令和 7年 7月 25日提出 大川(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大川(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額7,920,000 円1 ㎡当たりの価格18,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工典体+2	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 🖁	艦定評価額の決定	の埋田	の要言															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに大	川市大学	≥郷原字西	5田399	番 1							也積 ㎡)	(426	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の	状	接面道路	各の状		供給 処理施 設状況	į		な交通施記 の状況	分との		3) 1住 ,200)	居
	台形 1.2:1	住宅 W 2			の中に木工所 る既成住宅 ^は		市道			;	 水道	八	 丁牟E	⊞4.9 km		•	での他) ,160)	
(2)	 範囲	東 150	Om、西	70 m.	南 100	m、北	; 80	m t	票準的	内使用	戸建	_ 住宅	地		l	-		
近		 犬等	間口	約 20) m、 奥行	亍 約	20) m、	規模	——— 莫		400	m²程		形状 [E方F	 杉	
隣 - 地	 地域的特性	特記「特	」 まになし			街上	4 m市道	 道		交通	八丁	半田!	駅西ス	方4.9 km			··· ß) 1住	 :居
域		事項				路 -				施設					規制	(60	,160)	
	地域要因の将 来予測				ぱであり、∜ こいくもの。			の変動	は見	.5n	ない。	周辺	でに	は不動産開	月発等 7	が見り	られ、徐	々にで
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	角均形料	也 犬				+2.0 0.0
(,	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格		18,60	00 円/	′ m²	-	=1							
(0)	適用	収益還え	元法	収益価			/	円/										
		原価法		積算価			/	円/	′ m²									
		開発法			による価格		/	円/		<u> </u>								
(6)市	場の特性	ーザー <i>!</i> 需要はb	が中心で 比較的堅	ある。近 [:] 調である。	柳川市の住 年、大川市 。そのため、 思料される。	の不動。 、地価	産市況	は回復個	頃向し	こあじ)、対象	基等	≢地♂	の周辺では	はミニ閉	発等	き 見られ	1、住宅
· Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	一方、辿	丘隣地域-ザーと	及び類似 ⁵ 考えられ、	産市場を反 地域は賃貸 居住の快 基準地との	市場が 適性、	未成熟 市場性	なため、 を重視し	収記 フてE	益還元 取引意	法は過	開した。	っなた けると	かった。ま ヒ思料され	た典型	的需	要者は個	国人のエ
示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正		域要 の比	個別的 要因の 比較			基準地 基価格 ′㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	Д	/ m²	[]	100	100	— <u>-</u>	100					補 正 -	画地 行政		因	行政 その他	
をた	七字甘淮州来		,		-	-			د	\	± 注 ↓ ↓ ↓			その他 	0.0	+44-	注:0 夕	.0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大川(県)	5	- 4	時点 修正	標準化補正		域要 の比	個別的 要因の 比較		の比準(円)	基準地 基価格 ′㎡)	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	+2.0 -2.0 +16.0
基の 準検	前年指定基準		_	[101.0]	100	100	— <u>-</u>	102.0]		18	8,600		補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	20	,900 円	/ m̄	100	[100.0]	[116	.0]	100			,		7	その他	0.0			
(10) 対年 象標(ります。			00 円 / ㎡	価 変格動	要	因	少子高 つある		どの影	響から	人口	は減	少している	るが、イ	動産	市況は 回	復しつ
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代標準地	表標準地	寺と同一地 -	形状成況	(地要	域 因	不動產	音市沃	回むい	復しつ	つあ	り、:	地価は微り	曽傾向に	こある	ò.	
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.5	% 半年	円/㎡	要 因 % の	1 1	別的)	個別的)要因	記で変	動はな	l I。						

大川(県) - 1 宅地-2

(1)	比準価村	各算定内	n訳														
NO	取引		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 ジ状	接面道状況	路の	註	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	柳川7(川市				建付地	(ほほ) 方形		西4.7 m	 市道				(都) 70,200)
		606															
b	大川7(-	C 大	川市				建付 地	(ほほ 形	台	南東6 m	直路				(都) 70,200)
С	大川7(川市				建付地	(ほほ) 形	整	南4 m市	 道				(都)準工 70,200)
	- ;	303										角地					
d	大川70	308	川市				更地	(不整)	部	南西5 m	市道				(都) 70,200)
e		500						()							
NO		価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		 住定標準値 (円 / ㎡)		個別的 比較	 内要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		47.000	10			40.04	街		C	0.0	40.40
b	(7,022)	[100.0] 	100 [100.0] 100	100.0]	[100.0] 100 100		17,022	_10			18,68	接			0.0	19,100
c	(7,671)	100.0]	[100.4]	[100.0]	100		18,032	10	8.7]		18,27	70 環:			2.0	18,60
	1	8,417	[100.0]	100	[100.0]			18,128		3.0]		17,60					18,00
d	() 3,626	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [95.0]		14,343	10	8.8]		18,20		の他		0.0	18,60
e	()	_100	100	_100	_100		14,040	_10	00		10,20	52 6	عا رن	[102 .	-	10,00
NO	ア事情の内容		ウ標準化			[]			[工地域	要因	 の比較の	内訳		100		
a	正常	% / 月		0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+4.0	環境	-15.
		0.00	画地	0.0	¦行政		その			 行政		0.0	その他		0.0	<u>.</u>	
b	正常	% / 月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路		!	交通・			環境	-6.0
		0.00			¦行政 '		その			行政			その他		0.0	L	
С	正常	%/月	街路	0.0	│ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	+1.0
		+0.04	画地		¦行政		- そ の			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	%/月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路		!	交通・		+1.0	環境	-25.0
		0.00					その			 行政			その他		0.0	<u></u>	
e		% / 月		-5.0	交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・技			環境	
					¦行政		¦その			 行政		L	その他			<u> </u>	

													7 (7.1	(>1<)		,	0.00
(2)積算価	格算定内	訳															
(2)-1	原価法が	適用でき	ない	場合その理由	鹍	成市	街地のた	:め									
(2)-2	造成宅地	!内等に存	し原作	価法の適用が	可能な場	合の値	西格										
造成事例	圖番号			-			所在及び	が地番									
素地の耶	双得価格 引/㎡)	事情補	〕	時点修正		面格	i修正後 ∃/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	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>[</u>]			
付帯費用	}	標準化	/補正	時点修正		帯費用 後の個	の補修	有	i効宅地化薬 ∶した価格	ヹで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原	価
(F] / m²)				115.	を (円	叫音] / ㎡)	l ly	でに (円/n	n³)	¥X		LL#X			(円] / m²)
		<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u>L</u>]			
熟成度修	逐正	[]	/ 100				積算值	価格				円/m²				
内訳																	
素 事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変	逐動率
		% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地域要因の	比較		街路	Ž	交	通・接	经近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が中心の住	宅地域であり、賃貸市	市場が未成熟であるため	り非適用とした。		

(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/㎡)			

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	大川市大字郷原字西田399番1	2906000378431-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 大川(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大川(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額 6,240,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,000 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 9日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 07 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 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

		この理由の	女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大川	市大字一	−木字宮	ノ前ノ三 ・	1162	番1				1	也積 ㎡)	(416	ž	去令上の規	見制等
地地	形状	敷地の	利用の現] 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	i道路0	の状況	供給 処理施 設状況	扫		な交通施設 の状況	足との		耶)),200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	官が多い	北4.5 市道、 西側道			水道	西鉛	失柳川	6.3 km		(=	その他)	
(2)	範囲	東 100 г	n、西	100 m、	南 100	m、北	150 m	標準	準的使	用│戸建	住宅	地					
近 🥦	標準的画地の形料	大等	間口が	5 20	m、 奥行	亍 約	18 m	、 丸	見模	'	360	m²程	度、	形状 🖡	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	こなし			街 4.	5 m市	道	交通	km	卯川馬	尺北世	5方6.3		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測				り、特には産取引数が				、地位	は回復	傾向	にあ	ると予測			善してお	り、郊
	最有効使用の判定	戸建住宅	_							対象基準 の個別的 因	準地 的要	角坩	<u>t</u>				0.0
, ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価権		1:	5,000	円/r	_	_							
0,	沙 迪用	収益還元	去	収益価権			/	円/r	_								
		原価法 開発法		積算価格	各 こよる価格		/	円/r 円/r									
(6)市	万場の特性	同一需給	中心であ てもミニ	市及び板 る。対象 開発等が	『川市の住』 『基準地周』 『見られ始』 『建物件が	宅地域でる 辺の不動が めている。	ある。 ii 産取引に そのた	Eな需 は少ない	──── 要者は いが、 地価は	全般的に 横ばい側	大川	l市σ.)住宅需要	は回復	傾「	句にあり、	市郊外
検	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一方、近 ンドユー	隣地域及 ザーと考	び類似り	音市場を反応 地域は賃貸 居住の快 基準地との	市場が未り 適性、市り	成熟なた 場性を重	ニめ、Ⅰ 重視し	収益還 て取引	元法は通 意思を決	頭用し 記定す	なかると	Nった。ま :思料され	た典型	的	需要者は個	国人のエ
(8) 公規f 示準		標準地	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[100	1				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
で (9) 指か 定ら	指定基準地番		- 4	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	要 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要		-1.0 -1.0 +46.0
基の 準検 地討		地の価格 900 円/	. <u>-</u>	101.0]	100 [100.0]	100 [143.1]	[100			14,800		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(ら 継続 新規 前年標準価格		15,000		価 変 格 動	一般 要 因		学高齢 である。		が響から.	人口	は減り	少している	が、オ	動	産市況は回	復しつ
基準 準価	・ 2 基準地 である場合の検討 代表標準地		標準地等	と同一地	形 状 成 況	1 1				要因の変		無し17	が、不動産	ででいる。	如	复しつつあ	5り、地
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	6 半年間	円 / ㎡ 引	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	要因に変	を動はな	l 1.						

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大川 7 K		川市				更地	(,	ほぼ) 形	整	東4 m市	道			(都) (70,200)
b	- 大川7C	9 大/	川市				更地	(,	不整	形	南西5 m	市道			(都) (70,200)
c	- 30 柳川7 C	_	川市				建付地	(ほぼ) 方形	長	南西4.2 m未	舗装私道			(都) (70,200)
	- 130)4						,								
d	柳川7C		川市				建付 地	(,	長方)	形	東4.7 m	市道			(都) (70,200)
e	- 90	03						(,)						
NO	取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付え価の補具			 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 上較		定標準値円/㎡)		国別的要因の ご較	0	査定価格 (円/㎡)
а	(18) , 182	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		18,182				16,6	街路 96 交通	i •	0.0	16,700
b	(13,	, 626	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [95.0]		14,343				13,2	接近 56 環境	Ι	0.0	13,300
С	(13.	, 773	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0	100] [100.0]		13,745				15,1	画地	b (0.0	15,100
d	(12	,784	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0	100 [100.0]		12,746				15,1°	一 行政 74 その		0.0	15,200
e	()	_100	100	100			, -	100			- ,		[100 .	\vdash	
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	補正の内部		-				工地域	要因(の比較の	内訳		'	
a	正常 9		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	近 0.0	環境	+10.0
		0.00	画地		 行政 		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	%/月 0.00	街路 画地		交通・ 行政		環境 			街路 行政		i		近 +2.0	環境	+5.0
c	正常 9	6/月	街路		交通・		 		0.0	街路			その他 交通・接	0.0	□環境	-5.0
		-0.05			 ¦行政		その			 行政		i	その他		L	-5.(
d			街路		交通・		環境			街路				挺 +12.0	環境	-25.0
	-	-0.04	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	—————————————————————————————————————	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e	9	6/月	街路		· 交通・ 	接近 	環境			街路 		 	交通・接	·····································	□ □環境 □	
			画地	-	¦行政		ーその	佃	- [:	 行政		i	その他			_

												7(///	(> <)		•	ں تاری
(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	市街地のな	ため								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
-	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ก๋)	標準化補正	時点値	多正	造修	正後の	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		1			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 した価格	≅で	地域要因のb 較	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	京価
	(円/	m²)				正按(の間間 (円/㎡)	PAT	(円/m	n²)	#X	LL#X			(F	9/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格			円 / m²		•		
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地地	域要因の比	較 ——		街路	各	交通	・接近		環境		行政		-	その他	,	

(3	(3) 収益価格算定内訳									
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由						
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 後の純収	間修正	還元利回り		
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)		
法						()	()		
	収益価格		円 (円/㎡)						
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が中心の住	三宅地域であり、賃貸1	市場が未成熟であるため	か非適用とした。					

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大川市大字一木字宮ノ前ノ三1162番1	2906000400693-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
46		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 大川(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 淺川 博範

鑑定評価額 4,640,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,500 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 22日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

おおより 大川市大学上自垣学帰田 3 6 5 音 4 大川・大学上自垣学帰田 3 6 5 音 4 大田・大学・大田・大田・大学・大田・大学・大田・大学・大田・大学・大田・大学・大田・大学・大田・大学・大田・大学・大田・大学・大田 100 円 1	2	鑑定評価額の決定	この理由の第	き												
## お次	基		びに 大川市	大字上	白垣字	畑田365	5番4					-	371	ž	去令上の共	見制等
長方形 1.2:1 L S 2 混在する住宅地域		形状		用の現		の土地の利	利用の状	接面道	各の状況	処理施	接近		設との	(70	,200)	
標準的画地の形状等 間口 的 18 m、奥行 的 20 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形 地域的特性 特記・特記すべき事項はない										水道	八丁年	≧田4.3 km		(7	その他)	
地域の特性 特記 特記すべき事項はない 街 4、2 m 市道 交通 八丁年田駅 北西方 法令 対象基準地と同じ 2 m		範囲	東 120 m	、西 2	200 m、	南 100 г	n、北	100 m	標準的使	用戸建	住宅地					
地域要因の将		標準的画地の形料	大等 間	1 約	18	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模	·	360 m ²	程度、	形状	長方	形	
地域要因の将 表子測	地	地域的特性		すべき事	項はない	,1	1	2 m市道		4.3 k		北西方		1	象基準地	と同じ
(5) 銘定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 12,500 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 開発法 精算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 同の需給園は、市内の郊外部で、農家住宅も見られる旧来からの住宅地域である。国道442号バイバスの開通により市か部の郊外部が方面へのアウセスが向上してどう。下南部の郊外があより地価の相対的地位が向上している。需要者は地縁性の認められる市内の地元個人等が中心となり、取引の中心となる価格帯は土地総額で概ね400万~500万円程度と思料する。 世準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と、自用の持家主体の農家或いは戸建住宅地域であり、アバート等の決定の理由			戸建住宅と				ーー・ 或で、地 ^は		動は認る	ー められな			ᆜ は国道・	4 4		
収益還元法 収益価格									`	の個別的		:11				
「明光法には 「明光法による価格	I \ / · ·					-	1:	•								
開発法 開発法による価格	".															
(6)市場の特性 同一需給圏は、市内の郊外部で、農家住宅も見られる旧来からの住宅地域である。国道442号バイバスの開通により市中心部や筑後市方面へのアクセスが向上したことで、市南部の郊外部より地価の相対的地位が向上している。需要者は地縁性の影響の時間の地域である。知識が生地縁性の機能を設定が開発したことで、市南部の郊外部より地価の相対的地位が向上している。需要者は地縁性の総額で概ね400万-500万円程度と思料する。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 額の決定の理由																
検証及び鑑定評価	(6)市	万場の特性	同一需給圏 市中心部や は地縁性の	は、市内筑後市方	内の郊外 方面への いる市内	・ ・部で、農乳 ・アクセス <i>1</i>	家住宅もりが向上した	ニー・ニー 見られる旧 たことで、	 来からの 市南部の	郊外部よ	り地価	iの相対的均	也位が向	引上し	している。	需要者
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 採 交通 要 環境 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	\	検証及び鑑定評価	適正に補修等は見られ	正を行っず、賃賃	った実証 資市場が	的な価格で未成熟でで	である。) あるため ^し	当該地域は 収益還元法	自用の が適用で	持家主体	の農家	或いは戸る	建住宅地	地域で	であり、こ	アパート
格し をた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100	公規	価 標準地番号	標準地				因のは	上 要因ℓ	の規	準価格	内準	交通		域	交通	
指か 大川(県) - 4	格し	公示価格	円/mi	<u>[</u>	I			-	-			行政		因		
準検 100 100 100 100 100 100 12,700 正 行政 0.0 その他 12,700 その他 +20.0 (10) 1対象基準地の検討 総統 新規 前年標準価格 12,500 円/㎡ を高場合の検討 作標準価格 12,500 円/㎡ 本企業の業績が注視される中、当市全体の不動産需要は底堅い。 格動形 状 成 況 標準地番号 である場合の検討 作標準地番号 公示価格 円/㎡ 因 (個別的 東 因) 一般的 要 因 (地域 要 因) 一般的 要 因 (個別的 要 因) 一般的 要 因 (個別的 要 因) 一般的 要 因 (個別的 要 因) 特に変化は見られない。	指か			1		標準化補正	因の比	比 要因♂	이 の比	準価格	内準	交通	0.0	域	交通	+5.0
対年ら 象標の 急準検 準価討 地格 の等 継続 前年標準価格 12,500 円/㎡ 名 整 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	準検			. 1—				-		12,700		行政	0.0	因		
基準検 である場合の検討	(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	1 通地点(代表標			占、格 動	要因	本企	業の業績	が注視さ	れる中、	当市全体	の不動産	主需引	要は底堅し	l _o
O =	準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号			-	成 況 要	要因	」」 性も	島いため、	、地価の	値頃感 も					、 の利便
			0.0 %				1 1	I		- \						

(1)	比準価格													1(本)		
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	画地 ジ状	接面道状況	路の 説	上要交通が その状況	色	法令上の規 制等
а	大川 7 C	大	川市				更地	()	不整	**************************************	南西5 mī	 市道		((都) 70,200)
b	- 3 大川 7 C	08 大/	川市				更地	()	袋地	等	南9 m市i	道		((都) 70,200)
	-	3	11 1-				五地	,		13.13	řE	南9 m市i	*			(* 7 \
С	大川 7 C	4	川市				更地	()	ほほ 方形	t 交					(都) 70,200)
d	大川70	-	ll市				更地	()	ほほう方形		南4.5 mī 無道路地				(都) 70,200)
е	- 120 大木7C		猪郡大木町				更地	()	ほほう方形		西4.5 ㎜				丰都計 70,200)
NO	取引(2 西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地域因の比	或要 比較		作定標準値 (円/㎡)		的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(13	,626	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [95.0]		14,343				14,06	街路 交通・		.0	14,100
b	7	,563	100 [100.0]	[100.0] 100	100			12,605		5.1]		11,88	接近		.0	11,900
c d	(12	,508	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.0]	100 [/]	100 [100.0]		12,508	100 [106	.1]		11,78	画地 39 行政		.0	11,800
e	(,066	[100.0] 	100	100	[50.0] 100		10,132	[91 100	.1]		11,12		0 [100 .0	.0 D]	11,100
NO		イ月率	[100.0] ウ標準化	100 補正の内部		[90.0]		13,468				13,46 の比較のI		100		13,500
а	正常	% / 月	L	0.0	_ 交通・持		環境		0.0	 封路 		+2.0	交通・接近 	0.0	 環境 	0.0
b	正常	0.00	四地		¦行政 <u> </u> 交通・持		 		0.0	行政 封路		1	その他 交通・接近	+2.0	環境	0.0
		0.00		-40.0	` ¦行政 !	0.0	その	· 他 		 		L	その他	0.0		
С	正常	%/月 0.00			 交通・排 		- 環境 - - - その			封路 行政			交通・接近 その他	+2.0	環境	0.0
d	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・排	·····································	- - 環境 		0.0	<u></u> 封路		0.0	交通・接近		環境 	-7.0
e	正常	0.00	凹地		行政 交通・持		- - 環境		0.0				その他 交通・接近	0.0	環境	0.0
		0.00			 ¦行政 '		その			 行政			その他	0.0		
オ	七準価格法	・ 中定のE	<u>———</u> 里由										〔比準価格	:	1:	2,500 円 / ㎡)

														7 (7.1	(>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 [・]	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 [・] (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	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	i効宅地化率 とした価格	で	地域:	要因のは	比 個別的	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	上1安()	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	9/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </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	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	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 後の純収益 (F	正 9)	還元利回 (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	一般住宅を中心とし	、収益性より居住の物	央適性が重視される地域	或であり、賃貸市場が	形成されていない	0		

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大川市大字上白垣字畑田365番4	2906000357052-0000
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 大川(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 淺川 博範

| 鑑定評価額 5,170,000 円 1 ㎡当たりの価格 21,100 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 22日	(6)	[令和 7年1月]	17,000 円/㎡
(2)中地河木口	A11 7 A D 07 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 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 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	塩た 計画 訳り 入人		<u> </u>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大川市	大字向!	島字下力	1反割17	7 6 1番	3				地積 (㎡)	(245	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況		周辺(況	の土地の利	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況		・ な交通施設 の状況	足との	(都) 準工 (60,200)
	長方形 1:3	住宅 LS 2			它の中に営 する既成住		北4 m 市道			水道、下水	西鉄柳	7.7 km		(その他)
(2)	範囲	東 120 m	、西 1	50 m、 j	南 30 г	m、北	50 m	標準	的使用	低層	住宅地			
近 隣-	標準的画地の形物	 	口 約	10 n	n、 奥行	ī 約	25 m	i、 規	塻	2	250 ㎡程	度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記特記	すべき事	項はない	1	街 4 m 路 !	市道		交通 施設	7.7 ki	川駅 : m	北西方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測													を
. ,	長有効使用の判定	低層住宅地							1 (対象基準 対象基準 の個別的 対	基地 ない り要	, 1		
1 ` ′	監定評価の手法)適用	取引事例比以益還元法		比準価格 ∇益価格				円/㎡ 円/㎡	-	_				
	~~	原価法		X盆心俗 責算価格		1	/	円/㎡	+					
		開発法			よる価格		/	円/㎡						
(6)市	5場の特性	同一需給圏地域で、元	」 は、大川 々利便性 分譲地も	市の中/ はある和 見られる	心部に近い 程度認め! るようにな	ハ既成市行 られた。 なった。	5地をF 202 需要者(中心とす 0 年度、 の中心は	大川小	\学校の	敷地に	侗英中学校	が新設	0 8号から近接する され、同国道北東側 、であり、取引の中心
` / 核	は算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	用手段と推	定され、	投資採算	算性よりす	も居住の'	快適性を	を重視し	て価格	肝成さ	れている	る。よって	、現下	れるが、地主の資産運 の地域の市場性を反 るのとおり決定した。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		持点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要		対象基 の規準 (円 /	■価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	[10		100	100	100	0			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		持点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要		対象基 の比準 (円 /	■価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円/m	10] 00]	[]	100	0			1—	その他		- この間
(10) 対年 象標	則平標準1 恰		:0,900 F] / m²	価 変 格 動	一般的 要 团	为 3 3	勿価上昇 体企業の第	こ賃金 業績が	上昇が記注視され	追い付い 1る中、	ていない。 当市全体の	米国の) 対税政策により、日 産需要は底堅い。
基準準備	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		準地等と	同一地点	形 状成 況	世要因						因は特にな している。	ùl。糸	旅廃合で新設された中
地格 の等 前か	公示価格	+1.0 %	-	- ∃/m² 	要因のの	(個別的)要 因	1	寺に変化し	は見ら	れない。				

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	大川70	大	川市				建付地	(,	(ま) 形	 ぎ整	南4 m市 北西2 m			(都)準工(70,200)
1-		303					724 /-1			1-1	→ —		, *		(±/7)
b	大川70	305 X	川市				建付 地	() 方;	ぼ正 形	東4 m私	追		(都) (70,200)
c	大川70	大	川市				建付地	(,	長;	 方形	北5.2 m	市道		(都)工業(60,200)
d	大川 7 (306	川市				更地			E-	 方形	北4.5 m	市道		(都)
u		309	נוווי,				文地	()	כותני	四方路			(80,200)
e	大川7 년		川市				建付地	(,	ほl 方i	 ぎ正 形	北4.5 m	市道		(都) (70,200)
		320			-+ / /	1=				<u>_</u>	T .				
NO	取引(円	価格 / 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 / ㎡)	地域のは	或要 北較		推定標準((円/㎡)		別的要因の ^姣	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,417	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		18,128				19,9	街路 21 六海	0.0	19,90
b	()	100	[100.0]	_100	_100		10,120	_100			10,0	21 交通 接近	0.0	10,00
_	20	0,440	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[100.0]		20,440	100			21,7		0.0	21,70
C	22	2,265	[100.0]	100.0	[100.0]			22,265	[104			21,2	25 画地	0.0	21,20
d	() 4,267	100 [70.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [105.0]		19,411				20,4	一 行政 33 そのf	也 0.0	20,40
e	(+,207	100	[100.0]	100	100		13,411	_100			20,4	33 (0)	[100.0]	20,40
						[100.0]		25,198			-	22,2		100	22,30
VO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地均	咳 要达	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・接迫	丘 -9.0 塩	
		+0.04	画地	 +2.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		0.0	交通・接迫	5 -2.0 環	· 境 -4.
		0.00	画地		 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他	0.0	
c	正常	% / 月			<u> </u> 交通・接		環境			街路				5.0 環	境 +6.
		0.00	画地		 ¦行政		その		· 	 行政		i	 その他	0.0	
d	その他	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接迫		境 -4.
		0.00			_ 行政		 その			 行政		i	 その他	0.0	
e	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接迫		境 +13.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	T13.(
	 	ስ ተ	<u> </u>	J.0	1	0.0	1					0.0	〔比準価格		21,100 円 / m

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	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	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				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	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	その他	!

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,758,722	566,120	2,192,602	2,061,500	131,102	(0.9788) 128,323	(3.8 0.4)
	収益価格	3,774,206	円 (1	5,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	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/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	犬況											大川(県)	- 4		地-4
		用	 途		建築ī	面積	(m	ı, j		構造・	階層		延床	面積		(r	m²)
共同	住宅						90.00		L S	2 F	=					180.00	
么	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建業	支率等	指定容	積率	基準容積	率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	3) 準工			60 %		200 %	20	00 %		245 m²	9	.0 m× 2	27.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	見定建物の)概要	2 D K、	平均。	L4 5 ㎡程	 ≧度(4戸	∍)の共同	住宅	を想定	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段				
(3)	-3 総収益	5算出内	訳														
	階層	用道	È	床面	ī積	有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	月額支払賃	[米斗	a保証金等(月数	效) a保i	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権	利金等	(円)
		住宅			90.00	100.0	g	00.00		1,200		108	,000	1.0			3,000
1	~ 1									.,				1.0			3,000
_	_	住宅			90.00	100.0	9	00.00		1,300		117	,000	1.0			7,000
2	~ 2													1.0)	117	7,000
	~																
	~												ļ				
	~																
																225	5,000
	計				180.00	100.0	18	80.00				225	,000				5,000
年	額支払賃	 宣 米斗							l	225,	000	円 × 12		:	- :	2,700,00	
a:	共益費(管	理費)							円/	m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
b:	共益費(管	理費)	の算出根技	処			共益費を	別途	授受する	6慣行はな	よいな	ため、計_	上しない	١			
			車場使用料					3	,000 円/	台 x		4 台x 12	ケ月+		=	144,00	00 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	額)			敷金等に			ているの	りで言						0円
· 空	室等によ	る損労	⊱相当額 A(%)+(v 空	'字窓R <i>(</i>	(%))		,	700,000			5.0				4.40.00	
	'			_ ^ _	.±+'D'(+		144,000	円×		5.0	% =			142,20	
			 益(空室損約	生老虎统	乡 \			225	000 円 ×	05	.0 %	. v	1 (00 % =		2,701,80	38 円
			・ (エエラン ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			慮後)		償却的		4 :	.0 % 年) .0 %	運用利	回り(1.00 %)		54,78	
	の他の収え		保証金等 <i>0</i> .	運用益	(空室損失	:考慮後)			円 ×			. ×		% =		01,70	0円
	似益		+ +							58,722 円		(11,260	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	(たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	L	()内	は支払									
NO	事例番	·号	事例の実質賃料	4	事情	補 時,	点修 標祖正	 準化 -	建物 差修正	格 地域	或要 北較	基準院格差修正	查 E (F	定実質賃料 引/㎡)	基準地	!基準階の	の賃料
а	-		()	<u>100</u>			00]	<u>100</u>] [)]	100]		対象基準月額実	階の 質賃料 1,329 F	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			00]	<u>100</u>] []	<u>100</u>	_		月額支	払賃料 1,300 F	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>			00]	100] 100]	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		140,000	円	35,000,000 x 0.4 %	6	
維持管理費		85,320	円	2,844,000 × 3.0 %	ó	
Λ.ΤΠ.Λ. * Π	土地	8,300	円	查定額		
公租公課	建物	262,500	円	35,000,000 × 50.0 % ×	15.00	/ 1000
損害保険料		35,000	円	35,000,000 × 0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		35,000	円	35,000,000 × 0.10 %	б	
その他費用		0	円			
総費用						
~		566,120	円	(2,311 円/㎡) (経費率	20.5 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 £
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 ≦
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	().9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		35,000,000 P	9	189,000 円 / ㎡x 180.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0589		189,000 円 / ㎡× 180.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 ×	20
建物等に帰属する純収益 ×		2,061,500 円 8,414 円/r	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益		3, 137.	,			
総収益					2,758,722	円
総費用					566,120	円
					2,192,602	円
建物等に帰属する純収益					2,061,500	円
土地に帰属する純収益 -					131,102	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				128,323	円
×				(524	円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 °	%			
		3,774,206	円	(15,400	円 / m

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大川市大字向島字下九反割1761番3	2906000330067-0000
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		
佣与		

令和 7年 7月 25日提出 大川(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 淺川 博範

 鑑定評価額
 21,800,000 円 1 ㎡当たりの価格
 41,100 円 / ㎡

 1 基本的事項
 22,800,000 円 1 ㎡当たりの価格
 23,000 円 / ㎡

(6) [令和 7年1月] 33,000 円/㎡ (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 22日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大川市大学	字榎津字中	□曽利149	9番6					地積 (㎡)	(531	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地のタ	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	分との	(都) 商業 (80,400) 準防
	台形 1:1.2	事務所 SRC 4	事務所 ぶ商業	「、店舗等か 美地域	が建ち並	西15 m 国道			水道、 下水	西鉄柳川	1 6.7 km		(その他)
													(90,400)
(2)	範囲	東 30 m、西	i 100 m、	南 170	m、北	170 m	標準	的使用	用 低層	店舗兼事	I 務所地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 20	m、 奥行	 約	25 m	、規	模	,	500 ㎡程	度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記「特記すべ	き事項はな	:61	街 4 m	市道		交通	西鉄村	卯川駅 : m	化西方	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	国道208号流 同沿線でも取る										落に	より値頃感もあり、
(3)聶	侵有効使用の判定	低層店舗兼事務	务所地						対象基準 の個別的 因	集地 形料	犬		0.0
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	4:	3,000	円/㎡	2					
σ.)適用	収益還元法	収益価額	格	2	3,700	円/m²	2					
		原価法	積算価			/	円/㎡						
	-10 - 4+14	開発法		による価格		/ * 	円/㎡		+	`CP#1	L++++ 10-		
(6) f	万場の特性	ル等が建て込ん	でおり、? 。近年では	をは飲食店を は同沿線に「	を中心に 取引事例=	賑わって も散見さ	:いる。 :れ、長	背後に	こは市役 也価下落	と所、文(をにより(とセンター 直頃感も感	-等の2 §じられ	5、居酒屋、飲食店ビ公共施設も集積する中 1るようになった。商に対しい。
ÌÉ	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	前提としてなさ	れている。	収益価格I	は、元本の	と果実の)相関関	[係がネ	鈴薄なた	め、やも	ゃ低めに求	えめられ	面格形成は取引市場を 1た。従って、市場の 評価額を上記の通り決
(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		別的 因の 較	の規塑		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
を (9) 指定	指定基準地番		 時点 修正		地域要の比較	更 個別	別的 因の	の比差		標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準価	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討	41,0 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 等と同一地	一 成 況	地域	√ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	企業の	業績か に変動	注視され 1を及ぼ ⁻	追い付い れる中、	ていない。 当市全体の	の不動産	」 D関税政策により、日 董需要は底堅い。 地価の値頃感を反映し
地格 の等 前か	公示価格	+0.2 % 半年	- 円 / ㎡ F間	要 因 % の	(個別的 要 因	为 特	に変化	は見ら	れない。	,			

V0	取引 例番	事号	所在及び地 」等	 !番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画地の形物	性 接面: 状 状況	道路の	設	要交通施 の状況	E	法令上の規 制等
a	柳川7(川市				更地	()	不整刑	西18 m	国道				(都)商業 90,400)
b	柳川71	905 K 柳/	川市				建付地	,		ほぼ長	長 南20 m	市道			((都)商業
	- 10	011						()	73/12						, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
С	柳川7(C 柳/	川市				建付 地	()	ほぼ台 形	苗 西21 m	 国道				都)2住居 60,200)
d		303	/				= th			ココゴ目	長 北10 mi	士 :岩				(都)
u	八女71		女市				更地	()	ほぼ長 方形	₹ 1010 m	巾追				70,200)
e	- 2	407						())						
	-							,	,							
10		価格 / 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/㎡)	地域因の比		推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(4 070	100 [100.0]	[100.1] 100	100	100 [90.0]		29 004	100		40.4		街路	0.	0	42.200
b	(4,979)	100	[100.9]	_100	_100		38,904	[92 _100		42,2		交通・ 接近	0.	0	42,300
	6	1,010	100	100 [100.1]	100.0]	[100.0]		41,039	100		43,6		環境 画地	0.		43,700
	3:	2,199	[100.0]	100	[100.0]	[85.0]		37,919	[87		43,3	336	画 ^记 行政	0. 0.		43,300
d	2	9,944 9,944	100 [100.0]	[101.9] 100	100	100 [100.0]		30,513			42,		その他	0.	0	42,800
e	()	100_	100	100	<u>100</u> []			100 [)				[100.0	ן [
NO.	ア事情の内容		ウ標準化						= =====================================	_	要因の比較の	D内訳				
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	 近 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通	・接近	+7.0	環境	-14.0
		+0.02	 画地	-10.0	 行政		その		0.0	 行政	0.0	こっての	· 他	0.0		
b	買進み	%/月	街路	0.0	├ ├交通・持	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	+1.0	交通	・接近	+7.0	環境	-13.0
		+0.08	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 	0.0	その	· · 他	0.0		
c	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	 封路	+1.0	交通	・接近	+7.0	環境	-10.0
		+0.02	画地	-15.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	-10.0	その	他	0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	封路	-1.0	交通	・接近	0.0	環境	-20.0
		+0.17	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	-10.0	その	他	0.0		
e		%/月	街路		交通・持	近	環境		í			交通	・接近	1	環境	
			画地		└ ¦行政		その	 /4h		 行政		しての	 Ин			

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/m²)						を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
Ž	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	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	或要因の比	街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	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	11,426,562	2,484,140	8,942,422	8,452,900	489,522	(0.9783) 478,899	(4.2 0.4)
	収益価格	12,602,605	円 (23	3,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開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 想定發	建物の制	 犬況									大川(県)	5 - 1	毛地-4 ———
	用	 途	建築	面積	(m²)		構造・降	皆層		延床	面積		(m²)
店舗兼事務戶	沂				300.00	S	2 F	:				600.0	0
公法上の規	見制等												
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、		
(都) 商業							,				前面道路:		15.0 m
(都) 商業 準防		90	%	400 %	400 %		531 m ^r	21.0	0 m× 2	5.0 m	特定道路ま	きでの距離:	m
想定建物の	の概要	1階:店舗、	2 階:事	務所を想	想定。		有効率 理由	9	0.0 %	規模・月	用途に対して	には標準的	
(3)-3 総収記	益算出 内	<u></u> り訳							l.				
階層	用道		面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	#斗 a	保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
P自/管			(m²)	- (%)	(m²)	(円)			()	円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
	F 6#		000 00	00.0	070.00		4 050		500		4.0	0 2,1	06,000
1 ~ 1	店舗		300.00	90.0	270.00		1,950		526,	500			
2 ~ 2	事務戶	新	300.00	90.0	270.00		1,750		472,	500	4.0	1,8	90,000
~													
~													
~			600.00	90.0	540.00				999,	000		3,9	96,000
計			000.00	30.0	340.00								
年額支払賃								000 F	x 125			11,988,	
a共益費(電		- AT 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11			# ** # * FUN	円/㎡		4		12ケ月			0円
		の算出根拠 車場使用料等)			共益費を別途	超安9分順 円/台		K 1 / C	の、計工 台× 12ク		=	0 円	
		主场区内科马 <i>)</i> 根拠、金額)			動全等により			で計	で計上しない				0円
空室等に。						988,000 円		ので計上しない 5.0 %					0 1 3
			空室率B((%))	+	円				% =		599,	400 円
以上計	+ a+											11,388,	600 円
保証金等の	の運用記	益(空室損失考慮	5後)		3,996	,000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =	37,	962 円
権利金等の	の運用記	益及び償却額(3	空損失考	慮後)	償却:	年数(円 x	í	筆) %	運用利[×	回り(%) =		0 円
その他の収	入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		%			% =		0円
総収益		+ +				11,426,	562 円		(21,519	円/㎡)	
(3)-4 1 m ²	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					 払賃料							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地地因の比	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料	基準地基準隙	皆の賃料
a			100] <u>100</u>	100	100)				対象基準階の 月額実質賃料	_
-		() '	1 10	~ []	. ,	L	1	. 1			1,957 月額支払賃料	' 円/㎡
b -			100	<u>[</u>	0 100	<u>100</u> []	<u>100</u>]	<u>100</u>) 円/㎡)
С			100	_ [_] 10] <u>100</u>	100)	100 []			基準階 1 F	В
-	- (' '] [] [1	. ,				

						. ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	ミ額相当額			算出	根 拠		
修繕費		685,000 円		137,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		359,640 F		11,988	,000 ×	3.0	%	
N.∓D. N.÷H	土地	138,000 円	査定額					
公租公課	建物	1,027,500 円	1	137,000	,000 ×	50.0 % >	15.00	/ 1000
損害保険料		137,000 円		137,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		137,000 円		137,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
~		2,484,140 円	(4,678 ₽	g/m³) (経費率	21.7 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.2 %	g:賃料(の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体	の経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	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 %	n c:設備	あい 経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収.	入期間を考慮	した修正率	<u> </u>	(0.9783
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		137,000,000 円		00 000 III /	2	COO OO m²	設計監	
二千八年一份/岩/岩/安		0.0647		22,000 円/m 躯体部分	1X	600.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0617	0.0450 x	40 % +	0.0566 x	30 % +	0.0889 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(8,452,900 円 15,919 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益	·							
総収益							11,426,562	円
総費用							2,484,140	円
							8,942,422	円
建物等に帰属する純収益							8,452,900	円
土地に帰属する純収益 -							489,522	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						478,899	円
×			(902	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %						
		12,602,605 円	(23,700	円/m²

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	大川市大字榎津字中曽利149番6	2906000339839-0000
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 大川(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額 19,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 30,200 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 9日	(6)	[令和 7年1月]	24,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 7.7 0.0 07.0	(5) (平均 の1手半五	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 大川市大学	2向島字/	∖屋ノ内16	598番	1 外			地積 (m²)	(657	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	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	(60,200)
	長方形 2:1	店舗兼住宅		営業所、遊 Eする路線商	- 344 111 1-45	南西15 m 国道		水道	西鉄柳	II8 km		(その他) 特別工業地区
(2)	 範囲	東 100 m、西	100 m、	南 100 i	m、北	50 m 1	漂準的使	用 低層	店舗兼事	事務所地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 35	m、 奥行	ī 約	17 m、	規模		600 ㎡程	度、	形状!	長方形
地	地域的特性	特記 特になし			街 15	m国道	交通	西鉄村	卯川駅北	西方8 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	 国道沿いの交通 改善しており、						の変動は	見られた	よい。大川	川市の	不動産市況は比較的
(3)聶	員有効使用の判定	低層店舗兼事務	8所地				(4)	対象基準 の個別的	^{集地} なり	, 1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	3′	1,300 円	/ m²	因				
0.)適用	収益還元法	収益価		20		/ m²					
		原価法	積算価				/ m²					
(a) 1	-18 O #+ ##	開発法		による価格	坐+44+武乃 7		/ m²	z ++:	・電画 李1	+白コの***	经金融	こして取得しようとす
(6) 1	5場の特性	る個人若しくは	法人事業 要の変化が	者が中心で∂ が見られず、	ある。対象 地価は	象基準地背? 黄ばい傾向:	後の住宅	地は高い	\価格水≥	隼の取引も	説して	こして取得しようとす されるが、近隣地域周 莫により取引額が様々
Ì É	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ある。一方、収	益価格はi より価格l	丘隣の賃貸 は低位に試算	事例よりを 算されたも	求められた ³ ものと思料	理論的な	価格では	はあるが、	試算にお	いて想	景性を有し、実証的で 限定項目が多く、また 価格を重視し、収益価
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のは 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のは 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	100	-		正 	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら が が が が が が が が が が が が が	30,20 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 動	一般的 要 医 / 也 域	引 つある	3.					「動産市況は回復しつ は回復しつつあり、地
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	形状成況要	要 医	国 / 価は	黄ばい傾向	句にある。	•	カン イン単別塔	たいいいしん	5日1女 0 フ フ の り、 地
の等 前か		0.0 % 半年	間	因 例 の	要 医	I	ク要因に変	受動はな(ν I _ο			

(1))比準価格	算定内	·訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道状況		主要交通 全の状況	施	法令上の規 制等
a	大川 7 C		川市				建付地	(不到)	 堅形	北6 m市	道			(都) 1住居 60,200)
b	- 30 柳川7 C		 川市				更地			不見	整形	西18 m国	間首			(都)商業
	- 90		1115				ر ا	()	E/I/	Д 10 mg				90,400)
С	柳川7 C	柳儿	川市				建付地	((ま) 形	ぎ台	西21 m国	道			(都)2住居 60,200)
٦.	- 130		ıı 				7#./→			=	≻ π∠	-1240 m/E	1.X			1 分尺
d	柳川7C - 100		川市				建付 地	()	方形	北18 m県				1 住居 60,200)
e	_	,,						()						
NO	取引促(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域の	山 域要 比較		↓ 推定標準値 (円/㎡)		 的要因(ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.4]	100	100			_100				街路		0.0	
b	(, 988)	100.0]	100	100.0]	100		26,408	100	0.9]		32,64	43 交通 接近	. (0.0	32,600
	34	,979	[100.0]	100	[/]	[90.0]		38,904		1.6]		31,22		(0.0	31,200
С	32) ,199	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [85.0]		37,919				31,3°	12	(0.0	31,300
d	()	100	[100.0]	_100	100			_100)			一 行政		0.0	·
e	·	,188	100.0]	100	100.0]	100		27,743	100	1.8]		30,22	21 その他	也 ([100 .	0.0	30,200
_	(100		[]			[]				100		
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-12.0	交通・接近	<u>†</u> +1.0	環境	-9.0
		+0.07	画地	-5.0	 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		+1.0	交通・接近	į +9.0	環境	+11.0
		+0.02	画地	 -10.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0	. L	
С	正常 9	% / 月	街路		 ┌交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近	<u> </u>	環境	+10.0
		+0.02	画地		 行政		- そ の		-	 行政			 その他	0.0		
d	正常 9	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		!	交通・接近		環境	-8.0
		0.00	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その		-	 行政			 その他	0.0	. L	
e	9	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- 1	交通・接近		環境	
			 画地				¦その	-		 行政			 その他		·	
	 	L p== ;= =			i		i					i	〔比準価格			1,300 円/㎡

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/m²)						を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
Ž	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	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	或要因の比	街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1		

(3)	(3) 収益価格算定内訳														
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)								
法	4,640,085	1,041,500	3,598,585	3,072,660	525,925	(0.9783) 514,512	(4.2 0.4)								
	収益価格	13,539,789	円 (20),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) (%) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)											
開発法による価格		円 (円/㎡)									

(3)-2	2 想定建	関物の状	大況											· ///(宗)	<u> </u>		<u>те-4</u>
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・降	皆層		延床	面積		(r	'n)
店舗							270	.00	S	1 F	•					270.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
(都特別)) 準工 工業地区	<u> </u>		60 %		200 %		200 %		657 m²	33	.0 m×	19.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想:	定建物の)概要	1 F : 店	5舗(-		•)				有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため		<u>.</u>	
(2) (3 総収益	*管山市	h ‡ D														
	皆層	用遊		床面	ī積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	F	酮支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
Pi	白眉				(m²)	- (%)		(m²)	(円)	7			(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1	- 4	店舗			270.00	100.0		270.00		1,500		405	,000	6.0	0	2,430	,000
	~ 1																
	~																
	~																
	~																
	計				270.00	100.0		270.00				405	,000			2,430	,000
	"! 額支払賃	L 5 米斗								405,	000 l	円 x 12	 !ケ月 =	=		4,860,00	00 円
	共益費(管								円/	m² x			12ケ月				0 円
b共	共益費(管	理費)	の算出根拠	U													
		•	車場使用料						円/:			台x 12	ケ月+		=		0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金	により担			した						0円
			特相当額 A(%)+(x 空	'室率 B ((%))	+	4,8	360,000 [) %			242.00	ω
							+		ı	円 ×		5.0) % =			243,00 4,617,00	
			益(空室損失	大考慮 後				2,430,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		23,08	
			益及び償却			慮後)		償却年		3	筆) %	運用利 ×		%) =		•	0 円
その	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						4,64	0,085 円		(7,063	円/㎡)		
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						L	() 内は支払	公 賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	}	事情神	浦 時	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 比較	基準區格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	也基準階 <i>0</i>	の賃料
а					<u>100</u>				100) <u> </u>	100	_		対象基準 月額実	階の 質賃料 1,508 F	—————————————————————————————————————
b			(100	_ [100 []	100))]	100	_		月額支 (払賃料 1,500 F	
С			()	_100	_		_100	_100)	_100	_		基準階	1 F	В
	-		()	[] 10	U	[]	[] []	l l]				

				(
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		249,000	円	49,800,000 x 0	5 %	
維持管理費		194,400	円	4,860,000 × 4	0 %	
N.∓D. N.÷B	土地	125,000	円	查定額		
公租公課	建物	373,500	円	49,800,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		49,800	円	49,800,000 × 0.	10 %	
建物等の取壊費用の積立金		49,800	円	49,800,000 x 0.	10 %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,041,500	円	(1,585 円/㎡)	(経費率	22.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.2	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a : 躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c:設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9783
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		49,800,000 F	3	470,000 FL (w ²	設計監	
一北下田際軍力		0.0047		179,000 円 / m ² x 270.00	m²x (100%+ }	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0617			% + 0.0889 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,072,660 円 4,677 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		.,	,			
総収益					4,640,085	5 円
 総費用					1,041,500) 円
					3,598,585	; 円
建物等に帰属する純収益					3,072,660	
土地に帰属する純収益 -					525,925	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				514,512	
×				(783	B 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 ⁹	%			
		13,539,789 F	"	(20,600) 円/m²

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	大川市大字向島字小屋ノ内1698番1	2906000329913-0000
2	大川市大字向島字小屋ノ内1698番5	2906000329917-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
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		
- m - J		

令和 7年 7月 25日提出 大川(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 淺川 博範

鑑定評価額 14,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 9,500 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 22日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大川市大字	中古賀字	:下ノ割1() 6 4番	16外				地積 (㎡)	1,	524	法令上の規制等
準 ⁻ 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	接面证	道路の準		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	(都) 工業 (60,200)
	長方形 2.5:1	事務所兼倉庫 S 2		連の工場、 「る区画整然 地	P L L 4	東10 m 私道、 三方路		7.	水道	西鉄柳川9.8 km			(その他)
(2)	範囲	東 330 m、西	80 m、	南 170 г	n、北	180 m	標準的	的使用	倉庫:	地		l	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 60	m、 奥行	ī 約	25 m、	規模	莫	1,5	500 ㎡程	度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべき	事項はな	l I	街-10路-	m私道		交通 施設	西鉄杉 9.8 kr	川駅 ス n	比西方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	地域要因は特にあり、国内需要											│ 具の流通業務地域で 予測する。
. , .	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	倉庫地							ーーー 対象基準 D個別的 RI		 う路		+1.0
()	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較法	比準価権		(-	円 / ㎡						
0.)	収益還元法	収益価格	·-			円/㎡	1					
		原価法 開発法	積算価格	格 こよる価格			円/㎡ 円/㎡	-					
	5場の特性 式算価格の調整・	ら、当該工業団 高く、工場が廃 等であり、需要の	也の競争 だされても の中心価格	Tはあまりst Sその跡地I Bは、規模 ⁴	蛍くない。 は倉庫地の や立地条(しかし として利 牛によっ	、家具i 用され て異な	産業主るなどり、需	体の当 需要が 要の中	市では 高い。 記 心となる	記送センタ 需要者は市 る価格帯の	ー向き 内又に 把握に	駆続性がやや劣る点か ・流通業務地の需要が は周辺市町の地元法人 は困難である。 ■価格は実証的に市場
)核	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由		おり、信頼	頁性が高い	価格である	る。した	がって、	、比準	価格を	採用して	て、類似す	る市内	に設定されている標
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	9,20	0 円/㎡ ≈ k□ -#	価 変 格 動	一般的 要 因	引 る。	大川市	ちもそ (の影響を	□ 流通業務: を受け土:	地や製造業地需要の高	まりか	
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	通地点(代表標準地等標準地等標準地)	-	形状成況要	要因] I	南西部 ヤ	か熊本	方面への		因は特になる延伸も進		ョ明海沿岸道路の佐賀 ごある。
の等前か	公示価格	+3.3 % 半年	円 / ㎡ 間	西 8 の	要因		こ変化は	ま見られ	れない。				

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面:	道路の	設(要交通施 D状況	施	法令上の規 制等
a	大川 7 K - 31		ll市				建付地	()	長方形	北西6 北東4 南東4 三方路	n				(都)準工 70,200)
b	久留米 7	C 久i	留米市				建付地	()	ほぼ整 形	₹	道			((都) 70,200)
С	筑後7C	筑征	参 市				建付地	()	不整形	東6.2 m 南4 m	 m市道			((都)1住居 70,200)
d	- 110 筑後7C	筑征	<u></u> 参市				建付地	()	ほぼ長	南6.5 m 西7 m	県道			((都) 80,200)
e	- 121	0						())						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	う要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(8,	,868	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	-		8,696		7.0]	8,9	965 交	遜・		.0	9,050
b	(7,	,519	100 [100.0]	100	100 [100.0]	-		7,481		.5]	8,7	750 環	近 境		.0	8,840
c d	10,	863	100 [100.0]	[101.8] 100 [101.3]	100 [100.0]	100 [97.9]		11,296	100 [122	.2]	9,2	244	i地 i政	+1	.0	9,340
u e	6,	,061	[100.0]	100	[100.0]			6,019	[67	7.9]	8,8	365	の他	0 [101 .0	.0	8,950
NO			「	100 補正の内i	[]	[]			[]	因の比較の))内訳		100		
	の内容 変正常 9		街路		,六泽,t	±:5				 封路		六泽,	拉汗		理培	
а		-0.08			交通・排 行政		環境 その			到 吗 行政		交通・ その他		0.0	以 □ □	0.0
b			街路		交通・排		環境		0.0	封路	-5.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.0
		0.08	凹地		¦行政 -		その		0.0	 		その他		0.0		
C		6 / 月 ⊦0.26	街路 		交通・持		環境			封路 		交通・		+5.0	環境	+20.0
7			凹地		 六海 . t		その		0.0	行政 #78		その他		0.0	理培	
u		% / 円 ⊦0.18	街路 画地		 交通・排 		環境 - その			封路 行政		交通・ その他		0.0	· 烬児 └	-30.0
e	9/	6/月	街路		交通・持		環境		0.0	5路 野路	0.0	交通・			環境	
			1				1		1							

(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
ijak.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準何	七補正	時点何	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100						<u>100</u>	0	L10	1		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域引 較	要因の比) 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)					の風情 (円/㎡)	小小	(円/㎡)				LL#X			(円/m²)	
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	0]				
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算個	西格			F	9 / m²			
内記	R															
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	標準化补	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境			行政		-7	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の工場を中心と	する工業団地で、賃貸	貸市場自体が成立してい	1ないため、採用する	ことが出来なかった。	

(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/㎡)							

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	大川市大字中古賀字下ノ割1064番16	2906000350504-0000
2	大川市大字中古賀字下ノ割1064番17	2906000350505-0000
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		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
佣 生		

令和 7年 7月 25日提出 大川(県) 9 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大川(県) 9 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額 97,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,500 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 9日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

		の年田の女は	<u> </u>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大川市メ	字鬼古賀字	<u>———</u> 曲輪ノ内 1	7 1番	1 外				地積 (㎡)	5,	567)	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺 沢	1の土地の利	利用の状	接面道	路の状	- 2	供給 1理施 设状況		な交通施設 の状況	そとの	(都) (70,200)	
	長方形 1:3.5	55		中小規模工場、配送セン ター等が多い県道沿いの 工業地域			南11 m 県道、 三方路		 (道	 蒲池3 k	m		(その他)	
(2)	範囲	東 250 m、	 西 300 m、	声 100 m	m、北	100 m	標準的	5倍田		東事務 所	〒+Hi		(00,200)	
近	 標準的画地の形料		• •		」、15 方 約 13		規模			医子3217 00 ㎡程		1 米洲		
隣一		特記・特になり		🔀 .	街 11					 西方3 k			(都)	
地 域	0-9043131 <u>4</u>	事項!	J		路!			施設!	/H/ 15/9/\	規制			(70,200)	
	地域要因の将 来予測											流用地需要の外、半		
(3)最	有効使用の判定	倉庫兼事務所						(4)対 の 因	象基準 個別的	地三方	5路		+1.0	
` ′	定評価の手法	取引事例比較			1	7,500 P] / m²		l					
(0)	適用	収益還元法	収益価格	各	/ 円/m²									
		原価法	積算価村			•] / m²							
		開発法		こよる価格] / m²							
(6)市	5場の特性	とする法人事	業者が中心で 象基準地周辺	∵ある。依タ]の工業地の	然として∜ の地価は、	勿流用地力 上昇傾向力	ごけでた	よく、言	半導体	需要の影	/響から一	般的な	8用として取得しよう 公工業地の需要も強い により取引額が様々で	
l)Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	、取引事例比	較法のみを適 性や利便性、	顧用した。ゑ 市場性を動	本件の典類 重視してI	型的需要を 取引意思る	皆は自己	己の業績	務用と	して取得	引しようと	する液	双益還元法は適用せず 法人事業者と考えられ E反映した比準価格を	
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の 0	対象基準 の規準((円 /)	価格	標 標 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因のし 較		のしゅ	対象基準 の比準((円/	価格	想	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	Г	1			補	画地		因行政	
準検 地討	13175221	円/㎡	100	[]	[]	100				正	行政その他		その他	
(10) 対年 象標(り、一郎午信年1111位	16,	価 変 格 動	要因	りつかった。	予高齢化 うる。	の影響	響から人	、口は減:	少している	が、オ	「動産市況は回復しつ		
基準標準価額	- 2 基準地が共 険 である場合の検討	通地点(代表標準標準地 標準地	地等と同一地が	形状成況	世 英 医			物流用地需要は強く、更に半導体関連の工業地需要の影響 価は堅調に推移している。						
地格 の等 前か	公示価格	+4.2 % \	- 円/㎡ - 年間 ⁽	要 因 % の										
, נו המ	又到平 十间	⊤ 寸.∠ 70 寸	一一山	/0 0)										

NO	取引事	F	折在及び地	 2番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		画	地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号		,等			点	型		(m²)	の形	状	状況		設の状況		制等
a	大川7 C	大	川市				建付地	(,	台形		北西8 my	県道			(都) 70,200)
	- 31	_	4				7#1/_			1-1-	/>	T 5 4 ::=	+,*			
b	筑後7C - 121						建付 地	(,	ほぼ; 形		西5.4 mī 南西3.7 角地				(都)準工 70,200)
c	筑後7C	_					建付地	(,	ほぼ 形	整	南6 m市)	道			(都) 70,200)
	- 10															
d	筑後7C - 11		 後市				更地	()	不整	形	南西5 mī	节道 			(都) 70,200)
e								(,)						
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	推(定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較	推 格 (建定標準値 〔円/㎡)	ti 個	別的要因(対 対	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		45 404	100			47.00	街路		0.0	47.500
b	(802	100.0]	100	100.0]	100		15,431	100			17,28	30 交通 接近		0.0	17,500
	19,	325	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		19,478	[112			17,36	30 環境	Ē	0.0	17,500
С	(11,	897	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		12,064	100 [80			14,93	画地81		1.0	15,100
d	(174	100	[101.1] 100	100	100		47.004	100			47.05	行政		0.0	47.000
e		174	[100.0] 		100	[72.0] 		17,094	100			17,07	7 Z Ø.	י שויל . 101 <u> </u>	0.0 . 0]	17,200
	フ恵様し	/ 🗆 🕁	[]	100	[]	[]			[]				100		
V 0	ア事情の内容の	(月率 医動率	リ標準1七 	補正の内記	7				-	上地塊	安囚(の比較の	小武			
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		-3.0	交通・接	近 -1.0	環境	-7.0
		0.00	画地	-30.0	 ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0			-8.0	交通・接	近 0.0	環境	+22.0
	+	0.18	 画地	+1.0	 ¦行政		その		0.0	 行政			その他	0.0	. L	
c	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境					!	交通・接		環境	-14.0
	+	0.34	 画地		 ¦行政		- そ の		 	 行政			 その他	0.0	. L	
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境					!	交通・接		環境	+10.0
	+	0.27	 画地		 行政		- そ の		· 	 行政			 その他	0.0	. L	
e	9/	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境					1	交通・接		環境	
			 画地		¦行政		そ の	 他		 行政		<u>-</u>	 その他		· L	

(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	5地のた	:め								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	含の価	格									
ì	造成事例番·	号			-		j	听在及び	地番								
111	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正	素 ^壮 の個	插格	修正後 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点個	多正	追修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]		00		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			の補修		効宅地化3 した価格	ヹで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	内要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				JE18	色の価値の円	r音 / m²)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₽X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Í	熟成度修正		[]	/ 100		積算価格			円/m²							
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月率	逐動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路				交通	交通・接近			環境			行政			その他			

(3)	収益価格算定内訳										
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由										
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り			
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)			
法						()	()			
								%			
	収益価格		円 (円/㎡)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の工場や事業所	等が中心であり、賃貸	貸市場が未成熟であるた	こめ非適用とした。						

(4)開発法による価格算定内訳									
(4)-1 開	発法の適用	する し	っない 開	昇発法を適用する場合(の理由				
収入の	D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	こよる価格			円 (円/㎡)				

 4 不動産ID
 大川(県) 9 - 2
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番1	2906000382537-0000
2	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番2	2906000382538-0000
3	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番3	2906001194810-0000
4	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番4	2906001194853-0000
5	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内172番1	2906000382539-0000
6	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内172番3	2906000382541-0000
7	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内173番1	2906000382543-0000
8	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内173番6	2906000382547-0000
9	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内173番7	2906000382548-0000
10	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内174番1	2906000382551-0000
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		