令和 7年 7月 25日提出 うきは(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 毎長補償鑑定
うきは(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額4,500,000 円1 ㎡当たりの価格25,300 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2) 京地河木口	A10 7 7 7 0	口(5)供物の紙幣	工告(压+4)	路線	路線価又は倍率	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値	Ħ				

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	D要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに うき	きは市吉井	井町字坂	瀬川952	2番2					地 (㎡		178	法令上の規制	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	Ϊ道路σ	O状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	準都計 (70,200)	
	台形 2:1	住宅 W 2		中小規ち並ぶ	見模の一般信 既成住宅は	主宅が建 地域	東4 m 市道			下水	筑後記	吉井730 m		(その他)	
														(70,160)	
(2)	範囲	東 80	m、西	20 m、	南 80	m、北	10 m	標準	隼的使用	刊 戸建	住宅地	b			
近 隣 -	標準的画地の形	状等	間口約	20	m、 奥行	亍 約	10 m	、規	模		200 m	程度、	形状 {	長方形	
地域	地域的特性		吉井町の「 くからのſ		位置する	街-4m 路-	市道		交通施設		吉井駅ス	北東方730 m	法令規制	, 対象基準地と 	:同じ
	地域要因の将 来予測		は、低層	層の戸建	住宅が建る		域であ	り、今			の変重	かはなく、ヨ		推移するものと	:予測
(3) 聶	骨効使用の判定	戸建住宅	地						` ′	対象基準 の個別的 因		(1)			
, ,	監定評価の手法 NASE	取引事例		比準価村		2	5,300	円/n	n i						
U,)適用	収益還元	法	収益価権			/	円/n	_						
		原価法		積算価材			/	円/n							
		開発法			こよる価格	:	/	円/n		= * 1.	- + 1	***	<u> </u>	L /2 54 \BL +7 \L +-	
(6) 市	5場の特性	個人であ	る。うき	は市内に	おいて旧	吉井町は	北較的的	Ł活利(更性がア	高いこと	こから、	需要は底雪	区く堅訓	也縁的選好性を ² 周であるが、人I 既ね500万円8	コ減少
竹村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	得力を有 、収益価	する。一	方、近隣 を断念し	姓地域は主!	として戸る	建住宅力	が建ち	並ぶ地は	或であじ)、周记	口に賃貸用資	≢物が∂	€証的な価格と けあたらないこ。 えて、上記のとる	とから
(8) 公規· 示準:	代表標準地価 標準地番号 格	想 標準	也 -	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 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格		[]	100	100	[1			補正	行政		因 行政 その他	
をた		円/	III	100	[]	[]	<u> </u>				<u> </u>	その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	污	- 2	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-1.0 -4.0 -8.0
基の 準検 地討	前年指定基準	, -	100.5]	100 [100.0]	100	[100		2	24,500	補正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0	
(10) 対年 象標	の見ります。		25,200		価 変 格 動	1						されるなかっ	で地縁的	↓ 勺選好性が高く需 Ω横這いである。	
基準 基準 準価 地格	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	快通地点(代表 大型 標準地	長標準地等	と同一地 -	形 状 成 況	地域						は比較的生活 向にある。	舌利便性	生が高く、需要に	は堅調
地俗 の等 前か	公示価格	+0.4	% 半年間	円/㎡ 引	要 因 % の	(個別的)要 因		國別的要	要因に変	動はな	l 1 ₀				
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		1 1		1	1									

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 ı 等	番並びに	「住居表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画りの形	地 接	面道路 況	の主設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは7 l - 100		きは市				更地	()	不整))	形 東8. 北3. 南0. 西1. 四方	8 m 9 m	道		耳	部計外 環境整備事業地区 その他
b	うきは7 - 120		市はき				更地	()	不整形	形 東6	m市道				售都計 70,200)
С	うきは7	C うき	きは市				更地	()	ほぼ (方形	長 北5. 西3.		道			售都計 80,200)
d	- 100 うきは7	C うも	きは市				建付 地	()	長方 ,	形 西4.	近市m 8	<u></u>			準都計 70,200)
е	- 120 -	9						())						
NO	取引価(円/		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	推定標格(円 /		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	(26,	544	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [101.9]		26,127			2	4,930	街路 交通・		0.0	24,900
b	(24,	172	[100.0]	100.2]		100 [94.0]		25,766		.0]	2	7,411	接近環境		0.0	27,400
c d	24,	821	100 [100.0]	[100.5] 100 [100.0]	100	100 [103.0]		24,219	100 [92	2.9]	2	6,070	画地 行政		0.0	26,100
e	18,	907	[100.0]	100	100.0	100.0]		18,907	[82 100	2.7]	2	2,862	その他	[100.	0.0 0]	22,900
NO	ア事情の内容を	「月率 変動率	1	100 補正の内記] []			<u> [</u>] 工地域§	要因の比	蛟の内記	R R	100		
а		6/月 ·0.03	街路 画地		 交通・打 こ		- □環境 - 			 5路			通・接近 		- □環境 - -	+5.0
b		6/月			 		¦その 環境		0.0	行政 封路		.0 ^{その}	か他 通・接近	-6.0	環境	0.0
	+	0.04	画地		 行政 	0.0	\ -	-	0.0	 行政	0	.0 ¦そ(の他	0.0	L	
С		6/月 ·0.04	街路 画地		 交通・ 		環境 その			封路 行政		.0 交i 	通・接近 の他		· 環境 - 	0.0
d		6/月	街路		文通・技		- - 環境		0.0	 野路			通・接近	-6.0	環境	-12.0
		0.00	画地	0.0	├──	0.0	\ そ の	·	0.0	 行政	0	.0 군	 の他	0.0	L	
					.											

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: **25,300** 円/㎡] |

														. ,		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	戊市街地に	存し、	再調達原何	面の	把握が困	難なた	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	ひ地番								
ila,	素地の取得((円/		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正復 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準化	化補正	時点値	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100						<u>10</u>	0]]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補信 の価格		i効宅地化록 ∶した価格	をで	地域	要因の比	固別的 比較	内要因σ) A	調達原価
	(円/㎡)					工技	の画情 (円/㎡)		でに関語 (円/n	n²)	¥X		LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	0]	L10	00		
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F	円 / ㎡			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補	補正				月率変動率
	% / 月 事費							% / 月	費用						% / 月	
地址	域要因の比!	較		街路	<u> </u>	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			
_	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	自己使用目的主体の)既存の戸建住宅地域で	であり、賃貸市場が形成	成されていないため		

(4)開発活	(4)開発法による価格算定内訳														
(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(
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 うきは(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市吉井町字坂瀬川952番2	2905000157554-0000
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		

(2)実地調査日

												うきは(県)	 2	宅地-1
基準地番号		提出先	ā	所属分科会名	業者	名	株式会	会社	毎長補	#償鑑	定			
うきは(県) - 2		福岡県	ři	福岡第4	氏行	名	不動產	全鑑定	生	姫野	哲次			
鑑定評価額				4,150,00	00 円	1 ㎡当	たりの)価格					 21 40(O 円/㎡
1 基本的事項					70 13			ТЩТН					 1,400	, 13,
(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	11日	(6)	[令和	0 7年1月]		円 / m²
										(6) 路 線	路線们	西又は倍率		倍

正常価格

価

倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 7年 7月 2日 (5)価格の種類

(1)											_				
基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びにう	きは市吉	井町福永	文字高木 6	6番14						地積 ㎡)	(194)	法令上の規制等
準地	形状	敷地(の利用の	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	į :		な交通がの状況	施設との	準都計 (70,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2			莫一般住宅だ 然とした住 ⁹		南東3市道	.8 m		下水	筑	 後吉	井1.7 k	m	(その他)
															(70,160)
(2)	範囲	東 70	0 m、西	100 m、		m、北	20 m	標準	的使用	11 戸建					
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 15	i m、 奥	行 約	13 m		模		200	m [*] 積	度、	形状	長方形
地域	地域的特性		道路幅員が 団地である		1古い開発	街 3.	8 m市	道	交通 施設	km	吉井	駅北	東方1.7	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	近隣地		層の戸建	建住宅が建	ち並ぶ地	域であ	り、今行	後も地	⅓域要因	の3	变動に	はなく、	現状で	推移するものと予測
(3)	最有効使用の判定	戸建住:	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	ない	١,		
` '	鑑定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	1,400								
(の適用	収益還差	元法	収益価			/	円/㎡	_						
		原価法		積算価			/	円/㎡							
		開発法	A		による価格	-	/	円/㎡		E +/ 1 L				7421 1	
(b)	市場の特性			压七地线	しめる。			or milata							
						吉井町は	北較的5	生活利便	[性が高	高いこと	ヒか	ら、1	需要は原	:堅く堅:	也縁的選好性を有する 周であるが、人口減少 既ね500万円程度で
` '	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	の影響をある。 比準価権 得力を複	もあり、 ¹ 	地価は概ね 者及び最ね 一方、近降	ね横這い傾 有効使用が	吉井町は向にある。 概ね類似として戸	比較的会 市場の する取引 建住宅が	生活利便 の中心個 引事例か が建ち並	性が高 格帯に いら求め なぶ地は	高いこと は、戸頭 かたもの 或であ!	とか! 建住 ² ので、 り、「	ら、 宅の 売 市 ^は 問辺I	需要は底 敷地 2(場性を原 こ賃貸月	ミ堅く堅語) 0 ㎡で村 シ映した り 目建物がる	周であるが、人口減少 既ね500万円程度で 実証的な価格として訪 みあたらないことから
(8)	検証及び鑑定評価額の決定の理由 代表標準地 代表標準地番号	の影響 ある。 比準価析 得力をす 、収益(もあり、 格は需要 有する。 西格の試	地価は概ね 者及び最ね 一方、近降	ね横這い傾 有効使用が 隣地域は主	吉井町は向にある。 概ね類似として戸	北京のは、大学のは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいいいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいいは、それらいいいいは、それらいいいいいいいは、それらいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいい	生活利便 の中心個 引事例か が建ち並	性格らぶし対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の	高いこと は、戸頭 かたもの 或であ!	とか! 建住 ² ので、 り、「	ら、 宅の 売 市 ^は 問辺I	需要は底 敷地 2(場性を原 こ賃貸月	ミ堅く堅語) 0 ㎡で村 シ映した り 目建物がる	周であるが、人口減少 既ね500万円程度で 実証的な価格として訪 みあたらないことから
(8) (8) が が が が が が が た る た る た る た る た る た る た	検証及び鑑定評価 領の決定の理由 代表標準地 代表標準地番号 は格 ・ ハテ価格	の影響 ある。 比準価标 得力をす 、収益化	もあり、 格は需要 有する。 西格の試	地価は概 者及び最 一章を断念 時点 修正	ね横這い傾 有効使用が 隣地域は主 した。以上 標準化	吉井町はる。概ね類では、比がいる。地域のいます。	北京のは、大学のは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいいいいいは、それらいいは、それらいいいは、それらいいいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいいは、それらいいいいいは、それらいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいい	生活利便の中心のはいます。	性格らぶし対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の	高は の の の の の で 上 準価、 地格	生性で、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、	ら宅、周おを準と補いのでは、のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のではのはのは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本のでは、日本	需数 場に監 街交環画 は2 (を貸評) 路通境地	ミ堅く堅語) 0 ㎡で村 シ映した り 目建物がる	関であるが、人口減少 既ね500万円程度で 実証的な価格として計 みあたらないことから さした。 地 街路 域 環境 因 行政
(8) 公規 示準	検証及び鑑定評価 領の決定の理由 代表標準地 保価 標準地番号 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	の影響 ある。 比準価格 (特別な)	もあり、 格は需要 有する。 西格の試	他価は概 者及び最 一方、近降 章を断。 一時点	ね横這い傾有効使用が 構地域は上した。 標準化 補正	吉井町はる。概ね類で、地域のは地域のは地域のは、地域のは、地域のは、地域のは、地域のは、地域のは、地	北京のは、大学のは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、大学のでは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいいいいいは、それらいいは、それらいいいは、それらいいいいは、それらいいは、それらいいは、それらいいいは、それらいいいいいは、それらいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいい	生か 引がを 別因較 別因較]	性格らぶし対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の対の	高は の の の の の で 上 準価、 地格	生性で、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、	ら宅、周お標準化補正、の市辺り標準化補正	需数 場に ()	ミ堅く堅語) 0 ㎡で村 シ映した り 目建物がる	関であるが、人口減少 既ね500万円程度で 実証的な価格として計 みあたらないことから ました。 地 域 要 環境
(8) がっぱん (8) がままれる (8) がままま (8) がままま (8) がままま (8) がままま (8) がままま (8) がまままままままままままままままままままままままままままままままままままま	検証及び鑑定評価 領の決定の理由 代表標準地 標準地番号 格 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	の影響をある。 比準価を得り、 には、 には、 には、 には、 には、 には、 には、 には、 には、 には	もあり、語名は需要である。 有する。 画格の試 地	世価は概 者及び最同 第を断念 時底正	ね横這い傾有効使用が 情効使用が 機地域は上 した。以上標準化 補正	吉井町はる。概ね類で、地域のは地域のは地域のは、地域のは、地域のは、地域のは、地域のは、地域のは、地	比 す 建準 要比 一 要比 で	生か 引がを 別因較 別因較]	便性格 - 対の(対の(対の(対の(対の(高は の の の の の で 上 準価、 地格	生性で、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、して、	ら宅、周お標準化補正、の市辺り標準化補正	需数 場に監 街交環画行は2 を貸評 路通境地政	ミ堅く堅語) 0 ㎡で村 シ映した り 目建物がる	関であるが、人口減少 既ね500万円程度で 実証的な価格として計 みあたらないことから さした。 地 街路 域 環境 因 行政
、 (8公示価格を (9指定基)) 規準とした () からの	検証及び鑑定評価額の決定の理由 代表標準地 標準地番号 格 公示価格 おおまま おおまま おおまま おおまま はまま はまま はまま はまま はまま	のある 性神を 一	もあり、 格は需要 おするの試 地 - / m ²	世価は概要を	ね横這い傾有効使用が 有効使用が主以上 標準正 相がでする。 標準正 100 [票準化	吉向 概とか 地因較 100 地因の 100 地図の 10	比 す 建準 要比 一 要比 で	主の 引がを 別因較 つ 別因 例の の の の の の の の の の の の の の の の の の の	便性格 - 対の(対の(対の(対の(対の(高は	とは で、して 内訳 内	6名 、周お 標準化補正 標準、の 市辺り 標準化補正 標準	需数 場に鑑 を で で で で で で で で で で で で で で で で で で	ミ堅く堅語) 0 ㎡で村 シ映した り 目建物がる	周既 東京な 5 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
、 (8 公示価格を (9 指)	検証及び鑑定評価 領の決定の理由 代表標準地 標準地番号 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	のある 比得、 特別 は 一	もあり、 格は需要 おするの試 地 - / m ²	世価 移力	ね横這い傾 有効使用が連携した。標準正 100 [標正 化 補正 化	吉向 概とか 出因較 100 1 地因較 100 1 地因較 100 1 地 100 1	th す	主の 引がを 別因較 つ 別因較 1 例の 1 例	便性格 - 対の(対の(対の(対の(対の(高は	とは で、して 内訳 内	ら宅 周お 標準化補正 標準化補正、の 市辺り 標準化補正	需数 場に鑑 その 街交環画とは2 を貸評 路通境地政他 路通境地	ミ堅く堅語) 0 ㎡で村 シ映した り 目建物がる	周既 東か記 大円程 しと 大円程 しと 大円程 しと 大円程 しと 大円程 しと 大円程 しと 大円程 大円 大円 大円 大円 大円 大円 大円 大円 大円 大円
、 (8公示価格を (9指定基準地 (1対)) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (検証及び鑑定理由 標準の決定の 代表 標準 地標準 は	のあ 準力収 標準 円 号 地の	もあり、 とあり、 とあり、 ではまるの。 さいでは、 ではまる。 はいでは、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	世価 及方を 時修 [100	は横遠い傾 有効地た。標補 開は以 準正 100 [標補正 100 [標本正 200 [標本正 200 [変	吉向 概とか 100 地因較 100 円 要 100 円 9	th す	生の 引がを 別因較 つ 別因較 つ つ つ つ つ つ つ つ つ	腫性格 らぶし 対の(対の(対の(高は め或 基準/ 基準/ はの での は で は で は で は で は で は で は で は で は	と 建 D D D D D D D D D D D D D	ら宅 周お 標準化補正 標準化補正 定、の 市辺り 標準化補正 を	需数 場こ艦 そ そ そ そ そ そ そ そ まず 生賃定 街交環画行の 街交環画行の るは2 を貸評 路通境地政他 路通境地政他 な	ミシ で	周既 東か記 大円程 しと 大円程 しと 大円程 しと 大円程 しと 大円程 しと 大円程 しと 大円程 大円 大円 大円 大円 大円 大円 大円 大円 大円 大円
、 (8公示価格を (9指定基準地 (1対象基)) 対導とした) からの検討 (2年標準)	検証及び鑑の で	のあ 準準 円 一 一 一 一 一 日 一 一 日 一 一 日 一 一 日 一 日 一 日	もあり、注 各は需要。 はするの試 地 - / ㎡	世価	は 有隣し 有隣し 有隣し 有隣し (では、 準正 100 標補 100 価格 形 100 一個 2点)	吉向 概とか 井に ねしら 地因較 100 世数 100 一要 100 一要 100 一要 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	th す	生の 引がを 別因較 つ の認調 1	腫格 らぶし 対の(対の(対の(対の(対の(対の(対の(対の(対の(対の(高は	と ま DOD 内 訳 内 訳 内 に に に に に に に に に に に に に	ら宅 間お 標準化補正 標準化補正 定で、の 市辺り 標準化補正 標準化補正 さ、	需数 場に鑑 そ そ そ れ不要地 性賃定 街交環画行の 街交環画行の る動は2 を貸評 路通境地政他 路通境地政他 な産 にん (原) (原	(E) の に対して で にが にか は は 概 に	周既 まかむ 地域要因 大田 は であらり の 価な おび の 価な おび で で で で で で で で で で で で で で で で で で
、 (8公示価格を (9指定基準地 (1対象)) 対準とした) からの検討 (2)年標	検証の決	のあと準力収 標準 円 号 地の の 通地 は の の 通地 は の の の の の の の の の の の の の の の の の の	もあり、注 各は需要。 はするの試 地 - / ㎡	世価	は 積 前 前 前 前 は は で で で で で で で で で で で で で	吉向 概とか 100 地因較 100 一要 地要 個間はる 似戸比 域の 域の 100 一要 地要 個別 100 一要 地要 個別 100 一般 100 一般 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	比す建準 医化 一 医化 一 ち 引 域 引 的場 「取宅格」 個要比	生の 引がを 別因較 つ の認調 1	腫格 らぶし 対の (対の 対の は、宅が制 水地で、象規円 対の (対の 対の 対の 対の 対の 対の 対の 対の 対し 対し 大 地 が に おり は いっこ かい こう は いっこ かい は いっこ かい こう は いっこ かい こう は いっこ かい こう は いっこ こう は いっこ こう は いっこ こう は いっこう いっこう は いっこう いっこう は いっこう は いっこう は いっこう は いっこう は いっこう は いっこう いっこう は いっこう	高は め或 基準/ 基準/ では で	と建 のうり 内訳 内訳 が傾 はから でいてい 内訳 下院 堅	ら宅 間お 標準化補正 標準化補正 定で、の 市辺り 標準化補正 標準化補正 さ、	需数 場に鑑 そ そ そ れ不要地 性賃定 街交環画行の 街交環画行の る動は2 を貸評 路通境地政他 路通境地政他 な産 にん (原) (原	(E) の に対して で にが にか は は 概 に	周既 に に に に に に に に に に に に に

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 2 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	直路の	主要 設の4	交通旅 犬況	Đ.	法令上の規 制等
a	うきは7 - 100		きは市				更地	(不整)	 隆形	東8.4 m 北3.7 m 南0.8 m 西1.9 m 四方路				現	『計外 境整備事業地区 その他
b	うきは7 - 120		きは市				更地	(不熟)	隆形	東6 m市	道				≛都計 70,200)
c	うきは7 - 100	C う	きは市				更地	(ほに) 方邪	 ぼ長 ド	北5.6 m 西3.2 m 角地					≝都計 80,200)
d	うきは7	C う	きは市				建付 地	(長が)	5形	西4.8 m	市道				些都計 70,200)
e	- 120	09						()							
10	取引信(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		 住定標準 (円/m ²)		個別的要 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(26	,544	100 [100.0]	[100.3] 100	-	100 [101.9]		26,127	_	1.0]		19,9	^	通・	0.		19,900
b	24	,172	100 [100.0]	100.2]	100	100 [94.0]		25,766	+	3.2]		23,8		境	0.	.0	23,800
c d	24	,821	100 [100.0]	[100.5] 100 [100.0]		100 [103.0] 100		24,219	100 [107	7.1]		22,6	13 行i		0.		22,600
e	(,907 [′])	[100.0]	100	100.0	100.0]		18,907	100	7.9]		19,3	13 70	の他 L	0. 100.0	\vdash	19,300
10	ア事情の内容を		ウ標準化	100 補正の内記		1 1]] 工地均	或要因	 の比較の	内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路		+5.0	交通・技	接近 +	4.0 ¦	環境	+20.0
		+0.03	画地	+1.9	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b		% / 月 +0.04			_ 交通・i ここ		□ 環境 □			街路 			交通・持		2.0	環境	+5.0
	正常	% / 月			¦行政 交通・i		 		0.0	行政 街路			その他 交通・ 対		0.0	環境	.5.0
-		+0.04			 		 そ の			一 行政			へ <u>。</u> その他		0.0 ⁻ 0.0		+5.0
d	正常(% / 月			<u> </u> 交通・i		環境			街路			交通・技		2.0	環境	-5.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政 └	0.0	\ -	 他 	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
e	(% / 月			· 交通・i	接近 	_ _環境 		-	街路 		!	交通・技	接近	 L	環境	
			画地		¦行政 '		その	他		行政 ——		!	その他				

												7018	·(<i>木)</i>		_	七地-2
(2)積算価格算	定内訳															
(2)-1 原価	法が適	用できれ	ないは	場合その理由	既成	市街地に	存し、	再調達原何	重の	把握が困	難なた	め				
(2)-2 造成	宅地内	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	号			-		所在及	び地番									
素地の取得((円/r		事情補	正	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化	七補正	時点値	修正	道	多正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
										<u>10</u>	0]	1(]			
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		対宅地化率	ぎで		要因の比		的要因の	カ 🏻 🏚	∮調達 /	原価
(円/r	(円/㎡)					の価格 (円/㎡)	P J	も (円/n	n²)	較		比較			(円/㎡)
		100 []	100				(%)	10 [0]					
熟成度修正	·	[]	/ 100	·		積算	価格			P] / m²				
内訳																
素 事情の 地 内容							月翌	率変動率	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					交通	・接近		環境			行政			その他	<u>p</u>	

(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										
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	E	還元利回り			
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		3)	(r-g)			
法						()		()			
	UD 24 /T-16							%			
	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	自己使用目的主体の	既存の戸建住宅地域で	であり、賃貸市場が形成	されていないため						

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

4 不動産ID うきは(県) - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市吉井町福永字高木66番14	2905000163710-0000
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 うきは(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額5,780,000 円1 ㎡当たりの価格8,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A11 7 T A B 04 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21日	(5)1皿格の種類 	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	の连田の	リ女日											
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ゾに うき	きは市吉	井町鷹耶	双字下冠 1	3 4 5 番	1				地利 (㎡)		722)	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の	現 別 況	辺の土地の	の利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接迫	要な交通施 近の状況	設との	準都計 (70,200)
	方形 : 1.5	住宅 W 2			主宅のほかいる住宅地	、農地も 地域	西4 m 市道			水道、 下水	筑後言	5井3.2 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	 範囲	東 200	m、西	200 m	南 20	0 m、北	150 m	標準	的使用	農家	· 住宅地	<u> </u>		
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 22	2 m、 奥	!行 約	33 m	· 規	 模		700 m²	程度、	形状	長方形
隣 — 地	地域的特性	特記特	になし			街 4 r	n 市道		交通			南西方	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設	3.2 k	m		規制	
	地域要因の将 来予測					地域であ ると見込			口に顕	著な開	発も見	られず、	不動産物	需要にも大きな変化
(3)最有	対使用の判定	農家住宅	言地							対象基準 の個別的 因	集地 内要	113		
(,	E評価の手法 	取引事例	比較法	比準価	格		8,000	円/㎡	_	즤				
の通	10月	収益還元	法	収益価	格		/	円/㎡						
		原価法		積算価	格	/ 円/m²								
		開発法			による価値		/	円/㎡						
(6)市均	易の特性	であり、 けて、再	不動産 度弱く	取得需要はなってき	は限定的が	かつ弱含み L地のみの	である。	地価は	底打ち	の兆し	を 見 t	ていたが、	建築費	なかりを持つ個人 計高騰や金利上昇を受け、000万~3,0
検証	草価格の調整・ E及び鑑定評価 D決定の理由	されてい 方、複数	ない。 【の類似】	このため、 事例を比	本件の記 較検討して	平価におい	ては収記 準価格に	^{益還元法} は、客観	の適用性と実	見を見送 ≩証性を	り、耳	7引事例比輔	交法によ	賃貸市場は十分に形成 り試算を行った。一 がって、本件では市
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	ど 地域 因の 較	北 要		対象基 の規準 (円 /	を	標内 準訳 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	1			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	 時点 修正	標準代補正		北 要		対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標内 準訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格		[1	100	100	[]			補			因 行政
準検 地討		円	' m²	100	[]	[] 100				正	行政 その他		その他
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討	8,10	0 円 / ㎡	価 3	I						句である。 より陰りが		D取得需要は高まりつ をている。
家標の 基準検 準価討	代表標準地	通地点(代表 標準地	表標準地	等と同一地		大 一 地 土		うきは市が つつあり、					不動産耶	双得需要はやや弱含み
地格の等	標準地番号 公示価格		a. 11. =	- 円/㎡	要 因	個別的	的人	国別的要[因に変	動はない	, ۱。			
前か	変動率 年間	-1.2	% 半年	間	% の									

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 3 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	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 沙状	接面道状況	i路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは7	C う	きは市				建付地	(不惠)	 怪形	西2.8 mi 東2.2 m	市道			隼都計 (70,200)
	- 120	07										二方路				
b	うきは7	Cう	きは市				更地	((また) 方形	ぎ長 ジ	東15.2 r 西4 m 二方路	n県道			隼都計 (70,200)
_	- 100		+ ı++				7# /-			1	* =		l目,,共			## ± 77 ≐ 1
С	うきは7 		きは市				建付 地	(ほほ 方形		西10.8 m 南4.3 m 角地	『 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「			集都計 (80,200) 景観計画区域
d	- 100 うきは7		<u></u> きは市				建付			ほほ	北 東女	西7 m県	古			準都計
u			5 IPIN				地	() 形	3定	四/ III未)				(70,200)
e	- 100	02														
	_							()						
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		定価格 円/㎡)	地域因のは	域要比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		0.450				0.44	街道		0.0	0.470
b	(,908) ,560	[100.0] 100 [100.0]	100 [102.0] 100	[100.0] 	100		8,153 7,586	100 [100			8,16 7,51	~. 接i	丘	0.0	8,170 7,520
С	()	100	[102.6]	_100	100		7,000	_100)		7,0	I8 環 ¹ 画 ¹		0.0	1,020
d	9	,047	100.0]	100	100.0]	100		9,012	100			8,24	45 行道	段	0.0	8,250
u	6	,382	[100.0]	100.4	[100.0]	[100.0]		6,408		1.6]		7,85	53 Z (の他	0.0	7,850
e	()	100	[]	100	100			100					[100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内部	<u>[]</u> ₹	[]] 工地填	 或要因	の比較の	 内訳	100		
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	 _{妾近 0.0}	環境	+4.0
		0.00	画地	 -3.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・持	 _{妾近 0.0}	_ 環境	-2.0
		+0.18	画地		 行政		- - その			 行政		Ĺ	 その他		- L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・持		環境	+4.0
		+0.24	 画地		 ¦行政		その			 行政		L	その他		- L	
d	正常	% / 月	街路		_ 交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		環境	-20.0
		+0.04					その			 行政		L	その他		_	
e		% / 月			· · · 交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		環境	
			 画地		¦行政		- そ の	 他		 行政			その他		_	
_	 	L T			I		1					<u>i</u>	 〔比準価	;+ ∀ .		8,000 円 / ㎡

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 8,000円/㎡]

												7018	(木)	- 、)	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	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	誰	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補正	時点値	多正	道修	₹正後ℓ	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	<u> で</u>	地域要因のb 較	比 個別的比較	内要因σ) _A	調達原	原価
	(円/	m²)					の間(音) (円/㎡)	か	(円/n	ı̈́)	#X	LLTX			(F	9 / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>	00			
Ź	热成度修正		[]	/ 100	•		積算	西格			円/m²				
内記	R						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率3	变動率
			% / 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			

(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	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		た戸建住宅地域であり 還元法の適用は出来が)、アパート等はほとん なかった。	∪ど見られず賃貸市場	は未成熟である。従	って、					

(4)開発法による価格算定内訳											
(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/㎡)				

4 不動産ID うきは(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市吉井町鷹取字下冠1345番1	2905000206824-0000
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 うきは(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額 1,420,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,300 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 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A11 7 T A B 04 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21日	(5)1皿格の種類 	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					

	近に計画領の次と		/											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに うき	は市浮羽]町新川:	字下妙見4	1438	番1				地積 (m²)		430	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施設の状況	ひとの	都計外
	台形 3:1	住宅 W 2		農家住住宅地	宅が多い山 域	川間部の	南西4 県道	m		-	うきは	6.1 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)		東 350	m、西	⊥ 250 m、	南 300 i	m、北	50 m	標準	 的使用	農家	住宅地			
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口約	30	m、 奥行	 約	20 m	、規模	塻		600 m³₹	呈度、	形状!	長方形
两 地 域	地域的特性	特記与特事項	になし			街 4 m 路	」 県道		交通施設	km	ま駅南	東方6.1	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測		は山間部 :見込まれ		集落で、ノ	人口減少	率が高	く、不重	力産需	要は限	定的で	あることか	16.	今後も現況程度で推
(-,-	有効使用の判定	農家住宅							` ` (対象基準 の個別的 因	集地 内要	l I		
` ′	定評価の手法 適用	取引事例		比準価格 3,300 円/㎡										
0)	旭州	収益還元		収益価格	-		/	円/㎡						
		原価法		積算価格 思発法 1-	5 よる価格		/	円/㎡ 円/㎡	-					
(6)市	場の特性	同一需給 ・ ・ 変的 ・ 変的	────────────────────────────────────	きは市内 うし個人! も も も も も も も も も も も も も も も も も も も	 の山間部で こ加え、地	および山戸	麓に位置 業を計	置する農 画する側	引人や	法人も	一部想定	Eされる。/	人口減:	目己利用を目的とし・ 少率が高く、需要は 100万~200万
\ ´/検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	法の適用 、客観性	を見送り、と実証性	取引事 を有する	例比較法 価格である	り、賃貸市場は事実上存在して 価格を試算した。一方、複数の たがって、本件では、市場性を 評価額を上記のとおり決定した。			複数の 5場性を	類似事 的確に	例を比較検	計して	「道かれた比進価格は【	
(8) 公規(示準	代表標準地 標準地番号 A	標準均		時点 標準係修正 補正		地域3 因の比 較	の比 要因				標内 準訳 化	一 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [1 00	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 因の比 較	と 要		の比準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 <i>/</i>	m^2 $\frac{[}{1}$	00	100	100	100	1			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
基準権	/m/ /				形 状	地域	国人 三坡入 三	のあったが うきは市が	が、建 郊外の	築費の 山間部	高騰によ であり人	い陰りが見	えてき ら大きく	(、不動産の取得需要
準価語 地格 の等 前か	ででは、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、		% 半年間	成 況 - 西/㎡ 因		では、								

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	うきは7	Cう	きは市				建付地	()	ほほう方形	 f正 ś	東4 m市	 道		:	都計外
_	- 100		~				777.1					11.0 5				(V P)
b	朝倉7C - 121		含市				建付 地	()	不整	計多	北2.5 m 南西3 m 二方路				(都) (70,200)
С	朝倉7C		含市				建付地	()	ほほ 方形	 長 ※	南東5 m	市道			(都) (60,200)
d	- 40 朝倉7 C		全市				净付			不整	ZIIS	北3 m市	治			(都)
u	· 新启 / C		티니				建付 地	()	小笠)	≣π⊅	400 IIII				(60,200)
e	_							())						
NO	取引仰(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/㎡)	地域因の比			 住定標準 (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(, 915	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		3,032				3,2	街路		0.0	3,300
b	(,515) ,571	100.0]	[99.4] 100	100.0]	100 [95.0]		3,736	100 [115)		3,2	接边	丘	0.0	3,240
c	()	_100	[99.8] 100	100	100			_100)			画均		0.0	·
d	(,044	[100.0] 100	[99.8]	[100.0] 	[100.0] <u>100</u>		3,038	100)		3,0	一 行正		0.0	3,010
e	(,080	[100.0] 	100	[100.0] 	[95.0]		4,286	[98 			4,3	73 20	の他 <u>[100</u> 100		4,370
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部						工地域	要因	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		0.0	交通・指	· 0.0	□環境	-8.0
		-0.30	画地	-5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 宁政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月			交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路 		-4.0	交通・指	^{妾近} 0.0	_ _ 環境 	+20.0
		-0.08	画地		¦行政 -		その		0.0	宁政			その他	0.0		
С		%/月			_ 交通・接 		環境		0.0	封路 		i	交通・持		, □環境 □	0.0
		-0.05	画地		¦行政 -		その		0.0	宁政			その他			
d		% / 月	L		· 交通・接		環境		0.0	封路 		[交通・持	度近 0.0	, □環境 □	0.0
		-0.08	画地	-5.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	宁政		0.0	その他	0.0		
e	9	% / 月	街路		交通・接	近 	環境		í	封路			交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境	
			画地		行政		その	他	1	 行政			その他			

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 3,300円/㎡]

) (こは(木)	-	4	
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	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	誰	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	Œ B	持点修正	ì	造成工事 多正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	-	100			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	多 有効宅地化率で 除した価格			地域要因 較	の比 個	國別的要因 比較	園の 事	再調達原	価
	(円/	m²)					の職権 (円/㎡)	Pris.	(円/n	'n)	₽X	L	LŦX		(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	-	100			
Ź	热成度修正		[]	/ 100	·		積算化	西格			円/m	า๋	·		
内記	iR															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	ğ	交通	・接近		環境		行正	Ż .		その他	<u>t</u>	

(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	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		た戸建住宅地域であり 還元法の適用は出来が)、アパート等はほとん なかった。	∪ど見られず賃貸市場	は未成熟である。従	って、								

(4)開発	(4)開発法による価格算定内訳														
(4)-1	'														
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 うきは(県) - 4 宅地-7

	7C 181	
N o	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市浮羽町新川字下妙見4438番1	2905000105859-0000
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 うきは(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
うきは(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

| 鑑定評価額 4,850,000 円 1 ㎡当たりの価格 18,300 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	AT 75 70 00	/ F \ /开+Q の 红千米五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	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	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに うき	は市浮羽	羽町朝田	字犬子堂:	5 4 8番	2 5				地 (㎡		265	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	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	- 要な交通施語 近の状況	设との		ß計 , 200)	
	台形 1:1	住宅 W 1			宅の中に含る低層住宅		西5 m 市道、 北側道	Ī		下水	うき।	 ≢650 m		(?	: の他)	
(2)	範囲	東 100 n	n、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準		∄ 戸建	住宅地	<u>t</u>				
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	18 m	、	模	_	270 m	程度、	形状!	長方界	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 5 m	市道		交通		は駅で	南東方650 m		1	象基準地	と同じ
,,		事項				路			施設	:			規制	1		
	地域要因の将 来予測	旧浮羽町のの、今行					も存す	る住宅				回辺では一部	部でミ:	二開	発がみら	れるも
	最有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因	集地 角 的要	角 地				+1.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例と		比準価村		1	8,300	円/m	1	_						
U.)	収益還元法	-	収益価格			/	円/m								
		原価法		積算価村			/	円/m	_							
(6)市	万場の特性	開発法 同一需給 個人である 格帯は、戸	型は、う る。地域	きは市内 の一部で	はミニ開	住宅地域 発がみらる	れるもの	りの、フ	 内な需 不動産	取引価格	引は横道	は市内に居住 這いから下落	Eし、H 客傾向に	地縁的こある	的選好性を ら。市場の	を有する)中心価
` †	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	得力を有る	る。一	方、近隣	地域は主	として自力	甲の建物	勿が建?	ち並ぶせ	地域であ	5り、原	市場性を反明 引辺に賃貸用 うり鑑定評値	引建物が	バみま	5たらない	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正			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	公示価格	円/r	<u>[</u>	1 100	100	100	[100]			補正	行政		因	行政 その他	
をた (9)	指定基準地番			時点	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	地域引		別的	対象:	基準地	標	その他 - 街路	0.0	地	 街路	-3.0
指か 定ら			2	修正	補正	因の比較	と 要	因の較	の比	準価格	内準訳化	交通	0.0	域要	交通環境	-2.0 +25.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	■ 単地の価格 ,300 円/r	. 1-	00.5]	100	100	[101		1	8,200	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	Table Ta					されるなかっ	で地縁的								
基準準価地格	- 2 基字地が発 である場合の検討 代表標準地	も	標準地等。	と同一地; -	(A) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T	成況			く、需	要は堅調でる	あるが、	地征	面は横這に	傾向に		
地俗の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円/㎡	要 因 % の											
			1 11		1	1										

			番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)				シ 主	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
		きは市				建付 地	(,	長方	形 西4.8	m市道				丰都計 70,200)
		*は市				建付			袋地 :	等 北6 m	市道			2	 準都計
		_ 101				地	())	.5	~				70,200)
		きは市				更地	(,	ほぼ; 形						善 本語 本 本 本 本 本 、 本 、 も も も も も も も も も も も も
- 100)4									角地					
		きは市				建付 地	(Ž	長方:					□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	邵計外 ^{環境事業整備地区} その他
- 100	08						(,)						
		事情補正	時点修 正									個別的 比較	ク要因の)	查定価格 (円/㎡)
(18	,907	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		18,907			18	,464	街路			18,600
(19	, 353	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		19,392			17	,807	接近			18,000
(18.	, 390	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [103.0]		17,908			17	,286	画地			17,500
(18.	837	<u>100</u> [100.0]	[103.6]		100		23.683			18	.977				19,200
()	100		_100	100			_100)		,		[101.0	\vdash	
										要因の比較	の内訳				
正常 9			0.0	交通・持	_{6近 0.0}	環境		0.0	街路	-1.0) 交通	・接近	-6.0	環境	+10.0
	0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0) ¦その)他	0.0		
			0.0	交通・持	^{妾近} 0.0	環境		0.0	街路 	+1.() 交通 -	・接近	-2.0	_ 環境 └	+10.0
	+0.03	画地		1		1		0.0	行政	0.0) ¦ र त	他	0.0		
				<u>.</u>		. L		0.0	街路 				-6.0	· 環境 └	+5.0
		凹地		1		1		0.0			-		0.0	Ι	
				Ĺ		L					_ L			· 環境 - 	+25.0
0	6/日		+3.0	1		1		0.0		0.0	-			環境	
'	· · /-]	171111		 	×~-	~尽~元 			나		, X .	ב זאגר		ペペプ 	
	例 き 120 う 100 - う 100 - さ 100 - さ 100 - で 取(18 (7の 正 正 正 正 正 正 正 正 正 正 で で で で で で で で で	例番号	例番号	付番号	例番号	例番号	うきは7 C うきは市 建付地 地 地 地 地 地 地 地 地 地	うきは7 C うきは市 連付 1	さまは7 C うきは市 連付 (うきはすく うきは市	一	うきは7 C うきは市 達付 (Petit 7 C Petit	20 1200 20 20 20 20 20 2	20 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100

														<i>y</i> c 10.	(>1<)	`		0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に	存し、	再調達原何	画の	把握が困	難なた	こめ				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 [・]	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									
all and	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							10 [0]]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費用の補修 正後の価格			有効宅地化率で 除した価格			要因の	北 個別的 比較	個別的要因の		調達原	京価
	(円/㎡)						圧俊の価格 (円/㎡)			でに画情 (円/n	n³)	較		LL#X			(F	9/m²)
			<u>100</u>]	100		(%) 100]	<u>L</u>]					
Ē	熟成度修正]]	/ 100		積算価格							円 / ㎡				
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	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月								% / 月
地均	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	3	交通・接近 環境 行政 その					その他	ļ					

(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													
_	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		還元利回り						
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	IX O MO IXII	(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 自己使用目的主体の既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため														

(4)開発活	(4)開発法による価格算定内訳												
(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 うきは(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市浮羽町朝田字犬子堂548番25	2905000145612-0000
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 うきは(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額5,430,000 円1 ㎡当たりの価格11,900 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 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	△ 50 7 5 0 0 0 0	/ F) /开 t 2 の 毛手 * 西	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21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	びに うきに	は市浮羽	町高見	字桑ノ木 8	3 7 9番					地積 (㎡)	*	456)	Ì	ち令上の共	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況				i路の状況 供給 処理施 設状況			接近の状況			準都 (70	ß計 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			宅、一般信 ぶ住宅地域		西3.5 m 市道		-	下水	筑後大	石1 km		(7	その他)	
(2)	範囲	東 100 m	、西	30 m、	南 100 i	m、北	100 m	標準的	的使用	農家	住宅地					
近四	標準的画地の形料	大等 間	1 約	20	m、 奥行	ī 約	25 m、	規模	Ę.		500 m³	程度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし				5 m 市			, 対後 ¦ km	石駅	北西方1		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測	当該地域はきており、						口減少	か建築	築費の	高騰に	より不動	産の取行	导需	要が弱く	なって
	最有効使用の判定 	農家住宅地						?	(4)文 の を	対象基準 D個別的 B	≢地 な り要	:61				
l ` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格	-	1	1,900 P		'							
") 週 / 円	収益還元法		収益価格 (まな)(エ)	•] / m²								
		原価法開発法	積算価格 30.33.4.15	<u>・</u> よる価格] / m²] / m²	-								
(6) ਜ	万場の特性	同一需給圏 で、外部か 的に上昇し 物一体の場	は、うき らの移信 ていたが	きは市内 主者は少 が、再度	に所在する ない。 弱含みの(る住宅地域 羽町中心部 頃向を見る	或である。 部からや† せ始めてい	主 主な か離れっ いる。 (ている 価格帯	ことか	ら不動	産取引は	活発とは	はいえ	えず、地位	面は一時
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	近隣地域は にれていた ・落沫痰豫 反・fしたと	よい。こ 膝r検討	のため、 して導力	本件では かれた比準	:収益還元 :価格は、	法の適用 客観性と	を見送 実証性	り、I を備え	取引事係 えた価権	列比較流	まによって	価格を	試算	した。複	数の類
(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b 較		のして	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>]	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 因の比 較		のして	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	世 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 +81.0
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 ,300 円/m		00.5]	100	100 [179.2]	[100.0	1	11	,900	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	1 通地点(代表標	1,900 準地等と		形 状	要因	_国 」 つあ	は市中	が、建築 中心部(築費の高 の外縁I	高騰に。 こ位置す	である。 である。 い陰りが より全宅地	不動産の 見えてき 域である	きてし	1る。	
準価地格の等前か	標準地番号 公示価格	標準地 0.0 %		- 円/㎡	成 況 要 因 6 の	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	句 人 個別			けにはい		, (c (l l	<i>•</i> 0∘			
						1										

00	取引事 例番号		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		主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは7	C う	きは市				建付地	(不图)	 隆形	西2.8 mī 東2.2 m	市道			準都計 (70,200)
	- 120)7										二方路				
b	うきは7	K う	きは市				建付地	(ほほ 方邪		西10.8 m 南4.3 m	県道			準都計 (80,200) 景観計画区域
c	- 100		<u></u> きは市				建付			1=1	r≡	東7.5 mī	主 :首			 準都計
C	うきは7		5 I&II				地	(ほほ 方用		東7.5 mi 南2 m	ᆙ			年前前 (70,200)
	- 100)3										角地				
d	うきは7	C う	きは市				更地	,		ほぼり	手 手 毛	東15.2 n 西4 m	県道			準都計 (70,200)
								() /3/1		二方路				, -,,
e	- 100)1														
								()						
	-	E + 62	=1=1+	D+ 1-167	7-5- /-1.	-t	144	□	1161	+=			F //D	W65		本ウ/エーム 2
10	取引位(円)		事情補正	時点修 正	建付注 価の補			定価格円/㎡)	因の	域要 比較		住定標準値 (円/㎡)		别的要因 <i>0</i> 蛟	,	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			100				街路		.0	
b	7	, 908)	100.0]	100 [102.6]	100.0	100		8,153	100			12,73	19	. 0	.0	12,70
	9	,047	[100.0]	100	[100.0			9,012		0.0]		11,40		0	.0	11,40
С	10	, 191	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0	_ <u>100</u>] [101.0]		10,120				10,91			.0	10,90
d	(, 560	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100 [88.2]		7,586	100	<u>) </u>		10,42	── 行政 20 そのf		.0	10,40
e	()	_100		100	100		7,000	_100	0		10,42	.0 001	[100.	\vdash	10,40
NO	ア事情・	 1月率		100 補正の内記] []			[] 工地均		 の比較の	 为訳	100		
	の内容				•											
a	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	,	0.0	街路		-2.0	交通・接近	¹ -1.0	環境	-34.0
		0.00	画地	-3.0	行政	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	[±] -1.0	環境	-24.0
		+0.24	画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接迫	[±] -1.0	環境	-10.
		+0.04	画地	+1.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	[±] -1.0	環境	-30.0
		+0.18	画地	-11.8	 行政 	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他	0.0		
e	Ç	% / 月	街路		交通・	接近	環境		:	街路			交通・接続	Í	環境	
			⊢ − − − − ·						+							

												うさは	(乐)	- 0	七地-3
(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	既反	成市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号							所在及び地番								
113	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点例	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		対宅地化率	で図	地域要因の比 較	間別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/m	n²)					の価格 (円/㎡)	ly2	≹した価格 (円 / n	n²)	₩X	LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]		
Ĭ	熟成度修正]]	/ 100			積算	価格		P	9 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	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
地址	地域要因の比較 街路			交通	交通・接近環境				行政		7	その他			

(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											
+	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		還元利回り				
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	1200017	(円)	(r-g)				
法						()	()				
1								70				
	以面侧馆		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	自己使用を目的とし よる収益還元法の適)、アパート等は少なく	〈賃貸市場は未成熟で	ある。従って	工、賃貸 想	定に				

(4)開発活	(4)開発法による価格算定内訳												
(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 うきは(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市浮羽町高見字桑ノ木879番	2905000131307-0000
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 うきは(県) 5 - 1 宅地-1

価

倍率種別

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
うきは(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額 39,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 38,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (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 11日 路線価又は倍率 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

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2 爹	監定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに うきは市吉	井町字札	,丿辻13(0 番外				地積 (m²)	1,	026	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 沢	型の土地の利	利用の状	接面道路の)状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 D状況	との	都計外
	不整形 □:2	店舗 RC 2	店舗伊国道流	#用住宅が選 計いの路線商	建ち並ぶ 新業地域	北11 m 国道		下水	筑後吉井	‡600 m		(その他) 伝建地区
(2)	範囲	東 150 m、西	50 m、	南 501	m、北	50 m 標準	善的使 F	用低層	店舗併用	住宅地		
近 隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 20	m、 奥行	5 約	50 m、 規	模	1,	000 ㎡程	度、用	形状 長	長方形
地域	地域的特性	特記 筑後吉井伝地区に指える。 本項 客が多い			街 11	m国道	交通 施設		与井駅北東	東方600 m	法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	旧吉井町内の中 利用等も進み、									あり、	また既存建物の再
(3)最	有効使用の判定	低層店舗併用住	宅地					対象基準 の個別的 因	集地 形状 内要	K		-3.0
1 ` ′	定評価の手法 適用	取引事例比較法	比準価			1,200 円/m	Ĭ					
"	週 用	収益還元法	収益価		2	7,700 円/m						
		原価法	積算価	·		/ 円/m						
(2)	18 - 4+ 11	開発法		による価格		/ 円/m		·===	11→ +14-6=	3.65`88.57.k£	<i>+ + -</i>	- 7 個人東兴老が中小
(6)巾	場の特性	同一需給圏は、 規模事業者であ 高く、地価は上	る。うきに	は市旧吉井田	町中心部口	こおいては観光	と客が均	曽加して	おり、既	死存建物を	再利用	る個人事業者か中小 日した店舗等の需要も
) 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	得力を有する。	一方、収益	益価格は収益	益性の観点	点から市場性を	を把握し	したもの	であるか	、 想定的	要因が	証的な価格として説 ぎ多いことから、やや のとおり鑑定評価額
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		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
個と格し	公示価格	円/㎡	100	100	100	[100			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた	**************************************			+西洋ル	+4++#		計451	目海北		との他		+#
(9) 指か 定ら	指定基準地番	う -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比差		内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格円/㎡	100	100	100	100			補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の	の 明年標準1111倍 - 2 基準地が共		の 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動		国	は堅調	である。	心部の商	業地は観光		
基準机 準価記 地格		標準地	-	形状成況要	要 医	国 産需要は	は堅調で	である。		ビリノオー	ДО([再利用するなど不動
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+2.2 % 半年	円/㎡ 問	因 % の	(個別的 要 因		で 回に 変	選別はな(, 1			

00	取引事 例番号	; J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 形状	接面道状況	路の	設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	筑前7C	朝	含郡筑前町				更地	(,	長7	5形	北東9.3 南西4.3 二方路					(都)準工 (70,200)
	- 90												-1-114				
b	朝倉7C - 4(含市				建付 地	(Ž)	整形	北西10 · 西6 m 南3 m 三方路	而迫				(都)準工 (70,200)
С	久留米7		留米市				更地	(,	ほに 方形	ぎ長 形	西12 m市	道				1 住居 (60,200)
	- 60		(7) N 				7# /-				5tr T/	±#44	E1,55				** **
d	久留米7 - 90		留米市				建付 地	(,) 小笠	整形	南西14 1	『 国理				準住居 (60,200)
e	- 90							(,)							
NO	取引(西格 / 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/㎡)		個別的 比較	的要因σ)	査定価格 (円 / ㎡)
a	()	100	[107.3]	100	100			100)			往	路	0	0.0	
	29	,330	[100.0]	100	[/]	-		30,554	[72	2.1]		42,3	77 <u>ż</u>	通・	0	0.0	41,100
b	34	, 938	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.8]		35,575	100 [87			40,6		近 環境		0.0	39,400
С	()	100	[101.6] 100	100	100 [80.0]		62 040				40.41	運	地		3.0	42, 400
d	(,329	100.0]	[104.1]	100	100		63,918	100			43,4	7 <u>7</u>	政	0	0.0	42,100
	49	,391	[100.0]	100	[100.0]			52,465	[120			43,5	39 -	の他		0.0	42,200
e	()	100 []	100	<u>100</u>	[]			100	<u> </u>					97. 100	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記					:			の比較の	内訳				
a			街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	-8.0	環境	-20.0
		+0.73	 画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	. – – !	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+5.0	環境	-15.0
		+0.14	画地	 -1.2	└		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	 !	0.0	L	
c	正常(% / 月	街路		│ │交通・接		環境			街路					+4.0	環境	+40.0
		+0.16	画地		 行政		- - その			 行政		0.0			0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- 1			-10.0	環境	+30.0
		+0.41	画地		 ¦行政		その			 行政		0.0			0.0	L	
e	(% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- 1	交通・			環境	
			 画地		└ ¦行政		- そ の	 他		 行政		ו 	 その他	 !		<u>.</u>	
	 				I		1					i	〔比準·	/#.te			1,200 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	玩	市街地に存	すし、	再調達原何	画 のi	把握が困	対難な	ため			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	合	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	适	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点的	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	<u>[</u>			
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 全した価格 (円/n		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>]	<u> </u>	00		
Ş	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	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
地均	或要因の比	較		街路	各	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	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	16,284,968	3,336,916	12,948,052	11,879,100	1,068,952	(0.9585) 1,024,590	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	28,460,833	円 (27	7,700 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	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)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の制	大況											つきは(県)	3 - 1		地-4
		用	途		建築i	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	n²)
店舗	兼共同信	È宅					300	.00	S	3	F					900.00	
么	 公法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	 積率	基準額	容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
都計 伝建	扑外 建地区			%		%		%		1,026 m²	23	.0 mx	50.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	限定建物の)概要	1階店舗 想定	j. 2	~ 3階は	住宅、馬	注車場	は屋外平	置きを	有効率 の理由		88.3 %	この種の	_ の建物として	標準的		
(3)	-3 総収益	算出 内	<u></u> り訳														
	階層	用道	金	床面	ī積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃	当たり月額 料	F	月額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	效) a保	正金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円) t	権利金等(月数	1		(円)
1	~ 1	店舗			300.00	75.0		225.00		2,360		531	,000	5.0	0	2,655	,000
		居宅			300.00	95.0		285.00		1,460		416	, 100	1.0)	416	5,100
	~ 2	居宅			300.00	95.0		285.00		1,460		416	, 100	1.0)	416	5,100
3	~ 3																
	~																
	~																
	計				900.00	88.3		795.00				1,363	,200			3,487	,200
年	額支払賃	重料									200	円× 12	ケ月 =		10	6,358,40	00 円
	共益費(管							<u> </u>		/ m² ×			12ケ月	=			0 円
			の算出根拠 車場使用料				共益		する慣行 ,200 円/	行はない <i>†</i> /台 v		計上しない 12 台×12			=	748,80	n III
			根拠、金額				敷金		-	ロ ^ れているの						740,00	0円
	室等によ			•,			737		358,400			5.0					
			A (%) + (x 空	室率B((%))	+	•	748,800	円×		5.0	% =			855,36	80 円
	上計														10	5,251,84	10 円
			益(空室損失			-E/4 \			200 円 >		.0 %			0 % =		33,12	28 円
惟	E利金寺())連用症	益及び償却額	骐(仝3	至損失考			償却组	‡釵(円)	<	年) 	運用利 ×	凹リ(%) =			0 円
		∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円,	<	%	×		% =			0 円
	3収益 		+ +						•	84,968 円		(15,872	円/㎡)		
Ť			D月額支払) 内は支持		π+Φ ±ι∟:	latt are	甘油	k *	之中所任 业	甘 淮山	甘华胜。	7年117
NO	事例番	'亏	事例の 実質賃料 (円/		事情	備 時 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	関格 地	域要 比較	基準[] 格差修[定実質賃料]/㎡)	基华地	!基準階の	り眞科
а				\	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>] [<u>0 </u>	100 []		対象基準月額実	階の 質賃料 2,370 F	∄/㎡
b	_		()	100			100			0				月額支		
С				,	100		0	100 []			0]	<u>100</u>			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		985,000	円	197,000,000 x 0.5 9	6	
維持管理費		513,216	円	17,107,200 x 3.0 9	6	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	65,700	円	査定額		
公租公課	建物	1,379,000	円	197,000,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		197,000	円	197,000,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		197,000	円	197,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		3,336,916	円	(3,252 円/㎡) (経費率	20.5 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 %	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	ទ 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	停価格)	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	停価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 🕏	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9585
(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		197,000,000 円	}	040 000 III (-2	設計監理	
一北下田際軍力		0.0000		212,000 円 / ㎡× 900.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603			0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(11,879,100 円 11,578 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	,0.0 137	,			
総収益					16,284,968	円
総費用					3,336,916	円
					12,948,052	円
建物等に帰属する純収益					11,879,100	
土地に帰属する純収益 -					1,068,952	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,024,590	
×				(999	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	%			
		28,460,833 F	၂	(27,700	円 / m²

4 不動産ID うきは(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市吉井町字札ノ辻1300番	2905000158729-0000
2	うきは市吉井町字札ノ辻1303番	2905000158732-0000
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 うきは(県) 5 - 2 宅地-1

				• •
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額8,610,000 円1 ㎡当たりの価格28,600 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 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A11 7 T A B 04 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21日	(5)1皿格の種類 	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					

<u> </u>	盤正評価額の決定	-WÆM	V X F									1		
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ゾに う	きは市浮	羽町朝田	宇走リ下	5 8 8 番	6 外				地積 (㎡)	(301	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の理	別別	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	- な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)
	長方形 1:3	店舗兼信 W 2	主宅		店舗等が建?	ち並ぶ路	北9 m 国道、 背面道			下水	うきは	350 m		(その他)
(2)	範囲	東 5	0 m、西	100 m、	南 30	m、北	40 m	標準	的使用	1 低層	店舗地			
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 10	m、 奥行	亍 約	30 m	、規	模		300 ㎡程	建度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:	寺になし			街 · 9 n 路	1 国道		交通施設		ま駅南	東方350 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地			 ぶ商業地 「見込まれ	ーー であるが	、店舗	用地の記			、商業的	りなにぎれ		¦ 衰退傾向が続いてお
	最有効使用の判定	低層店								対象基準 の個別的 因	集地 的要	, 1		
	鑑定評価の手法)適用	取引事例	列比較法 	比準価			9,400 0,000	円/㎡ 円/㎡						
		原価法		積算価	 格		/	円/㎡						
		開発法		開発法	による価格	ł	/	円/m²						
(6)市	万場の特性	の開設を動きは	を目的とす 限定的です	トる地元됨 5り、地(事業者であ	る。イン は直結し	バウント ておらす	*需要の 『、全体	影響で として	を受け、 ては寧ろ	商業地の	の取得事例	も一部	Y性を有し小規模店舗 Bに見られるが、その Eが集中する価格帯は
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	として 想定項	高い規範性 目が多く、	ŧを有して 手法とし	ている。一	方、収益 性は相対	価格は、 的に低い	収益性	の観 _り がっ	点から市	場価値を	を把握する	もので	を映した実証的な価格であるが、前提とする であるが、前提とする い比準価格を重視し
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		別的 因の 較	の規		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	/ m²	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	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域! 因の 較	要 個 要 比	因の	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準		₹ <u>[</u> / ㎡	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 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代) 円/㎡ 号と同一地	形 状	地 は	国	商業地圏がや	の取得や狭い	需要は	別増傾向 弱含んで 域。地元	である。イ いる。		プンド需要は限定的で アンド需要は限定的で アンドニアンドランドである。 アンドニアンドランドのアリアである。
準価 地格 の等	標準地番号	標準地	% 半年	- 円 / ㎡	成 要 因 の	個別的				のしい	•			

3 試算価格算定内訳 うきは(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引 例番	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)	o J	画地 形状	接面道	路の主設	要交通が の状況	包	法令上の規 制等
а	うきは7	7 C う	きは市				更地	(ほ!) 方形	ぎ長 形	北5.6 mi 西3.2 m	5道			丰都計 80,200)
	- 10	007										角地				
b	うきはこ	7 C う	きは市				建付地	(長7	方形	西4.8 mi	道			基都計 70,200)
	- 12	209														
С	うきはこ	7 K う	きは市				建付 地	(長7 	方形	東8.4 mi 北3.7 m	5道		璟	部計外 環境事業整備地区 その他
		800														
d	うきはこ	7 C う [:]	きは市				更地	(不整 	整形	東6 m市道				基都計 70,200)
	- 12	206														
e								()						
NO		価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因の	<u> </u>	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.5]	100	100			_10				街路	0	.0	
b	(4,821 \	100.0]	100 [100.0]	100	[103.0]		24,219	10	2.1] 0		29,49	9 交通・ 接近	0	.0 -	29,500
~	1:	8,907	[100.0]	100	[100.0]			18,907		8.4]		27,64		0	.0 _	27,600
С	() 8,837	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [80.0]	100 [103.0]		23,683	10 [8	0 1.7]		28,98	画地	0	.0	29,000
d	()	100	[100.2]	100	100		20,000	_10			20,00	行政	0	.0	20,000
	2.	4,172	[100.0]	100	[/]	-		25,766		3.8]		30,74	7 その他		.0	30,700
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> [[]			<u>10</u>	<u>U</u>]				[100.0	<u>, </u>	
00	ア事情 の内容			 補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の内	切訳			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-5.0	環境	-10.0
		+0.04	画地	+3.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-5.0	環境	-25.0
		0.00	画地	0.0	└ ├行政		くその		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			 交通・接近		環境	-14.0
		+0.33	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-10.0
		+0.04			_ ¦行政		その			行政		0.0		0.0		
_		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・接近		環境	
e					1		1					1				

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法が	が適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の#	こめ								
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原	画法の適用が	可能な	よ場合の	の価格									
造成事例番号			-			所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ìŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点化	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	<u>)0 </u>	<u> </u>	1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		が宅地化率 けた価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因(か	再調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
熟成度修正	[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	Š		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,570,966	786,020	2,784,946	2,557,800	227,146	(0.9786) 222,285	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	6,007,703	円 (20	0,000 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	4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由									
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								

店舗 210.00 S 1 F		2							
	延床面積 (m²)								
		210.00							
公法上の規制等									
用途地域等 基準建蔽率等 指定容積率 基準容積率等 地積 間口・奥行	前面道路、								
準都計 70 % 200 % 200 % 301 ㎡ 10.0 m× 30.0	前面道路: m 特定道路ま								
想定建物の概要 一棟貸しの店舗 有効率 100.0 % 一様の理由									
(3)-3 総収益算出内訳									
用途 床面積 有効 有効面積 1㎡当たり月額 月額支払賃料 階層 率 支払賃料	a保証金等(月数	数) a保証金等 (円)							
(m^2) (m^3) (m^3) (m) (m) (m)	b権利金等(月数	b権利金等 (円)							
店舗 210.00 100.0 210.00 1,500 315,000	6.0	1,890,000							
1 ~ 1									
~									
~									
~									
~		1,890,000							
計 210.00 100.0 210.00 315,000									
年額支払賃料 315,000 円 x 12ケ月	=	3,780,000 円							
a共益費(管理費) 円/㎡ x m²x 125		0 円							
	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。円/台 x台x 12ケ月+								
貸倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金等により担保されているため計上しない。									
空室等による損失相当額 3,780,000 円 × 6.0 %		0 円							
(+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) + 円 × %	=	226,800 円							
以上計 + a+		3,553,200 円							
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000 円 x 94.0 % x (空間 ない) (では、 1,890,000	1.00 % =	17,766 円							
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却年数(年) 運用利回り	(%) =	0 円							
	% =	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 x % x	3,570,966 円 (11,864 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 x % x 総収益 + + + + 3,570,966 円 (11,004								
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 x % x 総収益 + + + + 3,570,966 円 ((3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料		甘油甘油は水のほか							
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 x % x 総収益 + + + 3,570,966 円 ((3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料	查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料							
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 x % x 総収益 + + + + 3,570,966 円 ((3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 NO 事例番号 事例の実際 事情補 時点修 標準化 建物格 地域要 基準階 実質賃料 正 福正 差修正 因の比較 格差修正	查定実質賃料 (円/㎡)	対象基準階の 月額実質賃料							
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 x % x 総収益 + + + 3,570,966 円 ((3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 時点修 補正 差修正 因の比較 格差修正 a 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 1	查定実質賃料 (円/㎡)	対象基準階の							
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 x % x 総収益 + + + 3,570,966 円 ((3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 正 時点修 標準化 建物格 と地域要 基準階 人 (円/㎡) 正	查定実質賃料 (円/㎡)	対象基準階の 月額実質賃料 1,510円/㎡ 月額支払賃料							

				()		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		210,000	円	42,000,000 x 0.5 %		
維持管理費		147,420	円	3,780,000 x 3.9 %		
	土地	50,600	円	査定額		
公租公課	建物	294,000	円	42,000,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		42,000	円	42,000,000 × 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		42,000	円	42,000,000 x 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用						
~		786,020	円	(2,611 円/㎡) (経費率	22.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.1	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	穿価格)	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	ទ 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	C	.9786
(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		42,000,000 P	3		設計監理	
				194,000 円 / ㎡x 210.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0609			0.0883 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,557,800 円 8,498 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益					3,570,966	円
 総費用					786,020	円
					2,784,946	円
建物等に帰属する純収益					2,557,800	円
 土地に帰属する純収益 -					227,146	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				222,285	
×				(738	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.7 ^{(r}	%			
		6,007,703	7	(20,000	円 / m²

4 不動産IDうきは(県) 5 - 2宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市浮羽町朝田字走り下588番6	2905000145793-0000
2	うきは市浮羽町朝田字走り下588番10	2905000145797-0000
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		
3		

令和 7年 7月 25日提出 うきは(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
うきは(県) 9 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額 35,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,200 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	AT 75 78 00	/ 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 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	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに うきは市語	5井町富永	字嶋巡リ〜	1614₹	≨ 5			地積 (㎡)	2,	,928	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の況	現別況	の土地の利	利用の状			接近(な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)	
-	長方形 1:3	工場		ー 中に作られ 場地域	た小規	西8 m 市道		下水	筑後吉井	‡1.9 km		(その他)
(2)	—————————————————————————————————————	東 100 m、西	150 m、	南 100 i	m、北	200 m	準的使用	│ 用 │工場	└ 、倉庫用]地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 30	m、 奥行	方約	90 m、	規模	2,	700 ㎡程	度、	形状	
地域	地域的特性	からのエ		からの工業団地で木工所関連		市道	交通施設		5井駅西7	方1.9 km	法令規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測	地域要因に変動 も地価は上昇(かと考え	LSれる	が、工業	美地需要 <i>σ</i>	」)高ま!	りからすると、今後
. ,	最有効使用の判定	工場、倉庫用均	_					対象基準 の個別的 因	^{集地} ない り要	1		
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法				2,600 円/						
	7.2713	収益還元法 原価法	収益価格 積算価格	-	10	0,100 円/						
		開発法		ョ こよる価格		/ 円/						
(6)	5場の特性	同一需給圏は、	──福岡県内の る。工業地	中小規模(1 (物流施	の工場、 段)の需要	倉庫等からな 要は旺盛であ	 cる内陸 5り、う	きは市の	周辺にま	さいてもエ	場団地	悪者は、自己使用目 が造成されるなど、 把握が困難である。
ì É	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	有する。一方、	収益価格は	収益性の	観点からす	市場性を把握	をしたも	のである	が、想象	官的要因が	多いこ	4価格として説得力を ことから、やや規範性 3り鑑定評価額を決定
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 要因の 比較	の規		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	TT (2	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた (9)	指定基準地番	号 円/㎡	100 時点	[] ——— 標準化	[] 地域要		対象	基準地	標	その他 街路		地街路
指か 定ら		-	修正	補正	図のと 較	比 要因の 比較	の比(円		内 準 訳 化	交通 環境		域 交通 環境
基の 準検		_	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / m ^r	100	[]	[]					その他		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	11,5	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因	」 工場地 ∃ えられ	の需要に ,る。	は旺盛でる	あり、地	価は引き紡	き上昇	昇傾向で推移すると考
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地点	形状成況	地 均要 因		因に大き 堅調であ		はないが、	、周辺でコ	業団均	也が造成されるなど、
地格の等	公示価格		- 円/㎡	要因	個別的		要因に変	変動はない	, I _o			
前か	変動率 年間	+6.1 % 半年	- 間 (% の								

NO	取引事例番号	3	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	ō	画地 形状	接面道	路の 主 設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	久留米7	K 久	留米市				更地	(ほI)方i	ぎ長 形	西6 m市道	<u></u>		(都) (70,200)
b	- 11		/ //				7+1/-			 	- π.⁄	せ 亜 4 … =	=:\		(都)工業
ט	筑後 7 C - 12		後市				建付地	()	方形	北西4 mក			(60,200)
c	筑後70	_	 後市				建付 地	(ほI) 形	 ぎ整	南6 m市道	道		(都) (70,200)
	- 1	02													
d	筑前7C	朝	倉郡筑前町				建付 地	() 不到	整形	北西8 mm 南西6 m	丁道		(都) (70,200)
e	- 7	18													
E	_							()					
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 / m)	地の	山 域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別I 比較	 的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	() 3,862	100 [100.0]	[99.1] 100	100	100 [95.0]		9,244	100	0 <u> </u>		11 01	街路	0.0	
b	()	100.03	[101.8]	100	100		3,244	_10			11,91	2 交通・ 接近	0.0) 11,90
c	14	,541	[100.0]	100	100.0]	[100.0]		14,803	[100	0.5]		14,72		0.0	
_	11	,897	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		12,064		5.6]		11,42	画地 4 行政	0.0	11,40
d	(14) 1,518	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [96.9]		15,492	100	0 4.8]		12,41		0.0	
e	()	100	100	_100	100			100			,		[100.0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化			1 3]の比較のP	 り訳		
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-10.0 F	^{睘境} -12.
		-0.08	画地	- 5.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
b	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-4.0 [‡]	景境 +9.
		+0.18	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
С	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-2.0 H	環境 +10.
		+0.34	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
d	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+4.0	環境 +20.
		+0.67	画地	-3.1	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路]	交通・接近	J	景境
			画地		└		その	 他		 行政			 その他		

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法か	が適用できた	ないは	場合その理由		既成	市街地に存	 字し、	再調達原促	画の i	把握が困	難な	ため			
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	画法の適用が	可能な	よ場合の	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		の価料	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点化	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	<u>)0 </u>	<u> </u>]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D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	カ 再	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他										1					

(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 土地に帰属する 未収入期間修正															
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	9,866,016	2,240,400	7,625,616	6,512,400	1,113,216	(0.9585) 1,067,018	(4.0 0.4) 3.6 %								
	収益価格	29,639,389	円 (10),100 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

(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/㎡)						

	F			建筑市	五		(m²)		構造・阝	1 日本		延床	————— 		(m²)	
											山 (1 月					
倉庫	兼事務所 ————					900.	00	S	1 F					90	0.00	
	法上の規制	_		I						I			T			
用途	地域等	基準建業	阪率等	指定容積	積率	基準名	F積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
準都	計		70 %		200 %		200 %	2	2,928 m²	32.	.0 m× 10	0.0 m	前面道路: 特定道路ま	中退 そでの距離:	8.0 m m	
想	定建物の概要	要 一棟貸	しの倉川	車兼事務	5所			(有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貸	のため			
(3)		' 出内訳														
			床面	面積 有効 率		有効面積		1㎡当たり月額 支払賃料		月額支払賃料		料。	a保証金等(月数) a保証:		注等 (円)	
	78/6			(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円) t	·権利金等(月数	数) b権利金	等 (円)	
	倉川	車兼事務所		900.00	100.0		900.00		960		864,	000	2.0)	1,728,000	
1	~ 1															
	~															
	~															
	~															
	~			900.00	100.0		900.00				864,	000			1,728,000	
	計			900.00	100.0		900.00									
	額支払賃料	+ \								000 F	円 x 12·			10,3	68,000 円	
	共益費(管理領 共益費(管理領		‡ Б П.			— 植1	学した相	円/m 定してい		+ + 1		12ケ月	=		0 円	
	・の他の収入(一棟貸しを想定しているため計上しない 円/台 x 台×12ケ月+ =								0 円		
	倒れ損失(算					敷金	等により	担保され		で計					0 円	
	室等による						10,3	368,000 円	×		5.0	%	_			
	- a)x 空室 ²	軽A(%)+(───	(× 空	室率B((%))	+		Ρ.	3 ×			% =			18,400 円	
		a+	u + = = 1	· · ·											49,600 円	
	は証金等の運用 利金等の運用	•			唐後)		1,728, 	000 円 x		.0 % 軍)	 運用利		00 % =		16,416 円	
118	(利亚守以连/	10年次 0 頃4	11年(工	王]只人"与	思议)			円 x		+) %	E X	(=		0 円	
	の他の収入に		D運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円	
	収益	1の日苑士+	/任业人	答山 42 44	п		. ch +++		5,016 円		(3,370	円/㎡)		
(3) NO	·4 1 ㎡当た「 事例番号		ム資料の の実際	事出根拠 事情神		点修	内は支持 標準化	公資料 建物料	生 土土	 或要	基準階	李	定実質賃料	其準地其	準階の賃料	
	予 1/3田 つ	実質賃料	抖	正	正		補正	差修正	因の比		格差修正		/m²)	±+26±	+ra ₩,	
а	_			<u>100</u>	<u>[</u>			100		<u>) </u>	<u>100</u>	-]		対象基準階 月額実質質		
	-	()	_	-			-			-	-		月額支払賃		
b						1	100	100	100)	100	1		,	2	
b		()	<u>100</u>] 100		[]] []]		(960 円/㎡	

) C IG(/k)						
(3)-5 総費用算出内訳												
項目	項目実額相当額					算 出 根 拠						
修繕費	540,000 円			108,000,000	0 ×	0.5	%					
維持管理費		518,400 F	7	10,368,000) x	5.0	%					
ᄼᄭᄱᄼᄪ	土地	210,000 [ŋ	查定額								
公租公課	建物 756,000 円			108,000,000) ×	50.0 % >	14.00	/ 1000				
損害保険料		108,000 F	7	108,000,000	0 x	0.10	%					
建物等の取壊費用の積立金		108,000 F	ŋ	108,000,000) x	0.10	%					
その他費用		0 F	ŋ									
総費用												
~		2,240,400 F	ŋ	(765 円	/ m²) (経費率	22.7 %				
(3)-6 基本利率等												
r:基本利率		4.0 %	ó	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 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数	数			50 年				
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n b : 仕上の経済的耐用年数	数			30 年				
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n c: 設備の経済的耐用年数	数			15 年				
m:未収入期間	1.0 年	E	: 未収入期間を考慮した	:修正率			0.9585					
(3)-7 建物等に帰属する純収益												
項目	查	定額		第	争出	根 拠						
建物等の初期投資額		108,000,000 円		117,000 円 / ㎡x		900.00 m²x	設計監					
元利逓増償還率		0.0603		躯体部分		仕上部分		設備部分				
建物等に帰属する純収益		6,512,400 円		0.0435 × 40 % + 0.	0552 ×	30 % +	0.0877 >	30 %				
と X X												
(3)-8 土地に帰属する純収益												
総収益							9,866,016	円				
総費用						2,240,400	円					
純収益 -					7,625,616	円						
建物等に帰属する純収益					6,512,400	円						
土地に帰属する純収益 -				1,113,216	円							
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益							1,067,018	円				
×				(364	円/m²				
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	ó									
		29,639,389 円	3	(10,100	円 / m²				

 4 不動産ID
 うきは(県) 9 - 1
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	うきは市吉井町富永字嶋巡リ1614番5	2905000195171-0000
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		