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	筑後7C - 1108	筑後市				更地	()	ほぼ長方形	北6.7 m市道 東6 m 角地		(都) (80,200)		
b	筑後7C - 101	筑後市				更地	()	ほぼ台形	北東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)		
c	筑後7C - 1110	筑後市				建付地	()	長方形	北6 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	筑後7C - 1214	筑後市				更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南6 m 角地		(都) 2住居 (70,200)		
e	筑後7C - 107	筑後市				更地	()	ほぼ台形	北4 m市道 西4 m 準角地		(都) 1低専 (50,60)		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)		
a	() 39,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,708	$\frac{100}{[98.0]}$	40,518	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	40,500		
b	() 39,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,967	$\frac{100}{[98.0]}$	40,783			40,800		
c	() 44,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,623	$\frac{100}{[108.6]}$	41,089			41,100		
d	() 44,512	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,337	$\frac{100}{[109.2]}$	40,602			40,600		
e	() 40,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,250	$\frac{100}{[97.9]}$	41,113		$\frac{[100.0]}{100}$	41,100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	%/月 +0.38	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -2.0
b	正常	%/月 +0.18	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +1.0
c	正常	%/月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +12.0
d	正常	%/月 +0.27	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 +5.0
e	正常	%/月 +0.18	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +4.0
オ比準価格決定の理由											〔比準価格： 40,800 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

筑後(県)

- 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	筑後市大字下北島字櫛引1210番33	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		
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
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)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	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					筑後市大字山ノ井字野田 7 0 4 番 1 4			②地積 (㎡)	(226)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 住居 (60,200)				
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東 4 m 市道	水道、 下水	羽犬塚970 m	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 15 m					②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 225 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 4 m市道		交通施設	羽犬塚駅東方970 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域であり、今後も概ね現状を維持していくものと予測する。市中心部に近く、利便性が高く、希少性もあることから今後も地価水準は上昇傾向を継続していくものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 53,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 38,600 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、概ね筑後市域の戸建住宅地域である。需要者の中心は、住宅の取得、住み替えを目的とする筑後市及びその周辺の個人である。市外からの転入もみられ、人口はほぼ横ばいで推移しており需要は安定している。市場の中心価格帯は、2 2 0 ㎡程度の土地で1 2 0 0 万円程度、新築の戸建物件は3 0 0 0 万円台前半である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が取引の中心で、主に居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされていることから、比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	筑後(県) — 2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 0.0 交通 交通 -2.0 環境 環境 -28.0 画地 行政 0.0 要因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 36,600 円/㎡	[102.2] 100		[100.0] 100	[70.6] 100	[100.0] 100	53,000				
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 51,500 円/㎡				③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 筑後市では、人口は横ばいから微減に転じたものの、世帯数は引き続き微増しており、宅地需要は依然として堅調に推移している。					
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 大きな地域要因の変動は見られないが、市内中心部への良好な利便性を反映して高い市場性を維持している。					
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑後7C - 903	筑後市		建付地	()	ほぼ正方形	北6m市道 東6m 角地		(都) 準工 (70,200)	
b	筑後7C - 905	筑後市		更地	()	ほぼ長方形	東6m私道		(都) 1住居 (60,200)	
c	筑後7C - 103	筑後市		更地	()	ほぼ長方形	南6m市道 東6m 角地		(都) 2住居 (70,200)	
d	筑後7C - 913	筑後市		更地	()	長方形	北東6m私道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 48,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,239	$\frac{100}{[94.8]}$	51,940	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	51,900
b	() 56,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,256	$\frac{100}{[108.2]}$	53,841		53,800
c	() 49,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,453	$\frac{100}{[91.9]}$	53,812		53,800
d	() 49,913	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,159	$\frac{100}{[97.8]}$	53,332		53,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,200 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						既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,244,096	611,368	2,632,728	2,337,720	295,008	(0.9765) 288,075	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	8,729,545 円 (38,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		W 2 F		200.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 2 住居	60 %	200 %	160 %	226 ㎡	16.0 m× 14.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		5 0 ㎡ (2 D K) × 4 戸			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,280	128,000	1.0	128,000		
							1.0	128,000		
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,320	132,000	1.0	132,000		
							1.0	132,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		260,000		260,000		
								260,000		
⑨月額支払賃料				260,000 円 × 12ヶ月 = 3,120,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				4,700 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 225,600 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				3,120,000 円 × 5.0 % + 225,600 円 × 5.0 % = 167,280 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,178,320 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				260,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,470 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 260,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 63,306 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,244,096 円 (14,354 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,349 円/㎡ 月額支払賃料 (1,320 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	145,200 円	36,300,000	×	0.4 %
②維持管理費	100,368 円	3,345,600	×	3.0 %
③公租公課	土地 21,000 円	査定額		
	建物 272,200 円	36,300,000	×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	36,300 円	36,300,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	36,300,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	611,368 円 (2,705 円／㎡) (経費率 18.8 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	35 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	20 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9765	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	36,300,000 円	設計監理料率 176,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0644	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0487 × 40 % + 0.0693 × 40 % + 0.0859 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,337,720 円 (10,344 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	3,244,096 円			
②総費用	611,368 円			
③純収益 ①－②	2,632,728 円			
④建物等に帰属する純収益	2,337,720 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	295,008 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	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／㎡)		

4 不動産 I D

筑後(県)

— 5

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	筑後市大字山ノ井字野田 7 0 4 番 1 4	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		

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

鑑定評価額	6,050,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					筑後市大字蔵数字大谷５００番３８			②地積(㎡)	195	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居(60,200)				
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	東6 m 市道	水道	西牟田1.3 km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 m、北 90 m					②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 195 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 6 m市道	交通施設	西牟田南東方1.3 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣に保育所等が見られる区画整然とした住宅地である。地域の状況に変化はなく、今後とも概ね現状を維持するものと予測する。堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 31,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要があることから、地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が9 0 0 万円程度、新築の戸建て住宅が2 , 4 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	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る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、比準価格を標準に、指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	筑後(県) — 2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 -3.0 交通 0.0 交通 +6.0 環境 0.0 環境 +16.0 画地 0.0 要因 行政 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 36,600 円／㎡	[102.2] 100		[100.0]	[121.7]	[100.0] 100	30,700				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,300 円／㎡				③ 価 変 動 格 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 筑後市では、市の中心部の住宅地を中心に戸建分譲地の開発が活発であり宅地需要は依然として底堅い動きを示している。					
	②変動率	年間 +2.3 %	半年間 %	〔個別的要因〕 特筆すべき変化はない。							

3 試算価格算定内訳

筑後(県) - 6 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑後7C - 901	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		(都) (70,200)	
b	筑後7C - 1106	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m道路		(都) 工業 (70,200)	
c	筑後7C - 1102	筑後市		建付地	()	長方形	東7.2 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	筑後7C - 1201	筑後市		建付地	()	長方形	東6.2 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	筑後7C - 1206	筑後市		建付地	()	長方形	北西4.3 m私道		(都) (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 30,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,660	$\frac{100}{[103.0]}$	30,738	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,700
b	() 32,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,589	$\frac{100}{[104.9]}$	31,067		31,100
c	() 29,589	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,092	$\frac{100}{[96.9]}$	31,055		31,100
d	() 25,952	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,992	$\frac{100}{[100.0]}$	30,992		31,000
e	() 26,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,126	$\frac{100}{[95.9]}$	31,414	$\frac{[100.0]}{100}$	31,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	%/月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

筑後(県)

— 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	筑後市大字蔵数字大谷 5 0 0 番 3 8	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		

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
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)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	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		254 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅にアパート等も見られる住宅地域	西6 m 市道	水道、下水	羽犬塚1.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 90 m			②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			260 ㎡程度、形状		正方形			
	④地域的特性		特記事項		特にない	街路	6 m市道	交通施設	羽犬塚駅南東方1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が中心の住宅地域で、周辺地域では新規・開発予定の分譲地が見られ、売れ行きも堅調であることから、今後も地価水準は上昇傾向を継続していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			48,500 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			34,300 円/㎡					
	原価法		積算価格			／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね筑後市域の戸建住宅地域である。需要者の中心は、住宅の取得、住み替えを目的とする筑後市及びその周辺の個人である。近隣地域の周辺では近年宅地開発が多く見られ、人口の流入が見られる。市場の中心価格帯は、250㎡の土地で1200万円程度、新築の戸建物件で3000万円台前半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が取引の中心で、主に居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされていることから、比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地域 交通 -4.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	筑後(県) - 2										
	前年指定基準地の価格 36,600 円/㎡		[102.2] 100		[100.0] 100	[77.9] 100	[100.0] 100	48,000			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 47,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 筑後市では、人口は横ばいから微減に転じたものの、世帯数は引き続き微増しており、宅地需要は依然として堅調に推移している。					
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 大きな変動要因はないが、周辺で大規模分譲開発が見られるなど、住環境の良好な地域であり、住宅需要は堅調に推移している。					
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない					
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑後7C - 903	筑後市		建付地	()	ほぼ正方形	北6m市道 東6m 角地		(都) 準工 (70,200)	
b	筑後7C - 905	筑後市		更地	()	ほぼ長方形	東6m私道		(都) 1住居 (60,200)	
c	筑後7K - 913	筑後市		更地	()	長方形	南6m道路		(都) 2住居 (60,200)	
d	筑後7C - 913	筑後市		更地	()	長方形	北東6m私道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 48,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,239	$\frac{100}{[106.7]}$	46,147	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	46,100
b	() 56,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,256	$\frac{100}{[119.5]}$	48,750		48,800
c	() 45,812	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	45,680	$\frac{100}{[93.5]}$	48,856		48,900
d	() 49,913	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,159	$\frac{100}{[108.2]}$	48,206		48,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -11.0		
d	正常	%/月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,822,388	726,924	3,095,464	2,801,400	294,064	(0.9765) 287,153	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	8,701,606 円 (34,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		W 2 F		240.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	254 ㎡	15.7 m× 16.2 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		6 0 ㎡ (2 D K) × 4 戸			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	120.00	100.0	120.00	1,280	153,600	1.0	153,600		
							1.0	153,600		
2 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,310	157,200	1.0	157,200		
							1.0	157,200		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		310,800		310,800		
								310,800		
⑨月額支払賃料				310,800 円 × 12ヶ月 = 3,729,600 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				4,400 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 211,200 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				3,729,600 円 × 5.0 % + 211,200 円 × 5.0 % = 197,040 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,743,760 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				310,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,953 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 310,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 75,675 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,822,388 円 (15,049 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,339 円/㎡ 月額支払賃料 (1,310 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	174,000 円	43,500,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	118,224 円	3,940,800 ×	3.0 %	
③公租公課	土地 21,500 円	査定額		
	建物 326,200 円	43,500,000 ×	50.0 % ×	15.00 / 1000
④損害保険料	43,500 円	43,500,000 ×	0.10 %	
⑤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			
⑦総費用 ①～⑥	726,924 円 (2,862 円／㎡) (経費率 19.0 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	35 年	
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	20 年	
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9765	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	43,500,000 円	設計監理料率 176,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0644	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0487 × 40 % + 0.0693 × 40 % + 0.0859 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,801,400 円 (11,029 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	3,822,388 円			
②総費用	726,924 円			
③純収益 ①－②	3,095,464 円			
④建物等に帰属する純収益	2,801,400 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	294,064 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	287,153 円 (1,131 円／㎡)			
(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／㎡)		

4 不動産 I D

筑後(県) - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	筑後市大字長浜字野中 2 4 3 7 番 2 3	2907000471009-0000
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
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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 円／㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					筑後市大字山ノ井字扇田7 6 9 番 7			②地積 (㎡)	902 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	長方形 1：2.5	事務所兼車庫 R C 2		店舗、事務所等が建ち並び国道沿いの商業地域		西15 m 国道		水道、下水	羽犬塚430 m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 20 m					②標準の使用		店舗・事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1.5 m国道		交通施設		羽犬塚駅東方430 m 法令 対象基準地と同じ 規制	
	⑤地域要因の将来予測		市中心部の事務所、店舗等が建ち並び国道沿いの商業地域であり、特段の変動要因はないことから、概ね現状のまま推移すると予測する。地価水準は周辺の地価上昇に牽引される形で上昇していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所兼共同住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 64,700 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 46,400 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	同一需給圏は概ね筑後市及びその周辺市町で、店舗・事務所等が建ち並び幹線道路沿いを中心とした商業地域。需要の中心は、営業用事務所又は店舗等の事業用地の取得を目的とする法人。また、賃貸物件も見られることから開発事業者等も期待できる。市中心部に近い幹線道路沿いの商業地であり、近年需要は回復傾向にある。取引件数が少なく、規模や取引動機等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	比準価格は、主に幹線道路沿いの類似した事例から比準を行い、市場の取引実態を反映した実証的な価格を試算できた。一方、近隣地域及びその周辺では貸店舗や貸事務所等の賃貸市場は活発とは言えず、元本価値に見合う賃料を収受し得ないことから、収益価格は低位に試算された。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との均衡にも留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 0.0 地 街路 交通 0.0		域 交通 -3.0	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境 0.0 要 環境 -13.0		行政 0.0 行政 -5.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 0.0 地 街路 交通 0.0		域 交通 -3.0	
	筑後(県) 5 - 2								環境 0.0 要 環境 -13.0		行政 0.0 行政 -5.0	
	前年指定基準地の価格 49,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [80.2]	[98.0] 100	62,300		補正 画地 0.0 因 行政 0.0		その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 61,900 円/㎡				③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 筑後市では、人口は横ばいから微減に転じたものの、世帯数は引き続き微増しており、宅地需要は依然として堅調に推移している。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					〔地域要因〕 市内中心部の商業地域として成熟しており、大きな変動要因はなく、安定した繁華性を維持している。						
	公示価格 円/㎡					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない						
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

筑後(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	大牟田7 K - 1205	大牟田市		更地	()	不整形	南東40 m国道 北東30 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務	
b	久留米7 C - 515	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西9 m県道		2住居 (60,200)	
c	久留米7 C - 903	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m国道 南4.8 m 角地		準住居 (70,200)	
d	久留米7 C - 1107	久留米市		建付地	()	不整形	南西16 m県道 北西8 m 角地		1住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 63,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	63,591	$\frac{100}{[96.0]}$	66,241	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	64,900
b	() 59,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,089	$\frac{100}{[91.2]}$	65,887		64,600
c	() 74,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,525	$\frac{100}{[112.9]}$	66,010		64,700
d	() 53,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	57,090	$\frac{100}{[88.5]}$	64,508		63,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[98.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
c	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	27,212,098	6,090,980	21,121,118	19,597,500	1,523,618	(0.9616) 1,465,111	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	41,860,314 円 (46,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		350.00		R C 4 F		1,400.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	902 ㎡	20.0 m× 48.0 m	前面道路： 国道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 1 階店舗、2 階事務所、3・4 階共同住宅を想定				⑦有効率 93.8 % の理由		エレベータなし 4 階建て建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	350.00	90.0	315.00	2,200	693,000	8.0	5,544,000		
2 ~ 2	事務所	350.00	95.0	332.50	1,840	611,800	6.0	3,670,800		
3 ~ 3	居宅	350.00	95.0	332.50	1,450	482,125	1.0	482,125		
4 ~ 4	居宅	350.00	95.0	332.50	1,460	485,450	1.0	485,450		
~										
計		1,400.00	93.8	1,312.50		2,272,375		10,182,375 967,575		
⑨年額支払賃料				2,272,375 円 × 12ヶ月 = 27,268,500 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,700 円/台 × 15 台 × 12ヶ月 + = 1,026,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				27,268,500 円 × 5.0 % + 1,026,000 円 × 5.0 % = 1,414,725 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				26,879,775 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,182,375 円 × 95.0 % × 1.00 % = 96,733 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 967,575 円 × 95.0 % × 0.2563 = 235,590 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				27,212,098 円 (30,169 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,215 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	1,675,000 円	335,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,131,780 円	28,294,500 ×	4.0 %
③公租公課	土地 101,700 円	査定額	
	建物 2,512,500 円	335,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	335,000 円	335,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	335,000 円	335,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	6,090,980 円 (	6,753 円／㎡)	(経費率 22.4 %)

(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.9 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	1.0 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9616

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	335,000,000 円	設計監理料率 232,000 円／㎡× 1,400.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	19,597,500 円 (21,727 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	27,212,098 円
②総費用	6,090,980 円
③純収益 ①－②	21,121,118 円
④建物等に帰属する純収益	19,597,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,523,618 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,465,111 円 (1,624 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.5 %
	41,860,314 円 (	46,400 円／㎡)

4 不動産 I D

筑後(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
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	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)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					筑後市大字前津字大坪1 5 2 番1 外			②地積 (㎡)	11,167 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 1		大規模な小売店舗等が増えつつある路線商業地域		北25 m 国道、西側道	水道	羽犬塚2.4 km		(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 300 m、南 100 m、北 100 m					②標準の使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 120 m、奥行 約 90 m、規模 10,800 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 2 5 m国道		交通施設	羽犬塚北方2.4 km	法令規制 (都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		郊外型店舗が増加傾向にあり今後も発展的に推移するものと予測する。閉鎖店舗や空き店舗等はほとんど見られず地価は上昇基調を維持している。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ							(4) 対象基準地の個別的要因	角地 一部高压線下地 +1.0 -1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 51,200 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 36,100 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は筑後市全域及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は、チェーン店舗事業者、収益性を追求する投資家等である。旧来からの駅前商業地域は衰退傾向にあるものの中心市街地周辺の幹線道路沿いの路線商業地域については一定の店舗需要が見込める市況である。需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なることから見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり二試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的價格であり規範性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、建物は想定によるものであり、建築費及び家賃等に想定要素を含み、比準価格と比較して相対的に精度が劣る。よって、本件においては、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とおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 49,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。 〔地域要因〕 整備された国道沿いに店舗が増えつつある路線商業地域で、チェーン店舗の出店も見られ今後の発展が期待される地域である。 〔個別的要因〕 特筆すべき変化はない。					
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +4.1 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

筑後(県) 5 - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	八女7C - 1105	八女市		建付地	()	ほぼ整形	西14 m国道		(都) (70,200)	
b	八女7C - 203	八女市		更地	()	不整形	東12 m国道 北7.5 m 角地		(都) (80,200)	
c	八女7C - 413	八女市		建付地	()	ほぼ台形	北12 m県道 西4 m 二方路		(都) 準工 (60,200)	
d	久留米7C - 907	久留米市		建付地	()	不整形	南西14 m国道		準住居 (60,200)	
e	久留米7C - 1037	久留米市		更地	()	長方形	南16.5 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 46,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,447	$\frac{100}{[93.1]}$	50,963	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	51,000
b	() 42,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	47,030	$\frac{100}{[93.1]}$	50,516		50,500
c	() 41,450	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,125	$\frac{100}{[80.1]}$	51,342		51,300
d	() 49,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	52,465	$\frac{100}{[102.8]}$	51,036		51,000
e	() 50,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,407	$\frac{100}{[104.0]}$	51,353	$\frac{[100.0]}{100}$	51,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.30	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		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.30	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 -14.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.41	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 +6.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 51,200 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	89,086,250	19,746,900	69,339,350	54,951,200	14,388,150	(0.9794) 14,091,754	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	402,621,543 円 (36,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況											
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)					
店舗		5,000.00		S 1 F		5,000.00					
⑤公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等					
(都)	80 %	200 %	200 %	11,167 ㎡	119.0 m× 86.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m					
⑥想定建物の概要		低層店舗を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		1 棟貸しのため。				
(3)-3 総収益算出内訳											
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)		⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	5,000.00	100.0	5,000.00	1,550	7,750,000	10.0		77,500,000		
~											
~											
~											
~											
計		5,000.00	100.0	5,000.00		7,750,000			77,500,000		
⑨年額支払賃料					7,750,000 円 × 12ヶ月 =					93,000,000 円	
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 =					0 円	
⑩b共益費(管理費)の算出根拠											
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ =					0 円	
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当					0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))					93,000,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % =					4,650,000 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										88,350,000 円	
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					77,500,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =					736,250 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 円 × % ×					0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					89,086,250 円 (7,978 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料											
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料	
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,563 円/㎡ 月額支払賃料 (1,550 円/㎡) 基準階 1 F B	
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	4,610,000 円	922,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	2,790,000 円	93,000,000 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	3,587,900 円	査定額	
	建物	6,915,000 円	922,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	922,000 円	922,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	922,000 円	922,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	19,746,900 円 (1,768 円／㎡) (経費率 22.2 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	3.9 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	922,000,000 円	設計監理料率 179,000 円／㎡× 5,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	54,951,200 円 (4,921 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	89,086,250 円			
②総費用	19,746,900 円			
③純収益 ①－②	69,339,350 円			
④建物等に帰属する純収益	54,951,200 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	14,388,150 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	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 %		
402,621,543 円 (		36,100 円／㎡)		

4 不動産 I D

筑後(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	筑後市大字前津字大坪 1 5 2 番 1	2907000472319-0000
2	筑後市大字前津字大坪 1 5 3 番 1	2907000472323-0000
3	筑後市大字前津字大坪 1 5 4 番 1	2907000472329-0000
4	筑後市大字前津字大坪 1 5 5 番 1	2907000472330-0000
5	筑後市大字前津字大坪 1 5 2 番 3	2907000472320-0000
6	筑後市大字前津字大坪 1 5 2 番 5	2907000472322-0000
7	筑後市大字前津字大坪 1 5 3 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		
備考		

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／㎡
-------	---------------	----------	------------

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)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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					筑後市大字長浜字南十方2090番7					②地積(㎡)	17,607()	⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 工専(60,200)				
	台形1:1.5		事務所兼倉庫S 2		中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域		東12.5 m市道、三方路		水道、下水		羽犬塚1.5 km		(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	①範囲		東 500 m、西 150 m、南 0 m、北 150 m					②標準的使用		事務所兼倉庫・工場敷地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 100 m、奥行 約 150 m、規模 15,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路		市道、12.5 m		交通施設		羽犬塚駅東方1.5 km		法令規制	
⑤地域要因の将来予測		インターチェンジ近くに形成される工業地域であるが、物流施設用地の需要は旺盛で、地価は今後も上昇傾向にて推移するものと思料される。															
(3)最有効使用の判定		標準的使用と同じ								(4)対象基準地の個別的要因		三方路+2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格25,000 円/㎡													
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡													
		原価法		積算価格 / 円/㎡													
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡													
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、筑後市全域及び周辺市町を含む県南部の工業地域である。需要の中心は自社工場、倉庫を目的とする中規模事業会社である。近時、高速道路ICへのアクセスが良好な周辺の工業団地では、企業進出や拡張などの動きが見られる。需要の中心となる価格帯は、取引自体が少ないことに加え、規模により大きく異なることから見出し難い。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格については、県南部に位置する工業地の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切に補修正を行ったうえで求めたものである。一方、収益価格については、近隣地域が自用の工場・倉庫を中心とする地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格を採用し、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦内訳標準化補正その他		地域要因その他		
	公示価格円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳標準化補正その他		地域要因その他		
	前年指定基準地の価格円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(10)対年象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格21,600 円/㎡					③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕		景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。								
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格円/㎡						〔地域要因〕		インターチェンジに近い物流用地を中心に流通業務施設の需要は旺盛であり地価は上昇傾向にある。								
	②変動率 年間 +15.7 % 半年間 %						〔個別的要因〕		特にない。								

3 試算価格算定内訳

筑後(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久留米7K - 1120	久留米市		更地	()	不整形	西10 m市道 東4 m 二方路		(都) (80,200)	
b	広川7C - 1102	八女郡広川町		建付地	()	不整形	北4 m町道 西4 m 準角地		(都) (80,200)	
c	広川7C - 1105	八女郡広川町		更地	()	不整形	南4 m町道		(都) (70,200)	
d	筑後7C - 910	筑後市		更地	()	長方形	東5.8 m市道		(都) (70,200)	
e	柳川7C - 710	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東12 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 21,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	21,235	$\frac{100}{[87.4]}$	24,296	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	24,800
b	() 24,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	24,997	$\frac{100}{[101.7]}$	24,579		25,100
c	() 20,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	23,040	$\frac{100}{[95.4]}$	24,151		24,600
d	() 21,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,864	$\frac{100}{[89.2]}$	24,511		25,000
e	() 24,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	23,308	$\frac{100}{[94.1]}$	24,769	$\frac{[102.0]}{100}$	25,300
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 -0.08	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	%/月 +0.09	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	工場・倉庫を中心とした工業地域であるが、自用の工場・倉庫が中心で賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

筑後(県) 9 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	筑後市大字長浜字南十方 2 0 9 0 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		