令和 7年 7月 25日提出みやま(県) - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格20,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)中北河木口	ATD 7.7 0.7 0.7	7 / 5 / 开妆 の 4手 * 5	工兴/正+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 271	∃ (5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	三の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに みやま市泳	頓高町下庄	字西婦計 8	364番	1 1			地和 (㎡)	-	221	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	ロの土地の利	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況	接近	要な交通施設 丘の状況	足との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		三宅が多い公 1住宅地域	公共施設	 西4 m 市道、 背面道		水道	瀬高1	.5 km		(その他)
												(70,160)
(2) 近	・ 範囲	東 100 m、西			•		標準的使		住宅の		πII	= → π⁄
『 粦	標準的画地の形料 地域的特性	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	約 13.5		f 約	16 m、	規模		220 m ²			長方形
地	1四1%日77分7王	特記・特記すべき	で争消にな	ι 1 ₀	街 4 m	巾坦	XI	型 潤高器	水用四人	51.5 km	本マ	対象基準地と同じ
域		事項			路		施設	ደ			規制	1
	地域要因の将 来予測	戸建住宅を主と 測される。地位							んでお	り、今後住	宅地均	域としての発展が予
	最有効使用の判定	戸建住宅の敷地	_)対象基準 の個別的 因	集地 二 内要	方路		+2.0
1 ' '	監定評価の手法	取引事例比較法			20	0,800 円						
0.)適用	収益還元法	収益価権				/ m²					
		原価法	積算価格	-			/ m²					
L.,		開発法		こよる価格			/ m²		= 4	1 1 1 L L L L L L L L L) _	+W+++ HENRO 5
(6) 	万場の特性	留米市等への通	勤者等であ の中心とな	5る。市内□ よる価格帯Ⅰ	中心部にi は200r	丘い住環境	の優れた	住宅地へ	の需要	は比較的安	定して	が者または周辺の久 におり、地価も上昇基 の万円~3000万円
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	り、比準価格の	規範性は高求めること	い。一方、	収益価権	各について	は、当該	地域は戸	建住字	を主とする	地域で	証も適正に行っておる。 であり、賃貸市場が未 いまえ、上記のとおり
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ /m\x		[]	100	100	[]			補	–		因 行政
格しをた		円/㎡	100	[]	[]	100	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		り の比	基準地 準価格 /㎡)	内準訳化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -8.0 要 環境 -8.0
基の	, , ,	出の価格	[101 2]	100	100	[102 0]			補	画地	0.0	因 行政 0.0
準検 地討	47	・地の1mkf ,200 円/㎡	100 [101.2]	[100.0]	[85.5]	- [102.0] 100		20,800	正	行政 その他	0.0	その他 0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		00 円/㎡	価 変	一般的要因		は緩やかけ			が、今後の物		
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地		A 動 形 状 成 況	地域要因					こついては、 頃向にある。	公共旅	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・
地格の等前か	公示価格	+3.0 % 半年	- 円/㎡ E間	要 因 % の	個別的 要 因		的要因の変	変動は見	られない	, I _o		
٠., ٠.,	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		.~	7 17	l							

3 試算価格算定内訳 みやま(県) - 1 宅地-2

(1))比準価格第	算正内	武													
NO	取引事 例番号	F -	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道、状況	路の 主設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	みやま 7 (C みt	かま市				建付地	(不惠)	整形	南4 m私道 北1.5 m 二方路	道			(都) 1 住居 70,160)
b	みやま 7	C みt	市まで				更地	(ほほ) 形	 〔 台	東6 m市道 北東2.7 角地				(都)商業 100,360)
С	- 70 みやま 7		ま市				更地	((ほほ) 方邪		南4 m市道東4 m	Í			(都)近商 100,200)
d	- 70	6										73.25				
	-							()						
е	_							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 比較		└ 惟定標準価 (円/㎡)	個別 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(22,	,813	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	_		24,802		3.3]		20,96			0.0	21,40
b	21,	, 172	100 [100.0]	[101.0] 100	100	100 [103.0]		20,761				18,45	接近 4 環境		0.0	18,800
С	(27,	,901	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100 [102.0]		27,655				21,72	画地		2.0	22,20
d	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>	<u></u>]			行政その他		0.0	
е	()	<u>100</u>	100	<u>100</u>	<u>100</u>			<u>100</u>	<u></u>				[102 .	<u>o</u>]	
NO	ア事情の内容の	1月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	₹					工地均	或要 医	の比較の内	勺訳			
a		6/月			交通・接				0.0	 街路 		<u>-</u>	交通・接近 	+5.0	· 環境 	+15.0
		+0.20	画地		¦行政 - -		その		0.0	行政		0.0		0.0		
b		6 / 月 ⊦0.11	街路 画地		 交通・接 		環境 その			街路 行政		+2.0 3	交通・接近 その他	+6.0 0.0	□	+1.(
С	正常 9	6/月			 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+20.0
	+	+0.11	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		+1.0		0.0	<u>.</u>	
d	9,	6/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		<u> </u>	その他			
e	9,	6/月			_ 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			

												0) 1- 6.	(> ~)			٥- تا-را
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地では	あり再	調達原価を	を把持	握することがで	きなかっ	たため。			
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
al va	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≸正	造修	成工事: 正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	効宅地化率 :した価格	≝で	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	価
	(円/	m²)					(円/m²)	, in	(円/m	า๋)	+x	10+X			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡				
内	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					•	% / 月
地	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近	·	環境		行政		7	·の他		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	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元法の適用は困難で		を主とした低層戸建住宅	E地域であり、賃貸市:	場が未成熟なため、川	双益還

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

4 不動産ID みやま(県) - 1 宅地-7

Νο	ーニー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	不動産ID
1	みやま市瀬高町下庄字西婦計864番11	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		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) - 2 宅地-1

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 ㎡当たりの価格11,200 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 4日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0.0 07.0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定		ク女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに みヤ	かま市瀬	高町大草	字東屋敷	1517	K				地 (m	積 (398	法	令上の規	制等
地地	形状	敷地の況	利用の理	現 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(都 (70,	() 200)	
	長方形 1:2.5	住宅 W 2		、農地	主宅の中に一 とが見られる 注宅地域		南6 m 市道、 東側道			水道	瀬高	3 km		(*	の他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	100 m、	南 0	m、北	100 m	標準	的使用	用農家	住宅	の敷地	1			
近隣	標準的画地の形物	犬等	間口	約 12	m、 奥行	 約	30 m、	規	模		360 r	nd程度、	形状	長方用	%	
地域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はな	:l 1 ₀	街 6 m	市道		交通	瀬高	沢東方	3 km		1	泉基準地	と同じ
-7/		事項				路			施設				規制	į.		
	地域要因の将 来予測				域で、当記 で推移する				響を与	える特	段の	変動要因はフ	なく、 i	当分の	の間は現	状を維
	最有効使用の判定	農家住宅								対象基準 の個別的 因	隼地 的要	角地				+2.0
(,	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価権		1	,	円/m ²		_						
0,	沙 迪用	収益還元	法	収益価額				円 / m²	_							
		原価法開発法		積算価格	格 による価格			円 / ㎡ 円 / ㎡								
(6)市	5場の特性	同一需給る。市内	郊外部0	り かま市交 の農家住宅	『外部の農 『地への需	家住宅地域 要は限定的	或である 的であり	。需要、地個	_ 上 を を を を し し し し し し し し し し し し し し し	咸基調に	ある	需給圏内に均 。需要の中心 中心価格帯で	いとなる	価格	帯は標準	
· 村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	り、比準	価格の対	見範性は高 対めること	高い。一方、	収益価格	恪につい	ては、	当該均	地域は農	家住	採用し、各個 宅を主とする 基準地との場	る地域で	゙゙あり	、賃貸市	⋾場が未
(8) 公規 ⁽ 示準 ⁽		標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	の規	/ m \	内组织	草 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	[100	1			1	輔 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
で。 (9) 指か 定ら	指定基準地番みやま(県)		- 8	時点 修正	· 標準化 補正	地域 因の比 較		の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	票 街路	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -5.0 -10.5
基の 準検 地討	_	地の価格 ,430 円/	_ -	98.9]	100 [100.0]	100	[102.	0]	1	1,200	i I	輔 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(ら 継続 新年標準価格		,) 円/㎡ ミレ同一地	価 変 格 動		∃J E	も十分	留意す	る必要	がある					
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	理地点(代表 標準地	文信: 4年 10 号	₹⊂回 [—] 地 -	^{点)} 形 状 成 況 要	要 图	∃ J €	弱含み	であり	地価は	下落仙	地であり、 ¹ 傾にある。	也域要因	図の変	化もなく	、需要
心筒 の等 前か	公示価格	-0.9	% 半年	円 / ㎡ 間	 因 % の	(個別的)要 因		別的要	因の変	動は見	られた	Cl 1。				

3 試算価格算定内訳 みやま(県) - 2 宅地-2

V0	取引事 例番号	F .	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	ō の J	画地 形状	接面追状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	みやま 7		市まで				建付地	(袋 ^力	地等	南4.5 m	市道		((都)1住居 60,180)
b	- 20 みやま 7		かま市				建付地			[E]	ぎ台	西9 m県	道 道			(都)
	- 20	01					地	()形						70,200)
c	みやま 7	_	市まや				更地	(不到)	整形	南5 m市	道			(都) 70,200)
d	- 70	04														
	-							()						
e	_							()						
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較		査定価格 (円/㎡)
а	(12	, 181	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [70.0]		17,488	100	0 6.1]		11,2	街路		0.0	11,400
b	()	100	[100.0]	_100	_100			_10	0			接近	(0.0	
	(,940	100.0]	100	100.0]	[100.0]		13,940	10	7.7] 0		10,9	16 環境 画地		0.0	11,100
_	15	,101	[100.0]	100	[/]			15,132		7.8]		10,9			0.0	11,200
d	()	 []	100	<u>100</u> []	<u>100</u>			10 [<u>0 </u>			その		0.0	
e	()	_100		_100	_100			10					<u>[102.</u>	\vdash	
10	ア事情・	 イ月率		100 補正の内記		[]] [の比較の	 内訳	100		
	の内容	变動率														
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +18.0	環境	+35.0
		+0.09	画地	-30.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常(%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接続	近 _{+17.0}	環境	+7.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	·	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常(%/月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 _{+24.0}	環境	+10.0
		-0.09	 画地	 -1.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	(%/月	街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<u> </u> 交通・接		環境			街路		 	交通・接続		環境	
			 画地		 ¦行政		その	·		 行政		' 	 その他		L	
e	(% / 月	街路		交通・接	 ፤ 近	環境			街路		i	交通・接続	 近	環境	
			 画地		_ ¦行政		しここ			 行政		ا ا ا	 その他		<u>_</u>	

														()		
(2)	積算価格算	定内記	沢													
(2)	-1 原価	法がi	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり再記	周達原価を	を把持	握することが	ができ	なかっ	たため。	•	
(2)	-2 造成	宅地区	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	3			-		所在及	び地番								
1	素地の取得値 (円/n		事情補	ÌŒ	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補	ìŒ	時点傾	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>-</u>	<u>[</u>	100		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	区で	地域要因 較	の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/n	n²)				正及	(円/㎡)	PAR	(円/n	n¹)	ŦX		LLŦX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>	I	<u> </u>			
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格			円	/ m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率3	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正					月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	· 或要因の比較	· 交		街路	7	交通	・接近		環境		行』			-{	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						()	()						
	収益価格			m (= 2)			90						
	-1XIIII III II		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	り、賃貸市場が未成熟な	なため、収益還元法の	適用は困難である。							

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

4 不動産ID みやま(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市瀬高町大草字東屋敷1517番	2906000264350-0000
2	_	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) - 3 宅地-1

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 ㎡当たりの価格17,400 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 4日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工学/正+42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	に円画限の人人		7											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ゾにみか	やま市瀬戸	高町小川字合ノ瀬1008番12 							地積 (㎡)	(165)	法令上の規制等
地地	形状	敷地 <i>σ</i> 況)利用の現	. 周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	(都) 1住居 (60,200)
	計形 .5∶1	住宅 W 2		小規模 ぶ住宅	一般住宅か 地域	が建ち並	北5 m 市道		7	水道	瀬高1.2	2 km		(その他)
(2)	範囲	東 50	m、西	80 m、	南 501	m、北	80 m	標準	的使用] 戸建	住宅の類	敗地	l	
近四	標準的画地の形料	犬等	間口 糹	15	m、 奥行	ī 約	11 m	、規模	莫	1	165 ㎡程	度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	記すべき	事項はな	l 1 ₀	街 - 5 m 路 -	市道		交通施設	1	R南東方 ²	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	ことで主とで は上昇傾向				地域に	特段の変		1	ハが周囲	囲の宅地化		んでいる。当該地域
	有効使用の判定	戸建住宅	官の敷地						1 0	対象基準 の個別的 因	^{≛地} なけ	, 1		
l ` ′	定評価の手法 適用	取引事例		比準価権		1	-	円 / ㎡	-					
	2713	収益還元 原価法	5法	収益価権			/	円/㎡ 円/㎡						
		開発法			^日 こよる価格		/	円/㎡						
(6)市	場の特性	同一需給の久留米	(市等への)地価は微	やま市中 通勤者等 増基調に		の住宅地域 市内中心を 要の中心を	域である 部に近い となる(る。需要 い住宅地 西格帯は	への需 150	i要は比) ~ 18	較的安認	定しており	、その	5る勤労者または周辺 0位置関係と周囲の状)万円~300万円程
\ ´/検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	り、比準 成熟であ	┗価格の規	範性は高めること	引い。一方、	収益価額	恪につい	ハては、	当該地	地域は戸	建住宅	を主とする	地域で	#正も適正に行ってお であり、賃貸市場が未 がまえ、上記のとおり
示準格	代表標準地 標準地番号 8	標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要				標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² [100	100	100	[100]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要		対象基 の比準 (円 /	■価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格]]	100	100	[]			補	画地		因の他
华快 地討		円	/ m² _	100	[]	[]	100)			IE -	行政 その他		その他
(10) 対年 象標 <i>0</i>	則午標準1 拾	の検討	17,200	円/m ^r	価 変 . 格 動	一般 要 团		景気は緩か				、今後の物	物価上昇	早や金融政策の動向等
基準核 準価部	・2 基準地が共 である場合の検討		表標準地等	と同一地	形 状成 況	世史						地であり、 昇傾向にあ		は回復基調にある。周
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+1.2	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		固別的要因	因の変	動は見ら	られない	0		
	1	-	1											

3 試算価格算定内訳 みやま(県) - 3 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o o	画地 形状	接面道 状況	路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	みやま 7	C み [†]	市まや				更地	((不	整形	南5 m市	 道				(都) (70,200)
_	- 70						/-			415							
b	みやま 7 - 20		でまで				建付 地	()	地等	南4.5 m	巾迫				(都)1住居 (60,180)
С	みやま 7	C み [†]	市まや				建付 地	(ほ)形	 ぼ台 ;	西9 m県	 道				(都) (70,200)
d	- 20	01															
	-							()							
е	-							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)		 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	() ,101	100 [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [99.0]		15,132	1 <u>C</u>	7.3	1	17,3		路	C	0.0	17,300
b	()	100	[100.5]	_100	_100			_10	00			接	通・ 近	C	0.0	
c	12,	, 181	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		17,488	10	9.0]]	17,66		境		0.0	17,700
_	13	,940	[100.0]	100.0	[100.0]			13,940		0.6]]	17,29	95	i地 ·政		0.0	17,30
d	()	 []	100	[]	[]			1C	00	1			の他		0.0	
e	()	100		_100	_100			_10		,				[100.	\vdash	
NO	ア事情・	イロ弦		100 補正の内記		[]			[]の比較の	内卸		100		
NO	の内容		フォギル	出土しつとりの	N.						1-3,3 <u>7</u> (2	107 LL 1 X 07	/שניו				
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-3.0	環境	-10.0
		-0.09	画地	 -1.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政	 :	0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	-1.0	環境	+1.(
	-	+0.09	 画地	-30.0	 行政		その		0.0	行政	 :	0.0	 その他		0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路		 交通・接		環境			街路					-13.0	環境	-10.0
		0.00	 画地		- - 行政		その			 行政	 :		その他		0.0	L	
d	9	%/月	街路		 交通・接		環境			街路		-	交通・			_ 環境	
			 画地		¦行政		その	· 他		行政	 !	L I I	その他			Ĺ	
e	9	%/月	街路		¦ ¦交通・接	近	環境			街路			交通・	接近		環境	
			 画地		¦行政		とこっ	 他		 行政	· !	۱ ۱ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	その他			<u>_</u>	

												** ()	///	•	0.00
(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり再記	周達原価を	を把持	握することがで	きなかった	こため。		
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	큵			-		所在及7	び地番							
111	素地の取得(f) (円/n		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修	ĪĒ	修正	工事費の補 後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L 100	_1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	図で	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調	達原価
	(円/m	n²)				正接(の間間 (円/㎡)	小	のたimite (円/n	n³)	#X	LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []				
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	円 / ㎡			
内	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月	率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	交		街路	2	交通	・接近		環境		行政		₹(D他	

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						()	()						
							%						
	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 元法の適用は困難で		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						

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID みやま(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市瀬高町小川字合ノ瀬1008番12	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		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) - 4 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 8,600 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)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)空地河本口	AT 7.5 0.0 07.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		-,	の女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに み	 ゆま市山	1川町立山	」字野添 4	 3 7番	_ _ †1					均 (m	也積 ㎡)	(901	法	令上の規	 見制等
地	形状	敷地(の利用の	現周記	辺の土地の	利用の)状	接面	道路の次	伏況	供給 処理施 設状況	挦		な交通施設 の状況	足との	準都 (70	3計 , 200)	
-	長方形 :1.2	住宅 W 1			主宅の中に 農地等が 地域		る市	7 m 道、 道、 比側道			 水道	瀬高	5 5.1	km		•	の他) ,200)	
(2)	範囲	東 5	i0 m、西	50 m	南 150	m、 i	<u></u>	50 m	標準	的使用	月 一般	住宅	の敷	女地			-	
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 28	3 m、 奥	行約	;	32 m、	規札	塻		900 ו	m²程	度、	形状	長方牙	彤	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:特記:特記:	持記すべき	き事項はな	ìl 1。	街 路	東7m	市道		交通施設		沢南東	更方5	.1 km	法令規制		录基準地	と同じ
	 地域要因の将		空笙を士	シオスササ	地域で、当		to th	価形点	计三氢绝		1	EB の	亦重	カ亜田けた		1	か問け羽	サ た 绀
	来予測				B ¹ スC、ョ ⊁で推移す					* ℃ —J	। ८ २ भ	FX 07	夂點	/J女凶 lob /e	. \ \ :	371	ᄭ൏ᅜᄶ	1八 在 #
. ,	有効使用の判定		宅の敷地							` '	対象基準 の個別的 因	隼地 的要	角均	也				0.0
. ,	定評価の手法 適用		例比較法	比準価					円 / ㎡									
(7)	en	収益還:	元法	収益価					円/m²	4								
		原価法		積算価		.			円 / ㎡									
(a) 	10 - 4+ W	開発法	公国Ⅰ →		による価格	-			円/㎡ + 12	EP IEP 1	- 1+ 曲+1	1+ 4	· / F	3 c to 7 ±	075	- 7	南西 老/	N#1.3.1#
(6)巾:	場の特性	、同一	需給圏内 要の中心	に地縁がる	山川町の郊 ある農業従 格帯は90 される。	事者等	であ?	る。市	内郊外	部の信	主宅地へ	の需	要は	は限定的で	あり、	地征	は下落基	甚調にあ
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	り、比が	準価格の 未成熟で	規範性は	においては 高い。一方 求めること 定した。	、収益	たこう たいさい たいさい とうしゅう はいしゅう はいし という はいし という はい という はい という はい はい という はい	につい	ては、	当該均	地域は自	己所	f有σ)住宅等を	主とす	「る地	域であり	〕、賃貸
(8) 公規個 示準格	代表標準地 類標準地番号	標準	= 地	時点 修正	標準化補正		!域要 の比	個別 要团 比輔	りの	の規	基準地 準価格 / ㎡)		 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し **	公示価格	н	/ m²	100	100	100	0 1	100]			- 1	補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番みやま(県)		- 8	時点 修正	標準化補正		・ !域要 lの比	個別要因比較	園の □	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	- 50 iii	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-1.0 +8.0 +1.5
基の 準検 地討	前年指定基準9,	地の価格 430 円	_	[98.9]	100 [100.0]	100		100.	0]		8,600		補 正 で	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 <i>6</i>	則平標準1 恰	の検討	8,70	00 円 / ㎡	価 変	要	·····································				回復しる必要		るが、	、今後の物	物価上昇	全のな	融政策σ	動向等
象標の基準核準価部	・2基準地が共	通地点(代 標準地		等と同一地	形状成況	计(地					残る住 は下落			り、地域要 る。	要因の変	を化も	なく、需	要も弱
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-1.1	% 半年	- 円 / ㎡ - :間	要 因 % の	1 1	別的、		別的要認	因の変	変動は見	られな	はい。	•				

3 試算価格算定内訳 みやま(県) - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号	F .	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の	画地 形状	接面道路 状況	多の主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	八女7 C - 5		女市				建付 地	()	ほ ₎ 形	 ぼ整	北4.3 m市 西2.7 m 角地	道		((都) (70,200)
b	柳川7 C	柳儿	川市				更地	(正)	 方形	南4.4 m市			((都) (70,200)
С	- 100 柳川7C	_	市				建付 地	(,	ほ ₎ 方:	ぼ正 形	南2.4 m市	道			(都) (70,200)
d	- 70	06						()						
e	_							(,)						
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	5	,773	100 [100.0]	[99.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [95.0]		6,053		2.8]		8,315	_ ~~		0.0	8,320
b	7	,595	100 [100.0]	[99.6] 100	100	100 [100.0]		7,565	100 [86	6.6]		8,736	接近 環境		0.0	8,740
c	9	,508	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		9,508				8,812	画地		0.0	8,810
d	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			100 [<u>]</u>			その他		0.0	
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100 [<u></u>				[100 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の内	訳			
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	・ 接近	0.0	環境	-25.
		-0.10	画地	-5.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0		
b		%/月 -0.07			交通・接		環境		0.0	街路 			通・接近	+5.0	└ □ □ □ □	-15.
			凹地		¦行政		その		0.0	行政		0.0		0.0	T	
С	正常	%/月 0.00			交通・接 行政		環境 その			街路 行政		8.0 ¦۶- 	・通・接近 		□	+2.
d	(% / 月		0.0	「交通・接		環境		0.0	街路		1	通・接近	0.0	環境	
			 画地		 行政		こって		-	 行政			 -の他		L	
e		%/月	街路		<u>├</u> ├交通・接	近	環境		í	街路		3	通・接近		環境	
			 画地		¦行政		ここ	·	 1	 行政		 ¦₹	 - の他		L	

												のたみ	(<i>স</i> .)		+	七地-3
(2)積算価格	各算定内	訳														
(2)-1 原	原価法が	適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地で	あり再	調達原価で	を把持	握すること	がでる	きなかっ	たため	٥.		
(2)-2 jí	造成宅地	内等に存	し原信	画法の適用が可信	能な場合	の価格										
造成事例	番号			-		所在及	び地番									
素地の取 (円	得価格 / ㎡)	事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円 / r	ท์)	標準化補	#正	時点傾	修正	道	を正後(事費の補 の価格 円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]			
付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化2 した価格	をで	地域要团 較	園の比	個別的 比較	勺要因(カ 耳	調達原	原価
(円	/ m²)				止後(の価格 (円/㎡)	Pri	(円/r	n²)	₩X		LLTX			(円/㎡)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10				
熟成度修	正	[]	/ 100			積算	西格			P.] / m²		•		
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補工	E				月率	变動率
		% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の	比較		街路	1	交通	・接近	·	環境		行	政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修〕 後の純収益	Œ	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(E	(r-g)
法						()		()
	収益価格							%
	以 <u>而</u> 而行		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		隣地域は、自己所有を の適用は困難である。	を主とした一般住宅等や	Þ農地も見られる地域	であり、賃貸市場	が未	成熟

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

4 不動産ID みやま(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市山川町立山字野添437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		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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 ㎡当たりの価格 6,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中心河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田の記	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに みやま	市山川	町重富?	字勝負谷2	290番					地 (㎡	I	414	ìź	き令上の 対	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	,	,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		農家住宅も見	宅のほかに られる住宅	二一般住 闫地域	北西4 r 市道	n	:	水道	瀬高	7.9 km		(3	: の他)	
(2)	範囲	東 200 m	、西	80 m、	南 120	m、北	130 m	標準	的使用	戸建	住宅均	<u>t</u>				
近 隣 -	標準的画地の形物	大等 間	1 約	22	m、 奥行	方 約	18 m、	規札	莫		400 m	程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記・特に	なし			街 4 m	市道		交通	 瀬高馬 	沢南!	東方7.9 km	法令	対	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	i			規制	i		
	地域要因の将 来予測	近隣地域は 認められず								地域で	ある。	地域内及	び周辺ロ	に格	別の変動	要因は
(3)最	長有効使用の判定	戸建住宅地	<u> </u>						` ´(対象基準 の個別的 因		311				
` ′	監定評価の手法	取引事例比	較法	北準価格	Ĭ		3,300	円/㎡	<u></u> '	즤						
σ)適用	収益還元法	L	収益価格	Ĭ		/	円/㎡								
		原価法	₹	漬算価格	Î		/	円/㎡								
		開発法			よる価格			円/㎡								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 労世帯や地 総じて弱含 なる価格帯	縁的選が みで、と	子性を有 丘隣地域	する一般(の地価は [*]	個人と考え 下落基調1	えられる	。みや	ま市に	おいて	[は人[コの減少が終	売いてま	31)、	住宅地の	の需要は
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	近隣地域は は断念し、 は、客観的 準価格等と	取引事例 かつ実記	別比較法 E的な価	による比 ^注 格である。	準価格のる 。以上かり	み試算し ら、現実	た。類の市場	似性を 性を反	E持つ複 気映した	数の	₿例を比較ホ	剣討 して	こ試算	拿されたと	上準価格
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		りの			村 村 村 村 村 村 村 村 村 村 村 村 村 村	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		г	1	100	100	ı	1			補			因	行政	
格し をた	Z // IMTL	円/m	i 10	00	[]	[]	100				I	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	号		寺点 多正	標準化 補正	地域要因のと	更 個別 比 要团		対象基の比集	+ /111 + 1-	標		0.0	地	街路	+2.0
指か定ら	みやま(県)	-	8	≱IL	THILL	較	比較		(円/	/ m² \	内準訳化	,環境	0.0	域要	交通 環境	+9.0 +34.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[8	98.9]	100	100	[100.	0]		0.000	神正		0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,430 円/mi	i 10	00	[100.0]	[149.0]	100		(6,260	"	その他	0.0		C 47 B	0.0
(10) 対年 象標(6,320 F	円/mř	価 変 _、格 動	一般的 要 因		ーー 市におl 等一部の	ナる人 D地域	口の減を除き	 少及び 宅地需	高齢化率の要は弱含み	上昇等を で推移し	を背景 とでし	また。 でである。 である。	5地中心
基準準備	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	標準地等と	:同一地点	形 状 成況	世 埋 要 因						見られる郊 落傾向にあ		包地场	域で、不重	加產需要
地格の等	公示価格	0.5.5		- 円/㎡	要 因	個別的		別的要因	因に変	動はない	, I _°					
前か	変動率 年間	-0.3 %	半年間	9	6 の											

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 7	C 大 ²	牟田市				建付 地	(ほl)方形	ぎ長 形	北東6 m	市道			l 住居 60,200)
b		02	/				7+1/-			7.5	5 ケπス	1v#6 5	が目決			(都)
D	八女7 C - 5(02	女市				建付 地	()	整形	北西6.5 南西2 m 角地				60,200)
c	柳川7C		川市				更地	(正 ()	 方形	南4.4 m	市道			(都) 70,200)
_	- 100															
d	八女7 C		女市				建付 地	(ほI 形	ぎ整	北4.3 m 西2.7 m 角地				〔都) 70,200)
e	- 5	14						()						
NO	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地図の	域要 比較		性定標準((円/㎡)		國別的要因 <i>0</i> 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	7) ,150	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		7,150) 7.3]		6,0	街路 95 交ii	≨ •	0.0	6,100
b	(8	,403	100 [100.0]	[<u>99.1</u>] 100	100 [100.0]	100 [91.2]		9,131	100 [135) 5.2]		6,7	接边 54 環境	I	0.0	6,750
С	(7	, 595	100 [100.0]	[99.6] 100	100	100 [100.0]		7,565		<u>) </u>		6,6	画均		0.0	6,700
d	(,773	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	_100		6,053	_100			5,9	一 行正		0.0	5,970
e	()	100	100	100	100 []		0,000				5,9	09 20	ישרע (100. 100	-	5,970
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部						工地均	或要因	の比較の	内訳		'	
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	经近 +15.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月 -0.10	L		[│] 交通・接 └		環境		0.0	街路 		i		链 +1.0	· 環境 - 	+30.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他			
С		% / 月 -0.07			交通・接		環境			街路 		i		^{送近} +13.0 	□環境 □ □	0.0
			凹地		 		その		0.0	行政 			その他		T002+	
d		% / 月 -0.10			['] 交通・接 └ ' 行政		環境 			街路 行政		i	交通・持 その他	链 +9.0 	□	-7.0
e		% / 月			¦行政 <u> </u> 交通・接		¦その 環境		0.0	1」以 街路			交通・持		環境	
-		, ,	 画地		,	- 	 そ の			一 行政		 	へ <u>。</u> その他	-	L	
_	 	L T	 		I		1					i	〔比準価	+6 .		5,300 円 /

												07 1 5	(> -)			ں قامی
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原個		把握が困難でる	あるため。				
(2)	-2 造成	花宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
13	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点何	修正	造修	正後0	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 した価格	ヹ で	地域要因の 較	比 個別的	的要因の	再	調達原	京価
	(円/	m²)				正沒(の岡1音 (円/㎡)	POT-	でに (円/m	າ)	#X	LL#X			(F	g / m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []					
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境		行政		-	その他		

(3)	3) 収益価格算定内訳											
(3))-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)					
法						()	()					
	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は	地域で、実需中心の市場	易が形成されているた	め非適用とした。						

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

4 不動産ID みやま(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市山川町重富字勝負谷290番	2906000175255-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) - 6 宅地-1

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 ㎡当たりの価格20,600 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 24日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の野	2000年														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに みやき	ま市高田	町濃施	字野添 6 4	43番2	0				1	也積 n²)	(259	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	ļ į	主要な交通施設との 接近の状況			1中 (60	·専 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 LS 2			の一般住宅 然とした信					水道、 ガス	渡滩	項600	m		•	の他))災害警 ,	成区域
(2)		東 120 m	、西	50 m、	南 50	m、北	120 m	標準	■■□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	月戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形	状等	間口 約	16	m、 奥行		16 m	、規	.模		260	m²程.	度、	形状』	E方択	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事	項はない	، ۱。	街 6 m	市道		交通	_ 渡瀬 	沢 オ	比方6	00 m	法令	, 対 !	象基準地	と同じ
-74		事項				路			施設	İ				規制			
	地域要因の将 来予測	戸建住宅を 現状を維持				した古く	からのイ	主宅団	地であ	り、地	域内	に格	別の変動	カ要因に	はな	く、当面	の間、
	最有効使用の判定	戸建住宅地	<u>t</u>							対象基準 の個別的 因		ない	١				
()	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比		比準価格		2	0,600	円/㎡	i	=							
U.)適用	収益還元法		収益価格			/	円/㎡									
		原価法		積算価格	-		/	円/m									
(6)市	5場の特性	開発法 同一需給圏 有する個人 の接近性に 需要の中心	 の範囲 .が中心 ⁻ .も優れ、	ま、みや で、圏域 周辺で	外からの	心に、県i 流入が乏 がみられ	しい住宅 る等、-	地域で -定の住	_ □域が刑 ごあるも È宅需要	らのの、 きが認め	区画 られ	整然	とした住 画地規模	宅団地にもよ	であるか	5り、最著 、事例 <i>f</i>	引い駅へ
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	戸建住宅が 用して比準 を行って求 にも留意の	価格をなめており	求めた。 Ĵ、信頼	比準価格の 性の高い	の算定にる 価格が得	あたって られた。	は、同 したか	司一需約	合圏内σ)類似	人地均	の取引事	例を採	用し	て適切な	は補修正
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	[100	1				補 正 ~	画地 行政 : の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番みやま(県)	· 号 -	_ 1	時点 修正	- 標準化 補正	地域3 因の比 較	更 個 比	別的 因の 較	の比当	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +3.0 -17.0
基の 準検 地討		■地の価格 ,200 円/m	. 1—	01.2]	100	100	[100		2	0,600	- 1	補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の		20,500		価 変 動		팅 丿 놴	需要は	:立地条	:件によ	って	差異力	験化率も高 がみられる	5.			
基準 準価 地格	検 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号	標準地		- · · · - · · · · · · · · · · · · · · ·	形 状成 況要	1 1	∃	は堅調	と認め	当はな	•	. ±7	舌利便性も	うレし 学文 道?	以民外	「じめり、	仕七 需
の等 前か		+0.5 %			因 % の	要图					0						
	1 1 1 1 1				1	1											

(1)	比準価村	各算定区	勺訳												
NO	取引		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形と		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	みやま	7 K み	やま市				更地	(ほぼ [方形	長 南4 m市 東4 m	i道			(都)近商 100,200)
_		706										-1->4			
b	みやま	7 C み 702	でまず				更地	(ほぼ [方形	長 南東7 m	市道			1 住居 60,200)
c	みやま		やま市				建付地	(不整开)	北1.5 m				(都) 1 住居 70,160)
	-	1									二方路				
d	みやま	7 C み	やま市				更地	(長方形)	形 北6 m道	i路			1 住居 60,200)
_	- (601													
е	_							()					
NO		 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m)	地の	以要 比較	推定標準 格(円/㎡		別的要因(対較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(7 001	100 [100.0]	[101.1] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		07 GEE	10	<u>0</u> 2.3]	20.0	街路		0.0	20, 000
b	(7,901	100.03	[99.2]	100	100		27,655	10	_	20,9	103 安通 接近		0.0	20,900
	2	7,126	[100.0]	100	[/]			26,909		7.4]	21,1			0.0	21,100
С	(2,813	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [92.9]		24,802	10	0 2.3]	20,2	画地	ġ	0.0	20,300
d	(2,013	100.03	[100.1]	100.03	100		24,002	10		20,2	行政	ζ	0.0	20,300
	2	6,228	[100.0]	100	[/]	[100.0]		26,254	[130	0.0]	20,1	95 ₹ 0.	他	0.0	20,20
e	()		100	100	[]			<u>10</u>	0			[100] 100	.0]	
NO	ア事情	イ月率	│└ ☑ ウ標準化			l J)内訳	100		
	の内容	変動率	<u>Z</u>												
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路	-3.0	交通・接	近 +1.0	環境	+35.0
		+0.11	画地	 +2.0	└	0.0	├ その	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路		├ ├交通・指		環境		0.0	 街路			近 -2.0	環境	+30.0
		-0.09) 画地				その		-	 行政		 と その他		. L	
c	正常	% / 戸	街路		交通・指		環境		0.0	街路		1	·····································	→環境	.05 (
-		+0.20			 行政		 その			 行政		 その他		. L	+25.0
اد		0/ 15			!		!		0.0			1		, TEM 1.20	
a	正常	% / <u>F</u> +0.04	計 計- <u></u>		交通・排		環境			街路 		交通・接	0.0	ੵ 環境 - 	+30.0
			凹地	0.0	¦行政 -		その		0.0	行政	0.0	その他	0.0	1	
e		% / 月	街路		交通・持	接近 	環境	; 		街路 		交通・接	近 	環境	
			画地		行政		その	/th		行政		その他			

												0) 1 6	(> >		·	0-60
(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	花宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得((円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点個	修正	造修	正後の	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 :した価格	≝で	地域要因のb 較	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	京価
	(円/	m²)				шк.	(円/㎡)	Par	(円/n	'n)	+x	LUTX			(F	9/m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []					
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格			円 / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地地	域要因の比!	較 ——		街路	各 ·	交通	・接近	,	環境		行政		-	その他	,	

(3)	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	記元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	(() %
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	心とする住宅地域でる	あり、賃貸市場が未成熟	熱であるため。			

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

4 不動産ID みやま(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市高田町濃施字野添643番20	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		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査) 令和 7 年 7 月 25 日提出

みやま(県) - 7 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 16,500 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 24日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
	ATR 7 T 0 F 00 F	/ C \ / T-10 @ 15*T	T 24 / T 15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 銀空証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに みやま市語	高田町今福	字町146	5番1				地積 (m²)	-	307	菬	き令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	を な交通施 で な で が 況	設との	`	,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2		主宅の中に店 いる住宅地域		北9 m 市道		水道	渡瀬1.	8 km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 120 m、西	i 120 m、	南 301	m、北	30 m 🗼	標準的使	用戸建	住宅地					
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	5 約	23 m、	規模		300 m³	程度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:610	街 9 m	市道	交通	通」渡瀬	沢 北方	ī1.8 km	法令	対	象基準地	と同じ
15%		事項			路		施討	ር			規制			
	地域要因の将 来予測	戸建住宅を中心 要因はなく、当					域ではi	道路の新	設等が	認められる	るが、 [‡]	地域	内に格別	の変動
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準 の個別的 因		:61				
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	16	6,500 円	/ m²							
'	の適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価				/ m²							
		開発法		による価格			/ m²							111.67.4-
ī (6) Ī	市場の特性	同一需給圏の範 有する個人が中 地しており、一 で500万円前	心で、圏域	或外からの 注 需要が認め <i>!</i>	流入が乏し	しい既成のイ	主宅地域	であるも	500 _\	周辺の幹線	泉沿い等	まには	は 利便施設	段等が立
` ´ネ	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 適用して比準価 正を行って求め 衡にも留意のう	格を求め <i>†</i> ており、何	た。比準価 言頼性の高い	格の算定し ハ価格が行	こあたってI 得られた。	は、同一 したがっ	需給圏内	の類似	地域の取引	事例を	採用	目して適切	りな補修 しんきん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m ~ \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円 / m²	[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 3	 時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	告 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	一 街路 交通 環境	-1.0 +5.0 +3.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,200 円/㎡	[101.2]	100 [100.0]	100	[100.0]	-	16,300	補正	画地 行政 その他	0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 - 2 - 2 - 2 - 3 - 3 - 3 - 3 - 3 - 4 - 5 - 6 - 6 - 6 - 6 - 6 - 6 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7		00 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	D 分 みやさ 地需要	要は立地	条件によ	って差昇	高齢化率も そがみられる	ప 。			
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	形状成況要	世 垣 要 医	₃	l _o	ひとする! 変動はな!		注宅地域でる	עיש, א	些以 多	で凹に作が	」(グ)を割
の等前か	F	0.0 % 半年		因 % の	要因	I .	J	~=1,10.0	0					
	1													

NO	取引事	Į j	所在及び地	と 番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積			画地	接面道	直路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	·	,等			点	型		(m²)	の	形状	状況		設の状況		制等
а	みやま 7	C み ⁻	市まず				建付地	(。 形	ぼ台	西9 m県	道			(都) 70,200)
		01														
b	みやま 7	C み	かま市				更地	() 形	ぼ台	東6 m市 北東2.7 角地				(都)商業 100,360)
		03														
С	みやま 7		やま市				更地	() 不	整形	南5 m市	道			(都) 70,200)
d	- 70 みやま 7	04	かま市				z∌/ . †			代	地等	南4.5 m	市治			(都)1住居
u			P 本巾				建付 地	()	地守	 	ID (E			60,180)
e	- 2	02														
	_							()						
VO	取引(円	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(└──── 定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較	格	性定標準(西 個)	間別的要因(ご較	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100			_10				街路	<u> </u>	0.0	
b	(,940	100.0]	100	100.0]	[100.0]		13,940	10	1.0] 0		17,2	10 安通 接近		0.0	17,200
	21	, 172 [^]	[100.0]	100	[/]	[103.0]		20,761	[126	6.2]		16,4			0.0	16,500
С	(15	, 101	100 [100.0]	[99.2] 100	100	100 [99.0]		15,132		<u>0 </u>		16,3	画地 41	<u>t</u> (0.0	16,300
d	()	_100	[100.5]	100	_100			_10	0			一 行政		0.0	,
e	(,181)	[100.0] 	100	[100.0] 	_100		17,488	_10			16,6	87 Z Ø.	[100.	0.0 0]	16,700
VO	ア事情			100 補正の内記		[]]]の比較の	 内訳	100		
	の内容	変動率	7 13. 1 13	111111111111111111111111111111111111111	`						~~_		1 3 20 1			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +8.0	環境	-25.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	新 _{+16.0}	環境	+10.0
		+0.11	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		+2.0	 その他	0.0	L	
	正常	% / 月	街路		 交通・持		環境			街路				近 +5.0	環境	-10.0
		-0.09	 画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		. L	
d	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路				·····································	環境	+5.0
		+0.09	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	. L	
e		% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・接		環境	
			 画地		_ - - 行政		- そ の	 他		 行政		 	 その他		. <u>L</u>	
_	 比準価格注	+ 	 		I		1					i	〔比準価	-		6,500 円 / ㎡

												0) 1 5	(> <)	'		0-60
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のな	ため。								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	正後の	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L10	1			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	効宅地化率 :した価格	≝で	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	京価
	(円/	m²)				II IX	(円/㎡)	Par	(円/n	'n)	+x	LUTX			(F	9/㎡)
			100 []	[] 100				(%)	<u>100</u> []					
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格		F	円 / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月平	室動 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	・ 或要因の比!	較		街路	各	交通	・接近		環境		行政		7	の他		

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	記元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	(() %
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	心とする住宅地域でる	あり、賃貸市場が未成熟	熱であるため。			

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

4 不動産ID みやま(県) - 7 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	かせま市高田町今福字町146番1	2927000206367-0000
2	V/ 「のipi回出門 フ油丁M」「サン田」	2921000200301-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出みやま(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
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 ㎡当たりの価格 9,330 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	で理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに みやま市語	高田町田房	記字干渡16	578番				地積 (㎡)	(326	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	みとの	準都計 (70,200)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1		主宅、農地等 主宅地域		南東5.8 m 市道		水道	渡瀬4.2	? km		(その他)
(2)	範囲	東 350 m、西	350 m、	南 50 i	 n、北	70 m - 標	標準的使	│ 用│農家	 住宅地			
近隣	標準的画地の形ង	大等 間口	約 23	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模		350 ㎡程	度、	形状!	長方形
地	地域的特性	特記 特になし			街 5.	8 m市道	交通	瀬高馬	沢 北東	方 4.2 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項 -			路 -		施設	 			規制	1 1 1
	地域要因の将 来予測	 近隣地域は、農 ず、当該地域に					── [└] 地域でa	 5る。地	域内及び	が周辺に格	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	」 変動要因は認められ
(3)揖	最有効使用の判定	農家住宅地					(4)	対象基準 の個別的	集地 なし	. 1		
(5)釒	 監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	 格	g	9,330 円/	' m²	因	1132			
` ′	適用	収益還元法	収益価			/ 円/						
		原価法	積算価	———— 格		/ 円/	' m²					
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	' m²					
(6) ਜ	5場の特性	労世帯や地縁的	選好性を7 、近隣地均	有する一般(或の地価は ⁻	固人と考え 下落基調に	えられる。み	ナやま市	において	は人口の	D減少が続	いてま	也場企業に従事する勤 らり、住宅地の需要は け数が少なく、中心と
Ì É	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	、取引事例比較	法によるは	七準価格のる	み試算した	t。類似性を	を持つ複	数の事例	を比較ホ	検討 して試	うけい	気元法の適用は断念し れた比準価格は、客観 質を上記のとおり決定
示準	***	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	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	一 小元 100 188		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
格しをた	1	円/m²	100	[]	[]	100				行政 その他		- その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	9,4	30 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 医	÷0.55				齢化率の上 は弱含みて		を背景に、市街地中心 いている。
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	.安C问 ^一 地 -	形状成況	世 域要 医				られる郊 頃向にあ		也域で、	不動産需要は依然と
地格 の等 前か	公示価格	-1.1 % 半年	円/㎡ 手間	要 因 % の	(個別的 要 医		要因に変	で動はない	, 1,			

3 試算価格算定内訳 みやま(県) - 8 宅地-2

NO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形物	技 接頭	ī道路 <i>0</i> ₹	シ 主	要交通が の状況	Đ.	法令上の規 制等
а	みやま 7		市まや				建付地	()	ほぼ台) 形	西9 m	県道			(7	都) 70,200)
b	- 20 柳川7C	01 柳/	ll市				底地	()	長方形)	杉 北西4	m市道			(都) 70,200)
с	- 100 柳川7K		市				建付			ほぼ長	東西5	.2 m市	道			都)
			.,,,,				地	()	方形						70,200)
d	- 10 八女7C	08 八3	女市				建付地	()	長方形	∮ 南3.5	m市道				都)準工 60,200)
e	- 40	05													+	
	-							())						
10	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較	推定標準格(円/1		個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(13) ,940	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	-		13,940			10	, 131	街路 交通・	0.		10,100
b	(8	,208	<u>100</u> [100.0]	[99.5] 100	<u>100</u> [/]			8,167	100 [88	3.2]	9	,260	接近 環境	0.		9,260
C	10	,000	100 [100.0]	100	100 [100.0]	-		9,940		7.8]	9	,221	画地 行政	0.		9,220
d e	9	,912	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		10,286	100 [108	3.7]	9	, 463	その他	0. [100.0	-	9,460
VO			「	100 補正の内記	[]	[]]]	要因の比較	の内訳		100		
2	の内容	変動率 % / 月			一六汤,均	×.F.	理培			 街路		六治	5.按诉		理接	
a	штир		世)		交通・持 行政		環境 その			^{到區} 行政) ¦ 又地) ¦ その	・接近)他	+10.0 ; 0.0		+18.0
b		% / 月			 交通・持		- ├環境 - 		0.0	 街路 			・接近 	0.0	 環境 	-10.0
_		-0.05 %/月	凹地		 		その		0.0	行政) ¦その		0.0	理接	
٠		% / 月 -0.09			│交通・持 │		環境 その			街路 行政) ¦交地) ¦その	・接近)他	-1.0 ¦ 0.0	城 児	+10.0
		% / 月 +0.21		0.0	│ ┌交通・接	疑近 0.0	- ├環境 - 			 街路 	-2.0)	・接近 		環境 	+18.0
d		+ U. /T	1		4二元日		その	他	0.0	行政	0 /) ¦そσ.)他	0.0		
d e		% / 月	四地		├行政 ├ ├ 交通・接		環境		0.0	街路	0.0	1	・ ・接近	0.0	環境	

												0) 1- 6	(> <)			ں قامی
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原個	面の打	把握が困難な	ため。				
(2))-2 造成	花宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及:	び地番								
17	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点例	修正	造修	正後の	導の補)価格]/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []]			
1	付帯費用		標準化	(補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 した価格	≅で	地域要因の 較	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	価
	(円/	m²)				正沒(の間間 (円/㎡)	l ha	でに (円/n	n²)	#X	LL#X			(円] / m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u> </u>				
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²				
内	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正				月率変	変動率 (
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地	域要因の比	·····································		街路	答	交通	・接近		環境		行政		-	その他		

(3)	3) 収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)						
法						()	() %						
	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、農家住た。	宅、農地等が見られる	3郊外の住宅地域で、ぽ	[需中心の市場が形成	されているため非適原	用とし						

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

4 不動産ID みやま(県) - 8 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市高田町田尻字干渡1678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 借老		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) - 9 宅地-1

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) - 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工学/正+42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田(の要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに み	やま市高	田町下棹	田字渡瀬 :	1669	番 5				地 (m	b積 ₁)	(194	汥	き令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の現	見 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路₫	O状況	供給 処理施 設状況	接		文通施語 O状況	設との	1년 (60	È居 ,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2			住宅の中に引 られる住宅地		西4.8 市道	m		水道	西銷	 扶渡涑	₫370 m		(₹	[の他)	
															(60	,192)	
(2)	範囲	東 50	m、西	80 m、	南 50	m、北	80 m	標準	隼的使用	用 戸建	住宅	の敷	地				
近隣	標準的画地の形	大等	間口	勺 12	m、 奥行	ラ 約	17 m	. 規	模		200 ı	m²程.	度、	形状	長方?	形	
地域	地域的特性		記すべき	事項はな	:61.	街 4.	8 m市)	道	交通	1	度瀬 駅	尺北方	370 m		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測		を主と可にある。		地域であり	り、特段	の変動	要因は	なく明	状のま	ま推	移し	ていくす	ものと ⁻	予測	される。	地価は
	最有効使用の判定		官の敷地						` ` ′	対象基準 の個別的 因		ない	1				
()	監定評価の手法 Na E	取引事例	比較法	比準価		1	7,600	円/n	n²								
U.)適用	収益還元	法	収益価			/	円/n	_								
		原価法		積算価	格		/	円/n	_								
		開発法			による価格		/	円/n									
(6)∄	5場の特性	または周が、当部	間辺の久留 数地区の地	子 発 計 発 活 は 微 り の に り し の り り り り り り り り り り り り り り り り り	日高田町地 への通勤者 域基調にあ 両格帯であ	等である。 る。需要の	,市内中 の中心と	心部	こ近い	住環境σ)優れ	た住	宅地への	D需要la	比較	対的安定し	ている
村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	り、比準	텔価格の対 うるためす	観範性は なめること	こおいては、 高い。 一方、 とができな:	、収益価額	恪につい	いては、	当該	地域は戸	建住	宅を	主とする	る地域で	゙゙あり)、賃貸市	場が未
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格]	100	100	ſ	1			1	補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m² -	100	[]	[]	100				ا	正 <i>そ</i>	行政 fの他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 :号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	要 個別 比 要I 比	別的 因の 跤	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0
基の準検	前午指完其淮	地の価格		101.2]	100	100	[100	.0]			i	it 補 正	^{塊塊} 画地 行政	0.0 0.0 0.0	因	^{現現} 行政 その他	+6.5 0.0 0.0
地討	17	,200 円	/ m²	100	[100.0]	[99.0]	100		1	17,600			の他	0.0		تا دی	0.0
(10) 対年 象標	のり、別平信年1111倍		,) 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要。因				ニ回復し トる必要			今後の物	物価上昇	 すやá	融政策の	動向等
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	- 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								うの一般 り地価は ・				地域要因	図の変	ど化もなく	、需要
地格 の等 前か	公示価格	西格 円/㎡ B 【					国際 日本										
12.3 13	火 十 十 1		~~ 1°1		.0 00	1											

3 試算価格算定内訳 みやま(県) - 9 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の 主	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	大牟田 7		牟田市				建付地	(ほほ) 形	<u></u> 整	東4.5 mr 北4.5 m	万道			2 低専 70,100)
b	- 11 みやま 7	03 ' C み・	かま市				更地	(長方	5形	北6 m道路	各			l 住居 60,200)
	- 6	01														
С	大牟田 7	7 C 大	牟田市				建付地	(不整)	隆形	北3 m市道	道			l 住居 60,160)
d	- 5	11														
_	_							()						
е								()						
NO	- 取引 [·] (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地力	域要 比較		 住定標準値 (円 / ㎡)	i 個別 比較	的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
a	(17) 7,054	100 [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [102.0]		16,853		0 4.5]		17,83	街路 4 _{交通・}		.0	17,800
b	(26) 5,228	100 [100.0]	[100.1] 100	100	100 [100.0]		26,254		0 <u> </u>		17,60	接近		.0 -	17,600
С	(18) 3,425	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [89.3]		20,591		0 7.6]		17,50	画地	0	.0	17,500
d	()	<u>100</u>	100	<u>100</u>	<u>100</u>			<u>100</u>	0			行政その他		.0	
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u>			100	0				[100.0	ט [
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7	1				工地填	域要因	の比較の「	为訳			
a	正常	% / 月			文通・持		· 環境 ·		0.0	 街路 		0.0	 交通・接近 	-10.0	環境	+5.0
	— 214	+0.08	四地		 		その		0.0	行政			その他	0.0	TER 1 ===	
D	正常	%/月 +0.04			│ 交通・持 │ │ 行政		環境 その			街路 行政			交通・接近 その他	+7.0 ¦ 0.0	坂児 	+38.0
С	正常	% / 月			 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+25.0
		-0.05	凹地	-10.7	 行政 		その		0.0	 行政		-1.0		0.0		
d		% / 月	街路 画地		│交通・持 └ │行政	廷 	環境 └ └その			街路 行政			交通・接近 その他	L	環境 	
		% / 月				经 近	環境			街路		i	で通・接近	 	環境	
e																

													()		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で	あり再記	調達原価を	を把持	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	画法の適用が 可	「能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	=			-		所在及	び地番							
3	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点例	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		1		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	区で	地域要因の 較)比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				шю	(円/㎡)	PAR	のたIM16 (円/n	n³)	ŦX	LU#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []				
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			円 / m²			
内記	R														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	 	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	一の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地を含む近 元法の適用は困難で		を主とした低層戸建住宅	ミ地域であり、賃貸市:	場が未成熟なため、「	又益還

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

4 不動産ID みやま(県) - 9 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市高田町下楠田字渡瀬1669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		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) 5 - 1 宅地-1

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/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 24日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

おけっぱい ままりらは おけっぱい ままりらは おけっぱい ままりらは まま	2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨							
形状 現場の利用の現 元組に住宅、病院等が見 元は 大田山田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	基		びに みやま市瀬	稿町下庄字北原 2	252番	1				
長力形 品語 日本		形状			の利用の状	接面道路(の状況	処理施	主要な交通施設 接近の状況	(80,400) 準防
(4) (400) (400)					業地域	県道、			瀬高220 m	(その他)
振標準的画地の形状等 関口 約 22 m、 集行 約 25 m、 規模 550 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。										(90,400)
横手的画地の小人子 特記 特記 対象基準地と同じ 接近 地域別の将 新命に形式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 水子測 小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子測する。								1		
地域要因の将			1				10.01			
地域要因の将	_	地域的特性		き事項はない。		m県道		1	R 西方220 m	
東千渕										
(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/㎡ 開発法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 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、良好な立地条件を育長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、中心的な価格格を表出をしてのでいた。 1 戸海たり 6 - 1 の 7 円程度とかられる。 1 印度 1 の 7 円 7 回 7 回 7 回 7 回 7 回 7 回 7 回 7 回 7 回										ると認められるものの、駅
(5)鑑定評価の手法 の適用	(3)聶	曼有効使用の判定	店舗併用住宅地	1			` '	の個別的		0.0
(6) 市場の特性	l ` ′		取引事例比較法	比準価格	25	5,100 円/1	'n	凶		
開発法 開発法 開発法による価格	σ.)適用	収益還元法	収益価格	17	7,500 円/1	'n			
(6)市場の特性			原価法	積算価格		/ 円/1	'n			
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、良好な立地条件を育者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がある。を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平あたり6~10万円程度とみられる。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平あたり6~10万円程度とみられる。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平あたり6~10万円程度とみられた。対象での理論を対象であり、中心他位に求められた。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いる。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。 標準化 機正 因のい 規準価格 以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。 標準化 機正 因のい 規準価格 以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。 標準化 機正 因のい 規準価格 以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。 標準化 地域要 因の規準価格 以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。										
検証及び鑑定評価 24,700円/㎡ 3を標の 24,700円/㎡ 3を標の 24,700円/㎡ 3を標の 24,700円/㎡ 3を標の 24,700円/㎡ 3を標向 3を標の 3を呼の 3を呼の	(6) ਜੋ	万場の特性	場の不動産業者	等の事業者である。 ション用地等として	駅前に位置 の需要も見	置する地域で 見込まれるこ	、商業 [」] とから、	地域とし 宅地需	ての繁華性は高く要は安定的である	ないが、良好な立地条件を
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比較 要因の比較 の規準価格(円/㎡) 内部 域交通要環境 価と格しをた 円/㎡ 100 100 []]100 100 []]100 100 []]100 日/政 日/政 日/政 その他 日かな 日かな<	` ´ 柞	食証及び鑑定評価	難であり、ややおり、規範性は	低位に求められた。 高いと認められる。	一方、比	準価格につい	ては、ヨ	現実の市	場において取引さ	れた事例を採用して求めて
格し をた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 圏の比 要因の 比準価格 以 交通 域 交通 域 交通 域 交通 で	公規示準	価標準地番号 格	標準地		因の比	と 要因の	の規	準価格	内 準 交通	域 交通
をた 円/㎡ 100 [] [] 100 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 格正 图の比 標準化 修正 图の比 整因の比較 (円/㎡) 地域要 因の比準価格 (円/㎡) 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 要 環境 (円/㎡) 基の 準検 地討 100 []		一 小元 100 188		[] 100	100	[]				
指定基準地番号 時点 修正 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内内 環境 大の比準価格 円/㎡ 100		1	円/m²	100 []	[]	100			- 13-4	ての他
準検 地討 同年指定基準地の価格 円/㎡ 100 100 100 [] 100 [] 100 [] 正 行政 その他 その他 (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700円/㎡ である場合の検討 代表標準地 標準地 の等 24,700円/㎡ 大表標準地 標準地 標準地番号 面 5 5 6 7 7 7 8 7 8 7 8 7 8 7 8 8 9 8 9 8 9 8 9	(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		因の比	と 要因の	の比	準価格	標街路内準交通	域 交通 要 環境
地討		1 前生指定县港	地の価格	[] 100	100	[]				
数標の 24,700 円/㎡ 要因 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)である場合の検討性価部である場合の検討性価部である場合の検討性価部である場合の検討性機能を関係性の良好なエリアの宅地需要は安定的に推移している。 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)形状状成況である場合の検討性機能を関係性が表現を表現した。 地条件を背景とした宅地需要が認められる。 ・2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)形状状成況である場合の検討性機能を表現した。 地条件を背景とした宅地需要が認められる。 ・2基準地で表現を表現した。 である場合の検討性地であり、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。 ・2基準地で表現を表現した。 ・の等 ・2基準地で表現を表現した。 ・の等 ・2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)形状況の表現を表現した。 ・の場所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。 ・2を表現した。 ・の等 ・の等			円/㎡	100 []	[]	100				その他
準価計 代表標準地 標準地番号 成 況 要 因 好な立地条件を背景とした宅地需要が認められる。 地格 標準地番号 要 因 個別的要因に変動はない。 の等 公示価格 円 / ㎡ 因 個別的要因に変動はない。	対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	24,70 通地点(代表標準地	(() 円 / m	变│└要 医助	」 地条件(の良好な	ミエリア(の宅地需要は安定的	りに推移している。
	準価	討 代表標準地 標準地番号		成 沙 - 要	要医] 好な立場	地条件を	背景と	した宅地需要が認め	
			+0.4 % 半年			I	女囚に袋	2里川よん(, l _o	

(1)	比準価格質												<u> </u>			
NO	取引事例番号	. ,	所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況		三要交通施 の状況		 法令上の規 制等
а	筑後 7 C	筑征	参 市				建付地	(ほほ) 方形	 長 ※	南11.4 m	県道			都)1住居 0,200)
	- 120									<u> </u>					1	
b	筑後7C - 110		 後市				建付 地	(長方 	形	東7.2 mr	方道 			都)1住居 0,200)
С	柳川7 C		川市				貸家 建付 地	(長方)		南西7 m7	声道		(7	都) 0,200)
d	- 130 筑後7C		 参市				建付地	,		ほほん形	整	南4.8 mi	声道			都)商業 0,288)
	- 110	9					25	() //>						0,200)
е								()						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		 住定標準個 (円 / ㎡)	i 個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(18.) , 455	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]		19,878		0 9.4]		25,03	街路 5 交通・	0.0)	25,000
b	(29,) ,589	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		30,092		7.3]		23,63	接近	0.0		23,600
С	(27,	, 335	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,335				24,87	画地	0.0		24,900
d	(38.	, 389	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		38,926		<u>) </u>		27,08	── 行政 8 その他	0.0		27,100
e)	100	100	100	100			100	_		,		[100.0]	-	,
NO	ア事情の内容を	イ月率 で動率	ウ標準化	補正の内記			ı				要因	ー lの比較のF	为訳			
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-10.0 H	景境	-10.0
	-	+0.34	画地	-4.0	.L ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+2.0 [‡]	環境	+30.0
	1	+0.28	画地	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-12.0 H	 環境	+30.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	\ そ の	他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0		
d			街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	 交通・接近 	+8.0	 環境 	+40.0
		+0.35	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	その他	0.0		
е	9	%/月	街路		交通・接	近	環境			街路		:	交通・接近	Į	環境	
			画地				その	他		 行政		-	 その他			
オl	 七準価格決	定のE	· 里由										〔比準価格:		25,	100 円 / ㎡)

(2)積算価格算定[为訳													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	- め。								
(2)-2 造成宅均	地内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>]		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	/補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正]]	/ 100			積算(西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月 ^図 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	坚 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	的似益価格算定内訳											
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法	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	7,500 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											

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

(3)-2 想定發	建物の岩	大況 大況									からな(宗)			·면-4
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(r	n²)
店舗兼共同信	主宅				200.00	S	3 F	•					600.00	
公法上の規	見制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都) 商業 準防		90	%	400 %	400 %		557 m²	22.	.5 m× 2	25.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想定建物の	 D概要	1 F : 店舗 : K 8 戸) を t		共同住写	宅(50㎡程度	上 夏の 2 D	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	付足追避る 使用のため。	、C切距離	•	m
(3)-3 総収益		 												
階層	用道		面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	月	額支払賃	料	a保証金等(月数	效) a保証	E金等	(円)
P自/管			(m²)	(%)	(m²)		ידי		(円)	b権利金等(月数	数) b権和	金等	(円)
	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	重料						808,	000 F	円× 12	ケ月゠	=	9	,696,00	00 円
a共益費(管	管理費)					円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
		の算出根拠			共益費等を別						۲۱۱ ₀			
		車場使用料等)				3,500 円/			4 台x 12			=	168,00	
		根拠、金額)			敷金等により	フ担休さ1 ,696,000		āΤ⊥	5.0 5.0					0円
空室等に。 (+ a)x ²		★付当額 A(%)+(x	空室率 B	(%))	+	168,000				% =			493,20	00 円
以上計	+ a+											9	,370,80	00 円
保証金等の	り運用部	益(空室損失考慮	氫後)		2,480	,000 円 ×	95	.0 %	x	1.	00 % =		23,56	60 円
権利金等の	D運用記	益及び償却額(3	空損失考	慮後)	償却	年数(円 x		筆) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その他の収ん	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	+	+ +				9,39	94,360 円		(16,866	円/㎡)		
(3)-4 1 m² \(\frac{1}{2}\)	当たりの	D月額支払賃料	の算出根拠	U.	()内は支	払賃料								
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時.	点修 標準化 補正	道 建物 差修正		或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
a			100] <u>100</u>)]	<u>100</u>]		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,446 P	
b -		(100	[<u>100</u>	100)		_ _]		月額支持		
С			100	[] <u>100</u>	100)	100 [_		基準階	1 F	В
-		() '	, .0	- L	' '	, ,	1	ı.	'				

					• •		
(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	%	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	22,600	円	查定額			
公租公課	建物	812,000	円	116,000,000	5 0.0 %	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 >	c 0.10 °	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		2,041,160	円	(3,66	5 円/㎡) (経費率	21.7 %)
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.0 %	6	g:賃料の変動率			0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	停価格)	30 9	6	n ♭: 仕上の経済的耐用年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 9	6	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 至	Ŧ	: 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	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		116,000,000 円]		,	設計監3	
				188,000 円 / ㎡x 	600.00 m̄x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 × 40 % + 0.055		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(6,994,800 円 12,558 円/n					
(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
						7,353,200	円
建物等に帰属する純収益						6,994,800	
 土地に帰属する純収益 -						358,400	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					350,874	
×				(630	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	6				
		9,746,500 F	9	(17,500	円 / m²

4 不動産ID みやま(県) 5 - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市瀬高町下庄字北原2252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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
みやま(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額 2,730,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,600 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 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

			1 V A H												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに み	市まから	」川町尾野	予字福原 2	123番	1	_			1 7	也積 ㎡)	(217	法令上の規制等
地	形状	敷地 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	挂		な交通施設 D状況	足との	準都計 (70,200)
	長方形 │: 2.5	店舗兼f W 2	住宅		店舗のほかl が見られるi		南西6. 国道	5 m		水道	瀬高	 	km		(その他)
(2)	範囲	東 8	80 m、西	50 m.	、南 300	m、北	300 m	標準	的使用	用 低層	店舗	兼住	宅地		
近隣一	標準的画地の形状	犬等	間口	約 10) m、 奥	行 約	23 m	規	.模		230	m²程	度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記:	持になし			街 6.	5 m国i	道	交通施設		沢 南	有東方	54.8 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				Dほか一般 当該地域は									 b域内》	_ 及び周辺に格別の変
	有効使用の判定		舗兼住宅						``	対象基準 の個別的 因		ない	1		
. ,	定評価の手法 適用		例比較法			1:	2,600	円 / m²	<u> </u>	_					
0)	Martin	収益還:	元 法	収益価			/	円/㎡ 円/㎡							
		開発法			恰 による価格	<u> </u>	/	四/㎡ 円/㎡							
(6)市	場の特性	び近隣	市町に地 反映して	縁的選好 [,] 、商業地	性を有する	個人事業 要は弱含	者及び法 みであり	大等と 、地価	:考え! は下!	られる。	みや	ます	「における	人口洞	□需要者は、市内およ 成少及び地域経済の低 □における商業地の取
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	し、取場場性を	引事例比 反映した	較法によ 実証的な	る比準価格	のみ試算 、説得力:	した。類 が認めら	似性を	₹持つネ	复数の事	例を	比較	を検討して	求めら	・還元法の適用は断念 られた比準価格は、市 を反映した比準価格を
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	圭地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100]				補 正 <i>?</i>	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的因の	の比	/ m 1	内	` 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	[100	1				補 正 そ	画地 行政 この他		因 行政 その他
(10) 対年 <i>§</i> 象標の	り)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動	j	■	の不動	産取得	需要は、	総し	える じて	影響が懸念やや弱含み	ナである	」 市中心部を除く商業 る。 「弱く、地価も下落傾
基準標準価語 地格		標準地		- 円 / ㎡	形状成況要	`		にある	0	動はなり		₩.	ᇒᆇᇠᄧ	C O (こっっ \、 ^ [5] 映 〇 「 ^ 7百] 映
の等 前か	変動率 年間	-0.8	8 % 半年		因 % の	要图	- 1				·				

3 試算価格算定内訳 みやま(県) 5 - 2 宅地-2

(1)	比準価格算	拿定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	大川7 C		川市				建付地	((ま) 形	 ぼ台	西15.3 ।	加国道			(都)準工 (60,200) 特別用途地区
b	- 1201 八女7C	+	女市				建付地	(ほり 形	 ぼ台	南17 m国	道			(都)近商 (90,200)
	- 503	3														
С	筑後7C	筑征	发市				更地	((ほ) 方:	ぼ長 形	南東11 南西7.6				(都) (80,200)
	- 1204	4										角地				
d	大牟田 7 k		牟田市				建付 地	((ほ) 方:	ぼ正 形	東14 m 計 北6 m 角地	道			商業 (100,400) 駐車付置義務
e	1100							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因(北較	の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.1]	100	100			_10				街道		0.0	
b	16,4	407	100.0]	100	100.0]	[95.0] 100		17,288	10	4.7] 0		12,8	34 交i 接i	通・ 斤	0.0	12,80
_	9,7	775	[100.0]	100	[100.0]	[74.8]		12,977		3.6]		12,5			0.0	12,50
С	(17,) 598	100 [100.0]	[100.7] 100	100	100 [91.8]		19,304	100 [13	0 <u> </u>		14,2	 画 [‡] 15	也	0.0	14,20
d	()	_100	[99.1]	100	_100		,	_10	0		,=	一 行		0.0	,
e	18,4	429	100.0]	100	100.0]	[103.0] 100		17,731	[136	6.3]		13,00)9 7 (の他 <u>[100</u>	0.0	13,00
_	(100	[]				[]				100		
NO	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内訓	7					工地	域要因	の比較の	内訳			
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・持	 妾近 -3.0	環境	± +31.
	+(0.02	 画地		 ¦行政		- - その			 行政		i	その他	0.0	- L	
b	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				 妾近 -12.0		+10.
	-(0.08	 画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		- i	
c	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路				 _{妾近 +7.0}		+22.
	+(0.08	 画地		 ¦行政		くって		-	 行政		i	 その他		- L	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				 ^{妾近} +17.0		+12.
	-(0.08	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	その他		- <u>L</u>	
e	%	/月	街路	. 3.0	<u> </u> 交通・接		環境			街路		-	交通・持		環境	Ę.
			 画地		¦行政		¦その	 他		 行政			その他		- L	
	 	ウヘブ	 		1		1					i	〔比準個	5+♥ .		1 2,600 円 / m

														*, (0.	(214)	-		
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	ŀ	既成	市街地で	あり、	再調達原何	画の	把握が困	難であ	るため。				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な場	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
174	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		り価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後の	費の補 価格 /㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	0	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	i効宅地化ጃ ≷した価格	ぎで	地域	要因のは	比 個別的 比較	り要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)					上1支(クIMITE (円/㎡)	Pa	でに画情 (円/n	n³)	¥X		LL#X			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]			
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変	逐動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地址	- 或要因の比	較		街路	\$ 1	3	泛通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(1-9)
						()	%
	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	新業地域で、実需中心の	D市場が形成されてい	るため非適用とした。	

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

4 不動産ID みやま(県) 5 - 2 宅地-7

		7##T D
N o	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市山川町尾野字福原2123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		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) 5-3 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR = T	/ = \ /T-10 = /T-WT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Z §	監正評価額の決定	-07-EIII	の女日												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに み [.]	やま市涑	高町下 店	E字京手 5 2	23番1					地 (㎡		3,5	513	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 別 況	辺の土地の利	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施設)状況	との	(都) 準工 (60,200)
	台形 I:3	店舗兼事 S 1	事務所	自動車が建せ	車販売会社、 5並ぶ路線商	店舗等 新業地域	南東1 ⁻ 国道、 背面道			水道	瀬高	2 km	l		(その他)
(2)	範囲	東 110) m、西	90 m、	南 100 i	m、北	130 m	標準	的使用	用低層	店舗均	也			
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 50) m、 奥行	 約	70 m	ı、 規	模	3,	500 n	i程.	隻、 形		ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記。特記,特	記すべる	き事項はな	Cl 1.	街 11	. 5 m	·国道	交通施設	1	訳南	西方		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				舗、事務所 詳持すると			国道沿(ハの路	線商業	地域で	であ	り、地域に	内にホ	各別の変動要因はな
	有効使用の判定	低層店舗								対象基準の個別に 因	準地 : 的要	二方	路		0.0
	定評価の手法 適用	取引事例		比準価			3,100			-					
0)	旭 用	収益還え	法	収益価		1	5,500								
		原価法		積算価			/	円/m ²							
(a) 1	18 6 4+ 14	開発法	2回の笠		による価格		/	円/㎡		/空/- ヹ	2 3 K + Th +	まが	形はさわる	T117	圏域であり、需要者
(p) II:	場の特性	の中心は 心部にも	は、地場 5近いこ	の各種事 とから、 ⁵	業者である。	国道沿(安定的に	ハに形 作移し ⁻	成された ている。	路線商	商業地域	むであ)、	郊外型店舗	補等の	国域であり、需要有 の立地が認められ、中 帯を見出すことは困
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	入の獲得 用して対	が困難 なめてお	であり、 り、規範 [†]	であり、ーだ やや低位にな 性は高いと記 り決定した。	求められ 忍められ	低層店舗 た。 ープ る。 しか	舗の建築 方、比準 たがって	を想え 価格に 本件で	定して収 こついて では、比	双益価値 は、3 と準価値	各を現実	求めたが、 の市場にす 重視し、 4	土地 おいて 収益価	価格に見合う賃料収 取引された事例を採 格を比較検討して、
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内準	Ē	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格			[]	100	100	[1			補口		画地 行政		因 行政 その他
をた		円。	/ m²	100	[]	[]	100	0			"		の他		C 07 16
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 (因の (較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	村 内 第 訳 (4	Ē	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準		/ m²	100	100	100	[100	1			祖	Ξ	画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地 ・ 2 継続 新規 ・ 前年標準価格			100 10 円 / ㎡	価 変	/ 一般的	¹ b∖ a	 みやま市				高齢			 ■で推移している。立 3している。
象標(基準標準価語	D - 2 基準地が共 黄 である場合の検討	通地点(代 標準地			格 動 形 状 成 況	地域要包							中心部に 登位性が認る		ネ線沿いの商業地域で いる。
华価語 地格 の等	標準地番号 公示価格	⋾⋇∓≻╚		- 円 / ㎡	要 因	個別的	- 5 ∖ 10	固別的要	因に変	動はな	l I。				
前か	変動率 年間	+0.9	% 半年	間	% の	` *	a ′								

3 試算価格算定内訳 みやま(県) 5 - 3 宅地-2

NO	取引	事	所在及び地	番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		画	地	妾面道路	の l ±	要交通	施	法令上の規
	例番号	릉	」等			点	型		(m²)	の形	状 1	犬況	設	の状況		制等
а	筑後70	筑	後市				更地	(١	ほぼり		東11 m国 57.6 m	道			(都) (80,200)
								(,		角均	也				,
b	柳川70	204 C 柳	川市				更地			不整	形 西8	m国道				(都)
								()						'	70,200)
	- 6	607														
C	大川70	5 大	川市				建付地	()	ほぼ ₁ 形	台 西1	5.3 m国	道		- 10	(都)準工(60,200)
	- 12	201													1	寺別用途地区
d	みやまる		やま市				更地			不整	形 東1	2.5 m国	道			丘商 (2000)
								()						'	90,300)
	- 6	602														
e								()							
	_															
10	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推 (定価格 円/㎡)	地域因の比		推定格(円	標準価 / ㎡)	個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.7]	100	100		10.001	100			00.004	街路	C	0.0	00.000
b	(7,598)	100.0]	100	100	100		19,304	100			22,981	_ 交通・ 接近	C	0.0	23,000
_	24	4,812	[120.0]	100	[/]	-		25,794	[103	_		24,826	環境		0.0	24,800
c	10	6,407	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		17,288				23,299	画地		0.0	23,300
d	() 3,540	100 [60.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [42.0]		14,104	<u>100</u> [61			22,822	行政・		0.0	22,800
e)	_100		100	_100		,	_100			,		[100.	-	
NO	ア事情	イ月率	[]	100 補正の内訓		[]] [] [上地域	 要因の比	 ご較の内記	 沢	100		
	の内容	変動率														
a	正常	%/月		0.0	交通・持	适 0.0	環境		0.0		(0.0 交	通・接近	+5.0	環境	-20.0
		+0.08	画地	-8.2	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	亍政	(0.0 ^ح	の他	0.0		
b	限定価 格	%/月		0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	 野路	-2	2.0 交	通・接近	+6.0	環境	0.0
		-0.03	画地	-20.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	亍政	(0.0 ¦₹	の他	0.0		
c	正常	% / 月		0.0	交通・持		環境		0.0		+:	3.0 交	通・接近	-20.0	 _ 環境 	-10.0
		+0.02	画地		¦行政 '		その	他 ————	0.0	亍政	(ا ک	の他	0.0		
d	売急ぎ	%/月		0.0	交通・指	^{美近} 0.0	環境		0.0	 5路	(0.0 交	通・接近	+1.0	環境 -	-40.0
		+0.08	画地	-58.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	亍政	+2	2.0 そ	の他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・持	· · ·	環境		í			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	通・接近		· 環境	
			画地		 ¦行政 '		その	他	í	亍政		े र	の他			

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の加	ため。								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 配後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	内要因σ) 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
Ż	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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 (1	5,500 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						

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

用 途 建築面積 (㎡) 構造・階層 延床面積 店舗 1,015.00 S 1 F 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	(m²)
公法上の規制等	1,015.00
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	
(都) 準丁	道路: 国道 11.5 m 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 100.0 % 一棟貸しのかの理由	
用途 床面積 有効 有効面積 1㎡当たり月額 月額支払賃料 a保証:	等(月数) a保証金等 (円)
1878	等(月数) b権利金等 (円)
店舗 1,015.00 100.0 1,015.00 1,200 1,218,000	3.0 3,654,000
1 ~ 1	
~	
~	
~	
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 x 12ケ月 =	14,616,000 円
a共益費(管理費) 円/m ² x m ² x 12ケ月 =	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 x 台×12ケ月+	= 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(%)) + ロ 、 5.0 %	
70 -	730,800 円
以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,654,000 円 x 95.0 % x 1.00 %	= 34,713 円
株証金寺の連用温及び償却額(空室損失考慮後) (賞却年数(年) 運用利回り(<u>-</u> 34,713 □
一円 x	= 0円
総収益 + + + + 13,919,913 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	7,002 (37)
NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 (円/㎡) 時点修 補正 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)	賃料 基準地基準階の賃料
a <u>100 [] 100 100 100 100 100 100 </u>	対象基準階の 月額実質賃料 1,213 円/㎡
b	月額支払賃料 (1,210円/㎡)
C	基準階 1 F B

							(,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目) 第	三額相当額			算	出 根	拠		
修繕費		710,000 P	9	142,00	0,000	×	0.5	%	
維持管理費		584,640 P	9	14,61	6,000 >	×	4.0	%	
() TD () +m	土地	475,200 P	9	查定額					
公租公課	建物	994,000 P	7	142,00	0,000	× 5	0.0 %	14.00	/ 1000
損害保険料		142,000 P	9	142,00	0,000	×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		142,000 P	9	142,00	0,000	×	0.10	%	
その他費用		0 P	7						
総費用									
~		3,047,840 ₽	9	(86	8 円/	m²) (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	等価格)	40 %	5	n a:躯体の経済的耐	用年数				50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n♭: 仕上の経済的耐	用年数				30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %)	n c:設備の経済的耐	用年数				15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	:未収入期間を考慮	震した修	正率		0	. 9783
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額			算	出根	拠		
建物等の初期投資額		142,000,000 円		420, 000 EL (2	4.0	ME 00 m²	設計監理	
二毛供機構等		0.0647		136,000 円 / 躯体部分	mx		/15.00 mx :上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0617		0.0450 × 40 % +	0.056	66 ×	30 % +	0.0889 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(8,761,400 円 2,494 円/㎡							
(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
—————————————————————————————————————								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							2,064,871	円
×				(588	円/m²
(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/m²

4 不動産ID みやま(県) 5 - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市瀬高町下庄字京手523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		

令和 7年 7月 25日提出 みやま(県) 9-1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格5,000 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 24日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 75 00 000	/ F) / T + 2 O 1 F + 3	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理田の安百									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに みやま市	山川町北関	字道念94	4 0 番 8 9	ነ			地積 (㎡)	3,053 (法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況)現 周道 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要な接近の	交通施設と 対況	の 準都計 (70,200)
	不整形 1:1.5	工場		関の工場が選出の工業地域		北東10 m 市道、 三方路		水道	瀬高9.9 km		一 (その他)
(2)	範囲	東 80 m、	150 m、	南 110 i	m、北	180 m 標	準的使用	用 工場	 地		
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 45	m、 奥行		65 m、	規模	3,0	000 ㎡程B	隻、 形状	 t ほぼ整形
隣 地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	事項はない。		m市道	交通	瀬高馬	R 南東方	9.9 km 法	令対象基準地と同じ
域		事項			路		施設	:		規	制
	地域要因の将 来予測	山間部に形成っから、潜在的						変動要	因は認め	られないが	、南関ICに近いこと
(3)晶	最有効使用の判定	工場地					(4)	対象基準 の個別的 因	事地 三方 的要 形状	路	+2.0 -2.0
` '	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価:	格	;	5,000 円/	m²	ഥ			
0	の適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²				
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²				
		開発法		による価格		/ 円/					
(6) ř	市場の特性	者である。南閉	¶I Cへの打 ほとしてのご	妾近性に優ね 立地条件に	れ、物流が も難があ ^り	施設用地とし Ĵ、相対的に	ての需	要の高ま 要は限定	りが期待 的である	されるものの	要者の中心は、各種事業 D、主要消費地への接近 が多様であり、中心的な
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	用して比準価格	Aを求めた。 こおり、信頼	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	ン、取引事例比較法を適 を採用して適切な補修正 て、鑑定評価額を上記の
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		内 準 沢 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	小元加隆		[]	100	100	[]				画地 行政	因 行政 その他
をた	1	円 / m²	100	[]	[]	100			I	の他	6 37 13
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		内準	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]				画地	因 行政
準検 地討	1	円/m²	100	[]	[]	100				行政 の他	その他
 (10) 対年 象標	継続 新規 前年標準価格	4,8	180 円 / m [*]	価 変 格 動	一般的 要 因			単用地に対 で認められ		は高くはない	いが、立地条件によって
基準 準価	・2番年地が共 検である場合の検討 i討 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地	形 状 成況	1 1						のアクセスが良好である あるものと予測する。
地格 の等	, — /=+a	+2.5 % 半	- 円/㎡	要 因 %の	(個別的		要因に変	逐動はない	, I _o		

NO	取引導 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道. 状況	路の 主 設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	大川 7 K	517	川市				建付 地	(長方		北西6 mī 北東4 m 南東4 m 三方路	万道			(都)準工 70,200)
b	筑紫野 7		紫野市				建付 地	(ほほ) 方形	手 手 手	東7 m市道 北5.3 m	<u> </u>		者	都計外 -砂災害警戒区域
	- 10	80										角地				
С	大牟田 7	7 C 大	牟田市				更地	(不整	渺	接面道路	なし			Ľ専 60,0)
d	- 7 筑後70	(01) 筑	後市				建付地	(ほほ) 方形		南6.5 順西7 m	見道 しゅうしん		((都) 80,200)
	- 12	210										角地				
e								()						
NO	- 取引· (円	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m²)	地切の	域要比較		 住定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,868	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		8,696) .3]		5,39	街路 1 _{交通} .		.0	5,390
b	() 5,967	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		6,181	100) .9		5,07	接近 1 環境			5,070
c	()	_100	[100.0]	100	_100		<u> </u>	_100	0		<u> </u>	画地		.0	•
d	(4,140)	100.0]	100 [101.3]	100	100		4,268	100	9.8]		4,75	3 行政	0	.0 -	4,750
	` (5,061	[100.0]	100	[100.0]			6,019		0.5]		4,99	5 その他	0	.0	5,000
e	()	100	100		[]			100 [<u></u>]				[100.0	בין	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		, ,					 艾要因	の比較の内	 り訳			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	+12.0	環境	+50.0
		+0.08	画地	+3.0	- - 行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	6近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+8.0	環境	+20.0
		+0.61	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0		
c	正常	%/月	街路	0.0	- ├交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・接近	+5.0	環境	0.0
		0.00	画地	-3.0	L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-5.0	 その他	0.0		
	正常	%/月	街路	0.0	<u>├</u> 交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+8.0	環境	+15.0
d	I	+0.18	画地		└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d			H-0	72.0	i											
d e		%/月			交通・排		環境		:	街路		13	交通・接近	 	環境	

													0, 1 00	(> -)		•	ں قامی
(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	し原化	画法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番 ⁹	号			-		所在及	び地番									
1	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	補正	時点値	修正	道修	成工事 を正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						100 []	<u>[</u>]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有除	対宅地化率 した価格	≝で	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原	西
	(円/r	m²)				II IX	(円/㎡)	150	(円/n	n²)	+*		10+2			(円	/ m²)
			100 []	[] 100				(%)	100 []	<u>[</u>]			
ş	热成度修正]]	/ 100	'		積算	価格			F] / m²		'		
内記	沢						L										
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月習	率変動率	付帯	標準化補	īE				月率変	動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						(% / 月
地址	」 或要因の比 ・	較		街路	3	交通	・接近		環境		1				その他	ļ	

(3)	3)収益価格算定内訳										
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由										
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り				
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)				
法						()	()				
							%				
	収益価格		円 (円/㎡)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
収益還元法が適用 できない場合その 理由											

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

 4 不動産ID
 みやま(県) 9 - 1
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	みやま市山川町北関字道念940番8	2906000172012-0000
2	みやま市山川町北関字野畠960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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		