令和 7年 7月 25日提出 広川(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額5,420,000 円1 ㎡当たりの価格27,800 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2) 中地田本口	A10 - 7 - 0 - 0 - 0	/ F) / T + D O 1 = * T	工业 /亚拉	路線	路線価又は倍率	1.2 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 郷定証価額の決定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 八	女郡広川	町大字	新代字	馬頭	1 3 8	9 霍	≨ 43	5					也積 ㎡)	(195)	<u>}</u>	去令上の規	見制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現 周 況	辺の出	上地の	利用の)状	接面	面道路	の状		供給 処理施 設状況	‡		な交通施 な交通施 の状況	設との	(者 (70	郎) ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			模一般:住宅地		を中心		——— 南4.5 町道	m			水道、 下水	西鉛	 失久	舀米 7.6 k	m	(₹	その他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	50 m	n、南	100	m、 d	ቲ	60 m	標	標準的	り使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形物	大等	間口	約 1	3 m、	奥征	亍 約		15 m		規模	ŧ		200	㎡程	度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特記 特	にない						方位 5 m町			交通 施設	西鉄/ 7.6 k		米駅	南東方	法令 規制		象基準地	と同じ
_	地域要因の将 来予測						川町中				般住	宅が					1	1	置する既	成住宅
(3)重	景有効使用の判定	戸建住3		1101014	07 交 到	7074	`` =	THI I	≯ ⊁	C 1#1	19 0	(4)	マップ 対象基準 の個別的 因	準地	方位					+4.0
()	監定評価の手法	取引事例	削比較法	比準何	断格			27	,800	円/	m²		즤							
0)適用	収益還元	法	収益値					/	円/										
		原価法開発法		積算信	5格 まによ・	- /T-16			/	円/ 円/										
(6)	万場の特性	同一需約を有する	個人工 要因は	_ 広川町を ンドユ−	: 中心と ・ザーで	こして	- 隣接す 。当部	姚坤	がは街路	市、 <i>川</i> 路条件	 \女テ ‡が†	やや头	る高台	計に位	置置	トる既成(主宅地垣	はです	当は地縁的 あり、特別 上地のみで	役の価格
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	元法は通	9用しな! 5り、そ	ハ。取引 の精度に	事例に は高い。	比較法 本件	の比準 では、	を を もしました。 もっちょう	Bは、. B性を	上記す 反映し	5場の ノ客観	D特性 観性を	<u></u> きも有す	ぱでℓ 「るヒ)相対 と準備	村的地位等	∮を考慮 書とし、	して 昨4	を反映する て適切に記 今の市場重 た。	式算した
示準	***	標準	地 -	時点 修正		標準化 前正		は域要	; 要	別的 因の 較	0	の規準	基準地 善価格 ′㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	10	0]	100	0]	<u>[</u>	0				- 1	補 正 で	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	久留米(県)	号	- 4	時点 修正	標補	標準化 計正		域要 lの比	; 要	別的 因の 較	0	の比準	基準地 基価格 ′ ㎡)	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 +25.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,200 円	_ -	[102.4] 100	-1	0.0]	100		104			27	7,500	- 1	補 正 で	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-1.0 0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共		,	0 円/m 等と同一:	」 地点)	西変物が出	要	般的医人物	J 3	安感も	ある	こと	から住	宅地	需要	は堅調では	ある。		/町中心音	
基準価 地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / m	} 2	形 状 成 況 要 因	要	。 別的	iJ ñ Fy ¶	立置す	る既	玩住		であ		地価は横				ISTIC
前か		0.0	% 半年	間		_ カ	\ 要	区	/											

広川(県) - 1 宅地-2

比準価格	A算定内 ———	可訳													
			番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形		接面道 状況	路の言	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
広川70		女郡広川町				建付 地	(ほぼ) 形	整	東4 m町i	道			(都) 70,200)
		女郡広川町				地	(長方)	形	南5.5 则	製造		((都) 70,200)
広川70	Σ /\·	女郡広川町				建付 地	(長方	形	南3.5 吨	打道			(都) 70,200)
久留米	7 C 久	留米市				建付 地	(長方	形	北西6 mī	节道			1 低専 50,80)
- 9	904														
-							()						
		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正									D	査定価格 (円/㎡
(28) 8,011	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		28,877				26,71	街路 3 六通。		0.0	27,80
()	100	[100.6]	_100	_100		·	_10	0			接近	(27,30
()	_100	[100.7]	_100	100			_10	0			画地			27,90
()	_100	[101.4]	_100	_100		·	_10	0		<u> </u>	行政			
()	100		_100	_100		34,440	_10	0		27,44	2016	[104.	\vdash	28,50
		ウ標準化			<u> </u>					要因	 の比較のI	 为訳	100		
正常	%/月	街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	t +1.0	環境	+7.
	0.00	画地	-3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
正常			0.0	」 □交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近 	+2.0	環境	-13.
				!		1		0.0	行政				0.0		
正常				. i		. L							0.0	·環境	-35.
工 些				<u> </u>		1		0.0			<u> </u>		0.0	, I==1=	
止吊														□ 坂境 □ □ □ □ □ □	+28.
	% / 月		0.0	1		1		0.0			1			環境	
		画地				. <u>L</u>								L	
	取例 本 : 11	取引番号	例番号 」等	取引事	Table March Ma	Table Ta	The part of th	The part The par	TRI	下下	Table Ta	Table	所在及び地部並びに「住居表示 原 原 類 地標 (m) の形状 状況	WR	TRE

												,_,,,	(>1<)		,	0.00
(2)積算価格	算定内	訳														
(2)-1 原	価法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地で	で再調達	原価の把掘	屋が[困難であ	るため	•				
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原作	西法の適用が同	可能な場合	合の価格										
造成事例	番号			-		所在為	及び地番	ŧ								
素地の取? (円	得価格 / ㎡)	事情補	証	時点修正	素地の個	!の補修正? i格 (円/㎡		造成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点個	修正		正後σ	費の補 価格 /㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0]	<u>L</u>	1			
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補信 の価格	修作	■効宅地化率 余した価格	区で	地域較	要因の比	超別的 比較	的要因(D 再	調達原	価
(円	/ m²)				IL 1s	(円/㎡) "	・ (円/n	n²)	¥X		LL#X			(円] / m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	10 []]			
熟成度修	Ē	[]	/ 100			積算	価格			ſ	円/m²				
内訳																
素 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	逐動率
		% / 月	事費					% / 月	費用							%/月
地域要因の	北較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳							
(3))-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
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 後の純収	間修正	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	自己使用を主とした	:戸建住宅地域に存し、	賃貸市場が未成熟であ	5るため。 -			

(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/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	八女郡広川町大字新代字馬頭1389番435	2907000316468-0000
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 広川(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額 6,030,000 円 1 ㎡当たりの価格 21,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	/ r \/無物の毛***	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	盤化評価領の沃ル	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 八女郡広	川町大字タ	、泉字北中園	園94番∶	2			地積 (㎡)	(287	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況	D現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	各の状況	, 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	との	(都) (70,200)
•	台形 1:1.5	住宅 W 2		注宅、農家住 3既成住宅地		東4.7 m 町道		水道、下水	西鉄久間	図米9.9 km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、西	• •	南 50 i	m、北	150 m 1	票準的侵	 頁用 戸建				
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 15	m、 奥行	約	20 m、	規模		300 ㎡程	度、用	沙状 長	長方形
地	地域的特性	特記 特にない	l		街 4.	7 m町道	交	通 古鉄/		南東方	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路!		施	设			規制	
•	地域要因の将 来予測	当該地域は、ル								らみられ割	安感も	らあることから売行
(3)旨	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4	4)対象基準 の個別的		¥		0.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較流	比準価:	格	2	1,000 円	/ m²	因				
0	D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	開発法	による価格		/ 円	/ m²					
(6) ī	市場の特性	性を有する第一	-次取得者 ⁻ ミ二開発分詞	である。当i 襄も多く見り	該地域は、 られる。『	バス停、. T全体の人	スーパ- コが減り	-まで徒歩 >している	≅圏内にあ ら中、人[5り、町内Ⅰ □増加が認る	におい められ	要者は、地縁的選好 て生活利便性が良好 るなど住宅地需要は である。
ìŕ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 預の決定の理由	されておらずり	双益性を反明 影慮して適も	央する収益i 辺に試算し <i>1</i>	還元法はi たものでる	適用しない。 あり、その ^を	. 取引事 情度は高	■例比較法 高い。本件	tの比準値 fでは、f	価格は、上記 万場性を反	記市場 映し客	る。賃貸市場は形成 の特性や市域での相 観性をも有する比準 決定した。
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	· 公示価格	III (= 2	[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / ㎡ ———————————————————————————————————	100	[]	[]					その他		
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正 	標準化補正	地域要 因のと 較		のと		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	送ら 継続 新規 前年標準価格		800 円 / mf	価 変 格 動	一般的 要 因					にある。利 は堅調であ)よい町中心部では割
基準 準価	・2 基準地外共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準 ⁾ 標準地	也等と同一地	形状成況	1 1					、人口が増 、地価は上		[いる地区も多数存す]にある。
地格 の等 前が	公示価格	+1.0 % 半	- 円/㎡ 手間	要 因 % の	(個別的		り要因に	変動はない	l 1。			

V0	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)	画りの形状	也 接 伏 状	面道路(況	カー主設の	要交通施 の状況		法令上の規 制等
a	広川7 C	八	女郡広川町				更地	()	長方形	形 西6	 m私道			(7	都) 0,200)
b	- 11 広川7C		女郡広川町				z ∌ /-+			長方邪	16 南2	5 m町道	<u> </u>			都)
D	- 11		⋞ ⋪⋈⊿/∏≖Ј				建付 地	()) 	p 用3.	J	=		(7	0,200)
C	広川7 C		女郡広川町				建付地	()	ほぼ [方形	北4					都) 0,200)
_		01									角地					
d	八女7 C		女市				建付 地	()	不整刑	ド 南3	m市道			(7	都) 0,200)
e	- 4	08						())						
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 / ㎡)	地地	或要 比較	推定標格(円/		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(25) ,574	100 [100.0]	[100.0]	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		25,574			2	0,894	街路 交通・	0.		20,900
b	(16) 5,798	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		16,916			2	1,494	接近環境	0.		21,500
С	(17) ,869	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		17,519	100 [83		2	1,031	画地	0.		21,000
d	(, 255	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [93.1]		16,664	100 [81)		0,547	行政その他	0.		20,500
e	()	100	100	_100	100		10,004	100			0,547	-C 07 B	[100.0	-	20,500
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記					-	_	要因の比較	 洨の内訓	5			
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		+2	0 交ì	通・接近	0.0	環境	+20.0
		0.00	 画地 	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0	0 7	D他	0.0		
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	-3	0 交ì	通・接近	-1.0	環境	-18.0
		+0.08	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政	0	0 	D他	0.0		
c	正常	% / 月		0.0	· 交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	0	_0 交i	・接近	-2.0	環境 	-15.0
		0.00	画地		¦行政 '		その		0.0	行政	0	.0 \ \	D他	0.0		
d		% / 月 ±0. 21			- 交通・接 		環境		0.0	封路 		i	通・接近	+2.0	環境 	-18.0
		+0.21	画地	-6.9	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政	0	0 2 0	D他	0.0		
e		% / 月	街路		· · 交通・接 ·	 近	環境		í	封路		交i	通・接近]	環境 	
			画地		行政		その	他	1	行政		と	D他			

														,_,,,	(> <)	_	•	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	5法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	再調達	原価の把抗	屋が	困難では	5るため					
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	†								
313	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	m³)	標準	化補正	時点値	多正	追修	证後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	I						<u>1(</u>) <u>0 </u>	10]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格		■対宅地化型 全した価格		地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原	
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/r	ที่)						(F	円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]			
i i	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	成	標準化補正				月	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	或要因の比	較		街路	3	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	117 X (TT 1 6						%
	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	近隣地域は一般住宅 実的であるため。	、農家住宅等が混在す	「る住宅地域であり、賃	賃貸市場が未成熟で、	賃貸を想定すること	が非現

(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/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女郡広川町大字久泉字北中園 9 4 番 2	2907000321740-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
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 広川(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
広川(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額4,740,000 円1 ㎡当たりの価格11,600 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 20日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)安地------------------------------------	△和 7年	0 0 0 0	/ Γ) (亜+2 の 毛半五	工学体技	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年	6月 25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	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	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八女郡広	川町大字水	《原字野稲炊	田181 [°]	1番			地積 (m²)	·	409	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	兄 供給 処理施 設状況	接诉	な交通施記 の状況	せんの	(都) (70,200)
	不整形 1:1.5	住宅 W 1		主宅を中心に 昆在する住宅	地域	北4.5 m 町道、 西側道		水道	西鉄久	留米12 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 50 m、西	350 m	南 30 :	m、北	120 m	標準的	使用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 17	m、 奥行	」 約	24 m、	規模		400 m³₹	呈度、	形状	長方形
隣 - 地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:61	街 4.	5 m町道	交	通一西鉄	な留米	南東方12	法令	(都)
域		事項:			路 -		旃	¦km 註文 ¦			規制	(70,200)
	 地域要因の将	5 77	- 田 丰 わて	======================================		こが目にも			新坦矣	λ (+/!> <i>t</i> >!		」 地需要は弱含みであ
	来予測	り、特に大きな										心而女は羽凸のしの
	最有効使用の判定	戸建住宅地	ļ					(4)対象基準 の個別的 因	準地 形 的要 角			-1.0 +1.0
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法			11		/ m²					
") 週	収益還元法	収益価				/ m²					
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格			/ m² / m²					
(6) ਜ	万場の特性	同一需給圏は広 要者は、当該地 近郊の地域と比	 川町又は 域に地縁的 較して居	司辺市町村の 内選好性をで 主環境等が	の郊外に存 有する個 <i>。</i> 劣ることが	字し、農家 人や農家等 から土地需	住宅をであり、要は弱	、不安定な 含みであり	経済状、特に	況により慎 交通利便性	重に行	域である。典型的な需 う動している。市街地 充連続性が劣る地域は う円程度である。
) É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	支配的で賃貸市	場が未成りた住宅地が	熱であるため から比準され	め、収益道	景元法の適	用は断	念した。比	:準価格	は、隣接す	る市町	目己使用目的の取引が J村に存する郊外の居 気映した比準価格を標
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	便 個別的 要因の 比較) の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	小元伽隆		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m²	100	[]	[]	100	_			1] 政 その他		E OF IE
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの	象基準地 比準価格 円/㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100				補正	画地		因 行政
华快 地討		円/m²	100	[]	[]	100	_			行政 その他		その他
(10) 対年 象標 基準	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共	11,7 通地点(代表標準均	00 円/㎡ 2等と同一地	価 変格 動形 状	一般的 要 医	は 、 町の	存住宅地中心部分	地域では宅	地需要に ある既存	は低調である 平の農家集落	5.	タく見られるが、郊外 であり、宅地分譲等の
準価 地格 の等	標準地番号 公示価格	標準地	- 円 / ㎡	成 況 要 因	要 医 個別的 要 医	1 7 個別		で変動はな		みである。		
前か	変動率 年間	-0.9 % 半年	F間	% の	· 女 △	4 '						

広川(県) - 3 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道. 状況	路の 説	主要交通施 gの状況	法制制	令上の規 ∮
а			留米市				建付地	(不图)	图形	南7.7 m県 北東3.6			(都) (70,2)準住居 200)
b	- 605 久留米70	+	留米市				更地			はほん形	整	南東11.6 m	県道		(都)) 準住居
	- 619							() //2		角地			(10,2	.00)
c	八女7 C	_	女市				建付地	(長方)	5形	南3.5 mi	5道		(都) (60,2)準工 !00)
	- 405		<u>_</u>				7-12-/-1			7.	4π/	المسرة	IE!\\		(±rr :	
d	八女 7 C		女市				建付 地	(不惠 	圣 形	北西6.5 南西2 m 角地	M県理 		(60,2	
e	- 502 八女7C		女市				建付地	(不惠)	 怪形	西2 m市道	鱼		(都) (70,2	
	- 510)														
10	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付源価の補品			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の 	查(定価格 円 / ㎡)
a	()	100	[100.0] 100	100	100		40.504	10			40.40	街路	0.	0	40.400
b	12,0	J81)	[100.0] 	[100.0]	100.0] [96.0] 		12,584	_10	4.0] 0		12,10	0 交通・ 接近	0.	0	12,100
	12,	188	[100.0]	100	-	[103.0]		11,833	+	5.1]		11,25	9 環境	0.	0	11,300
С	(9,9) 912	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		10,286	<u>10</u> [8	0 <u> </u>		12,10	画地 1	0.		12,100
d	() 403	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100] [91.2]		9,131	10	0 <u> </u>		11,47	── 行政 1 その他	0.0		11,500
e	(+03	100.0	[99.4]	100.0	100		<u> </u>	_10	0		<u> </u>		100.0		11,500
					1	[76.6]		8,083				10,99	'	100		11,000
NO	ア事情 イの内容 変		ワ標準化 	補正の内記	К					工地項	% 要达	の比較の阿	り訳			
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	 接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	 交通・接近	+2.0	 環境	0.0
	(0.00	 画地	 -4.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・i		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+2.0	 環境	0.0
	(0.00	 画地	+3.0	 行政		その			 行政		0.0		0.0		
c	正常 %	/月	街路		 交通・i		環境			街路		-	 交通・接近		 環境	-15.0
	+(0.21	画地		¦行政		- そ の			 行政		i.	 その他	0.0		
d	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・i		環境			街路			 交通・接近		 環境	-22.0
	-(0.10	 画地				その			 行政			 その他	0.0		
			/±-==		1		1		-	建工 贝女			 交通・接近		三 培	
e	正常 %	/ 月	街路	0.0	交通・	女儿 り.り	環境		0.0	街路		-2.0	文価,14年	$\cdot 0.0 \Rightarrow$	农児	-25.0

												127.1	(> <)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	よい場	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	.原促	■法の適用が□	可能な	場合の	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〕	Œ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	遣	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	L10]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	i効宅地化록 ≷した価格	どで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 🏻 🏚	調達原	京価
(円/㎡)				1	正版()	(円/㎡)	Pal	(O/Cimina (円/n	n³)	ŦX.		LUTX			(F	円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 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	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		円 (円 / m²)			90
			11 ([]/ []]			
	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		や農家住宅等が見られ 還元法の適用は困難で	れる住宅地域であり、賃 ごある。	賃貸用建物はほとんど	見られない。賃貸市	場は未

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女郡広川町大字水原字野稲畑1811番	2907000296755-0000
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 広川(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建			
広川(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	齊堂	忠道	

4,060,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 20,500 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 20日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中心河本口	ATI 7.5 0.0 05.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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					

作性展表示 等	2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
### 200 世紀 11.1.5 20	基		びに 八女郡広)	川町大字広	川字北琵琶	Ē211 4	4番5					(198	法令上の規制等
台形		形状	敷地の利用の況		!の土地の利	利用の状	接面	道路の状		処理施			足との	(70,200)
振神的画地の形状等 同口 約 13 m、 奏行 約 15 m、 規模 200 m程度、 形状 長方形 地域の特性 地域の特性 特記 特記すべき事項はない 街 5 mmJ道 交通 西年田 東方2.8 km 法令 対象基準地と同じ 強減 地域要因の将 次数割は無く、当面は現状のとおり指移するものと思料される。 13 m 表別 東温の智能に中規模戸建住宅部が達ち並ぶ住宅地域であり、 周辺には農地が多く見られる。特に地域要因の大き 次数割は無く、当面は現状のとおり指移するものと思料される。 14 m 2 m 3 m 3 m 3 m 4 m 4 m 4 m 4 m 4 m 4 m 4								n			西牟田2	2.8 km		(その他)
地域関目の形式 場に かい	(2)	範囲	東 50 m、西	30 m、	南 100 r	n、北	10 m	標準的	り使用	戸建	住宅地			
地域要因の特		標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	į		200 ㎡程	度、	形状	長方形
地域要因の将		地域的特性	特記 特記すべき	き事項はない	,1	街 5 m	町道		交通	西牟田	東方2	2.8 km	法令	対象基準地と同じ
東子測 な変動は無く、当面は現状のとおり推移するものと思料される。 (3)最有対使用の判定 戸建住宅地	域		事項			路			施設				規制	
取引事例比較法 比準価格 20,500 円/m 四個別的要 収益還元法 収益価格 / 円/m 収益還元法 収益価格 / 円/m / 円/m											農地が多	ろく見られ	1る。4	持に地域要因の大き
取引事例比較法 収益価格	(3)量	景有効使用の判定	戸建住宅地						. (の個別的		形		0.0
「個法 預算価格	, , , .		取引事例比較法	比準価格	各	20	0,500	円/m²		츼				
開発法 開発法による価格	0)適用	収益還元法	収益価格	各		/	円/m²						
信令 市場の特性 同一需給圏は広川町及び周辺市町村に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地線的選好性を有する者や久留米市等に通勤する個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。役場周辺の中心部市街地では戸建住時間発が見る所需要があるが、近隣地域等の既存住宅地域では地価は模ぱい状態となっている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 5 百万円前後である。 (7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由			原価法	積算価格	各		/	円/m²						
解的選好性を有する者や久留米市等に通動する個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。役場周辺の中心部市省地では戸建住宅開発が見られ需要があるが、近隣地域等の既存住宅地域では地価は模ぱい状態となっている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格5百万円前後である。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 類が素成熟であるため、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は耐念した。比準価格は、広川町の居住環境が類似した住宅地からに地準の決定の理由														
検証及び鑑定評価額の決定の理由	(6) ī	万場の特性	縁的選好性を有 中心部市街地で	する者や久は戸建住宅	、留米市等に 開発が見る	こ通勤する られ需要 <i>が</i>	る個人で があるが	あり、 ² 、近隣 ⁵	不安定 也域等	な経済 の既存	状況に。 住宅地域	より慎重に 或では地価	行動し	ノている。役場周辺の
公規価 標準地番号	 ` ´ 柞	食証及び鑑定評価	的で賃貸市場が ら比準され実証	未成熟であ	るため、山	V益還元;	去の適用	は断念	した。	比準価	格は、「	ム川町の居	住環境	竟が類似した住宅地か
格しをた 四/㎡ 100 100 100 100 正行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 修正 個別的 対象基準地 の比準価格 に較 の比準価格 に較 の比準価格 (円/㎡) 一人 課	公規	価 標準地番号	標準地			因の比	要	団の (の規準	植格	内準	交通		域 交通
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 標準化 である場合の検討 地格の等 大表標準地番号 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	格し		円/㎡	100			100]			正	行政		
準検 市年指定基準地の価格 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 縦続 新規 前年標準価格 20,500 円/㎡ ある場合の検討 代表標準地等と同一地点) 形 状成 況 要 因 公示価格 円/㎡ 価別的 要因に変動はない。 町の中心部より少し距離があるが、一般住宅を中心とした地域であり 居住環境は普通であるため、地価は横ばいである。 (10) 対策 基準地の検討 (代表標準地等と同一地点) 地格 の等 一般的 要因に変動はない。 町の中心部より少し距離があるが、一般住宅を中心とした地域であり 居住環境は普通であるため、地価は横ばいである。	(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -			因の比	要	園の (の比準	価格	標内準	街路 交通 環境		域 交通
(10)	準検			[]			[100]			正	行政		
基準検 である場合の検討 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 の等 アノア・アラン・アラン・アラン・アラン・アラン・アラン・アラン・アラン・アラン・アラ	(10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	20,50		価 変格 動		」	 川町でに 既存住宅	は中心	 市街地で では宅 ^は	 を中心に	宅地分譲開	 開発が多 ら。	│ 岁く見られるが、郊外
の等というでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	基準準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	, – – ,	等と同一地 _の -	形状成況	要因] 」居	住環境に	t普通	であるカ	こめ、地			
	の等	公示価格	0.0 % 半年		因	1 1		別的要因	に変	動はない	l _o			

NO	取引事	<u> </u>	 所在及び	世番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		ĪĒ	画地	接面道	路の =	主要交通施	法令上の規
	例番号)等	3 H T O IC	H/L-10/2	点	類型	- DIR	(m²)		形状	状況	討	との状況	制等
а	広川7 C	八	女郡広川町	Г			更地	(長7	方形	西6 m私i	首		(都) (70,200)
	- 11 ²			_						<u> </u>					
b	広川7 C		女郡広川町				建付 地	(不 	整形	北4 m町i 西4 m 準角地			(都) (80,200)
c	- 110 広川7C	_	女郡広川町	Γ			建付地	(長7	方形	南5.5 咖	見道		(都) (70,200)
	- 110	11						,							
d	広川7C		女郡広川町	Γ			更地	(不整)	整形	南4 m町i	首		(都) (70,200)
	- 110	05													
e	広川7C	八	女郡広川町	Г			建付地	((ま) 方形	ぎ長 ド	東4 m町i 北4 m	首		(都) (80,200)
	- 60	01									1	角地			
NO	取引信(円)	西格 ∕㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		惟定標準価 (円/㎡)	i 個別 比較	的要因の 	査定価格 (円/㎡)
a	(25	,574	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		25,574	100 [117			21,71	街路	0.0	21,70
b	()	100.03	[100.8]	100	100		20,074	_100			21,71	0 交通・ 接近	0.0	
c	24	,774	100.0]	100 [100.6]	[100.0] 100	100		24,997	100	5.8] n		21,58		0.0	
_	21	,042	[100.0]	100.0	[90.0]			23,520		1.8]		20,48	8	0.0	20,50
d	20	,681	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [90.3]		23,040	100 [112	<u>) </u>		20,40			
e	()	_100	[100.0]	_100	_100			_100)				[100.0]	
NO		イ月率	ウ標準化	100 ば補正の内記		[102.0]		17,519				18,44]の比較の[100	18,40
a	正常	% / 月	街路	0.0	┆交通・指	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0 ^月	
		0.00	画地	0.0	¦行政		- - その		. – – – –	 行政		i	 その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排		環境			街路		1		-1.0 日	 ^{買境} +17.
		+0.09	画地		¦行政		その		. – – – þ	 行政		i	 その他	0.0	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・排		環境			街路				-1.0 日	 ^{買境} +16.
		+0.08	画地		¦行政		- そ の		· 	 行政		i	 その他	0.0	
d	正常	% / 月	街路		 交通・指		環境			街路			交通・接近		^{買境} +14.
		+0.08	画地		 ¦行政		その		· 	 行政		- -	 その他	0.0	
e	正常	% / 月	街路	0.0	<u>├</u> ├交通・指		環境			街路		<u> </u>	交通・接近		 ^{買境} -5.
		0.00	画地		¦行政 '		その		. – – – þ	 行政			 その他	0.0	
ー オ	」 比準価格別	定の	理中				*					<u> </u>	〔比準価格	•	20,500 円 / n

														14/11	(> <)		•	ں قامی
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のカ	こめ									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番 ⁻	号						所在及?	び地番	•								
1	素地の取得(事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	送	造成工事費 (円/r	n¹)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	を正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]	10]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格	有院	ヺ効宅地化፮ 余した価格		地域: 較	要因の比	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/r	n²)						(F	円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]	10]			
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格		•	ı	円 / m²				
内記	沢																	
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	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比!	較		街路	Z	3	交通	・接近		環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						()	()
							%
	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						
	四分海二さが済中						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅 の快適性が重視され	が多い住宅地域であ! る地域であり、賃貸市)、賃貸用建物はほとん 市場は未成熟であるため	υど見られない。 した b収益還元法の適用は	がって、収益性より 困難である。	も居住

(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/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女郡広川町大字広川字北琵琶 2 1 1 4 番 5	2907000339803-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
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 広川(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建			
広川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	齊堂	忠道	

 鑑定評価額
 10,400,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 34,300 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 20日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A 72 - 7 - 0 - 1 - 1	/ = \ /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 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 八女郡広川	町大字新作	代字帰り町	J1875	5番19	'			地積 (㎡)	(303	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺の	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	をとの	(都) (70,200)
	台形 1.5:1	店舗兼住宅 W 2		舗のほかに る商業地域	12	南19 m 県道	1		水道、 下水	西鉄久	留米8.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 150 m、西	80 m、	南 50 г	m、北	20 m	標準的	的使用	低層	店舗住名	5併用地		
近 隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 17 r	n、 奥行	ī 約	20 m	、 規模	莫	;	350 ㎡程	度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記「特記すべき」	事項はない	1	街 ₋ 19 路-	m県道		交通 施設	西鉄/ 8.3 k	ス留米 i m	南東方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	3 77			━━└ ■建住宅領		 在する商	業地				無い	が一定の集客力を維
(3) 聶	者効使用の判定	低層店舗住宅併	用地					1 0	対象基準 対象基準 の個別的		, 1		
1 ' '	に 注記 注記	取引事例比較法	比準価格		3	5,300	円/㎡		긔				
0.	適用	収益還元法	収益価格		26	5,200	円/㎡	1					
		原価法	積算価格			/	円/㎡	1					
		開発法		よる価格		/	円/㎡	<u> </u>					
(6)市	ī場の特性	、店舗用地を要	する地元企 では需要が	業や店舗作 高いが、作	寸マンシ : 也の県道 :	ョンを目 凸いを中	目的とし; P心とし;	た不動 た地域	産事業 きでは	者等でで :地価は	ある。広川	町の商	5。典型的な需要者は 新業地は国道3号沿い 5。取引の中心となる
` ´梢	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	いるが、想定要	素も含まれ から比準さ	保守的な3 れ実証性が	査定により	り比較的	り低廉に	求めら	れた。	比準価	各は、繁華	性等が)賃貸市場を反映して が類似した商業地域又)、収益価格を比較考
(8) 公規· 示準:		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/㎡	100 []	[]	100)			正 -	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	Г]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / ㎡	100 []	[]	100				IE -	行政 その他		その他
(10) 対年			 0 円 / ㎡	価 変	一般的要因		 川町の商 E中心とし	新業地I J てお	は、幹約 り、その	 泉道路沿	いに沿道型	店舗等 店舗等	」 手が見られる路線商業 手が散見される。
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 (である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地点	形状成况	地域要因	載) 町 カ	「の中心部 が見られ、	部に近し 一定	い県道 程度のi	凸いの地 商業性を	域であり、 維持してに	小売店 Nる。	5舗のほか戸建住宅等
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	0.0 % 半年	- 円/㎡ 間 %	要 _ 因 。 の	(個別的		別的要因	国に変	動はない	, I _o			
	1 1 1.1-9	11.	• •										

(1)	比準価格	算定内	訳												
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の 主 設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	八女7 C	八	女市				建付地	(ほI 形	 ぼ台	北12 m県 西4 m	具道		(都)準工(60,200)
	- 4	13										二方路			
b	久留米7		留米市				更地	(ほ(方)	ぎ長 形	西12 咖	見道		商業 (90,400)
c	- 6 八女7C	18	女市				建付地	(長 万	方形	南13 m県 東4 m			(都)準工(70,200)
	- 4	14										角地			
d	八女7 0		女市				建付地	(袋 ³	地等	南16 ㎜	具道		(都)商業 (90,400)
e	- 5 八女 7 K	05	女市				更地	((ほ) 方:	ぎ長 形	北10 m市	5道		(都) (70,200)
	- 4	07													
NO	取引作(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補I			定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		惟定標準((円/㎡)		的要因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	((150	100	[101.2] 100	100	100		44 405				07.4	街路	0.0	
b	(,450	100.0]	[101.0]	100.0	100		41,125	100	9.8] 0		37,4	54 交通・ 接近	0.0	37,50
	37	',406 [^]	[100.0]	100	[/	[100.0]		37,780		5.0]		35,9		0.0	36,00
С	() 5,289	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0	100 [102.0]		35,862	100	0 <u> </u>		35,8	画地	0.0	35,90
d	(), 203	100.03	[102.0]	100.0	100		33,002	_100			33,0	行政	0.0	
	23	8,885	[100.0]	100	[100.0			32,484	_	5.9]		33,5	23 その他	0.0	
e	29) 9.944	100 [100.0]	[101.9] 100	100	100 [100.0]		30,513	100 [90			33,8	28	[100.0]	33,80
NO		イ月率	ウ標準化	 補正の内記		-					-				,
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	0.0 日	
		+0.30			 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			交通・接近		 ^{景境} +2.
		+0.12	画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	
c	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		 ^{震境} +1.
		+0.28			 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		 ^{環境} -5.
		+0.28			 ¦行政		 その			 行政		i	 その他	0.0	-J.
e	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		環境 -8.
		+0.17			 ¦行政		 その			 行政		i	 その他	0.0	-6.I
		央定のヨ		0.0	<u>i </u>	0.0	i		0.0			0.0	〔比準価格:		35,300 円 / m

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	I	既成	市街地のカ	こめ								
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能なり	場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔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 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		E後σ	費用の補修)価格 〔円 / ㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的 比較	的要因₫	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各	3	交通・	接近		環境			行政			その他	Į.

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9794) (3.9 0.4) 5,736,869 283,469 7,424,269 1,687,400 5,453,400 3.5 % 277,630 収益価格 26,200 円/m²) 7,932,286 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)	-2 想定建	物の状	大況											広川(県)		宅地 ———	_
		用	途		建築	面積	(m²))	t t	構造・隋	皆層		延床	面積		(m²)
店舗	兼共同住	宅					200.00		S	2 F	,				4	00.00	
1	法上の規	制等										l					
用道	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率	等地	也積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	ß)			70 %		200 %	200	%	;	303 m²	20.	5 m× 1	5.5 m	前面道路: 特定道路ま		19.0	m C
想	見定建物σ)概要	1階は店 、2LD	舗、 K)る	2 階は住 を想定し	宅(専存た。	頁面積50r	n ^² 程度		有効率 理由	10	00.0 %	外階段(のため。			
(3)	-3 総収益	算出内	り訳														
	階層	用道	<u>余</u>	床面		有効 率	有効面積	支	1㎡当た Z払賃料)月額	月	額支払賃		a保証金等(月数			(円)
					(m [′])	(%)	(1	nt) (I	円)			(円) t	権利金等(月数	1		(円)
1	~ 1	店舗			200.00	100.0	200	.00		1,755		351,	000	6.0	0	2,106,0)00
2	. ~ 2	住宅			200.00	100.0	200	.00		1,490		298,	000	2.0)	596,0	000
	~																
	~																
	~																
	計				400.00	100.0	400	.00				649,	000			2,702,0	000
	 =額支払賃	 [米斗								649.0	000 F	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 ケ月 =	:	7.	788,000	円
	共益費(管								円/m²:				12ケ月		•	•	円
b:	共益費(管	理費)	の算出根拠	<u>l</u>			地域の実態	態を反	映した								
			車場使用料						円/台:	<		台×12	ケ月+		=	0	円
貸	資倒れ損失	美(算出	根拠、金額	[)			敷金にて打									0	円
字 (·	室等によ + a)x 空	る損ダ 室室 <i>P</i>	⊧相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	7,788	3,000 円: : 円			5.0 5.0	% % =			389,400	円
L)	人上計	+ a+													7,	398,600	円
伢	R証金等の	運用記	益(空室損失	考慮很			2,7	02,000	0 円 x	95.	0 %	×	1.0	00 % =		25,669	円
楮	証利金等の	運用記	益及び償却額	額(空室	室損失考,	慮後)	貸	却年数	效(円 ×	É	≢) %	運用利 ×	回り(%) =		0	円
7	·の他の収 <i>)</i>	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0	円
	公収益		+ +						7,424,2	269 円		(24,503	円/㎡)		
Ť			D月額支払賃					支払賃							<u></u>	·	
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情补 正	甫 時 <i>;</i> 正	点修 標準 補正	≛化 │ │ │	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準階 格差修正	首 (P	定実質賃料 引/㎡)	基準地基	基準階の賃	責料
а	-		()	<u>100</u>] 100		<u>100</u> []	<u>100</u>		100	- 1		対象基準隙 月額実質	ちゅう 賃料 ,764 円/	 / m²
b	_			,			<u>] 100</u>		100			<u>100</u>	-]		月額支払 (1	賃料 ,755 円/	/ m²)
- 1			1)						-					基準階	1 F	В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		457,500	円	91,500,000 x 0.5	%	
維持管理費		389,400	円	7,788,000 x 5.0	%	
Λ. Τ Ω Λ.≑π	土地	17,000	円	查定額		
公租公課	建物	640,500	円	91,500,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		91,500	円	91,500,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		91,500	円	91,500,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,687,400	円	(5,569 円/㎡)	(経費率	22.7 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.9 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	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	等価格)	30 %	6	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 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 €	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9794
(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		91,500,000 円	ı	000 000 FL (m² 400 00 m²	設計監理	
一工小厅上的一样,里才不		0.0500		222,000 円 / m ² x 400.00 m ² 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0596			+ 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(5,453,400 円 17,998 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>				
総収益					7,424,269	円
総費用					1,687,400	円
純収益 -					5,736,869	円
建物等に帰属する純収益					5,453,400	円
土地に帰属する純収益 -					283,469	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				277,630	円
×				(916	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6			
		7,932,286 P	9	(26,200	円 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女郡広川町大字新代字帰り町1875番1	2907000318501-0000
2	八女郡広川町大字新代字帰り町1875番2	2907000318502-0000
3	八女郡広川町大字新代字帰り町1875番4	2907000318504-0000
4	八女郡広川町大字新代字帰り町1875番7	2907000318507-0000
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		
35		
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 広川(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額900,000,000,000 円1 ㎡当たりの価格36,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ / T+D O 15**	T#/#15	路線	路線価又は倍率	1.6 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

			目											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 八女郡	『広川町大	字日吉	5 2 3 種	番3外					地積 (㎡)	24	,649	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利況		周辺の 兄	土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	足との	(都) (70,200)
	長方形 1:1.2	工場兼冷凍原		中規模工 I C に近		建ち並ぶ 団地	西12 m 町道、			水道、 下水	国道九 1.4 km	州縦貫自動	 車道	(その他)
							背面道							(80,200)
(2)	範囲	東 230 m、	西 38	0 m、 p	570	m、北	900 m	標準	的使用	工場	地			
近 隣 -	標準的画地の形状	大等 間	口約	150 m	、 奥行	5 約	160 m	規	模	24,0	000 m³₹	建度、	形状	ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記 特にな	II.			街 12	m町道		交通	九州約 km	詳貫自動	車道1.4	法令	対象基準地と同じ
坳		事項				路			施設	1			規制	
	地域要因の将 来予測	当該地域は た工場地に												業務用地を中心とし ている。
(3)最	員有効使用の判定	工場地							` (対象基準の個別的	集地 勺要	方路		0.0
` '	監定評価の手法	取引事例比	較法 比	準価格		3	9,300	円/m²] '	因				
σ,)適用	収益還元法	収	益価格		2	9,700	円/m²						
		原価法	積	算価格			/	円/㎡						
		開発法		発法によ			/	円/m²						
(6)市	万場の特性	工場等が建	ち並ぶ区ii 産業団地I	画整然と こ海外の	:した工 半導体	業団地。! 関連企業(典型的な の進出も	需要者	は、 ^対 とりれ	地場及び oけ交通	全国規	模の流通業	及び集	ッジにほど近い中規模 設造業関連の法人であ る流通業務を主とす
)梢	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	の精度は高	ハ。一方、 ら相対的I	収益個 こ規範性	格は市が劣位	場で成立 する。本何	した賃料 牛では、	を基に 市場性	試算さ	されたも せし客観	のであ 性をも	るが、算定 有する比準	の過程 価格を	『したものであり、そ 記において想定項目が を標準とし、収益価格 『した。
(8) 公規· 示準:	格	標準地	時, 修:		標準化補正	地域 因の比 較		因の	の規準		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	T	1		00	100		1			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / ㎡ —————	100]	[]					_	その他		
(9) 指か 定ら		号 -	時, 修]		標準化 補正	地域 因の比 較		因の	の比準		内準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	Г] 1	00	100	ſ	1			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	3	1,600 円		価 変格 動	一般的 要 因						にある。和 は堅調であ)よい町中心部では割
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 標準地	準地等と同	司一地点)	形 状 成 況	(地 均要 足								ネ工業団地。昨今の工 ニ昇を示している。
地格 の等	Λ = /±+b		円 半年間	- / m² 	要因の	(個別的) 要 因		別的要同	因に変	動はない	۱,			

(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米7	K 久i	留米市				更地	(不整)	整形	西10 m市 東4 m	ī道			(都) (80,200)
	- 11	20										二方路				
b	大牟田7		牟田市				更地	(不 整	整形	東5 m市	道			準工 (60,200)
c	- 100 広川7C		女郡広川町				更地	(不整	整形	南14 m町	道			(都) (70,200)
	- 11 ⁻	10						((-,,
d	小郡 7 C		郡市				底地	(不整)	整形	南西8 m	県道			「調区」 (70,200)
	- 20	07														
е	_							()						
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)		□□□□ 域要 比較		 惟定標準値 (円/㎡)		別的要因(較	מ	査定価格(円/㎡)
а	(21	, 214	100 [100.0]	[99.0] 100	100	100 [98.9]		21,235	10	9.3]		35,80	街路		0.0	35,80
b	()	_100	[106.8]	_100	100		<u> </u>	_10	00		<u> </u>	接近		0.0	· .
<u></u>	25	,560	100.0]	100	100	100		27,574	10	3.5]		37,5			0.0	37,50
	33	,031	[100.0]	[106.5] 100	[/]			39,087		7.0]		40,29	画地		0.0	40,30
d	•	,293) ,586	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [80.0]		33,233	1 <u>C</u>	00 6.7]		38,33	一 行政 31 その		0.0	38,30
e	()	100		_100	_100		33,233	_10			30,30		[100.	-	30,30
		<u> </u>		100		[]			[]		1-11-+		100		
V 0	ア事情の内容			補正の内記	К					土地	ッ 安达	の比較の	乃 訳			
a		% / 月		0.0	交通・接	· 经近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接続	近 0.0	_ 環境 	-6.
		-0.08	画地	-1.1	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	-35.0		
b		% / 月		0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		-9.0	交通・接続	近 -5.0	環境	0.
		+0.57	画地	-1.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	-15.0	. L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	适 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	近 0.0	環境	-3.
		+1.29	画地	-10.0	·	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接続	近 0.0	環境	j 0.
		0.00	画地	-20.0	·	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	-15.0	. L	
e	,	% / 月	街路		交通・接	5近	環境			街路			交通・接続	近	環境	
			画地		·└ ¦行政		¦その	-		行政		L I	その他		. L	

(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	再調道	を原価の把	握が	困難で	あるた	: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										
ì	造成事例番	号						所在及	び地番	ě								
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ì	造成工事費		標準	集化補	Œ	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l							100]		10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		有効宅地化 余した価格 (円/		地較較	或要因	の比	個別的 比較	勺要因の	D 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)		100		10]		
19	熟成度修正		[]	/ 100				積算	[価格				円] / m²		·	
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯		七補正					月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比 	較		街路			交通	・接近		環境			行正	ጳ			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)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	170,136,450	37,338,100	132,798,350	106,088,000	26,710,350	(0.9592) 25,620,568	(3.9 0.4)
	収益価格	732,016,229	円 (29	9,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用	途		建築	面積		(m²)		構造・『	皆層		延床	面積		(1	m²)
				11.000	1,000.00 S			1 F				11.	000.00			
	 の規制等															
用途地域		基準建蔽	率等	指定容和	 	基準:	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
		<u> </u>							24 0402			7 0	前面道路:		12	2.0 m
(都)			80 %		200 %		200 %		24,649 m²	150	.0 mx 16	67.0 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定建	物の概要	一棟貸し	の倉庫	車兼事務	所を想え	Ē			有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貸	しを想定して	こいるため)	
(3)-3 総	収益算出内										L					
	用道					有効面積		1㎡当たり月額		月額支払賃料		:料 a	a保証金等(月数) a保証		正金等	金等 (円)
階層				(m²)	率 (%)		(m²)	支払賃料 (円)	科		(円) t	·····································	数) b権	可金等	(円
								()			<u> </u>		6.0		89,100	
1 ~	倉庫第 1	東事務所	11,	000.00	100.0	1	1,000.00		1,350		14,850,	000				
~																
~																
~																
~												ļ				
															89,100	0,000
計			11,	000.00	100.0	1	1,000.00				14,850,	000				
年額支	払賃料									000 F	円× 12	ケ月 =		178	3,200,00	00 円
	貴(管理費)	- **				11.34			m² x			12ケ月				0円
		の算出根拠 車場使用料				共益	費を別途		る慣行はな 台 x	こしりた	こめ、計」 台x 12⁴		١,	=		0 円
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	根拠、金額				一時	金により		ロー こているの	で計						0円
	ーー・ による損タ		<u>, </u>					200,000			5.0					
		A(%)+ (x 空	室率B((%))	+			円×			% =		8	3,910,00	00 円
以上計														169	9,290,00	
		益(空室損失 益及び償却			虔 么)		89,100,			.0 % 軍)	× 運用利		00 % = %)		846,45	50円
惟利立	守い遅用記		部(工)	E 摂入で	思技)			+蚁(円 ×		+) 	E用利 X	回り(=			0 円
		保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +	<i></i>						36,450 円		(6,902	円/㎡)		
	が当たり <i>0</i> 列番号)月額支払		算出根拠 事情补		点修) 内は支持 標準化	公賃料 建物		 或要	基準階	生 本:	 定実質賃料	直淮+H	基準階の	の信料
NO p i	刘宙与	実質賃料	-	正	正		補正	差修正			格差修正		是美具具称]/㎡)	举 年地	圣 华阳 0	ク臭や
а				100	ı	1	100	100	100)	100			対象基準	階の	
	-)] 10	0	[]]] []	[]		月額実	負員科 1,357 F	円/㎡
b		\	,	400	-		400	100	400		400			月額支	払賃料	
	_		\	<u>100</u> [] 10	0	[]	<u>100</u>	<u>100</u>]	100	-]		(1,350 F	刊/㎡)
С			,	_100	-		100	100	100		100			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	3	ミ額相当額	算 出 根 拠				
修繕費		8,900,000 円	1,780,000,000 x 0.5 %				
維持管理費		7,128,000 円	178,200,000 × 4.0 %				
	土地	5,290,100 円	查定額				
公租公課	建物	12,460,000 円	1,780,000,000 × 50.0 % × 14.00	/ 1000			
損害保険料		1,780,000 円	1,780,000,000 × 0.10 %				
建物等の取壊費用の積立金		1,780,000 円	1,780,000,000 x 0.10 %				
その他費用		0 円					
総費用							
~		37,338,100 円	1,515 円/㎡) (経費率	22.0 %			
3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.9 %	g:賃料の変動率	0.4 %			
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	50 年			
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年			
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物)	等価格)	30 %	n c:設備の経済的耐用年数				
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 (0.9592			
(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		1,780,000,000 円	設計監理料率				
			157,000 円 / ㎡× 11,000.00 ㎡× (100%+ 躯体部分 仕上部分	3.00 %) 設備部分			
元利逓増償還率 		0.0596	0.0427 x 40 % + 0.0545 x 30 % + 0.0871 x				
建物等に帰属する純収益 ×	(106,088,000 円 4,304 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益		.,,,					
総収益			170,136,450	円			
総費用			37,338,100 円				
純収益 -			132,798,350 円				
建物等に帰属する純収益			106,088,000 円				
土地に帰属する純収益 -			26,710,350 円				
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		25,620,568				
×			(1,039	円/m²			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %					
		732,016,229 円	(29,700	円/㎡			

Νo	所在及び地番	不動産ID
	八女郡広川町大字日吉523番3	2907000309371-0000
2	八女郡広川町大字日吉523番24	2907000309392-0000
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		
構考		·