

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	4,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,800 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 4 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 27 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		みやま市瀬高町下庄字西婦計 8 6 4 番 1 1				地積 (㎡)	221 ()	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) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が多い公共施設に近い住宅地域		西 4 m 市道、背面道	水道	瀬高1.5 km		(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅の敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 16 m、規模			220 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない。		街路 4 m市道	交通施設	瀬高駅南西方1.5 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		戸建住宅を主とする住宅地域であり、周辺地域の公共施設の整備が進んでおり、今後住宅地域としての発展が予測される。地価は周辺市と比較して割安感があり上昇傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 20,800 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、みやま市中心部の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久留米市等への通勤者等である。市内中心部に近い住環境の優れた住宅地への需要は比較的安定しており、地価も上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は 2 0 0 ㎡程度の土地で 4 5 0 万円程度、戸建住宅で 2 5 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 街路 0.0	地域 街路 +1.0
	みやま(県) - 3								標準 交通 0.0	域 交通 -8.0
	前年指定基準地の価格 17,200 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[102.0]	20,800		標準 環境 0.0	要 環境 -8.0
			100	[100.0]	[85.5]	100			補 画地 0.0	因 行政 0.0
								正 行政 0.0	その他 0.0	
(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 20,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。				
	- 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 〕	みやま市役所等に近い中心部については、公共施設の整備も進み需要は回復しており、地価は上昇傾向にある。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因の変動は見られない。				
	変動率	年間 +3.0 %	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	みやま7C - 1	みやま市		建付地	()	不整形	南4 m私道 北1.5 m 二方路		(都) 1 住居 (70,160)	
b	みやま7C - 703	みやま市		更地	()	ほぼ台形	東6 m市道 北東2.7 m 角地		(都) 商業 (100,360)	
c	みやま7K - 706	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東4 m 角地		(都) 近商 (100,200)	
d	-				()					
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	() 22,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	24,802	$\frac{100}{[118.3]}$	20,965	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	21,400
b	() 21,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,761	$\frac{100}{[112.5]}$	18,454		18,800
c	() 27,901	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,655	$\frac{100}{[127.3]}$	21,724		22,200
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.20	街路 0.0 画地 -7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.11	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 +3.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +1.0		
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d		% / 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		
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： 20,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。						
(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	対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

みやま(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市瀬高町下庄字西婦計 8 6 4 番 1 1	2906000225227-0000
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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	4,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,200 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 4 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 27 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		みやま市瀬高町大草字東屋敷 1 5 1 7 番				地積 (㎡)	398 ()	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) (70,200)	
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	農家住宅の中に一般住宅 、農地が見られる古くか らの住宅地域		南6 m 市道、 東側道	水道	瀬高3 km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅の敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 30 m、		規模 360 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 6 m市道		交通 瀬高駅東方3 km	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	一般住宅等を主とする地域で、当該地域の地価形成に影響を与える特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		農家住宅の敷地				(4) 対象基準地の 個別的 要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 11,200 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、みやま市郊外部の農家住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある農業従事者等である。市内郊外部の農家住宅地への需要は限定的であり、地価は微減基調にある。需要の中心となる価格帯は標準的画地規模の土地で450万円程度、土地建物で2500万円～3000万円程度が中心価格帯であると判断される。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0		域 交通 -5.0	
(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 交通 0.0	域 交通 -5.0
	みやま(県) - 8						標準 環境 0.0		要 環境 -10.5	
	前年指定基準地の価格		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	[102.0] 100	11,200		補 画地 0.0	因 行政 0.0
	9,430 円 / ㎡							正 行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(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 11,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。				
	- 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 〕	周辺には農地も残る農家住宅地であり、地域要因の変化もなく、需要も弱含みであり地価は下落傾向にある。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因の変動は見られない。				
	変動率 年間 -0.9 % 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	みやま7C - 202	みやま市				建付地	()	袋地等	南4.5 m市道		(都)1住居 (60,180)
b	みやま7C - 201	みやま市				建付地	()	ほぼ台形	西9 m県道		(都) (70,200)
c	みやま7C - 704	みやま市				更地	()	不整形	南5 m市道		(都) (70,200)
d	-						()				
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	() 12,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$		17,488	$\frac{100}{[156.1]}$	11,203	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	11,400
b	() 13,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		13,940	$\frac{100}{[127.7]}$	10,916		11,100
c	() 15,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$		15,132	$\frac{100}{[137.8]}$	10,981		11,200
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.09	街路 0.0 画地 -30.0	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 +18.0 その他 0.0	環境 +35.0			
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +17.0 その他 0.0	環境 +7.0			
c	正常	%/月 -0.09	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +24.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d		%/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			
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： 11,200 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				既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。							
(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	戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

みやま(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市瀬高町大草字東屋敷 1 5 1 7 番	2906000264350-0000
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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成
鑑定評価額	2,870,000 円 1 m ² 当たりの価格			17,400 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 4 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 27 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		みやま市瀬高町小川字合ノ瀬 1 0 0 8 番 1 2					地積 (㎡)	165 ()	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) 1 住居 (60,200)			
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北5 m 市道	水道	瀬高1.2 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅の敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模		165 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 5 m市道	交通施設	瀬高駅南東方1.2 km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		戸建住宅を主とする住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが周囲の宅地化は進んでいる。当該地域の地価は上昇傾向にある。									
(3)最も有効使用の判定	戸建住宅の敷地						(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 17,400 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、みやま市中心部東方の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久留米市等への通勤者等である。市内中心部に近い住宅地への需要は比較的安定しており、その位置関係と周囲の状況により地価は微増基調にある。需要の中心となる価格帯は 1 5 0 ～ 1 8 0 ㎡程度の土地で 2 5 0 万円 ～ 3 0 0 万円程度、戸建住宅で 2 5 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし周辺標準地との検討を踏まえ、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 の規準価格 (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			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
(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	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			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
(10) 対年 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 17,200 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				(地 域 要 因)	戸建住宅が見られる小規模住宅地であり、需要は回復基調にある。周辺の宅地開発が進み、地価は上昇傾向にある。						
					(個別的 要 因)	個別的要因の変動は見られない。						
	変動率	年間	+1.2 %		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	みやま7C - 704	みやま市				更地	()	不整形	南5 m市道		(都) (70,200)
b	みやま7C - 202	みやま市				建付地	()	袋地等	南4.5 m市道		(都)1住居 (60,180)
c	みやま7C - 201	みやま市				建付地	()	ほぼ台形	西9 m県道		(都) (70,200)
d	-						()				
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	() 15,101	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	15,132	$\frac{100}{[87.3]}$	17,333	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	17,300	
b	() 12,181	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	17,488	$\frac{100}{[99.0]}$	17,665		17,700	
c	() 13,940	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,940	$\frac{100}{[80.6]}$	17,295		17,300	
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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 -0.09	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0			
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 -30.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 +1.0			
c	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d		% / 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			
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： 17,400 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				既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。							
(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	対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

みやま(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市瀬高町小川字合ノ瀬 1 0 0 8 番 1 2	2906000239742-0000
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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	7,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,600 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 4 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 27 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		みやま市山川町立山字野添 4 3 7 番 1				地積 (㎡)	901 ()	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 : 1.2	住宅 W 1	一般住宅の中に店舗併用住宅、農地等が混在する住宅地域		東7 m 市道、北側道	水道	瀬高5.1 km		(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	一般住宅の敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 32 m、規模			900 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路	東7 m市道	交通施設	瀬高駅南東方5.1 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	一般住宅等を主とする地域で、当該地域の地価形成に影響を与える特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	一般住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 8,600 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、みやま市山川町の郊外部の住宅地域であり、周囲には農地も多く見られるものである。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある農業従事者等である。市内郊外部の住宅地への需要は限定的であり、地価は下落基調にある。需要の中心となる価格帯は 9 0 0 ㎡程度の土地で 8 0 0 万円程度、土地建物で 2 5 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は自己所有の住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 交通 +8.0 環境 +1.5 行政 0.0 その他 0.0
	みやま(県) - 8									
	前年指定基準地の価格 9,430 円 / ㎡		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [108.5]	[100.0] 100	8,600			
(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 8,700 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。				
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	周辺には農地も残る住宅地であり、地域要因の変化もなく、需要も弱含みであり地価は下落傾向にある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因の変動は見られない。				
	変動率 年間 -1.1 % 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	八女7C - 514	八女市				建付地	()	ほぼ整形	北4.3 m市道 西2.7 m 角地		(都) (70,200)
b	柳川7C - 1007	柳川市				更地	()	正方形	南4.4 m市道		(都) (70,200)
c	柳川7C - 706	柳川市				建付地	()	ほぼ正方形	南2.4 m市道		(都) (70,200)
d	-						()				
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	() 5,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	6,053	$\frac{100}{[72.8]}$	8,315	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	8,320	
b	() 7,595	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,565	$\frac{100}{[86.6]}$	8,736		8,740	
c	() 9,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,508	$\frac{100}{[107.9]}$	8,812		8,810	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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 -0.10	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +2.0			
d		% / 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			
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： 8,600 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					既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。							
(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		対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした一般住宅等や農地も見られる地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

みやま(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市山川町立山字野添 4 3 7 番 1	2906000164661-0000
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	株式会社鑑定ソリュート福岡
みやま(県) - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	2,610,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,300 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 17 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 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みやま市山川町重富字勝負谷 2 9 0 番				地積 (㎡)	414 ()	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 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅のほかに一般住宅も見られる住宅地域		北西4 m 市道	水道	瀬高7.9 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 80 m、南 120 m、北 130 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 18 m、		規模 400 ㎡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	瀬高駅 南東方7.9 km		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、農家住宅のほかに一般住宅も見られる郊外の住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、今後当分の間は現状で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		6,300 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、みやま市郊外に形成された住宅地域と判定した。典型的需要者は、みやま市内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁の選好性を有する一般個人と考えられる。みやま市においては人口の減少が続いており、住宅地の需要は総じて弱含みで、近隣地域の地価は下落基調にある。近隣地域及び周辺においては住宅地の取引件数が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅のほかに一般住宅も見られる郊外の住宅地域であり、実需が殆どであるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して試算された比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。以上から、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地から得た規準価格等との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	
	標準地番号	-									
(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 行政 その他	
	みやま(県)	- 8							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +9.0 +34.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	6,260					
	9,430 円 / ㎡	100	[100.0]	[149.0]	100						
(10) 対年ら象標の基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 6,320 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	当市における人口の減少及び高齢化率の上昇等を背景に、市街地中心部等一部の地域を除き宅地需要は弱含みで推移している。					
	- 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 -					地域要因	農家住宅のほかに一般住宅も見られる郊外の住宅地域で、不動産需要は依然として弱く、地価も下落傾向にある。				
	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	-0.3 %			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	大牟田 7 C - 202	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北東 6 m 市道		1 住居 (60,200)	
b	八女 7 C - 502	八女市		建付地	()	不整形	北西 6.5 m 県道 南西 2 m 角地		(都) (60,200)	
c	柳川 7 C - 1007	柳川市		更地	()	正方形	南 4.4 m 市道		(都) (70,200)	
d	八女 7 C - 514	八女市		建付地	()	ほぼ整形	北 4.3 m 市道 西 2.7 m 角地		(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	() 7,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,150	$\frac{100}{[117.3]}$	6,095	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	6,100
b	() 8,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	9,131	$\frac{100}{[135.2]}$	6,754		6,750
c	() 7,595	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,565	$\frac{100}{[113.0]}$	6,695		6,700
d	() 5,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	6,053	$\frac{100}{[101.4]}$	5,969		5,970
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 +15.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0		
			画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 -7.0		
			画地 -5.0	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： 6,300 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				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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	近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、実需中心の市場が形成されているため非適用とした。						

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

みやま(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市山川町重富字勝負谷 2 9 0 番	2906000175255-0000
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	竹山不動産鑑定士事務所
みやま(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	5,340,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,600 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 24 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 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みやま市高田町濃施字野添 6 4 3 番 2 0				地積 (㎡)	259 ()	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		1 中専 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、ガス	渡瀬600 m		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 50 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 260 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 6 m市道	交通施設	渡瀬駅 北方600 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とする区画整然とした古くからの住宅団地であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,600 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、みやま市を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、地縁を有する個人が中心で、圏域外からの流入が乏しい住宅地域であるものの、区画整然とした住宅団地であり、最寄り駅への接近性にも優れ、周辺でミニ開発がみられる等、一定の住宅需要が認められる。画地規模にもよるが、事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで5 0 0 万円前後、新築建売で総額 2 , 0 0 0 万円台前半とみられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を求めた。比準価格の算定にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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
	みやま(県) - 3							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.2]	100	100	[100.0]	20,600				
	17,200 円 / ㎡	100	[100.0]	[84.6]	100					
(10)対年象標の基準換準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変 動 形 成 要 因 の	みやま市の人口は減少傾向、高齢化率も高い水準で推移している。宅地需要は立地条件によって差異がみられる。					
	■継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,500 円 / ㎡				(一般的要因)					
	- 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)					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的要因)					
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。					
変動率		年間 +0.5 %	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	みやま7K - 706	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東4 m 角地		(都)近商 (100,200)	
b	みやま7C - 702	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m市道		1住居 (60,200)	
c	みやま7C - 1	みやま市		建付地	()	不整形	南4 m私道 北1.5 m 二方路		(都)1住居 (70,160)	
d	みやま7C - 601	みやま市		更地	()	長方形	北6 m道路		1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	() 27,901	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,655	$\frac{100}{[132.3]}$	20,903	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	20,900
b	() 27,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,909	$\frac{100}{[127.4]}$	21,122		21,100
c	() 22,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	24,802	$\frac{100}{[122.3]}$	20,280		20,300
d	() 26,228	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,254	$\frac{100}{[130.0]}$	20,195		20,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.11	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 +1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.04	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 0.0 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： 20,600 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		自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

みやま(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市高田町濃施字野添 6 4 3 番 2 0	2927000250113-0000
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	竹山不動産鑑定士事務所
みやま(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	5,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,500 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 24 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 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みやま市高田町今福字町 1 4 6 番 1					地積 (㎡)	307 ()	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		1 中専 (60,200)				
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅の中に店舗等が 見られる住宅地域		北9 m 市道	水道	渡瀬1.8 km		(その他)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 23 m、			規模 300 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	9 m市道	交通 施設	渡瀬駅 北方1.8 km		法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、周辺地域では道路の新設等が認められるが、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。											
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 16,500 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、みやま市を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、地縁を有する個人が中心で、圏域外からの流入が乏しい既成の住宅地域であるものの、周辺の幹線沿い等には便利施設等が立地しており、一定の住宅需要が認められる。画地規模にもよるが、事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円前後とみられる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を求めた。比準価格の算定にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 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 行政 その他		
	みやま(県) - 3												
	前年指定基準地の価格		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	16,300		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +5.0 +3.0 0.0 0.0		
	17,200 円 / ㎡												
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付 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 16,500 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	みやま市の人口は減少傾向、高齢化率も高い水準で推移している。宅地需要は立地条件によって差異がみられる。							
	- 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〉	戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域要因に格別の変動はない。						
							〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %												

3 試算価格算定内訳

みやま(県)

- 7

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	みやま7C - 201	みやま市				建付地	()	ほぼ台形	西9 m県道		(都) (70,200)
b	みやま7C - 703	みやま市				更地	()	ほぼ台形	東6 m市道 北東2.7 m 角地		(都)商業 (100,360)
c	みやま7C - 704	みやま市				更地	()	不整形	南5 m市道		(都) (70,200)
d	みやま7C - 202	みやま市				建付地	()	袋地等	南4.5 m市道		(都)1住居 (60,180)
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	() 13,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,940	$\frac{100}{[81.0]}$	17,210	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	17,200	
b	() 21,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,761	$\frac{100}{[126.2]}$	16,451		16,500	
c	() 15,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	15,132	$\frac{100}{[92.6]}$	16,341		16,300	
d	() 12,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	17,488	$\frac{100}{[104.8]}$	16,687		16,700	
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 0.00	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 +8.0 その他 0.0	環境 -25.0			
b	正常	% / 月 +0.11	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 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0			
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： 16,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。					
(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							
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		自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

みやま(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市高田町今福字町 1 4 6 番 1	2927000206367-0000
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	株式会社鑑定ソリュート福岡
みやま(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	3,040,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,330 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 17 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 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みやま市高田町田尻字干渡 1 6 7 8 番				地積 (㎡)	326 ()	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 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、農地等が見られる住宅地域		南東5.8 m 市道	水道	渡瀬4.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 350 m、南 50 m、北 70 m				標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 15 m、規模		350 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	5 . 8 m市道	交通施設	瀬高駅 北東方4.2 km	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、農家住宅、農地等が見られる郊外の住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後も当面の間、現状で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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 9,330 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、みやま市郊外に形成された住宅地域と判定した。典型的需要者は、みやま市内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁の選好性を有する一般個人と考えられる。みやま市においては人口の減少が続いており、住宅地の需要は総じて弱含みで、近隣地域の地価は下落基調にある。近隣地域及び周辺においては住宅地の取引件数が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅、農地等が見られる郊外の住宅地域であり、実需が殆どであるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して試算された比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。以上から、現実の市場性を反映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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 9,430 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	当市における人口の減少及び高齢化率の上昇等を背景に、市街地中心部等一部の地域を除き宅地需要は弱含みで推移している。				
	- 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 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	農家住宅、農地等も見られる郊外の住宅地域で、不動産需要は依然として弱く、地価も下落傾向にある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-1.1 %		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	みやま 7 C - 201	みやま市				建付地	()	ほぼ台形	西9 m県道		(都) (70,200)
b	柳川 7 C - 1003	柳川市				底地	()	長方形	北西4 m市道		(都) (70,200)
c	柳川 7 K - 108	柳川市				建付地	()	ほぼ長方形	南西5.2 m市道		(都) (70,200)
d	八女 7 C - 405	八女市				建付地	()	長方形	南3.5 m市道		(都) 準工 (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	() 13,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,940	$\frac{100}{[137.6]}$	10,131	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	10,100	
b	() 8,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,167	$\frac{100}{[88.2]}$	9,260		9,260	
c	() 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,940	$\frac{100}{[107.8]}$	9,221		9,220	
d	() 9,912	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	10,286	$\frac{100}{[108.7]}$	9,463		9,460	
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 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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +18.0			
b	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 -0.09	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 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.21	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +18.0			
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： 9,330 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					既成市街地であり、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		近隣地域は、農家住宅、農地等が見られる郊外の住宅地域で、実需中心の市場が形成されているため非適用とした。					

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

みやま(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市高田町田尻字干渡 1 6 7 8 番	2927000245079-0000
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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 9	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	3,410,000 円	1 ㎡当たりの価格	17,600 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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		みやま市高田町下楠田字渡瀬 1 6 6 9 番 5				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		1 住居 (60,200)					
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に事務所等がみられる住宅地域		西4.8 m 市道	水道	西鉄渡瀬370 m		(その他) (60,192)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅の敷地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 4 . 8 m市道		交通施設	西鉄渡瀬駅北方370 m		法令規制 対象基準地と同じ					
	地域要因の将来予測		戸建住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は微減傾向にある。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地						(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 17,600 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、みやま市旧高田町地区を主とする住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久留米市等への通勤者等である。市内中心部に近い住環境の優れた住宅地への需要は比較的安定しているが、当該地区の地価は微減基調にある。需要の中心となる価格帯は2 0 0 ㎡程度の土地で3 5 0 万円程度、戸建住宅で2 5 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
	みやま(県) - 3													
	前年指定基準地の価格 17,200 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	17,600							
(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 17,800 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)	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。							
	(地域要因)					戸建て住宅中心の一般住宅地であるが、地域要因の変化もなく、需要も弱含みであり地価は微減傾向にある。								
	(個別的要因)					個別的要因の変動は見られない。								
	変動率	年間	-1.1 %	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	大牟田 7 C - 1103	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	東4.5 m市道 北4.5 m 準角地		2 低専 (70,100)	
b	みやま 7 C - 601	みやま市		更地	()	長方形	北6 m道路		1 住居 (60,200)	
c	大牟田 7 C - 511	大牟田市		建付地	()	不整形	北3 m市道		1 住居 (60,160)	
d	-				()					
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	() 17,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,853	$\frac{100}{[94.5]}$	17,834	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	17,800
b	() 26,228	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,254	$\frac{100}{[149.1]}$	17,608		17,600
c	() 18,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	20,591	$\frac{100}{[117.6]}$	17,509		17,500
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 +0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.04	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 +7.0 その他 0.0	環境 +38.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.7	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 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d		% / 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		
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： 17,600 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				既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。						
(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		対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

みやま(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市高田町下楠田字渡瀬 1 6 6 9 番 5	2927000234259-0000
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	竹山不動産鑑定士事務所
みやま(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	13,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	24,800 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 24 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みやま市瀬高町下庄字北原 2 2 5 2 番 1					地積 (㎡)	557 ()	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) 商業 (80,400) 準防	
	長方形 1 : 1.2	店舗 W 1	店舗に住宅、病院等が見られる駅前の商業地域		北10 m 県道、背面道	水道、下水	瀬高220 m		(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 25 m、規模 550 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 1 0 m県道		交通施設	瀬高駅 西方220 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	駅前に形成された旧来型の商業地域であり、郊外型の大型商業施設の影響を受けていると認められるものの、駅への接近性に優ることから、今後は住宅地としての需要も増加すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 25,100 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 17,500 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、みやま市を中心として、県南地域に商業地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、地場の不動産業者等の事業者である。駅前に位置する地域で、商業地域としての繁華性は高くないが、良好な立地条件を背景としてマンション用地等としての需要も見込まれることから、宅地需要は安定的である。取引規模が多様であり、中心的な価格帯を見出すことは困難であるが、1 坪あたり 6 ～ 1 0 万円程度とみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		駅前の商業地域であり、店舗兼共同住宅の建築を想定して収益価格を求めたが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であり、やや低位に求められた。一方、比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、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	対象基準地の規準価格 (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 24,700 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔 一般的要因 〕	みやま市の人口は減少傾向、高齢化率も高い水準で推移している。立地条件の良好なエリアの宅地需要は安定的に推移している。				
	- 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				〔 地域要因 〕	駅前に形成された旧来型の商業地域であり、商況に変化はないが、良好な立地条件を背景とした宅地需要が認められる。				
	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

みやま(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	筑後7C - 1202	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	南11.4 m県道		(都) 1 住居 (70,200)	
b	筑後7C - 1102	筑後市		建付地	()	長方形	東7.2 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	柳川7C - 1301	柳川市		貸家 建付地	()	長方形	南西7 m市道		(都) (70,200)	
d	筑後7C - 1109	筑後市		建付地	()	ほぼ整形	南4.8 m市道		(都) 商業 (90,288)	
e	-				()					
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	() 18,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	19,878	$\frac{100}{[79.4]}$	25,035	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	25,000
b	() 29,589	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,092	$\frac{100}{[127.3]}$	23,639		23,600
c	() 27,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,335	$\frac{100}{[109.9]}$	24,873		24,900
d	() 38,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,926	$\frac{100}{[143.7]}$	27,088		27,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	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 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -1.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +40.0		
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： 25,100 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)
	9,394,360	2,041,160	7,353,200	6,994,800	358,400	(0.9790) 350,874	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	9,746,500 円 (17,500 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		200.00		S 3 F		600.00				
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) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	557 ㎡	22.5 m× 25.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 F：店舗 2～3 F：共同住宅（50 ㎡程度の 2 D K 8 戸）を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。				
(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	店舗	200.00	100.0	200.00	1,440	288,000	5.0	1,440,000		
2 ～ 3	住宅	200.00	100.0	200.00	1,300	260,000	2.0	520,000		
～										
～										
～										
計		600.00	100.0	600.00		808,000		2,480,000		
年額支払賃料				808,000 円 × 12ヶ月 = 9,696,000 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				共益費等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)				3,500 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 168,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、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 (%))				9,696,000 円 × 5.0 % + 168,000 円 × 5.0 % = 493,200 円						
以上計 + a+ - -				9,370,800 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,480,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,560 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 + + +				9,394,360 円 (16,866 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 1,446 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,440 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	580,000 円	116,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	394,560 円	9,864,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 22,600 円	査定額	
	建物 812,000 円	116,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	116,000 円	116,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,041,160 円 (3,665 円 / m ²) (経費率 21.7 %)		
(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	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(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	116,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² × 600.00 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 ×	6,994,800 円 (12,558 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	9,394,360 円		
総費用	2,041,160 円		
純収益 -	7,353,200 円		
建物等に帰属する純収益	6,994,800 円		
土地に帰属する純収益 -	358,400 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	350,874 円 (630 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %		
	9,746,500 円 (17,500 円 / m ²)		

4 不動産 I D

みやま(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市瀬高町下庄字北原 2 2 5 2 番 1	2906000228806-0000
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 17 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 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みやま市山川町尾野字福原 2 1 2 3 番 1					地積 (㎡)	217 ()	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 1:2.5	店舗兼住宅 W 2	小売店舗のほか一般住宅等が見られる近隣商業地域		南西6.5 m 国道	水道	瀬高4.8 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 50 m、南 300 m、北 300 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 23 m、規模		230 ㎡程度、形状		長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	6.5 m 国道	交通施設	瀬高駅 南東方4.8 km		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、小売店舗のほか一般住宅等が見られる国道沿いの近隣商業地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後も当面の間、現状で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(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 12,600 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、みやま市及び周辺市における郊外の商業地域及び商住混在地域と判定した。典型的需要者は、市内および近隣市町に地縁的選好性を有する個人事業者及び法人等と考えられる。みやま市における人口減少及び地域経済の低迷等を反映して、商業地に対する需要は弱含みであり、地価は下落基調にある。近隣地域及び周辺における商業地の取引件数が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の郊外の近隣商業地域で、実需が殆どであるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して求められた比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が認められる。以上から、本件では、現実の市場性を反映した比準価格をもって、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 12,700 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)	物価上昇が不動産市場に与える影響が懸念され、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は、総じてやや弱含みである。						
					(地域 要因)	郊外の近隣商業地域で、不動産需要は依然として弱く、地価も下落傾向にある。						
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -0.8 % 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	大川7C - 1201	大川市		建付地	()	ほぼ台形	西15.3 m国道		(都)準工 (60,200) 特別用途地区	
b	八女7C - 503	八女市		建付地	()	ほぼ台形	南17 m国道		(都)近商 (90,200)	
c	筑後7C - 1204	筑後市		更地	()	ほぼ長方形	南東11 m国道 南西7.6 m 角地		(都) (80,200)	
d	大牟田7K - 1105	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	東14 m市道 北6 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務	
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	() 16,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,288	$\frac{100}{[134.7]}$	12,834	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	12,800
b	() 9,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[74.8]}$	12,977	$\frac{100}{[103.6]}$	12,526		12,500
c	() 17,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	19,304	$\frac{100}{[135.8]}$	14,215		14,200
d	() 18,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,731	$\frac{100}{[136.3]}$	13,009		13,000
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 +0.02	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +31.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -25.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -8.2	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 +7.0 その他 0.0	環境 +22.0		
d	正常	% / 月 -0.08	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 +17.0 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		
才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				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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	近隣地域は自己使用建物を主とする近隣商業地域で、実需中心の市場が形成されているため非適用とした。						

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

みやま(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市山川町尾野字福原 2 1 2 3 番 1	2906000185594-0000
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	竹山不動産鑑定士事務所
みやま(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	80,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	22,800 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 24 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みやま市瀬高町下庄字京手 5 2 3 番 1				地積 (㎡)	3,513 ()	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) 準工 (60,200)	
	台形 1 : 3	店舗兼事務所 S 1	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		南東11.5 m 国道、背面道	水道	瀬高2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 90 m、南 100 m、北 130 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 70 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 1 1 . 5 m 国道		交通施設	渡瀬駅 南西方2 km		法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		自動車関連施設、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(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	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,100 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 15,500 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、みやま市を中心として、県南地域の幹線沿い等に商業地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、地場の各種事業者である。国道沿いに形成された路線商業地域であり、郊外型店舗等の立地が認められ、中心部にも近いことから、宅地需要は安定的に推移している。取引規模が多様であり、中心的な価格帯を見出すことは困難であるが、1 坪あたり 6 ～ 8 万円程度とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの路線商業地域であり、一棟貸しの低層店舗の建築を想定して収益価格を求めたが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であり、やや低位に求められた。一方、比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、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 22,600 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 / ㎡			価格変動状況 要因	〔 一般的 要因 〕	みやま市の人口は減少傾向、高齢化率も高い水準で推移している。立地条件の良好なエリアの宅地需要は安定的に推移している。				
	〔 地 域 要因 〕				地域要因に格別の変動はないが、中心部に近い幹線沿いの商業地域であり、圏域内における相対的な優位性が認められる。					
	〔 個別的 要因 〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.9 %	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	筑後7C - 1204	筑後市		更地	()	ほぼ長方形	南東11 m国道 南西7.6 m 角地		(都) (80,200)	
b	柳川7C - 607	柳川市		更地	()	不整形	西8 m国道		(都) (70,200)	
c	大川7C - 1201	大川市		建付地	()	ほぼ台形	西15.3 m国道		(都)準工 (60,200) 特別用途地区	
d	みやま7C - 602	みやま市		更地	()	不整形	東12.5 m国道		近商 (90,300)	
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	() 17,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	19,304	$\frac{100}{[84.0]}$	22,981	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,000
b	() 24,812	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	25,794	$\frac{100}{[103.9]}$	24,826		24,800
c	() 16,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,288	$\frac{100}{[74.2]}$	23,299		23,300
d	() 3,540	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[42.0]}$	14,104	$\frac{100}{[61.8]}$	22,822		22,800
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 +0.08	街路 0.0 画地 -8.2	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 -20.0		
b	限定価格	% / 月 -0.03	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.02	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -20.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	売急ぎ	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -58.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -40.0		
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： 23,100 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)
	13,919,913	3,047,840	10,872,073	8,761,400	2,110,673	(0.9783) 2,064,871	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	54,338,711 円 (15,500 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		1,015.00		S 1 F		1,015.00				
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) 準工	60 %	200 %	200 %	3,513 ㎡	37.0 m× 105.0 m	前面道路： 国道 11.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平家建の店舗を想定			有効率 の理由	100.0 % 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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	1,015.00	100.0	1,015.00	1,200	1,218,000	3.0	3,654,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,015.00	100.0	1,015.00		1,218,000		3,654,000		
年額支払賃料				1,218,000 円 × 12ヶ月 = 14,616,000 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				共益費等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おり、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 (%))				14,616,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 730,800 円						
以上計 + a+ - -				13,885,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,654,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 34,713 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 + + +				13,919,913 円 (3,962 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 1,213 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,210 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	710,000 円	142,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	584,640 円	14,616,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 475,200 円	査定額	
	建物 994,000 円	142,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	142,000 円	142,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	142,000 円	142,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,047,840 円 (868 円 / m ²) (経費率 21.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	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	0.9783
(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	142,000,000 円	設計監理料率 136,000 円 / m ² × 1,015.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0617	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0450 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,761,400 円 (2,494 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	13,919,913 円		
総費用	3,047,840 円		
純収益 -	10,872,073 円		
建物等に帰属する純収益	8,761,400 円		
土地に帰属する純収益 -	2,110,673 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,064,871 円 (588 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.8 %	
54,338,711 円 (		15,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

みやま(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市瀬高町下庄字京手 5 2 3 番 1	2906000224352-0000
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	竹山不動産鑑定士事務所
みやま(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	15,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,000 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 24 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 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みやま市山川町北関字道念 9 4 0 番 8 外				地積 (㎡)	3,053 ()	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)	
	不整形 1 : 1.5	工場	中規模の工場が建ち並び内陸型の工業地域		北東10 m 市道、三方路	水道	瀬高9.9 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 110 m、北 180 m			標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 45 m、奥行 約 65 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項		特記すべき事項はない。		街路	1 0 m市道		交通施設	瀬高駅 南東方9.9 km 法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測	山間部に形成された内陸型の工業団地であり、地域内に格別の変動要因は認められないが、南関 I C に近いことから、潜在的な物流用地需要の高まりがあるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状		+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		5,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格		/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格		/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格		/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、県南部を中心として、福岡県内に工業地域が形成されている圏域で、需要者の中心は、各種事業者である。南関 I C への接近性に優れ、物流施設用地としての需要の高まりが期待されるものの、主要消費地への接近性や、配送拠点としての立地条件にも難があり、相対的に宅地需要は限定的である。取引規模が多様であり、中心的な価格帯を見出すことは困難であるが、1 平米あたり 5 , 0 0 0 円前後とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間部に形成された工業団地であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を求めた。比準価格の算定にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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査価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,880 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 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	みやま市の事業用地に対する需要は高くはないが、立地条件によっては高い潜在力が認められる。				
	〔地域要因〕				地域要因に格別の変動はないが、南関 I C へのアクセスが良好であることから、潜在的な物流用地需要の高まりがあるものと予測する。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +2.5 % 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	大川 7 K - 317	大川市				建付地	()	長方形	北西 6 m 市道 北東 4 m 南東 4 m 三方路		(都) 準工 (70,200)
b	筑紫野 7 K - 1008	筑紫野市				建付地	()	ほぼ長方形	東 7 m 市道 北 5.3 m 角地		都計外 土砂災害警戒区域
c	大牟田 7 C - 701	大牟田市				更地	()	不整形	接面道路なし		工専 (60,0)
d	筑後 7 C - 1210	筑後市				建付地	()	ほぼ長方形	南 6.5 m 県道 西 7 m 角地		(都) (80,200)
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	() 8,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		8,696	$\frac{100}{[161.3]}$	5,391	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	5,390
b	() 5,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		6,181	$\frac{100}{[121.9]}$	5,071		5,070
c	() 4,140	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$		4,268	$\frac{100}{[89.8]}$	4,753		4,750
d	() 6,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		6,019	$\frac{100}{[120.5]}$	4,995		5,000
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 +0.08	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 +12.0 その他 0.0	環境 +50.0			
b	正常	% / 月 +0.61	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 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 -10.0 行政 -5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.18	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 +8.0 その他 0.0	環境 +15.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,000 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	自己所有の建物が中心の工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

みやま(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	みやま市山川町北関字道念 9 4 0 番 8	2906000172012-0000
2	みやま市山川町北関字野畠 9 6 0 番 9	2906000172026-0000
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		