令和 7年 7月 25日提出 中間(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
中間(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

 鑑定評価額
 5,970,000 円 1 ㎡当たりの価格
 30,300 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2) 南北河本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T+D @ 15**	<b>工业/正4</b> 5	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2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					

			<del>"</del>												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			₹1丁目4 8 - 1 0	258番	1					地 ( ㎡	積 (	197	法令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	1 住居 (60,200)	
	長方形   .5 : 1	住宅 W 2			美一般住宅 <i>加</i> 主宅地域	が多い既	南東4.	7 m		水道、下水	筑豊	中間550 m		(その他)	
(2)		<b>声</b> 25	O	100	± 50	IV	100	+冊 3#	■的使用	n   = z±	 :住宅は	<b></b>		(60,188)	
(2) 近	● ● 標準的画地の形料		0 m、西 │ 間口		· 用 30 3 m、 奥行		100 m		=DJI安 <i>F</i>  模	-		<sup>™</sup> 1²程度、	11/14 】	 長方形	
隣 -	地域的特性				)…、  癸1 位宅地域	街 4.			交通			北西方550	スカル ⊤ーーー □対象基準地と	ト同じ	
地域	26-26 J10 II	事項	计冰边时	ョ 反りががり	(任七元)	路 .	, נקוווו		施設	m	L16) <sup>19</sup> /(	10E373000	規制		_1-10
	地域要因の将 来予測	既成住	宅地域で	であり土地	も利用に影響	響を及ぼ	す特段の	D変動	要因は	tなく当	面の間	間は現状維持	持が続	くと予測する。	•
	有効使用の判定	戸建住		T						対象基準 の個別的 因	集地 ; 的要	ない			
. ,	定評価の手法 適用		列比較法			3	円/m <sup>2</sup>								
0)	Marti	収益還	<b>元</b> 法	収益価		/ 円/m²									
		原価法		積算価		,	/	円 / m²							
(c) <del>=</del>	 場の特性	開発法	十月消山		こよる価格の北西側に	-	/ 式住宅#	円/㎡		同一重		+由問市内-	- 四の8	死成住宅地域で	<b>ホス</b>
(0)10	<i>™</i> 001011	主な需要	要者は個	人で、取		ては主に	利便性、	安全性	ŧ、快i	適性につ	いて	検討が行われ		目場が重要な判	
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	利便性、引事例	快適性 を比較検	、安全性を 討して求る	を重視して	意思決定: 格は実証 <sup>(</sup>	が行われ 生を備え	る傾向 た価格	可があ <sup>?</sup> 8とし	ることか て説得力	いら利付	便性、快適!	生、安全	5り、取引にお 全性に着目し複 È基準地から検	数の取
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	≣地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	≛ 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	_	. 7	[ ]	100	100	[	]			補口			因 行政 その他	
をた			/ m	100	l J	[ ]	100					その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番中間(県)	·号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 蛟	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準	重 交通	0.0 0.0 0.0	1	+2.0 -1.0 +7.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	3	[100.0]	100	100	[100	.0]		20.000	補口		0.0	因 行政 その他	0.0
地討	32	,200 円	/ m²	100	[100.0]	[108.0]	100		2	29,800		その他	0.0		0.0
(10) 対年 象標(	則平標準1   恰	の検討	30,30	00 円 / ㎡	価 変							が続いていた。下振れ要因		の物価上昇の継 懸念される。	続や米
基準相 準価記	- 2 基準地が共 (大きな) である場合の検討 ・ 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	<sup>3点)</sup> 形 状 成 況	地域		価上昇 要は弱			要は二	極化が顕著	になって	ており既成住宅	地域の
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 安動率 年間	0.0	% 半年	- 円 / ㎡ =間	要 因 % の	(個別的 特段の変動要因はない 要 因									
	~#/T   FIB	0.0	79   1 7	.~											

中間(県) - 1 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 シ状	接面道 状況		主要交通 殳の状況	i施	法令上の規 制等
a	中間 0 7	' C 中	間市				建付地	(	,	長方)		南西6 mī	<b>市道</b>			1 低専 (40,60)
	- 112		3B- <del>1-</del>				7-12-/-1			1717	*	<b>==4</b> ==	+\*			1 低専
b	中間 0 7		間市				建付 地	(		方形		南西4 mī	10年			(40,60)
С	中間 0 7	_	間市				建付地	(		台形)	<u> </u>	北6 m市i	道			1 低専 (50,80)
d	- 112		間市				建付地	,		ほぼり方形		南東5 mī	市道			1 低専 (40,60)
	- 112	94					26	(		פונרנ (	•					(40,00)
e	中間 0 7	7 C 中I	間市				建付地	(	,	長方)	形	北東5 mī 北東5 m	市道			1 低専 (50,60)
	- 112											角地				
VO	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	或要 北較		推定標準値 (円/㎡)		削的要因( 荥	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 2:	) 2,887	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		22,660	<u>100</u>			20,98	街路 31 <sub>交通</sub>		0.0	21,000
b	( 3:	) 3,364	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		33,331				32,36	接近	(	0.0	32,400
С	(	) 9,141	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	_100		30,253	100	)		28,78	画地		0.0	28,800
d	(	)	_100	[101.2]	_100	_100		·	_100	)		<u> </u>	一 行政		0.0	·
e	(	6,066 )	100.0]	100 [100.4]	[100.0] 100 [70.0]	_100		26,917	100	)		27,18		[100.	0.0 . <b>0</b> .]	27,200
NO		イ月率	ウ標準化	100  補正の内記		[103.0]		34,763		_		34,41 の比較のI		100		34,400
 a	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		+2.0	交通・接近	<sup>±</sup> -1.0	環境	+7.0
		0.00	 画地	+1.0	 ¦行政 -	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	+3.0
		+0.07	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境	; 	0.0	街路 			交通・接近	0.0	, 環境 	÷ +3.0
		+0.06	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	%/月 +0.05	L		_   交通・接 		_ 環境 - L			街路 			交通・接近	<sup>f</sup> -1.0	環境	0.C
			凹地		¦行政 		その		0.0	行政		1	その他	0.0	T_	
e	正常	%/月 +0.03	L		交通・接		環境			街路 			交通・接近 	± +1.0	□環境 - - L	· 0.0
			画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		

												1 1-3(	<i>&gt;</i> 1< <i>)</i>	•	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地の 写	官地で	再調達原個	晒の!	把握が困難				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	の価格								
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番							
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準化補正	時点修	正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100	0		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正		費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	]要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	L 100	0		
7	热成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格		Р	∃ / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<sup>坚</sup> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地地	或要因の比!	較		街路	<b>\</b>	交通	・接近		環境		行政		₹(	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	Ξ	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	賃貸市場が未成熟で	まの賃貸事例の収集、	純収益の把握が困難な	<b>ょため</b>			

(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/㎡)			

**4 不動産ID** 中間(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	中間市中央1丁目4258番1	2938000151847-0000
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 中間(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
中間(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

| 鑑定評価額 5,850,000 円 1 ㎡当たりの価格 34,000 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
	A		( - ) (- ) (- )			路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年	7月 2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	D鑑定評価						

			**~											1	
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		間市中尾 中尾3-		3 8 5 番 9 4 」	9 3					地 ( ㎡	積 (	172	法令上の規制	等
地	形状	敷地(	の利用の現	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施設 近の状況	設との	1住居 (60,200)	
	長方形 :1.2	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 主宅地域	が多い閑	北東6市道	m		水道、 ガス、 下水	筑豊	中間500 m		(その他)	
(2)	範囲	東 15	0 m、西	100 m、	南 100	m、北	50 m	標準	*的使用	□ 用│戸建	· 住宅 <sup>‡</sup>	 也			
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12	? m、 奥?	亍 約	15 m	i、 規	模		180 m	rì程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記「思事項」	死成住宅地	地域		街 基準 市道 路 .		北6 m	交通施設		中間駅	南方500 m	法令規制	対象基準地と同	] U
	地域要因の将 来予測				しており、 !状維持と <sup>-</sup>			周辺に	おいて	土地利	用に	影響を及ぼす	す特段の	の変動要因は見当	当た
` ′	有効使用の判定	戸建住		T						対象基準 の個別的 因	集地 ;	方位			0.0
` '	定評価の手法 適用	取引事件	列比較法 :-	比準価収益価		3	4,000	円/m 円/m	_						
		原価法	ルA -	積算価			/	円/m	-						
		開発法			<u>'''</u> による価格	<u> </u>	/	円/m							
(6)市	場の特性	要者は	固人で、耳	収引に当た		に利便性、	安全	生、快证	適性に1	ついて検	討が	行われ取引札		已地域である。主 重要な判断基準と	
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	利便性、引事例を	快適性、 を比較検記	安全性を対して求る	を重視して	意思決定: 格は実証 <sup>:</sup>	が行われ 性を備え	れる傾向 えた価格	匀があ∛ 各とし <sup>*</sup>	ることか て説得力	いら利付	便性、快適性	ŧ、安á	あり、取引におい 全性に着目し複数の 定基準地から検討	の取
示準标	代表標準地 標準地番号 8	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 第 訳 化	≛ 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 100	]			祖			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番中間(県)	<del></del> -	- 5	時点 修正	標準化補正	地域別の比較	比 要	別的  因の  較	の比	/ m 1	内等	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	域 交通 -	0.0 1.0 3.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,200 円	` [ ]-	100.0]	100 [100.0]	100	[100	<u> </u>	3	33,500	祖		0.0 0.0 0.0		0.0
(10) 対年 象標の	) ・ク基準地が共	通地点(代		0 円/㎡ 多と同一地	価 変格 動			国の関税	放策が	「不動産	市況の	が続いている    下振れ要因の	るものの として見	」 の物価上昇の継続が 懸念される。 ており既成住宅地均	
基準標準価語 地格	検 である場合の検討	標準地		-	成 況 要			需要は弱	含んて	でいる。	<b>₹</b> I&—	-1弘10/J'娯省1	دها	くの・7 6分以注一七兆	<del>3</del> ,∪ <i>J</i>
の等 前か	変動率年間	円/㎡ 因 の % 半年間 % の				/ 個別的 \ 特段の変動要因はない   要 因									

中間(県) - 2

宅地-2

(1)	比準価格	算定内	]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	の:	画地 形状	接面道状況		三要交通施 の状況	i	法令上の規 制等
а	中間 0 7	C 中f	間市				建付 地	(		長:	 方形	南西6 m	市道			低専 40,60)
	- 112															
b	中間 0 7 - 112		間市				建付 地	(		) 方 )	ぼ正 形	南西4 m	<b>市</b> 道			低専 40,60)
С	中間 0 7	C 中f	間市				建付 地	(		台:	形	北6 m市	道 道			低専 50,80)
	- 112						7-11-1-1				<b>-</b> π/	#0 ·· +	`*			/ (本
d	中間 0 7		間市				建付 地	(		)	方形	西6 m市	<b>追</b>			低専 40,60)
е	中間 0 7	C 中f	間市				建付地	(		長:	方形	北東5 m 北東5 m				低専 50,60)
	- 112	92										角地				
NO	取引(円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		惟定標準( (円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0]	100	100			_10				街路	0.	0	
b	(	,887	100.0]	100 [100.9]	100.0]	[101.0]		22,660	10	6.0] n		23,6	<sup>04</sup> 交通・ 接近	0.	o	23,600
	33	,364	[100.0]	100.5	[100.0]	[101.0]		33,331		1.1]		36,5		0.	o	36,600
С	(	)	100	[100.7] 100	100	100		20 252	10			22 5	画地	0.	0	22 500
d	(	,141	100.0]	[100.5]	100.0]	100		30,253	10	3.0] 0		32,5	70 行政	0.	o	32,500
	26	,546	[100.0]	100	[100.0]			26,679		9.1]		29,9	43 その他	0.	o	29,900
е	(	064	100	[100.4]	100	100		24 762	10			20.0	16	[100.0	ן נ	20, 000
NO				<u> </u>  00  補正の内記		[103.0]		34,763				39,0 の比較の		100		39,000
	の内容			, mm_ ~> 1 m	`							100 PO TX 02	1 3 47 (			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0	環境	-3.0
		0.00	 画地		   行政		その		. – – –	 行政		i	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路		   交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-7.0
		+0.07			 ¦行政		その			 行政			その他	L		-7.0
_	<b>工</b> 带	0/ / P			!		1		0.0					0.0	四十字	
C		% / 月 +0.06	L		_   交通・接		環境			街路			交通・接近	L	<b>収児</b> 	-7.0 
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
d		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0	環境	-10.0
		+0.04	画地	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
е		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+1.0	環境	-10.0
		+0.03	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
オヒ	  : 	央定のヨ	 里由		1		1					·		:	34	<b>,000</b> 円 / ㎡)

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の写	言地で	再調達原個	iiのi	把握が困難	锥				
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	ゾ地番								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準化	補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>		10	]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ	) A	調達原価
	(円/	m²)				正按(	の岡福 (円/㎡)	PAT.	(円/m	า๋ )	¥X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		00		
Í	熟成度修正		]	]	/ 100			積算(	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>坚変動率</b>	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	¥	交通	・接近		環境		í	<b>宁政</b>		-	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 後の純収記	引修正 合	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	収益価格		円 (	円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟で	あり賃貸事例の収集、	純収益の把握が困難が	なため			

(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/㎡)			

 4 不動産ID
 中間(県)
 - 2
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	中間市中尾3丁目3385番93	2938000150029-0000
2	4 Hollo 4 Mc 2 3 H 2 2 C 2 H 2 2	200000100020 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 中間(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額8,500,000 円1 ㎡当たりの価格26,900 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
( a ) = U-=================================	A 72 - 7 - 12 - 12	( = ) /T+5 = 15**	T-144 /T-15	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2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	Eの珪田の	<b>委日</b>													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1 1-3	市通谷 4 3 4 - 4		14番1	0 9					地 (m²		316	法	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		.専 .60)	
•	長方形 1:1.5	住宅 W 1		中規模斜地の	一般住宅/ 住宅地域	が多い傾	西6 m 市道			水道、 ガス、 下水	通谷1	.2 km		(	·の他)	
(2)	範囲	東 150 n	n、西	150 m、	南 100	m、北	100 m	標準	隼的使用	刊 戸建	住宅地	<u>t</u>				
近四	標準的画地の形容	<b>大等</b>	間口 約	15	m、 奥í	亍 約	20 m	、規	規模		300 m	程度、	形状!	長方界	li li	
隣 地 域	地域的特性	特記:昭和一部	コ中期後半 めの古い分			街 · 基準 6 m 路 ·	正方位北 ↑市道	,	交通施設		沢南	東方1.2 km	法令規制	1	<b>聚基準地</b>	と同じ
-	地域要因の将 来予測											で利便性・作 可に要注意。		が比!	胶的良好	であり
	最有効使用の判定 	戸建住宅:	_							対象基準 の個別的 因		方位				0.0
( )	監定評価の手法 D適用	取引事例と		比準価格		2	6,900									
·	7.2/13	収益還元法	-	収益価格 積算価格			/	円/n 円/n								
		開発法			ュ よる価格	<u> </u>	/	円/n	_							
(6) ਜ	万場の特性	。需要者の	D中心は 分譲住宅	司一需給 地域だが	圏内のサ 、駅徒歩	ラリーマ	ンや当記 で、利(	亥地域↓ 更性・イ	こ地縁( 主環境	的選好性 は比較的	を持つ 良好で	比較的良好な つ者等一般で であり、需要 5円程度。	主宅の耳	7得者	層。近隣	紫地域は
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	での取引が	が中心でで 地域的特性	あるため 性の推移	、収益還 動向・需	元法は適	用しなが	かった。	よっ゛	て規範性	Eの高い	D中規模一般 1と判断され 1定基準地で	1る比準	₫価格	を標準と	こし、近
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/1	n [ 1	1 00	100	100	[ 100	1			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 5	時点修正	· 標準化 補正	地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)		街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +1.0 +16.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,200 円/r	1-	00.0]	100	100	[100		2	26,900	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		26,900		価 変							高い。駅徒: 地価はほぼ				 環境が比
基準準価地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等の	と同一地点 -	形状现象	世 要 豆						徒歩圏外縁 で、需要・ <sup>1</sup>				
の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円/㎡   c	 因 % の	要 5		固別的要	関につ	いては	持に変	動は見られ	ない。			

中間(県) - 3 宅地-2

NO	取引導例番号	事 / 号 /	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主: 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	中間 0 7	' C 中f	間市				建付地	(		正方	5形	南東4 m	市道				1 低専 (50,80)
_	- 111		IB <del></del>				7# /-			=-	-π/	<b>==</b> 0	+ '×				1 低専
b	中間 0 7		間市				地地	(		長方)	コガシ	南西6 ㎡	叩追				11は号 (40,60) 建物高最高10m その他
С	中間 0 7	' C 中f	間市				建付地	(		不惠)	 整形	北東8 m	市道				1 低専 (40,60) 建物高最高10 m その他
d	中間 0 7	' C 中f	間市				建付地	(		長方 )	5形	南西6 m	市道				1中専 (60,200)
e	中間07		間市				更地	(		不图)	 隆形	南東4 m 北西4 m	市道				1 低専 (40,60)
	- 111	03										二方路					建物高最高10m その他
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	定価格 円/㎡)	地図の	域要 北較		性定標準(i (円/㎡)		固別的 比較	为要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[100.4]	_100	_100			100				街路	各	(	0.0	
b	(	3,596	100.0]	100 [100.1]	100.0]	[100.0]		28,710	100	5.8]		24,79	93 交道 接边		(	0.0	24,800
	32	2,359	[100.0]	100	[100.0]			33,052		3.0]		28,0°			(	0.0	28,000
С	( 3	) 1,669	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100 0 ]	100 [ 97.0]		32,648	100	)  .3]		26,9 <sup>-</sup>	画 <sup>±</sup>	也	(	0.0	26,900
d	(	)	100	[100.1]	100	100		02,010	_100	_		20,0	行通行	女	(	0.0	20,000
_	27	7,750	[100.0]	100	[100.0]			27,778		0.0]		27,7	78 <del>7</del> 0	D他		0.0	27,800
e	30	) ),521	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 96.9]		31,497				27,19	99		[ <b>100</b> .	<u>U</u> J	27,200
VO	ア事情 の内容			補正の内記	Ŗ							の比較の					
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	······ 接近	+4.0	環境	÷ +16.0
		+0.03	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境	i	0.0	街路		0.0	交通・指	接近	+6.3	環境	·····································
		+0.01	画地	 -2.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月		0.0	<del>│</del> ┌交通・接		環境			街路		-	交通・持			環境	·····································
		0.00	画地		- - -   行政		-   <del>そ</del> の			 行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			  交通・接		環境		0.0	街路		-	交通・指			環境	<del></del>
		+0.01			¦行政		¦ ¦その			 行政		i	その他			L	-1.0
e	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・指			□環境	÷ .40 0
-		0.00			      行政		     <del>そ</del> の			     行政		i	へ <u>し</u>  その他			L	₹ +18.0 
			F   C	-3.1	1340	0.0	00	ت	0.0	, J 12X		0.0	C 47 10		0.0		

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な	:場合(	の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番							
3	素地の取得(		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ı๋ )	標準化補正	時点傾	≸正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>100</u> [ ]	10	0		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	(補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	; 個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>100</u> [ ]		]		
Ź	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	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	<sup>図</sup> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	}		交通	・接近		環境		行政		7	·の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>記元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とす	る古い分譲住宅地域	であり、賃貸市場が未成	成熟であるので、収益	還元法は適用しなか?	った。

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

**4 不動産ID** 中間(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	中間市通谷4丁目214番109	2938000180450-0000
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 中間(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額4,140,000 円1 ㎡当たりの価格23,400 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C ) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	どの埋田の	)罢旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市大字」	上底井野	字御座ノ洌	頼7371	≸8				地 ( ㎡		177	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	. 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路♂	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		居 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			に開発され 住宅が多い		南東6市道	m		水道、下水	筑前	垣生1.1 km		( <del>2</del>	·の他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	50 m、	南 50	m、北	50 m	標準	 隼的使月	□ 用│戸建						
近四	標準的画地の形	状等	間口約	12	m、 奥行	亍 約	17 m	、規	見模	_	200 m²程度、 形状				彤	
隣 地 域	地域的特性	特記・幹線に対している。	線道路背行 と分譲住 <sup>3</sup>		模開発さ	街 路	市道		交通施設	1.1 k		南西方	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測											旦かつ住環: 市況、物価:				
	<b>有効使用の判定</b>	戸建住宅							`	対象基準 の個別的 因	準地 ; 的要	ない				
, ,	鑑定評価の手法 )適用	取引事例		比準価村	**	2	3,400		n	_						
V.	/旭/市	収益還元	法	収益価材		/ 円/㎡/ / 円/㎡										
		原価法 開発法		積算価材	<sup>合</sup> こよる価格											
(6)市	5場の特性	心は同一	需給圏内 模分譲住	のサラリ	リーマンや: *、利便性:	当該地域  が若干劣・	こ地縁的 るが、 <sup>5</sup>	内選好 P坦か	性を持つ ひ住環境	つ者等- 境良好な	-般住 <sup>3</sup> よ低価な	住宅地域との 宅の取得者が 格水準の近降 の万円程度	層。郊タ 隣地域 <i>σ</i>	卜の通	称川西地	地域に存
植	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	での取引	が中心で 域的特性	収益還元 加向・需要	法は適用	しなかっ	った。。	よってタ	規範性の	高い	更性が劣る( と判断される 定基準地との	る比準値	断格を	標準とし	, 近隣	
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	也 標準均	<u>t</u>	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内等	≝ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[ 100	]			祖			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都中間(県)		- 5	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内省	新 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +9.0 +30.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≝地の価格 1,200 円/	. 1-	100.0]	100 [100.0]	100	100		2	23,200	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標	の	共通地点(代表	23,400		価変格動			需要・坩	也価は老	于弱含。	みから	高い。利便はばい	で推移中	Þ.		
基準準備 地格	陝 である場合の検討	標準地		- 円/㎡	成 況 要	II	<b>∃</b>	は低価格	各水準の	)住宅地	域で、	便性は若干 需要・地価  動は見られ	はほぼ村			
の等 前か		0.0 9	6 半年間		因 % の	要图		-,,,,H J <i>S</i>	<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	, , c io.	, , , - , ×	0 1 حال المارسد.	J0			
			1		1	1										

中間(県) - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	他番並びに	'住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道题状况	路の   3	主要交通旅 Gの状況	<u> </u>	法令上の規 制等
a	1123		間市				建付地	(		長 <i>方</i>	5形	西6 m市道	Ė			1 低専 (40,60)
b	中間 0 7		 間市				更地			ほほ	 <b>ぎ</b> 台	北西4.2 г	 m市道			2 低専
	- 1100		-3.16				~5	(		) 形	~-		,. ~			(60,100)
c	中間 0 7	C 中f	間市				建付地	(		台开 )	<u> </u>	北4.6 m市	道		( Z	1 低専 (40,60) 建物高最高10m その他
d	- 1111		 間市				建付			ほほ	<b>至</b>	南4 m市道	Í			 1 住居
			-3-11-				地	(		) 形						(60,160)
e	中間 0 7		 間市				建付			長方	 5形	南西6 m市				 1 中専
	- 1110		-3-11-				地	(		)	3712				(	(60,200)
NO	取引仰(円)	断格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m²)	地の	域要 比較		 性定標準価 ( 円 / ㎡ )	個別比較	  的要因の 		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[100.5]	_100	_100			_10	0			街路	0.	0	
h	26	,546	[100.0]	100	[100.0]			26,679	+	2.8]		23,652	_ ~	0.	0	23,700
b	24	, 697	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		24,697	10 [11	J I .7 ]		22,110	接近環境	0.	0	22,100
С	(	)	100	[100.0]	100	100			_10				画地	0.		
d	(	,188 )	100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	100		25,461	10	6.6]		23,885	行政	0.	0	23,900
	16	,037	[100.0]	100		[ 97.0]		22,044		9.6]		22,133	3 その他	0.	0	22,100
e	( 27	750	100 0.1	[100.1]	100	100 [100.0]		27 779	10	_		24,050	,	[ <b>100.0</b> 100	ן נ	24,100
NO				<u></u>  補正の内記		[100.0]		21,110				  の比較の内		100		24,100
	の内容図	变動率														
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・持	<del></del>	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+14.0	環境	+1.0
	-	+0.04	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	\  その	 他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0		
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・指	<del></del> <del>g近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-4.0   <sup>3</sup>	交通・接近	+13.0	環境	+4.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	 その他	0.0		
c	正常 9	% / 月	街路		<del> </del>  交通・排		┆環境			街路			 交通・接近		環境	+1.0
		0.00	 画地		¦行政		その			 行政		i.	 その他	i		
Ч			街路		交通・指		環境		0.0	街路		- 1	交通・接近		晋愔	
<b>ч</b>	,	0.00			L		- L			55  行政		i.			-4X°76	-3.0 
	<b>工</b> 类 2	·			¦行政 - - - -		その		0.0				その他		T⊞ L⇔	
e		% / 月 +0.01	街路 		交通・排		│環境 -			街路 .==		L .	交通・接近 <i>.</i>	+9.0	<b>项</b> 項	+6.0
			画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		

													1 1-3	(>1<)		. 5.5 0
(2)積算価格	算定内	訳														
(2)-1 原	価法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のか	ため								
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能なり	場合(	の価格									
造成事例都	<b>昏号</b>			-			所在及7	び地番	†							
素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 ( 円 / ㎡ )	ĭ	造成工事費 (円/r	n¹)	標準何	七補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100	I						<u>10</u>	<u>0</u> ]		]		
付帯費用		標準化	/補正	時点修正		E後の	費用の補修 D価格		■対宅地化型 全した価格		地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因の	D A	調達原価
(円/	/ m² )						(円/㎡)		(円/r	ท์ )						(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	0 ]		]		
熟成度修正	E	[	]	/ 100	·			積算	価格			F	9 / ㎡			
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化剂	甫正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因のは	比較		街路	1	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
				T ( 2)			90
	7X1Ш111		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	郊外に位置する自己 法は適用しなかった		を中心とする住宅地域で	であり、賃貸市場が未	成熟であるので、仏	双益還元

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

**4 不動産ID** 中間(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	中間市大字上底井野字御座ノ瀬737番8	2938000137913-0000
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		
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 中間(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額 8,980,000 円 1 ㎡当たりの価格 32,200 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月	18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
	A10 - 7 - 0		/ F \ / T+D @ 15**	T 244 /TE 162		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	2日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定部	平価						

本語	2	鑑定評価額の決定	☑の理由の	要旨											
### おお	基		1 1-3				9 4						.	279	法令上の規制等
世界		形状		削用の現		□の土地のテ	利用の状	接面	道路の		処理施			分との	
近域の特性   特記・特記すべき事項はない   街 基本方位北6m市   交通 中開駅 西方800 m   法令 対象基準地と同題   地域要因の将 中間   中間駅 西方800 m   法令 対象基準地と同題   地域要因の将 中間   中間   地域要因の将 中間   中間   中間   中間   中間   中間   中間   中間											ガス、	中間80	0 m		(その他)
横手の回池の小の下   同日		範囲	東 100 n	n、西	300 m、	南 150	m、北	250 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
地域要因の将性   特記・特記すべき事項はない   指記   基準方位北6 m 市   交通 中間駅 西方800 m   法令 対象基準地と同様   規制   地域要因の将		標準的画地の形料	大等	間口 約	15	m、 奥行	約	18 m	、規	模 		270 m³₹	呈度、	形状	長方形
特別	地	地域的特性	特記 特記	さべき事	項はな	l I		方位北	6 m市	交通	中間馬	尺 西方	800 m	法令	対象基準地と同じ
東子湖	以		事項				路			施設	 			規制	 
(5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 32,200 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 原価法 開発法 用発法による価格 / 円/㎡ 即発法 開発法による価格 / 円/㎡ 即発法 同一需給園は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の比較的良好な住宅地域との代替性が 駅徒歩園の住宅団地で、利便性・住環境が直接が直接が直接が直接が直接が直接が直接が高います。 取引事例は同ご類似地域内で、信頼間口ないった。よって規範にあることの地価は、取引するため、収益還元法に適用しなかった。よって規範にの高いもファンを当該が成立を表し、駅徒歩園の在手古い住宅団地内に存し、自用での取引が中心であるため、収益還元法に適用しなかった。よって規範にの高いもプリン定した。 環準域の地域内で、信頼目しなかった。よって規範にの高いもプリン定した。 環準場面報を上記のとおり決定した。 環準場面報を上記のとおり決定した。 環準場面報を上記のとおり決定した。 関連場の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格均衡等の検討を踏で準格															
収含・   収含	(3)晶	最有効使用の判定	戸建住宅:	地						` ´(	の個別的		位		0.0
「保価法   積算価格	(5)釒	鑑定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価	格	3:	2,200	円/m²	ا	츼				
開発法   開発法による価格	0	の適用	収益還元法	去 去	収益価額	————— 格		/	円/m²	:					
(6)市場の特性 同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の比較的良好な住宅地域との代替性が、需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に始齢の質性を持つ者等一般住宅の取得者属。近隣地、製造・圏の任宅回地で、利便性・住環境は比較的良好だが、市中心から若干離れた利便性を持つ者等一般住宅の取得者属。近隣地、製造・圏の任宅回地で、利便性・住環境は比較的良好だが、市中心から若干離れた利便性を持つ者等一般住宅の取得者属。近隣地、製造・圏の任宅回地で、利便性・住環境は比較的良好だが、市中心から若干酷れた利便性を持つ者等一般住宅の取得者属。近隣地、製造・圏の住宅回地で、おりで、はは横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、土地 2 7 0 mで 7 8 0 ~ 9 5 0 万円強程度。 (7)試算価格の調整 駅引 駅引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏の若干古い住宅団地内に存し、自用機が域の地域的特性の推移動向、需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格均衡等の検討を踏って、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 代表標準地 標準地番号			原価法	:	積算価	格		/	円/m²	:					
開きるの中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層、近隣地野後半圏の住宅団地で、利便性・住環境は比較的良好だが、市中心から若干離れる。その地価は、取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏の若干古い住宅団地内に存し、自用検証及び鑑定評価 際地域の地域内特性の格勢向・需要の中心価格帯は、土地270㎡で780~950万円強程度。 での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、解地での決すら特性の格を動向・需要助向、単価と総額の関連の適合、さらに周辺地域との価格均衡等の検討を鑑した。 標準化 機正 問点 標準化 個別的 の規準価格 内 沢 保 環境 要 環境 個別的 対象基準地			開発法		開発法	こよる価格		/	円/m²	:					
検証及び鑑定評価	(6) ī	市場の特性	。需要者の	D中心は「D住宅団」	司一需約 他で、 和	合圏内のサー 川便性・住	ラリーマ) 環境は比較	ンや当i 弦的良好	亥地域に 子だが、	地緣的 市中心	り選好性 いから若	を持つ	者等一般住 る。その地	E宅の取 地価は、	7得者層。近隣地域は 取引数・価格が回復
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   の規準価格   内   環境   要 環境   日   日   日   日   日   日   日   日   日	ì	倹証及び鑑定評価	での取引が	が中心でる 地域的特f	あるため 生の推る	り、収益還 多動向・需	元法は適用 要動向、 <sup>i</sup>	目しなが	いった。	よって	て規範性	の高い	と判断され	る比準	価格を標準とし、近
A	公規示準	価 標準地番号  格	標準地				因のは	と 要	因の	の規準	<b>準価格</b>	内 準訳 化	交通		域 交通
をた     円/㎡     100     [ ] [ ] 100     その他       (9)     指定基準地番号     時点 修正 標準化 補正 粉点 優正 製力の比較 (円/㎡)     一級の比較 (円/㎡)     標準化 (円/㎡)     標準化 (円/㎡)     標準化 (円/㎡)     標準化 (円/㎡)     標準化 (円/㎡)     標準 交通 域 交通 要 環境 化 (円/㎡)     準 交通 (尺/㎡)     地 環境 補 画地 正 行政 子の他 との他     一級の他     日/政 子の他     日/政 子のとしている。		小元1冊1巻		]	]	100	100	[	]				–		
##			円/r	n 1	00	[ ]	[ ]	100	)			1 —			
準検 地討         門午指定基準地の価格 円/㎡         100 100         100 [ ]         100 [ ]         正 行政 その他         その他           (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等         - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 である場合の検討 代表標準地等と同一地点) 代表標準地標準地番号 公示価格         32,200 円/㎡ 数・価格が回復基調で、需要・地価はほぼ横ばいで推移。 要 因         一般的 要 格 動 形 状 成 況 要 因         中間市は人口減少、高齢化率高い。駅徒歩圏内の利便性・住環境が較的良好な住宅地域の需要・地価はほぼ横ばいで推移。 整 数・価格が回復基調で、需要・地価はほぼ横ばいで推移。           世域 標準地番号 公示価格         円/㎡ の等         円/㎡         要 因         個別的要因については特に変動は見られない。	指か		_	1	時点 修正		因のは	と 要	因の	の比準	準価格	内準	交通		域 交通
地討			地の価格	[	]	100	100	[	]						
雑続 新規			円/r	n 1	00	[ ]	[ ]	100	)						20016
基準検 である 場合の検討 形 状	対年	送ら 継続 新規 前年標準価格		32,200	円/㎡		1 1	_   _+;							
の等 公示価格 円/㎡ 因 個別的要因については特に変動は見られない。	基準 準価	・2 基字地が共 検 である場合の検討 i討 代表標準地		標準地等と	と同一地	形状成況	1 1	144							
1807 1 228020 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		公示価格	0.0.04	_			1 1		別的要	因につ	いては特	寺に変動	は見られな	<u>ټ</u> ا ا.	

中間(県) - 5 宅地-2

NO	取引 例番号	事 !	所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	国路の		要交通 )状況	施	法令上の規 制等
a	中間 0 7	' C 中I	間市				更地	(	,	ほほ <sub>)</sub> 形	<b>壬</b> 台	西6 m市北東88					2 低専 (70,100)
	- 112											角地					
b	中間 0 7		間市				建付地	(		長方	形	南東4 m	市道				1 低専 (50,80)
С	中間 0 7		間市				建付 地	(	,	台邢	<b>3</b>	北6 m市	道				1 低専 (50,80)
d	- 111		間市				建付地	(	,	長方)	形	北西6 m 南西5.3					1 低専 (50,60) 建物高最高10 m その他
	- 111						747 / 1			<u> </u>			\ <del></del> \				
е	中間 0 7		間市				建付 地	(		長方	可形	北東8 m 南東4.2 角地					1 低専 (60,80) 建物高最高10m その他
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域のは	或要 北較		  住定標準   (円/㎡)		固別的 比較	]要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	, ,,,,,	100	[100.0] 100	100	100		20, 020	100			22.7	街		C	0.0	22.000
b	(	7,828 )	[100.0] _100	[100.0]	100	100		39,038	100	_		33,7	99 交i 接i	通・ 近	C	0.0	33,800
	2	1,976	[100.0]	100		[102.0]		26,931	[ 92			29,2	41 環	境	C	0.0	29,200
C	29	) 9,141	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]		30,253	100 [ 94			32,1	画 <sup>5</sup> 84	地	C	0.0	32,200
d	(	)	_100	[100.1]	_100	_100		· ·	_100				行证			0.0	·
e	32	2,962	100.0]	100 [100.5]	100.0]	[101.0]		32,668	100			32,7	33 <del>そ</del> (	の他	[ <b>100</b> .	0.0	32,700
_	3!	5,895		100.5				34,687				32,1	18		100.	L_ <b>U</b>	32,100
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地垣	域要因	の比較の	内訳				
a	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	 妾近	+3.0	環境	+11.(
		0.00	画地	-3.1	  行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+1.0	その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	妾近	+9.0	環境	-12.0
		0.00	画地	 +2.0	└ ¦行政	0.0	その	· – – – – – 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	%/月	街路		<del>│</del> ┌交通・接		環境		0.0	街路			交通・技		0.0	環境	-6.0
		+0.06	画地	-3.0	 行政		その		-	 行政		0.0	 その他		0.0	Ĺ	
d	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		  環境 			街路			交通・技			環境	-5.0
		+0.01	    画地		 ¦行政		その		-	 行政			その他		0.0	<u>_</u>	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・技			環境	-2.0
		+0.06	画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の		· <del> </del>	 行政		i	その他		0.0	<u>_</u>	
		決定の			1		T .					0.0	〔比準個		3.0		3 <b>2,200</b> 円 / m

												()		
(2)積算価格算定内	n訳													
(2)-1 原価法力	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準値	化補正	時点値	<b>修正</b>	造修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	0]	1(	]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正	付帯	費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域	要因の比	個別的 比較	的要因の	) F	調達原価
(円/㎡)				正汉	の間相 (円/㎡)	PAIN	(円/n	า๋ )	ŦX.		LU#X			(円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	0 ]	<u>[</u>	]		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算化	<b>西格</b>		•	P	] / m²			
内訳					·									
素 事情の 月率 地 内容	<b>変動</b> 率	成	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近		環境	'		行政		-	その他	!

(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(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 ( P		還元利[ (r-	.
接法	(1.2)	()	(:-)	(12)	,	( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/㎡)					70
	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		地域内の自己所有目的 収益還元法は適用した	りの戸建住宅を中心とす なかった。	「る区画整然とした住	宅地域であり、賃	貸市	5場が	

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

**4 不動産ID** 中間(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	中間市中鶴1丁目7460番94	2938000162417-0000
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 中間(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額 4,420,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,000 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C ) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2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 準	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 中間市大字	垣生字三軸	F屋195	59番1					地積 (㎡)		402	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の3況	見 周辺( 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	「調区」(60,200)
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		它のほか、 Eする住宅		北6 m 市道		:	水道	筑前垣	生2.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 150 m、西	200 m、	南 150 r	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 24 r	n、 奥行	ī 約	17 m.	、規模	塻	4	400 m²₹	呈度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記「特記すべき	事項はない	١	街 6 m	市道		交通	2.2 kı	重生駅 m	北西方		対象基準地と同じ
-	ルけ来口の1名	事項			路			施設	1			規制	
	地域要因の将 来予測	遠賀川西岸の周  ての需要は殆ど										なめて!	少なく、住宅地とし
(3) 🖥	最有効使用の判定	戸建住宅地						` (	対象基準 の個別的 因		l1		
1 ' '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		1	1,000	円/㎡	ן '	즤				
	D適用	収益還元法	収益価格			/	円/㎡						
		原価法	積算価格			/	円/㎡						
	- I - I - I - I	開発法	開発法に			/ + - + =	円/㎡	11/E.W	トナベノ!> マ	( <del>-</del>	计集曲字件	: <del>7                                   </del>	# L- @ /\\ #### #\*3#  \
(6)r	市場の特性	需要者の中心は	当該地域に 域で、利便 <sup>は</sup>	地縁的選ぬ 性が劣り、	子性を持つ	つ地元付	È人等の	住宅取	双得者層	である	。近隣地域	は郊夕	成との代替性が強い。 トの通称川西地域に存 100㎡で400~5
<b>】</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	取引が中心である	る為、収益) 建移動向・	還元法は道 需要動向、	適用しなが	かった。	よって	規範性	ŧの高い	と判断	される比準	₫価格を	こあり、自用目的での E標準とし、近隣地域 D検討を踏まえて、鑑
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の			標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	小元1冊移		]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
格しをた		円 / ㎡	100 [	]	[ ]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	き価格	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	1	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100 [	]	[ ]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格	11,10	) 円/㎡	価 変、格 動	一般的 要 因		間市は、	 人口減 ・地価	少、高脚は横ばい	──└── 齡化率高		生や住場 注移中。	環境が劣る既成住宅地
基準準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	等と同一地点 - -	形 状成 況	地域要因						性が劣る調合 対象の対象と		D農家集落地域であり 1る。
地格の等前が	公示価格	-0.9 % 半年	円 / m <sup>2</sup> 間 %	要 _ 因 o の	(個別的 要 因		別的要	因につ	いては	寺に変動	は見られる	ìl 1。	

中間(県) - 6

宅地-2

(1)	)比準価格	算定内	1訳													
NO	取引事例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	d	画地 の形状	接面道状況	路の	主要交 設の状況	通施 兄	法令上の規 制等
а	鞍手7 C	鞍	手郡鞍手町	-			建付地	(		)	不整形	南2.9 ml 西2.3 m	町道			(都) (70,200)
		57														
b	中間 0 7	C 中f	間市				更地	(		)   {	長方形	南西4 m 北西3.5				1 低専 (50,60)
	- 111	88										角地				
С	中間 0 7		間市				建付地	(		)	不整形	北2 m私	道			1 低専 (40,60) 建物高最高 1 0 m その他
d	- 111 鞍手7C		 手郡鞍手町	•			建付			-	 まぼ整	南東5 ml	町道			(都)
u		54	T. T. X±10, T.				地	(			的 形	HX3 III	#J /E			(60,200)
e	宗像 7 C	宗信	 像市				建付地	(			まぼ長 5形	北西6.8 南東6.5				「調区」 (70,200)
	- 5	60										角地				
NO	取引(	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 / ㎡)	地因の	 域要 比較		生定標準値 (円/㎡)		個別的要因 比較	国の	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	_100	[100.0]	_100	_100			_10	0	_		街	路	0.0	
_	8	3,616	[100.0]	100	[ 80.0]	[ 92.0]		11,707	[10		]	10,93	^.	通·	0.0	10,90
b	17	,508',	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [101.0]		17,335	<u>10</u> [14		- ]	11,98	接 30 環		0.0	12,00
С	(	)	100	[100.0]	100	100			_10				画		0.0	
d	(	2,469	100.0]	[100.0]	100.0]	100		13,854	[11		J	12,07	78     行i	政	0.0	12,10
_	` g	,120	[100.0]	100.0	[ 90.0]	[100.0]		10,133	[10		]	9,99	93 <del>Z</del>	の他	0.0	9,99
e	(	. 047	100	[100.5] 100	100	100		15 650	10		-	11,6	50	<u>[ <b>10</b></u> 10	0.0]	11,70
NO			1	<u> </u>       補正の内記		[103.0]		13,036	[13			  の比較の	_	- 10	10	11,70
	の内容															
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街跟	各	-7.0	交通・技	<del>接近</del> -12.	0 ¦環均	<sup>竟</sup> +19.
		0.00	画地	 -8.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行正	· 友	+10.0	その他	0.		
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路	各	-4.0	交通・技	<del></del> <del>接近</del> +3.	0 ¦環均	
		0.00	画地	+1.0	 ¦行政		その			 行正	· 技	+19.0	その他	0.	<u>`</u> 0	
c	正常	% / 月		0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	各	-10.0	交通・技	<del></del> <del>妾近</del> +2.	0 環境	 竟  +5.
		0.00	 画地	 -10.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行正	· 技	+19.0	その他	0.		
d	正常	% / 月			<u> </u>  交通・接		環境			街路	各	- 1		<del></del> <sup>接近</sup> -3.		 <sup>竟</sup> -3.
		0.00	 画地		 ¦行政		その			 行正	· 技	+10.0				
e	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路	各	1				 <sup>竟</sup> +21.
		+0.13	    画地		 ¦行政		その			 行正		i	その他			
_	             		rm -t-	10.0	1	0.0	1		0.0				〔比準個			<b>11,000</b> 円 / m

														1 1-3	(>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		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							10 [	0]	<u>L</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	上1友()	O価格 (円/㎡)	Pa	k した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			( F	円/㎡)
			<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	变動率	造成工	標準化補正				月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地地	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					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	遈	元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)		(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	市街化調整区域内に 益還元法は適用しな		農家住宅が見られる住宅	宅地域であり、賃貸市	場が未成熟である	のて	<u>₹</u> 、 4Σ	

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

**4 不動産ID** 中間(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	中間市大字垣生字三軒屋1959番1	2938000135877-0000
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 中間(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額5,410,000 円1 ㎡当たりの価格37,800 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<b>△</b> 50 7 7 7 0 0 0	(こ)価格の経費	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2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					

	画だけ画像の次々		<b>/</b>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		間市扇ヶ洞 ヶ浦 2 -		2581看	昏90					地積 (㎡)	(	143	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周迈 況	1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	近商 (80,200) 準防
	長方形 1:2	店舗兼共 W 2	 同住宅		舗、飲食店近隣商業地		北東9市道	m		水道、 ガス、 下水	東中間	120 m		(その他)
(2)		東 30	m、西	20 m、	南 250 i	m、北	100 m	標準	 的使用	店舗	・事務師		宇地	(55,257)
近	 標準的画地の形料		間口然		m、 奥行		16 m	1			150 ㎡程			 長方形
隣     地	地域的特性	特記・特	記すべき			街 9 m	 n市道		交通	東中間	駅南	東方120 m		·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													境は比較的良好で、 り動向に要注意。
. , .	·有効使用の判定		務所兼共						` (	対象基準 の個別的 因	集地 り要	,1		
` ′	定評価の手法 適用	取引事例		比準価村			8,600	円/㎡	┦ '					
0	旭州	収益還元	法	収益価格	=	2		円/㎡						
		原価法		積算価格			/	円/㎡						
	10 - 4414	開発法	四十十8		こよる価格		/ ++ ı= <del></del> /	円/㎡	+ 7 \	- 17# <del></del>	-1161 <del>-1</del> 1-2	<b>∇ \\</b> ±± ₩ ₩	*=	売売されたは、V
(6) #	場の特性	該地域に が減退傾	地縁的選 向だが、	好性を持 住宅地や	うつ個人を?	含む中小 需要が増	事業者( 加傾向 <sup>-</sup>	かほか、 で、地価	地元ははほ	i人等の i横ばい	住宅取行 で推移	得者層であ している。	る。近取引力	需要者の中心は、当 丘隣地域は商業地需要 が少なく、取引規模等 れる。
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	定上の不	確定要素 試算され	があるう た。よっ	え、収益( ) て規範性(	生に限界: の高い比	があるイ 準価格な	低層店舗 を重視し	兼共同、収益	司住宅想 st価格を	定では  関連づ	土地価格に ナ、近隣地	見合う 対域の地	料する。収益価格は想 5賃料水準が未形成で 地域特性の推移動向・ 己のとおり決定した。
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較	比		の規準		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 /	<u>[</u>	100	100	100	[ 100	10			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	<del></del>	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	比 要	別的  因の  較	の比準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	Г	1	100	100	Г	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円/	m <sup>2</sup>	100	[ ]	[	] 100	0			正 -	行政 その他		その他
(10) 対年 象標(	則午標準11111拾	の検討	37,800	円/㎡	価 変 格 動	要を								或に比べ近隣商業地域 はほぼ横ばい推移。
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		<b>長標準地等</b>	と同一地が	形状成況	世史	或 <u> </u>							駅近等利便性が高く ばいで推移中。
地格 の等 前か	公示価格	0.0	% 半年間	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的	勺) (f	固別的要[	因につ	いては	寺に変動	は見られた	îl 1。	
Βi 'n,	── 変動率   年間	0.0	70   十午间	ָּע	70 07									

(1)	比準価村	8算定内	引訳													
NO	取引		所在及び <sup>地</sup> 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)		画地 形状	接面道版	路の言	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	中間 0 7		間市				建付 地	(	,	(ま) 形	<b>ぎ</b> 台	南6 m市道 西4.5 m 北2 m 三方路	Í			1 住居 (70,200)
b	中間 0	7 C 中	間市				底地	(	,	(ま) 形	 <b>ぎ</b> 台	北西16 m 南西6.2 m				2 低専 (70,100) 建物高最高10 m
С	八幡西(	7 北	九州市八幡	西区			更地	(	,	ほl ) 方形	 ぼ長 ド	南8.9 m市	5道			1 住居 (60,200)
d	С	7 北	九州市八幡	西区			建付 地	(	,	長7	 方形	東12.7 m	国道			1 住居 (58,184)
е	- 111 八幡西( C	7 北	九州市八幡	西区			建付 地	(	,	不望)	 整形	南16 m市 北5.5 m 角地	道			丘商 (100,200)
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	」 或要 北較		上 推定標準価 (円/㎡)	個別比較	」的要因σ ໂ		査定価格 (円/㎡)
a b	( 2	5,293	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.0]	100 [ 90.0]	100 [ 98.8]		28,445	100 [ 79	9.5]		35,78	街路 0 交通・ 接近		.0	35,800
c	(	6,881 )	[150.0]	100.0]	100	[ 99.9]		24,612	100	).4]		34,960			.0	35,000
d	(	2,579	[100.0] 	100 [100.7]	[ / ] _100	[100.0] 		42,579	100			42,36			.0	42,400
e	(	6,666	100.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	_100		46,993	100	)		36,742		[100.	0.0 <u>0</u> ]	36,700
NO		イ月率	[100.0]			[ 97.9]		50,025				38,249 の比較の内		100		38,200
а	正常		╽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	-18.0
		0.00	四元		行政		その		0.0	行政		-	その他	0.0		
b	限定価格	0.00	街路     画地		交通・接     行政		環境     その			街路  行政		L	交通・接近  その他	-6.0  0.0	□	-25.0 
С	正常		╽街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-4.0
		0.00	画地	0.0	   行政		   <del>そ</del> の		0.0	 行政		0.0	 その他	+15.0	L	
d	正常	% / 月 +0.10	街路		交通・接		環境			街路 		<u>-</u>	交通・接近 		· □環境 □	+20.0
_	正兴		凹地		¦行政 		その		0.0	行政			その他		理+奔	
е	正常	% / 月 +0.11			交通・接     行政		環境 			街路  行政		+3.0   <sup>2</sup>   0.0	交通・接近  その他	-8.0  +15.0	·	+20.0
	七準価格	\		-2.1	1	0.0	1	-	0.0	^		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 : :比準価格			<b>8,600</b> 円 / ㎡

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

(3)	収益価格算定内訳													
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
接法	3,070,574	677,700	2,392,874	2,245,420	147,454	( 0.9785 )	(3.9 0.4)							
	収益価格	4,122,400	円 ( 28	3,800 円/㎡)		144,284	3.5 %							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)-	2 想定建	物の物	大況										中間(県) ————			也-4
		用	 途		建築同	面積	( m²)		構造・原	階層		延床	面積		( n	n²)
店舗	兼共同住	宅					100.00	L S	2 F	=					200.00	
公	法上の規	制等					'									
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口	 ]・奥行		前面道路、	幅員等		
近商準防				90 %		200 %	200 %		143 m²	3 m <sup>2</sup> 9.0 m× 16.0 m			1			.0 m m
想	定建物の	概要	1 F : フ 専有面積	ロア( 50r	上 貸し 2 ㎡)	F:フ:	ァミリータイプ	プ(平均	有効率 の理由	1(	00.0 %	外階段		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
(3)-	3 総収益	* 笛虫は														
· /	階層	用资		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 んたり月額 料	F	割額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
г	FB/IB			( m²)	(%)	( m²)				(	(円)	b権利金等(月数	效) b権禾	金等	(円)	
		r= 全#			100.00	100.0	100.00		1 500		150	,000	4.0	)	600	,000
1	1 ~ 1 店舗				100.00	100.0	100.00	<u> </u>	1,500		150	, 000	2.0	)	300	,000
	共同住宅			100.00	100.0	100.00	,	1,100	1,100		,000	1.0			,000	
2	2~2 共同任モ								.,			,	1.0	)	110	,000
	~															
	~															
	~				200.00	100.0	200.00				260	,000			710	,000
	計				200.00	100.0	200.00								410	,000
	額支払賃									000	円 × 12			3	,120,00	0 円
	共益費(管		- ~					円/	m² x		mʻx	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠 車場使用料				 円/台 x 台x 12ケ月+ =									о Ш
		`	半场使用 12 根拠、金額				敷金により担			⊽≢∔ ⊦		) AT	= 0円			
	室等によ	-		٠,				120,000		- 11 1	5.0	) %				013
			な(%) + (	x 空	室率B(	(%))	+		··· 円 ×			% =			156,00	0 円
以	上計	+ a+												2	,964,00	0 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失	考慮很	<b></b>		710	,000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		6,74	5 円
			益及び償却額				<b>貸却</b> 410	年数( ,000 円 ×	4 £ 95	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		99,82	9 円
		に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
総収益 + + +								-	70,574 円		(		21,473	円/㎡)		
(3)-4 1 m³当たりの月額支払賃料の算出根拠NO事例番号事例の実際事情補							()内は支		147 TIF 1	at are	甘油	t <del>*</del>	中中所任心	14年11年	甘油炒。	(任业)
NO	争例留	ち	実質賃料 (円/		<del>事</del> 情1  正 	正	点修 標準化 補正	注 建物 差修正	因のに	或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料 引/㎡)	<b>奉</b> 华地:	基準階の	ノ貝科
а	a			[	] <u>100</u>	100		) <u> </u>	100	_		対象基準 月額実質	階の 質賃料 1,569 P	9/m²		
b	- (		)	100	_	] <u>100</u>	100		) )]	100	_		月額支払			
c ( )		)	100	_ <u>[</u> _ 10	] <u>100</u>	100		 ) 1	100	_		基準階	1 F	В		

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b>3</b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		180,500	円	36,100,000 × 0.5	%	
維持管理費		109,200	円	3,120,000 x 3.5	%	
Λ.ΤΠ.Λ. <del>*</del> Ψ	土地	12,600	円	查定額		
公租公課	建物	303,200	円	36,100,000 × 50.0 %	× 16.80	/ 1000
損害保険料		36,100	円	36,100,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		36,100	円	36,100,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		677,700	円	( 4,739 円/㎡)	(経費率 )	22.1 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.9	%	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		45 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		25 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	. 9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		36,100,000 F	3		設計監理	
				175,000 円 / m²x 200.00 m² 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0622			0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,245,420 円 15,702 円/n				
	(	10,102 137 1	,			
総収益					3,070,574	円
総費用					677,700	円
純収益 -					2,392,874	円
建物等に帰属する純収益					2,245,420	
土地に帰属する純収益 -					147,454	
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益				144,284	
×				(	1,009	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 <sup>9</sup>	%			
		4,122,400 F	7	(	28,800	円/㎡

**4 不動産ID** 中間(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	中間市扇ヶ浦2丁目2581番90	2938000158123-0000
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 中間(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所					
中間(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治					

鑑定評価額 19,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 45,000 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)党业部本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 中間市中央 「中央1-	も 1 - 2 4 」	Ⅰ91番′	1 外				地積 ( m²)	1	438	法令上の規制等			
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺の 沢	周辺の土地の利用の状況			接面道路の状況 供総 処理旅 設状況			な交通施設 の状況	足との	近商 (80,200) 準防			
	長方形 .5:1	店舗 S 1	医療施証	小売店、飲 没等が建た 品いの商業	5並ぶ幹	南東18 m 県道		水道、 ガス、 下水	筑豊中	間500 m		(その他) (90,200)			
(2)	範囲	東 60 m、西	100 m、	南 100 i	m、北	50 m	標準的	使用 低層	唇店舗地						
近   隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 25 r	n、 奥行	5 約	18 m、	規模		450 ㎡程	度、	形状!	長方形			
地域	地域的特性	特記,幹線道路沒	品いの路線商	<b>新業地域</b>	街 18	m県道	茎	Σ通 筑豊 m	中間駅:	北西方500	法令	対象基準地と同じ			
		事項			路		旅	<b>色</b> 設			規制				
	地域要因の将 来予測	県道沿線に低層 見当たらず当面				商業地域で	<b>ごあり、</b>	地域内σ	)土地利月	用に影響を	及ぼ	す特段の変動要因は			
(3)最	有効使用の判定	低層店舗地						(4)対象基 の個別 因		, 1					
1 ' '	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		46	6,000 円	/ m²	ы							
၈	適用	収益還元法	収益価格		26,600 円/㎡										
		原価法	積算価格			/ 円	/ m²								
		開発法	開発法に	** ****			/ m²								
(6)市	場の特性	西区、水巻町の	幹線道路沿線 収益性を重	線に展開す	する商業均	也域である	。主な	需要者は	国人事業	皆、法人の	ほかる	接する北九州市八幡 「動産業者で、取引に 『当たり15万円~1			
\	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	主たる需要者は 益性を織込んで り理論的である よって、本件で	形成された! ものの、先行	取引価格I 行する実質	に基づい? 勢価格の?	ており、実 変化につい	証的で て硬直	説得力を7 的である <i>1</i>	jする。⁻ ≿め比準ſ	−方、収益 西格より低	価格に	が潜在的に有する収 は収益性に基づいてお らられたと思料する。 ごした。			
(8) 公規信 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		0 の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境			
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ 100	<u> </u>		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他			
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正		地域要 因の比 較	更 個別的	り の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 排 訳 化	も 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 / m²	100 [	]	[ ]	100				11以 その他		20/15			
(10) 対年	則午標準1   拾		00 円/㎡	価 変	一般的要因		 景気は約 関税政策	緩やかな回 策が不動産	復基調が市況の下	続いている 振れ要因と	きものの こして是	」 D物価上昇の継続や米 感念される。			
象標の 基準的 準価部	- 2 基学地が共 である場合の検討   代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地点	成 況	地域要因					開等を阻害 認められな		要因となるが近年の出			
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 空動率 年間	0.0 % 半年	- 円/㎡ :間 %	要因の	個別的要因		の変動	要因はない							
133 /3	大助十   十回	0.0 /0 FT	,_, /	-											

**3 試算価格算定内訳** 中間(県) 5 - 2 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	地状	接面道		要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	中間 0 7 0		間市				建付 地	(		不整.		北4.5 min 南東3.5 準角地				商業 100,270)
b	- 1129 八幡西 0		九州市八幡	西区			貸家			不整		南西8 咖	建道			上商
	C - 1031	6					建付地	(		)						90,200)
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(		長方形	形	東12.7 m	国道			1 住居 (58,184)
	- 1111	-														
d	八幡西 0 C - 1070		九州市八幡	西区			建付地	(		不整 <del>]</del> 	.,	南16 m市 北5.5 m 角地	道			丘商 [100,200]
е	- 1070	18						(		)						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		建定標準価 〔円/㎡)	i 個別 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 37,	, 086	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0]		46,358	<u>100</u>			50,44	街路 4 交通・	0	.0	50,400
b	( 43.	,571	100 [ 60.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]		75,688	<u>100</u>			53,11	接近		0.0	53,100
С	(	)	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		46,993	<u>100</u>	)		45,80	画地		0.0	45,800
d	( 48,	, 538	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]		50,025	<u>100</u>			44,38	一 行政 8 その他		0.0	44,400
е	(	)	<u>100</u>	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>100</u>	)				[ <b>100</b> .	0]	
NO	ア事情 つの内容 変	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						工地域	要因(	の比較の内	<b>为訳</b>			
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接近	-1.0	環境	-3.0
		0.00	画地	-20.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		+4.0	その他	0.0		
b		% / 月 +0.16	L		交通・接		_ 環境 _ 			街路 			交通・接近 	0.0	· 環境	+50.0
					¦行政 -		その		0.0	行政 ———		0.0		0.0		
С		% / 月 +0.10			_   交通・接 		環境			街路 			交通・接近 		· 環境 	+15.0
Н		%/月	凹地		¦行政 ¦ ; 交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路		-8.0	その他  交通・接近	+1.0	環境	
J		+0.11			大 <u>地</u>		****   <del></del> の			 行政		-3.0   -   0.0		+1.0  0.0		+15.0
e	9,	%/月		2.1	    交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・接近	0.0	環境	
					   行政		その	-		 行政			 その他		L	
— オト	 比準価格決	· 定定のŦ	└─── 里由		I		1						 〔比準価格:		A	<b>6,000</b> 円/㎡

	A STATE OF THE PROPERTY AND A STATE OF THE S															
(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	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難									
(2)	(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															
í	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番								
35	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費		ว้)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)		
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	[] 100	1			
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	因の	<b>事調達原価</b>		
	(円/	m²)					(円/㎡)	Par	(円/m	ຳ )	ŦX	LU#X		(円/m²)		
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1			
烹	热成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格		円 / ㎡					
内訂	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	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	・接近	環境			行政		その他			

#### (3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.0 0.4) ( 0.9790) 3,637,541 881,000 2,756,541 2,327,580 428,961 3.6 % 419,953 収益価格 26,600 円/m²) 11,665,361 円 ( 収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2 想定3	建物の岩	 犬況										中間(県) ————	5 - 2	七,	也-4
	用	途		築面和	責	( m² )		構造・「	階層		延床	面積		( m	n²)
店舗				150.00	S	1 6	=			150.00					
公法上の規	規制等		I												
用途地域等		基準建蔽率	等 指定	容積率	枢	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 準防		90	%	2	00 %	200 %	1	438 m²	25	.0 mx 1	7.5 m	前面道路: 特定道路ま		_	.0 m m
想定建物の概要 一棟貸し平家建店舗を想定						有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貸	しのため					
(3)-3 総収割															
階層	用道		末面積	率	 有効 【	有効面積	1㎡	当たり月額    料	F	<b>月額支払賃</b>	[料]	a保証金等(月	数) a保証	金等	(円)
			( n	n²) (º	%)	( m²)	(円)			(	円) !	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
	店舗		150.	00	100.0	150.00	)	2,050		307,	500	4.0	0	1,230	,000
1 ~ 1	, H AM							_,000				2.0	0	615	,000
~															
~															
~															
~														1,230	,000
計			150.	00	100.0	150.00	)			307,	500			615	,000
年額支払負	<b></b>	*						ケ月 =	:	3	,690,00	0 円			
a共益費(管	管理費)					円/m²x m²x 12ケ月 = 0 F									
		の算出根拠				共益費の授受はない									
	· · · · ·	車場使用料等	)			n+ A I = 1 .	円	ケ月+	= 0円						
		根拠、金額)				一時金により			%	0円					
空室等に。 ( + a)x 3		長相当額 A(%)+( →	空室率	B (%	á))	+	,690,000	口 × 円 x			% = 184,500 円				
以上計	+ a+							13 ^	70	3,505,500 円					
		益(空室損失考	慮後)			1,230	,000 円	× 95	.0 %	×	1.0	00 % =		11,68	
権利金等の	の運用記	益及び償却額(	空室損夠	· 考慮	後)		年数( ,000 円		年) .0 %	運用利		1.00 %)		120,350	6 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		+ +					3,6	837,541 円		(		8,305	円/㎡)		
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					T	( )内は支								No	
NO 事例都	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	一正	情補	時 <i>;</i>  正 	点修 標準化 補正	∑ 建物 建物	物格 地 E 因のl	域要 北較	基準階 格差修正	董   査 E   (P	定実質賃料 引/㎡)	基準地基	基準階の	)賃料
а				001				100	) ]	100	- 1		対象基準降力		]/m²
b		(	) -	00 1	100	] 100	100	100		_100	<u>,                                     </u>		月額支払		
С -		(	) -	00		] 100	100	100	 )	_100	-		基準階	1 F	В
-		(	] (	]	100	] (	] [	] [	]	]	1				

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	¥	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠				
修繕費		193,000 P	9	38,600,000 x 0.5	%			
維持管理費		147,600 P	9	3,690,000 x 4.0	%			
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	139,000 ₽	9	查定額				
公租公課	建物	324,200 ₽	9	38,600,000 × 50.0 %	× 16.80	/ 1000		
損害保険料		38,600 P	9	38,600,000 × 0.10	%			
建物等の取壊費用の積立金		38,600 ₽	9	38,600,000 × 0.10	%			
その他費用		0 Р	9					
総費用								
~		881,000 円	9	( 2,011 円/㎡)	(経費率 :	24.2 %		
(3)-6 基本利率等		I						
r:基本利率		4.0 %	,	g:賃料の変動率		0.4 %		
a:躯体割合(躯体価格:建物:	等価格)	40 %	)	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年		
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	)	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年		
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	)	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年		
m:未収入期間		0.5 年	•	: 未収入期間を考慮した修正率 0				
(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		38,600,000 円		250,000 円 / ㎡x 150.00 ㎡	設計監理 × (100%+			
元利逓増償還率		0.0603		躯体部分       仕上部分	·	設備部分		
		2,327,580 円		0.0435 x 40 % + 0.0552 x 30 % +	0.0877 x	30 (		
×	(	5,314 円/㎡						
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益					3,637,541	円		
総費用					881,000	円		
純収益 -					2,756,541	円		
建物等に帰属する純収益					2,327,580	円		
土地に帰属する純収益 -					428,961	円		
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				419,953			
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %		(	959	円 / m²		
▗▗ <sup>▗</sup> ▗▗▗▗ ▗ ▗	越ル州凹り			,	06 600	m , ,		
		11,665,361 円	J	(	∠0,600	円/m²		

**4 不動産ID** 中間(県) 5 - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	中間市中央1丁目4190番2	2935010032477-0000
2	中間市中央1丁目4191番1	2938000151737-0000
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		
50 備考		
佣ち		