

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 m ² 当たりの価格	25,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うきは市吉井町字坂瀬川 9 5 2 番 2					地積 (㎡)	178 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)		
	台形 2:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		東4 m 市道	下水	筑後吉井730 m		(その他) (70,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 80 m、北 10 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 10 m、			規模		200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 旧吉井町の中心部に位置する古くからの住宅地		街路 4 m市道		交通施設	筑後吉井駅北東方730 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、今後も地域要因の変動はなく、現状で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 25,300 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、うきは市内における住宅地域である。典型的な需要者は、うきは市内に居住し、地縁的選好性を有する個人である。うきは市内において旧吉井町は比較的生活利便性が高いことから、需要は底堅く堅調であるが、人口減少の影響もあり、地価は概ね横這い傾向にある。市場の中心価格帯は、戸建住宅の敷地 2 0 0 ㎡で概ね 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、近隣地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、周辺に賃貸用建物がみあたらないことから、収益価格の試算を断念した。以上から、比準価格を標準として、指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	うきは(県) - 2								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -4.0 -8.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 21,300 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [87.4]	[100.0] 100	24,500				
(10) 対年対象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,200 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	うきは市は土地の供給が限定されるなかで地縁的選好性が高く需要は堅調だが、人口は減少傾向で、不動産需要は概ね横這いである。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〈地域要因〉	うきは市内の旧吉井町中心部は比較的生活利便性が高く、需要は堅調であるが地価は概ね横這い傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

うきは(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	うきは7K - 1006	うきは市		更地	()	不整形	東8.4 m市道 北3.7 m 南0.8 m 西1.9 m 四方路		都計外 環境整備事業地区 その他	
b	うきは7C - 1206	うきは市		更地	()	不整形	東6 m市道		準都計 (70,200)	
c	うきは7C - 1007	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北5.6 m市道 西3.2 m 角地		準都計 (80,200)	
d	うきは7C - 1209	うきは市		建付地	()	長方形	西4.8 m市道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 26,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	26,127	$\frac{100}{[104.8]}$	24,930	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,900
b	() 24,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	25,766	$\frac{100}{[94.0]}$	27,411		27,400
c	() 24,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,219	$\frac{100}{[92.9]}$	26,070		26,100
d	() 18,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,907	$\frac{100}{[82.7]}$	22,862		22,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 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					既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

うきは(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	うきは市吉井町字坂瀬川 9 5 2 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		

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
うきは(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額	4,150,000 円	1 ㎡当たりの価格	21,400 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 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うきは市吉井町福永字高木 6 6 番 1 4				地積 (㎡)	194 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)					
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南東3.8 m 市道	下水	筑後吉井1.7 km		(その他) (70,160)					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 道路幅員がやや狭い古い開発団地である		街路 3 . 8 m市道		交通施設	筑後吉井駅北東方1.7 km		法令 対象基準地と同じ					
		事項		路					規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域は、低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、今後も地域要因の変動はなく、現状で推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,400 円 / ㎡												
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡												
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うきは市内における住宅地域である。典型的な需要者は、うきは市内に居住し、地縁の選好性を有する個人である。うきは市内において旧吉井町は比較的生活利便性が高いことから、需要は底堅く堅調であるが、人口減少の影響もあり、地価は概ね横這い傾向にある。市場の中心価格帯は、戸建住宅の敷地 2 0 0 ㎡で概ね 5 0 0 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、近隣地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、周辺に賃貸用建物がみあたらないことから、収益価格の試算を断念した。以上から、比準価格を標準として、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,300 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	うきは市は土地の供給が限定されるなかで地縁的選好性が高く需要は堅調だが、人口は減少傾向で、不動産需要は概ね横這いである。								
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〈地域要因〉	既存の住宅地で、需要は堅調であるが、地価は概ね横這い傾向にある。							
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

うきは(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	うきは7K - 1006	うきは市		更地	()	不整形	東8.4 m市道 北3.7 m 南0.8 m 西1.9 m 四方路		都計外 環境整備事業地区 その他	
b	うきは7C - 1206	うきは市		更地	()	不整形	東6 m市道		準都計 (70,200)	
c	うきは7C - 1007	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北5.6 m市道 西3.2 m 角地		準都計 (80,200)	
d	うきは7C - 1209	うきは市		建付地	()	長方形	西4.8 m市道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 26,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	26,127	$\frac{100}{[131.0]}$	19,944	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,900
b	() 24,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	25,766	$\frac{100}{[108.2]}$	23,813		23,800
c	() 24,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,219	$\frac{100}{[107.1]}$	22,613		22,600
d	() 18,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,907	$\frac{100}{[97.9]}$	19,313		19,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

うきは(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	うきは市吉井町福永字高木 6 6 番 1 4	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		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		うきは市吉井町鷹取字下冠 1 3 4 5 番 1					地積 (㎡)	722 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)			
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅のほか、農地もみられる住宅地域		西4 m 市道	水道、 下水	筑後吉井3.2 km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 33 m、規模		700 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 4 m 市道	交通施設	筑後吉井駅 南西方 3.2 km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		当該地域は農家住宅を主体とする地域であり、近年は周辺に顕著な開発も見られず、不動産需要にも大きな変化はなく、今後も現況程度で推移すると見込まれる。									
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 8,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うきは市内に所在する郊外型の住宅地が主体となっている。主な需要者は地縁的なつながりを持つ個人であり、不動産取得需要は限定的かつ弱含みである。地価は底打ちの兆しを見せていたが、建築費高騰や金利上昇を受けて、再度弱くなっている。土地のみの価格帯は概ね 5 0 0 万 ~ 6 0 0 万円、建物付きでは 2 , 0 0 0 万 ~ 3 , 0 0 0 万円程度が中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主体とする農家集落で、アパート等の利用はほとんど見られず、賃貸市場は十分に形成されていない。このため、本件の評価においては収益還元法の適用を見送り、取引事例比較法により試算を行った。一方、複数の類似事例を比較検討して求めた比準価格は、客観性と実証性を備えた価格である。したがって、本件では市場実態を反映した比準価格を重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,100 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	人口は減少、世帯数は微増傾向である。不動産の取得需要は高まりつつあったが、建築費の高騰により陰りが見えてきている。						
	(地域要因)					うきは市郊外に存する住宅地域である。不動産取得需要はやや弱含みつつあり、地価は下落に転じている。						
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。						
変動率		年間 -1.2 %	半年間 %									

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	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	うきは7C - 1207	うきは市		建付地	()	不整形	西2.8 m市道 東2.2 m 二方路		準都計 (70,200)	
b	うきは7C - 1001	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	東15.2 m県道 西4 m 二方路		準都計 (70,200)	
c	うきは7K - 1007	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	西10.8 m県道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200) 景観計画区域	
d	うきは7C - 1002	うきは市		建付地	()	ほぼ整形	西7 m県道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,153	$\frac{100}{[99.8]}$	8,169	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,170
b	() 6,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	7,586	$\frac{100}{[100.9]}$	7,518		7,520
c	() 9,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,012	$\frac{100}{[109.3]}$	8,245		8,250
d	() 6,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,408	$\frac{100}{[81.6]}$	7,853		7,850
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0		
			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 +0.18	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 -2.0		
			画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

うきは(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	うきは市吉井町鷹取字下冠 1 3 4 5 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		

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 m ² 当たりの価格	3,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		うきは市浮羽町新川字下妙見4 4 3 8 番 1					地積 (㎡)	430 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		都計外			
	台形 3 : 1	住宅 W 2	農家住宅が多い山間部の 住宅地域		南西4 m 県道	-	うきは6.1 km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 隣 地 域	範囲	東 350 m、西 250 m、南 300 m、北 50 m					標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、		奥行 約 20 m、		規模 600 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街 4 m 県道 路		交通 施設	うきは駅 南東方6.1 km		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		当該地域は山間部の農家集落で、人口減少率が高く、不動産需要は限定的であることから、今後も現況程度で推移すると見込まれる。									
(3)最も有効使用の判定		農家住宅地					(4)対象基準地の 個別的な 要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 3,300 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、うきは市内の山間部および山麓に位置する農家集落地域である。主な需要者は、自己利用を目的とし・地縁の選好性を持つ個人に加え、地域内で事業を計画する個人や法人も一部想定される。人口減少率が高く、需要は・定的であるため長期にわたり地価は依然として下落している。なお、土地のみの価格帯は概ね1 0 0 万～2 0 0 万円・xと見られる。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額 の決定の理由		近隣地域は山間部に位置する農家集落であり、賃貸市場は事実上存在していない。このため、本件においては収益還元法の適用を見送り、取引事例比較法により価格を試算した。一方、複数の類似事例を比較検討して導かれた比準価格は、客観性と実証性を有する価格である。したがって、本件では、市場性を的確に反映する比準価格を標準とし、指定基準地との価格均衡にも配慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規 価 示 準 格 価 と 格 し を た	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 象標 の基 準 検 準 価 価 討 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,350 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	人口は減少、世帯数は微増傾向である。不動産の取得需要は高まりつつあったが、建築費の高騰により陰りが見えてきている。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	うきは市郊外の山間部であり人口減少率も大きく、不動産の取得需要は依然として弱く、地価は下落傾向が続いている。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
変動率	年間	-1.5 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

うきは(県) - 4 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	うきは7C - 1006	うきは市				建付地	()	ほぼ正方形	東4 m市道		都計外
b	朝倉7C - 1218	朝倉市				建付地	()	不整形	北2.5 m市道 南西3 m 二方路		(都) (70,200)
c	朝倉7C - 402	朝倉市				建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		(都) (60,200)
d	朝倉7C - 1212	朝倉市				建付地	()	不整形	北3 m市道		(都) (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 2,915	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	3,032	$\frac{100}{[92.0]}$	3,296	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,300	
b	() 3,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	3,736	$\frac{100}{[115.2]}$	3,243		3,240	
c	() 3,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,038	$\frac{100}{[101.0]}$	3,008		3,010	
d	() 4,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,286	$\frac{100}{[98.0]}$	4,373		4,370	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0			
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,300 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							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

うきは(県) - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	うきは市浮羽町新川字下妙見 4 4 3 8 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		

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

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		うきは市浮羽町朝田字犬子堂 5 4 8 番 2 5					地積 (㎡)	265 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準都計 (70,200)				
	台形 1:1	住宅 W 1		一般住宅の中に空地等が見られる低層住宅地域		西5 m 市道、 北側道	下水	うきは650 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 市道		交通	うきは駅 南東方650 m		法令	対象基準地と同じ				
		事項		路		施設			規制					
	地域要因の将来予測		旧浮羽町中心部に近いが、地域内には田畑も存する住宅地域である。地域周辺では一部でミニ開発がみられるものの、今後も現状で推移すると予測する。											
(3)最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的 要因	角地 +1.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格 18,300 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡											
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、うきは市内における住宅地域である。典型的な需要者は、うきは市内に居住し、地縁の選好性を有する個人である。地域の一部ではミニ開発がみられるものの、不動産取引価格は横這いから下落傾向にある。市場の中心価格帯は、戸建住宅の敷地 2 0 0 ㎡で概ね 3 0 0 万円～ 4 0 0 万円程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は需要者及び最も有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、近隣地域は主として自用の建物が建ち並ぶ地域であり、周辺に賃貸用建物がみあたらないことから、収益価格の試算を断念した。以上から、基準価格を標準として、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	うきは(県) - 2													
	前年指定基準地の価格 21,300 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[101.0] 100	18,200							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,300 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	うきは市は土地の供給が限定されるなかで地縁の選好性が高く需要は堅調だが、人口は減少傾向で、不動産需要は概ね横這いである。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	旧うきは町中心部に近く、需要は堅調であるが、地価は横這い傾向にある。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 0.0 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	うきは7C - 1209	うきは市		建付地	()	長方形	西4.8 m市道		準都計 (70,200)	
b	うきは7C - 1005	うきは市		建付地	()	袋地等	北6 m市道		準都計 (70,200)	
c	うきは7C - 1004	うきは市		更地	()	ほぼ台形	西9.3 m県道 北7 m 角地		準都計 (70,200)	
d	うきは7K - 1008	うきは市		建付地	()	長方形	東8.4 m市道 北3.7 m 角地		都計外 環境事業整備地区 その他	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 18,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,907	$\frac{100}{[102.4]}$	18,464	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	18,600
b	() 19,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,392	$\frac{100}{[108.9]}$	17,807		18,000
c	() 18,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,908	$\frac{100}{[103.6]}$	17,286		17,500
d	() 18,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,683	$\frac{100}{[124.8]}$	18,977		19,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,300 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				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月								% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

うきは(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	うきは市浮羽町朝田字犬子堂 5 4 8 番 2 5	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		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		うきは市浮羽町高見字桑ノ木879番					地積 (㎡)	456 ()		法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況			準都計 (70,200)				
	正方形 1:1	住宅 W2		農家住宅、一般住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		西3.5 m 市道		下水	筑後大石1 km			(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m					標準的使用		農家住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模					500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 事項		特になし		街路 3.5 m 市道		交通 施設		筑後大石駅 北西方1 km		法令 規制		対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅も含む農家集落地域である。人口減少や建築費の高騰により不動産の取得需要が弱くなってきており、今後も同様の傾向が続くと予測される。													
(3)最も有効使用の判定		農家住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格				11,900 円/㎡								
		収益還元法		収益価格				/ 円/㎡								
		原価法		積算価格				/ 円/㎡								
		開発法		開発法による価格				/ 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、うきは市内に所在する住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有するサラリーマンや農業従事者で、外部からの移住者は少ない。浮羽町中心部からやや離れていることから不動産取引は活発とはいえず、地価は一時的に上昇していたが、再度弱含みの傾向を見せ始めている。価格帯は、土地のみで概ね400万～500万円、土地建物一体の場合は2,500万～3,000万円程度が中心である。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、自用の一般住宅が主体となる住宅地であり、共同住宅の建築はほとんど見られず、賃貸市場は十分に形・ 成されていない。このため、本件では収益還元法の適用を見送り、取引事例比較法によって価格を試算した。複数の類 ・落涙痰痰膿r検討して導かれた比準価格は、客観性と実証性を備えた価格である。したがって、本件では市場実態を 反・fした比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他				
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +81.0 0.0 0.0		
	うきは(県)		- 2													
	前年指定基準地の価格 21,300 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [179.2]	[100.0] 100	11,900									
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,900 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	人口は減少、世帯数は微増傾向である。不動産の取得需要は高まりつ つあったが、建築費の高騰により陰りが見えてきている。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					(地域 要因)	うきは市中心部の外縁に位置する住宅地域である。建築費の高騰によ り、戸建住宅取得に慎重になってきている。									
						(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。									
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %															

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	うきは7C - 1207	うきは市		建付地	()	不整形	西2.8 m市道 東2.2 m 二方路		準都計 (70,200)	
b	うきは7K - 1007	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	西10.8 m県道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200) 景観計画区域	
c	うきは7C - 1003	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	東7.5 m市道 南2 m 角地		準都計 (70,200)	
d	うきは7C - 1001	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	東15.2 m県道 西4 m 二方路		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,153	$\frac{100}{[64.0]}$	12,739	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,700
b	() 9,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,012	$\frac{100}{[79.0]}$	11,408		11,400
c	() 10,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,120	$\frac{100}{[92.7]}$	10,917		10,900
d	() 6,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	7,586	$\frac{100}{[72.8]}$	10,420		10,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -34.0		
			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 +0.24	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		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.18	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		
			画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等は少なく賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

4 不動産 I D

うきは(県) - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	うきは市浮羽町高見字桑ノ木 8 7 9 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		

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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うきは市吉井町字札ノ辻 1 3 0 0 番外					地積 (㎡)	1,026 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外	
	不整形 1：2	店舗 R C 2	店舗併用住宅が建ち並び国道沿いの路線商業地域		北11 m 国道	下水	筑後吉井600 m		(その他) 伝建地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗併用住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 筑後吉井伝統的建造物群保存地区に指定されており、観光客が多い		街路 1 1 m 国道		交通施設	筑後吉井駅北東方600 m		法令 対象基準地と同じ 規制	
	地域要因の将来予測	旧吉井町内の中心部に存する古くからの商業地域であるが、近年は観光客は増加傾向にあり、また既存建物の再利用等も進み、価格は上昇傾向で推移すると思われる。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状		-3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 41,200 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 27,700 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うきは市及び周辺市町の商業地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する個人事業者か中小規模事業者である。うきは市旧吉井町中心部においては観光客が増加しており、既存建物を再利用した店舗等の需要も高く、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、取引される規模等により把握が困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、収益価格は収益性の観点から市場性を把握したものであるが、想定的要因が多いことから、やや規範性が劣る。以上から、比準価格を重視して、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 37,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的要因 〕	うきは市旧吉井町の中心部の商業地は観光地に客足が戻っており、不動産需要は堅調である。				
					〔 地域要因 〕	観光客の増加に伴い、既存建物をリフォームして再利用するなど不動産需要は堅調である。				
					〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動はない				
	変動率	年間	+2.2 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

うきは(県) 5 - 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑前7C - 901	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	北東9.3 m県道 南西4.3 m 二方路		(都)準工 (70,200)	
b	朝倉7C - 406	朝倉市		建付地	()	不整形	北西10 m市道 西6 m 南3 m 三方路		(都)準工 (70,200)	
c	久留米7C - 606	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西12 m市道		1住居 (60,200)	
d	久留米7C - 907	久留米市		建付地	()	不整形	南西14 m国道		準住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 29,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,554	$\frac{100}{[72.1]}$	42,377	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	41,100
b	() 34,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	35,575	$\frac{100}{[87.5]}$	40,657		39,400
c	() 50,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	63,918	$\frac{100}{[147.1]}$	43,452		42,100
d	() 49,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	52,465	$\frac{100}{[120.5]}$	43,539		42,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[97.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +40.0		
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	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)	
	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 (27,700 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								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		300.00		S 3 F		900.00				
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、幅員等				
都計外 伝建地区	%	%	%	1,026 ㎡	23.0 m× 50.0 m	前面道路： 国道 11.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 ～ 3 階は住宅、駐車場は屋外平置きを想定			有効率 の理由	88.3 %	この種の建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	2,360	531,000	5.0	2,655,000		
2 ～ 2	居宅	300.00	95.0	285.00	1,460	416,100	1.0	416,100		
3 ～ 3	居宅	300.00	95.0	285.00	1,460	416,100	1.0	416,100		
～										
～										
計		900.00	88.3	795.00		1,363,200		3,487,200		
年額支払賃料				1,363,200 円 × 12ヶ月 = 16,358,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,200 円/台 × 12 台 × 12ヶ月 + = 748,800 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				16,358,400 円 × 5.0 % + 748,800 円 × 5.0 % = 855,360 円						
以上計 + a+ - -				16,251,840 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,487,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 33,128 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						
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 + + +				16,284,968 円 (15,872 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 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,370 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,360 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	985,000 円	197,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	513,216 円	17,107,200 ×	3.0 %
公租公課	土地 65,700 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	197,000 円	197,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,336,916 円 (3,252 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	197,000,000 円	設計監理料率 212,000 円 / m ² × 900.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	11,879,100 円 (11,578 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	16,284,968 円		
総費用	3,336,916 円		
純収益 -	12,948,052 円		
建物等に帰属する純収益	11,879,100 円		
土地に帰属する純収益 -	1,068,952 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,024,590 円 (999 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	28,460,833 円 (	27,700 円 / m ²)	

4 不動産ID

うきは(県) 5 - 1 宅地-7

No	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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うきは市浮羽町朝田字走り下 5 8 8 番 6 外				地積 (㎡)	301 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 3	店舗兼住宅 W 2	小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		北9 m 国道、背面道	下水	うきは350 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 30 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 9 m 国道		交通施設	うきは駅 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	当該地域は小売店舗が並ぶ商業地であるが、店舗用地の需要は低調で、商業的なにぎわいも衰退傾向が続いており、今後も同様の推移が見込まれる。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,400 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 20,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うきは市および隣接する市域に広がる商業地域である。主な需要者は、地縁的選好性を有し小規模店舗の開設を目的とする地元事業者である。インバウンド需要の影響を受け、商業地の取得事例も一部に見られるが、その動きは限定的であり、地価の上昇には直結しておらず、全体としては寧ろ下落を始めている。需要が集中する価格帯は、用途や規模、形状などの個別的要因により幅が大きく、把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内における類似の取引事例を用いて適切に算定されており、市場実態を反映した実証的な価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握するものであるが、前提とする想定項目が多く、手法としての信頼性は相対的に低い。したがって、本件では市場性の反映度が高い比準価格を重視し、収益価格は参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口は減少、世帯数は微増傾向である。インバウンド需要は限定的で、商業地の取得需要は弱含んでいる。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域要因〕	商圏がやや狭い商業地域。地元にながらす店舗等が多く、町内の不動産取得需要は停滞している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -1.4 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

うきは(県) 5 - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	うきは7C - 1007	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北5.6m市道 西3.2m 角地		準都計 (80,200)	
b	うきは7C - 1209	うきは市		建付地	()	長方形	西4.8m市道		準都計 (70,200)	
c	うきは7K - 1008	うきは市		建付地	()	長方形	東8.4m市道 北3.7m 角地		都計外 環境事業整備地区 その他	
d	うきは7C - 1206	うきは市		更地	()	不整形	東6m市道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 24,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,219	$\frac{100}{[82.1]}$	29,499	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,500
b	() 18,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,907	$\frac{100}{[68.4]}$	27,642		27,600
c	() 18,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,683	$\frac{100}{[81.7]}$	28,988		29,000
d	() 24,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	25,766	$\frac{100}{[83.8]}$	30,747		30,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -14.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	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 (20,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		210.00		S 1 F		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、幅員等				
準都計	70 %	200 %	200 %	301 ㎡	10.0 m× 30.0 m	前面道路： 国道 9.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	一棟貸しの店舗			有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	210.00	100.0	210.00	1,500	315,000	6.0	1,890,000		
~										
~										
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		315,000		1,890,000		
年額支払賃料				315,000 円 × 12ヶ月 = 3,780,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
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。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,780,000 円 × 6.0 % + 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 × 94.0 % × 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						
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 + + +				3,570,966 円 (11,864 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 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,510 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	210,000 円	42,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	147,420 円	3,780,000 ×	3.9 %
公租公課	土地 50,600 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	786,020 円 (2,611 円 / m ²) (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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9786
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	42,000,000 円	設計監理料率 194,000 円 / m ² × 210.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0609	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0442 × 40 % + 0.0559 × 30 % + 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,557,800 円 (8,498 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	222,285 円 (738 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.7 %		
	6,007,703 円 (20,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

うきは(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	うきは市浮羽町朝田字走り下 5 8 8 番 6	2905000145793-0000
2	うきは市浮羽町朝田字走り下 5 8 8 番 1 0	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		

基準地番号	提出先	所属分会名	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)路線価	[令和7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うきは市吉井町富永字嶋巡り1 6 1 4 番 5					地積 (㎡)	2,928 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準都計 (70,200)	
	長方形 1:3	工場	農地の中に作られた小規模の工場地域		西8 m 市道		下水	筑後吉井1.9 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用		工場、倉庫用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、 奥行 約 90 m、		規模		2,700 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	富永工業団地に隣接する旧来からの工業団地で木工所関連や建設関連の工場が多い		街路 8 m市道		交通施設	筑後吉井駅西方1.9 km		法令 規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	地域要因に変動は見られず、当面は現状を維持するものと考えられるが、工業地需要の高まりからすると、今後も地価は上昇傾向で推移すると考えられる。									
(3) 最有効使用の判定		工場、倉庫用地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 12,600 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 10,100 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、福岡県内の中小規模の工場、倉庫等からなる内陸型の工業地域である。典型的な需要者は、自己使用目的の法人等である。工業地（物流施設）の需要は旺盛であり、うきは市の周辺においても工場団地が造成されるなど、地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、用途・規模等により大きく異なることから、把握が困難である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は広域的に収集した取引事例から求めたもので、市場性・地域の実態を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、収益価格は収益性の観点から市場性を把握したものであるが、想定的要因が多いことから、やや規範性が劣る。以上から、比準価格を重視して、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規 価示 標準 格と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	工場地の需要は旺盛であり、地価は引き続き上昇傾向で推移すると考えられる。					
		〔地域 要因〕	地域要因に大きな変動はないが、周辺で工業団地が造成されるなど、需要は堅調である。								
		〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

うきは(県) 9 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 7 K - 1118	久留米市				更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		(都) (70,200)
b	筑後 7 C - 1212	筑後市				建付地	()	長方形	北西4 m市道		(都)工業 (60,200)
c	筑後 7 C - 102	筑後市				建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (70,200)
d	筑前 7 C - 718	朝倉郡筑前町				建付地	()	不整形	北西8 m町道 南西6 m 二方路		(都) (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,862	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		9,244	$\frac{100}{[77.6]}$	11,912	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,900
b	() 14,541	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		14,803	$\frac{100}{[100.5]}$	14,729		14,700
c	() 11,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		12,064	$\frac{100}{[105.6]}$	11,424		11,400
d	() 14,518	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$		15,492	$\frac{100}{[124.8]}$	12,413		12,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -12.0			
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +9.0			
c	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
倉庫兼事務所		900.00		S 1 F		900.00				
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、幅員等				
準都計	70 %	200 %	200 %	2,928 ㎡	32.0 m× 100.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸しの倉庫兼事務所			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	960	864,000	2.0	1,728,000		
~										
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		864,000		1,728,000		
年額支払賃料				864,000 円 × 12ヶ月 = 10,368,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しを想定しているため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,368,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 518,400 円						
以上計 + a+ - -				9,849,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,728,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,416 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						
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 + + +				9,866,016 円 (3,370 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 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 962 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (960 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	540,000 円	108,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	518,400 円	10,368,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 210,000 円	査定額	
	建物 756,000 円	108,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	108,000 円	108,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	108,000 円	108,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,240,400 円 (765 円 / m ²) (経費率 22.7 %)		

(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÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	108,000,000 円	設計監理料率 117,000 円 / m ² × 900.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,512,400 円 (2,224 円 / m ²)		

(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 × α	1,067,018 円 (364 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.6 %
	29,639,389 円 (10,100 円 / m ²)

4 不動産 I D

うきは(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	うきは市吉井町富永字嶋巡り 1 6 1 4 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		