令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

| 鑑定評価額 4,860,000 円 1 ㎡当たりの価格 41,200 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月	9 22日 (6路) [令和 6年1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
┃(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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	是首														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留分		町字塚	本1349	9番10					յե (n	也積 ㎡)	(118	法	令上の規	見制等
準地	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σ	O状況	供給 処理施 設状況	扫		よ交通施設)状況	足との	1 住 (60	E居 ,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			宅、共同信 既成住宅地		南4 m 県道			 水道、 下水	御井	‡270	m		土砂	の他) 災害警療	戒区域
(0)	***	+						177		_	, <u> </u>	Lil.			(60	,160)	
(2) 近	範囲	東 100 m		150 m、		m、北 - <i>//</i> -	30 m			用 戸建				TZ 1 1 E		T/	
隣 -	標準的画地の形	Tars= 1	加約			,約 	10 m	、	見模 ┬ <u></u> 、▽		120			形状♬	_		
地 域	地域的特性	特記 特記 事項	すべき事	頭はなり	, l _o	街 4 m 路	県道		交通		訳 厗	可方27	70 m	法令规制	(60	E居 ,160) 少災害警:	戒区域
-	地域要因の将	一般住宅、				====			現状を		ると	予測	 する。地	. , , , , ,	 声は、	住宅需	要の増
	来予測	加が見られ		から、	当面上昇個	頃向で推	多する。	ヒ予測									
	最有効使用の判定 	戸建住宅地							`	対象基準 の個別的 因		ない	١				
, , ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格	-	4	1,200	円/m	n	_							
U.	沙沙州	収益還元法		収益価格			/	円/m									
		原価法		積算価格			/	円/m	_								
		開発法			こよる価格		/ !!! ! • !!!	円/m			n N/ -	- ^-	`Z#L-L-2	/m		»— LI	1.5.2.12
(6) ⊓	万場の特性	同一需給圏 である。低 は住宅需要 0万円前後	金利や化が増加化	主宅税制 頃向にあ	等の住宅! り、地価(取得に有る	利な環境	が続い	ハている	ることを	背景	に、	久留米市	東部郊	外σ)住宅地に	こおいて
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益性より かった。よ 、指定基準 額を上記の	って、 地との	自己使用 検討を踏	目的で取る まえ、更	引される	ラ建住宅	地とし	してのi	市場実態	を反	映し	た信頼性	が高い	比準	₫価格を材	票準とし
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			1	100	100	Г]				補	画地		因	行政	
格し をた	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	円/m	$\vec{1} \frac{1}{1}$		[]	[]	100	<u> </u>			-		行政 の他			その他	
(9)	指定基準地番		-	時点	標準化	地域要	更 個	別的		基準地	7	標	街路	0.0	地	街路	+1.0
指か 定ら	久留米(県)	-	23	修正	補正	数 数	比 要 比	対の	の比2	準価格 / ㎡)	訳		交通 環境	0.0	域 要	交通 環境	0.0 -15.0
基の 準検	前年指定基準	 単地の価格	[10	00.6]	100	100	[100	.0]				補 正	画地	0.0	因	行政	0.0
华快 地討		,100 円/m	i 1	00	[100.0]	[85.9]	100		4	1,100			行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	の 削 甲標準1 間 恰	4	10,000		価 変 格 動	一般的 要 因		金利や	P住宅税 留米市の	制等の分件で	住宅町需要に	取得は	こ有利な環 心部から対	環境が続 『外へ』	いて	いること を見せて	:を背景 [いる。
基準 準価	・ 2 基準地が発 である場合の検討 代表標準地	接通地点(代表材 大型 標準地	震準地等 &	:: 同一地 ; -	形状成況					注宅地に 「底堅い。		て、馬	沢に近く、	比較的	〕利便	巨性に優れ	る住宅
地格 の等 前か	公示価格	+3.0 %		- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)		別的要	要因の変	動はな	l I。						
או הא	夂劉平 牛甩	, TJ.U 70	ᆝᆠᆠᅵᅴ	`	/0 0	1											

V0	取引事 例番号		新在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の I	画地 肜状	接面道状况	路の	主要設の	要交通) 状況	施	法令上の規 制等
a	久留米6		留米市				建付地	(不整)	 隆形	東3.5 m	道路				1 住居 (60,160)
L		03	ΩN/ →				7#/→			1=1:	デノン	東5 m市	**				 1 住居
b	久留米 6 - 2 ⁻	11	留米市				建付 地	(ほに 形	Σ⊟	宋3 巾)					(60,200)
c	久留米6	C 久l	留米市				建付地	(長7	5形	南3.7 m	市道				1 中専 (60,160)
d	久留米 6	15 C 久l	留米市				更地	(袋 [‡]	地等	南6.2 m	県道				1 住居 (60,200)
	- 100	_															
e	久留米 6		留米市				貸家 建付 地	(袋 [‡] 	也等	東5 m市	道				1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域
NO	取引(事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 住定標準((円/㎡)		 別的 較	要因0)	査定価格 (円/㎡)
а	(700	100	[104.5]	100	100		10.011	10			00.7	街路		C	0.0	00.700
b	(,799)	100.0]	100 [101.8]	100.0]	100		46,211	10	6.4] 0		39,70	00 交通 接近		C	0.0	39,700
	44	,695	[100.0]	100	[100.0]	[98.0]		46,428	[10	9.2]		42,5			(0.0	42,500
С	56	, 363	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		54.900	10	0 <u> </u>		42,7	□ │ 57 │	ļ	(0.0	42,800
d	()	100	[102.3]	100	100		01,000	_10			,	<u> </u>	Į	C	0.0	12,000
	44	,693	[100.0]	100	[/]	[90.0]		50,801	+-	7.5]		39,84	44 その	-		0.0	39,800
e	38	,543	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		43,596	10 [10			41,48	80		[100 . 100	0_1	41,500
V0		イ月率	ウ標準化	補正の内記				·				の比較の				I	
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近	-4.0	環境	+25.0
		+0.45	画地	 -10.0	├	0.0	しての	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近	+2.0	環境	+5.0
		+0.25	画地	 -2.0	 行政		 そ の			 行政		0.0	 その他		0.0	<u>_</u>	
c	正常	% / 月	街路		├ ┌交通・接		 環境 			街路			交通・接	近		環境	+38.0
		+0.25	 画地		- - - 行政		└ ├その			 行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路		!	交通・接		-1.0	環境	.25.0
		+0.25			 行政		 そ の			行政		[へ <u>し</u> 18 その他			L	+25.0
_	正常	% / 月			1		!		0.0			- '			0.0	7四+辛	
e		% / 月 +0.25			交通・接		│ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路		i	交通・接	· .nr		· 環境 └	+3.0
			画地	-10.0	¦行政	0.0	¦その	1만	0.0	行政		0.0	その他		0.0		

													人田小	(木)	-	'	七地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	適切]な造成事	例を入	手できなた	いっ	たため						
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	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									
13	素地の取得 (円 /		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	時点個	多正	追修	延後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	<u> </u>	100						<u>100</u>		10]			
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	で	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因(D A	調達	京価
	(円/㎡)						グ1脚倍 (円/㎡)	Pri-	(円/n	'n)	₹X		LLTX			(円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]					
Ī	熟成度修正		[]	/ 100	•		積算	西格			P] / 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	室動 率	付帯	標準化補	Œ				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境		ŕ	页政			その他	1		

(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	基準地が存する近隣 れる住宅地域である	地域においては賃貸F ため、収益還元法は3	用住宅も見られるが、4 	双益性よりも居住快適	性を重視して価格が	形成さ								

(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												
収入	の現価の総和	支出の現	見価の総和]	投下資本収益率	販売	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	去による価格			•	円 (円/㎡)							

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額 212,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 230,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 22日	(6)	[令和 6年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	│ │正常価格	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)夫地硐且口	マ和 0 年 0月 20日	(3)1四个607个里来只	正吊144位	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	の安百											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに久	留米市東	和町3番	§ 3						地積 (㎡)	(922	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の現	別 別	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の状	処	供給 理施 状況		な交通施設 の状況	足との	商業 (80,400) 準防
	長方形 1:1.5	共同住宅 S R C			翼マンション 手もある住宅		南7.2 m 市道、 背面道		ガ.	道、 ス、 水	西鉄久閣	習米350 m		(その他) (100,400)
(2)	範囲	東 170)m、西	100 m、	南 40	m、北	40 m	標準的	り使用	高層	共同住宅	三地		
近	標準的画地の形	 状等	間口	约 23	m、 奥行		39 m、	規模	<u> </u>	9	000 ㎡程	度、	形状も	
隣 地 域	地域的特性		記すべき	事項はな	:610		2 m市道		1	西鉄久 m	、留米駅	東方350		」 商業 (90,400) □準防
		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測				店舗等も身 あることが							すると予	列す	る。地価水準は、共
(3)晶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい		司住宅地						(4)対 の(因	象基準 個別的	世 二7	5路		+2.
` ′	監定評価の手法	取引事例	引比較法	比準価	格	23	2,000 l	円 / ㎡						
0)適用	収益還え	法	収益価	格		/	円 / ㎡						
		原価法		積算価	格			円 / ㎡						
		開発法			による価格		-,	円 / ㎡						
(6) ਜ	万場の特性	売いている	ことを背	景に、久	留米市中	中心部等	手に近	い利便性	±に優れる	立地0	低金利や住宅税制等のマンション用地需要3ため、需要の中心と			
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	試算価材	格は、標準 思定内容に	■地に最初 こついては	与効使用の:	分譲マンき	ション開 よって、	発を想え 信頼!	足して求	えめた:	もので、	開発業者	の投資	である。開発法による 資採算性を反映してい 後法による試算価格を
(8) 公規 示準		,標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の 0	付象基準 の規準値 (円/n	格	標 特 米 米 米 米 米 米 米 米 米 米 米 米 米	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		Г]	100	100	ſ]			補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m² -	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3 因の比 較		の 0	対象基準 の比準値 (円 / n	西格	標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			/ m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		200,000		価 変 格 動	一般的要因		 全利や住 久留米	宅税制 活の住	――― 等の信 宅地需	 E宅取得	に有利な環	環境が終 『外へ』	 売いていることを背景 気がりを見せている。
基準準価地格	- 2 基学地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	៖と同一地 - -	形状。	l			部の利			立地である	らことだ	いら、事業・開発用地
の等前が	公示価格	+15.0	% 半年	円 / ㎡ 間	女 因 % の	要 因	固	削的要因	の変動	はない	l _o			

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)	の形	画地 彡状	接面道:	路の ヨ 設	三要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	久留米 6	C 久間	留米市				更地	(,	長方	那	北東25 m	果道 		商業 (90,400)
b	- 久留米 6	7 C 久配	留米市				建付地	(,	長方	形	南西6 m市	ī道		商業 (90,360)
С	- 久留米 6	13 C 久日	留米市				建付地	(,	ほほ) 方形		東16 m市 北6 m	道		1 住居 (80,200)
\perp		14	573 No				-			=-		角地			
d	久留米 6 - 70	K 久能 07	当米巾				更地	(Ž	長方 	功形	南4 m市道			商業 (90,240) 駐車場整備地区 駐車付置義務
е	久留米 6	K 久旨	留米市				貸家 建付地	()	ほほ) 方形	 f長 彡	北7.2 m 東6 m 角地	ī道		商業 (100,400)
NO	取引信	12 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 / m)	地域	或要 北較		 住定標準価 (円 / ㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(287	,371	100 [100.0]	[106.9] 100	100	100 [100.0]		307,200				235,222	街路 交通・	0.0	240,000
b	(201	, 147	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		218,848				223,31	接近 環境	0.0	000 000
С	(139	,509	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		144,520				202,69	画地 3 一 行政	+2.0 0.0	207,000
d	166	, 389	<u>100</u> [100.0]	[106.0] 100	100	<u>100</u> [100.0]		176,372		7.7]		226,99		0.0	
e						100 [103.0]		224,687		0.0]		224,68		[102.0]	229,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7]	工地垣	找要因	の比較の内	引訳		
a		% / 月			▽交通・接		環境		0.0	街路 		L		-7.0 環	^{遺境} +30.0
<u>_</u>		+0.86 			¦行政 ¦ 交通・接		その		0.0	行政 街路		0.0		0.0	et÷
		+1.25			文題 13 行政		環境 その			国品 行政		-1.0 -2.0 -2.0 -2.0 -2.0	で通・接近 その他	+1.0 ^環 0.0	^現 0.0
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		-		-2.0 環	環境 -20.0
		+0.74	画地		 		その		0.0	 行政		-15.0		0.0	
d		%/月 +0.86			_ 交通・接 行政		環境 環境 - └			街路 			交通・接近 	<u>-</u>	^{遺境} -8.0
			街路		¦行政 ¦ 交通・接		 		0.0	行政 街路		-12.0	を通・接近	0.0	^{遺境} 0.0
e	正常	% / H	1±1比合												

(2)	(2) 積算価格算定内訳																
(2)	-1 原信	五法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用か	でで で で で で で で で で で で で で で で で で で で	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及7	び地番								
lias	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	E	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正	道	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	<u>[</u>	1						<u>10</u>) <u>0</u>	L10]		
ſ	付帯費用 標準化			補正	時点修]	E		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ぎで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n')						(円/㎡)
										(%)	<u>10</u>]]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円/m²			
内記	沢																
素地	成								月翌	^函 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		交通	・接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できなし	1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)	(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	最有効使用は分譲マ 非適用とした。	/ンション用地であり	、分譲マンション開発	を想定した開発法を適	用したため、収益還	元法は

(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 閉	開発法を適用する場合(の理由 主要な需要者	は分譲マンション	開発業者であるた	:め
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)
1,247,981,990	1,039,939,04	12	420,000	3,595.23	238,000	4,190.26
開発法による価格	208,042,9	43円 (226,000 円 / ㎡)			

(4) O BBS	×÷1. <u></u>														
(4)-2 開発	七 計凹														
土地									2						
4/2	総面積 ·	公共潰地(a	~ C	の合計)		_	I		0.00 m²			- #-7 1.0			
	200 2	a 道路	- 2		b 公		(c その				敷地		面積(-)	
	922 m²	0.	00 m²			0.00 m²			0.00 m ²				92	22.00 m²	
総面積に対							1								
	(100.0%)	(0.0)%)		(0.0%)		(0.0%)				(100	0.0%)	
建物															
建	築面積	延床面積		容積	下文算	、床面積	容積率	不算人	床面積	:	分譲可能	と床 正	面積	建物構造 •戸数	枚 •標準住戶
	554.02 m²	4,190.	26 m²		3,6	378.72 m²		51	11.54 m²		3	,595	. 23 m²	R C 10) F
敷地有効面	面積に対する割	合							ŀ	延床面	積に対	する	有効率		
	(60.1%)	(454.5	5%)		(3	99.0%)	((5	5.5%)		(85.8	30 %)	80㎡ 3 L	DK
公法上の規	見制														
用途	地域等	基準建蔽率等		指	定容積	率	基準	容積率	巠等	間口	・奥行	:		前面道路、幅員	等
										間口				路:市道	7.2 m
商業 準防		100) %			400 %			400 %	奥行					
+193										與1]		III 1	寸化坦.	路までの距離:	m
(4)-3 収支															
収入		a 販売単価			住宅	T		420 (000 円 / i	m²	店舗	等			円/m²
427		b販売単価の算	定根	4 Л.			類似地域は					_		 て杏定	137 111
		販売総額	XL1K1	<u>~</u>			XX W - L - 26		分譲可能			-U+X1	X11 O	販売総	
		NA JOING DA	住宅	2			 0 円 / ㎡)) HX .) B	3.595	5.23 m²	=		1,509,99	
			店舗			.20,00	円 / m²			0,000		=		.,000,00	0円
											合 計			1,509,99	
支出			,,, (建築	工事単価	(単価)		設計	監理料	4				
		a 建築工事費(単価)		238.00	0 円 / ㎡	x	(1+	3	%)	=		245.14	0 円 / ㎡
		b建築工事費(単何	語)の算	定根拠	類似建						74)				0 137
		•	,							床面積	<u> </u>			建築工事費	(総額)
		建築工事費(総	額)			245 140	円/m²	•).26 m²	=		1,027,20	
		a 開発負担金				240,140	/] /			4,130	7.20 111			1,027,20	0 円
		b開発負担金の第		9. 执几	開発指	導要綱よ	1) 杳定								013
			17210			販売総額			販売管	理費	上率			販売管理	費
		販売管理費					996,600 円	-			12 %	=			99,592 円
支出合計	+ +					1,000,	200,000 1.	14			12 70			1,208,39	
						40.0/								1,20,00	,
` '	下資本収益率	l lie				12 %					10.4				
投卜資本以	双益率の算定根	!拠			開発事	業者の借	入金利率	・開発 		危険負	担金率	を考し	重して:	<u> </u>	
(4)-5 開発	養スケジュール	,													
Į	目	価格時点からの期	朋間		項目		価格時点	点から	の期間		項目	1		価格時点から	の期間
準備期間		6 ?	ケ月	開発負	担金				0ケ月	販売	管理費(1期	目)		6ケ月
建築工事(1期目)	6 .	ケ月	販売収	入(1期	目)			15 ケ月	販売	管理費(2期	目)		17 ケ月
建築工事(13 2	ケ月	販売収	入(2期	目)			20 ケ月	販売	管理費(3期	目)		0ケ月
建築工事(3期目)	20 ?	ナ月 <u></u>	販売収	入(3期	目)			23ヶ月						
(4)-6 収支	5の複利現価														
	項目		金額		販	売総額比	複	利現価	丁 率	割	引期間 ((月))	複利現価 (x)
収入	販売総額(1			9,728 円		8%)			0.8679	(15 ケ		=		42,084 円
	販売総額(2基	期) 1,08	37 <u>,</u> 19	7,552 円	3 (72%)		×	0.8279	(20 ケ		=	900,0	90,853 円
	販売総額(3基	期) 30	01,99	9,320円) [20%)		×	0.8048	(23 ケ	月)	=	243,0	49,053 円
収入合計			•			-			-		-				81,990 円
支出	建築工事費(0,050円	_	15%)		×	0.9449	(6ケ		=		90,239 円
	建築工事費(2			0,050円	_ `	15%)		×	0.8845	(13 ケ		=		83,804 円
	建築工事費(ご	3期) 7	19,04	0,235 円		70%)		×	0.8279	(20 ケ		=		93,411 円
	開発負担金	4 #0\	20. ==	0 F		0%)		×	1.0000	(0ケ		=		0円
	販売管理費(9,796 円 2,700 円	_	50%)		×	0.9449	(6ケ		=		07,747 円
	販売管理費(ご		90,59	9,796 円		50%)			0.8517	(17 ケ.		=	· ·	63,846 円
士비스틱	販売管理費(ご			0円) [0%)		×	1.0000	(0ケ	月)	=		0円
支出合計		-							<u> </u>		-				39,047 円
(4) = 55	*>± := : = :=::			人の現価					の現価の					開発法による	
(4)-/ 開新	E法による価格	1	1,	247,981	,990 円	-		1,03	39,939,0	147 円	=				42,943 円
	4)-7 開発法による価格 1,247,													226,0	00 円 / ㎡

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 3 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
久留米(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

 鑑定評価額
 10,400,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 46,000 円/㎡

1 基本的事項

	(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
l	(2)安地超杰口	△1 0	/ Γ) (亜+2 の 〔手*5	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
ı	(2)実地調査日	令和 6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	-V/-EIII	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに久	留米市高	良内町字	野内29	44番1	4				地積 (㎡)	1	227	法令上の規制	等
地	形状	敷地(の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の状	4	供給 処理施 没状況		で な交通施 で で が で が で が で が で が で で で で で で で で	設との	2 低専 (60,100)	
	長方形 1:2	住宅 W 1			主宅の中に3 いる住宅地は		南西5.5 市道、 北西側道		7.	K道、 ガス、 F水	南久留	3米2.9 km		(その他)	
(2)	範囲	東 20	0 m、西	200 m、	南 40	m、北	40 m	標準的	り使用	戸建	住宅地				
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 11	m、 奥í	亍 約	20 m、	規模	ŧ	1	220 m²	程度、	形状		
隣 地	地域的特性	特記り	寺にない			街 南西	ī5.5m	市道	交通	南久留	米駅	南東方	法令	2 低専	
域		事項				路			施設	¦2.9 ki	n		規制	(60,100)	
	地域要因の将 来予測				なく、当i 注譲化が進む									割安感があり、 則する。	地域
(3)揖	最有効使用の判定 	戸建住:	宅地						(4)対 の 医)個別的	基地 角	地			+1.0
` ′	経定評価の手法 NATE	取引事件	列比較法	比準価	格	4	6,000 F	9 / m²		긔					
0.)適用	収益還	元法	収益価	格		/ F	9 / m²							
		原価法		積算価	格			9 / m²							
		開発法			による価格	-		9 / m²							
(6)市	5場の特性	等の第一設まで	ー次取得を 車での所要	皆である。 要時間が約	最寄駅ま 約2、3分	ではややと、交通	距離を有る 接近条件I	するが、 は比較的	バス 9良好	停は徒 である	歩圏内。また	にあり、」 、地域内に	上津バィ こおいて	動するサラリ− ′パス及び最寄商 「は以前は樹木炬! 「百万円程度であ	新業施 田の利
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	元法の証	適用は断え れたもので	stした。耳 であり、₹	取引事例比	較法による 高い。本位	る比準価 件では、i	各は、上 市場性を	上記市 を反映	場の特 し客観	性や市性をも	域での相対 有する比≝	付的地位	益性を反映する収 Σ等を考慮して通 を標準とし、昨今	卸に
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の の	対象基 D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	/ m²	100	[]	[]	<u> </u>				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 因の比 較		の の	対象基 の比準 (円/	価格	内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討			} / m²	100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代		の 円 / ㎡ 等と同一地	価変格動		員	手も影響	して	双引価材	各は上昇	5る。物価清 対続いては	いる。	」 受費の先高感が強 ひ部に比し割安感	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振港地番号	標準地		-	形 状成 況	要 图	IJ、	ミニ分	譲地の	の売行る	きも好詞			かいことのである。	
の等前か	公示価格	+1.1	% 半年	円 / ㎡ 間	B B の	要思	国	削的要因	に変動	勧はない	l _o				
						1									

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)	画りの形状	也 接面 犬 状況	i道路σ	シ 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米60	C 久日	留米市				更地	()	長方刑	≶ 南5.9	m市道				I 低専 50,80)
	- 90															
b	久留米 6 · · · · 64		留米市				貸家 建付地	()	お形	長 東4 m	私道				2 低専 60 ,100)
c	久留米 6						更地			ほぼ長	長 南西8	.6 m県	 道		-	 l 住居
								()	方形					(60,200)
	- 62															
d	久留米 6 ·		留米市				建付 地	()	長方刑	育3.7	m市道				I 中専 60,160)
e	- 21	5						()							
NO	取引個 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のに		推定標達格(円/I		個別的比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	() 819	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100 [100.0]		38,575			11	,855	街路	C	0.0	45,300
b	()	100	[100.5] 100	100	100		·	_100				交通・ 接近		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
c	()	[100.0] 100	[100.5]	[100.0] 	100		40,695	100			,571	環境 画地		.0	46,000
d	()	[100.0] 	100	100	_100		49,815	100			,618	行政		0.0	46,100
e	56,	363	[100.0] 	100	[100.0] 	[104.0] 		54,900	[120 		45	,447	その他	[101.	0.0 0]	45,900
NO	ア事情 1	(日坡		100 補正の内記		[]			[要因の比較	の中間		100		
NO	の内容変			作正のりむ					-	上,6.7 33	ᇎᅜᅼᅅᇿᆥᄽ	.VD [2] G/\				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 野路	0.0) 交通	i・接近	+2.0	環境	-14.0
	+	-0.25	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 亍政	-2.0) そ の	他	0.0		
b			街路	-3.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	 野路	-4.0) 交通	・接近	0.0	環境	-7.0
	+	-0.09	画地	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 丁 政	0.0	_ そ の	他	0.0		
c	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 野路	+2.0) 交通	・接近	+2.0	環境	+5.0
	+	-0.09	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0 f	 亍政	0.0		 他	0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	├ ├交通・接	延 0.0	環境		0.0	 野路	-5.0) 交通	・接近	+6.0	環境	+20.0
	+	-0.25		+4.0	L ¦行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0 1	 亍政	0.0		 他	0.0	L	
e	9/	6/月	街路		 交通・接	近	環境		箱	 野路		交通	i・接近		環境	
_																

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 46,000 円/㎡] |

													入田不	(乐)		3	七地-3
(2)積算価格算	拿定内	訳														
(2)-1 原信	五法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把握	星が	困難であ	るため	0				
(2)-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可能	念場合	の価格										
:	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
	素地の取得	価格	事情補	ìŒ	時点修正	素地の価格	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	造	成工事費		標準化	化補正	時点何	修正	道側	多正後	事費の補 の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/n	n)						(円/㎡)
			<u>100</u>		100						<u>10</u>	<u>0</u>]	10]			
Γ.	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	図で		要因の比		的要因	の 耳	 再調達	原価
	(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	际	:した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(円/m²)
			100]	100				(%)	<u>10</u>	0]	<u>L</u>	1			
1	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F	9 / m²		'		
内	訳						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地:	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境			行政			その他	b b	
70) IID) (/再 + 夕 を	<u>~</u> — —	±⊓														

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	言を主とする住宅地域	で、賃貸市場が未成熟で	であるため。		

(4)開発法による価格算	定内訳							
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法	去を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総		投下資本収益率	販売	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	9 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 4 宅地-1

					_ 3
八田小(示)	田門木	田岡おり	гон		
久留米(県) - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	 不動産鑑定士 中村 世明	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所	

鑑定評価額 8,630,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,200 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 18日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 6年 6月 26日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久留米市	三潴町田川	字中原 5 2	2番7外					地積 (㎡)	(260	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	②の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	(都) 1住居 (60,200)
-	正方形	住宅 W 2	中規模住宅地	東の一般住宅 地域	言が多い	南東5 m 市道		;	水道	三潴500) m		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 80	m、北	150 m	標準	的使用	戸建	 住宅地			
近四	標準的画地の形状	大等 間口	約 16	m、 奥行		16 m、	規	模		250 ㎡程	度、	形状 [E方形
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 5.	0 m市道	i	交通	三潴馬	R 北西:	方500 m	法令	(都) 1住居
域		事項!			路 -			施設	1			規制	(60,200)
-	地域要因の将		世で特段の	変動要因I		 られず、	今後も		ような	利用状況		1	〕 続くものと予測する
	来予測	0											
(3) 晶	最有効使用の判定	戸建住宅地						(対象基準 の個別的	^{‡地} なし り要	. 1		
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	————— 格	33	3,200 l	円/㎡		因				
Ø	D適用	収益還元法	収益価	格		/	円/m²						
		原価法	積算価	各		/	円/㎡						
		開発法		こよる価格			円/㎡						
(6) ਜ	市場の特性	るサラリーマン	/世帯が中心	いとなる。:	久留米市中	中心部に	比べ相	対的な	ù割安感	により、	住宅地の	重要に	の企業、事業に勤務す は底堅く地価も上昇傾 こあるものと思料する
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	料する。収益還	≣元法は、ほ 記地として0	死成の戸建 D取引が支i	住宅地域で 配的であり	で、経済 Ĵ、市場	合理的 の実情	な賃貸 を反明	資経営想 やした比	定が困難	能であるた	め適用	が試算できたものと思 目できなかった。自己 り類似する他の公示・
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	基価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	小元1冊移		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100				正	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	対象基 の比準 (円 /	連価格	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/㎡	100	[]	[]	100	_				行政 その他		その他
(10) 対年 象基 準価	終続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討		00 円/㎡ b等と同一地	価 変動 状況	地域	引 る。							F間では微減傾向にあ 記感による需要が認め
地格の等前か	標準地番号 公示価格	+2.5 % 半年	- 円/㎡ 手間	要 因 % の	 (個別的 要 因		引的要[因に変	動はない	۱.			

NO	取引		所在及び地	番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	(² \	画	地	接面道路	各の <u>=</u>	主要交通	施	法令上の規
	例番号	₹	」等 			点	型		(m²)	の形	:状	状況 	話	その状況		制等
а	久留米6	C久	留米市				更地	(長方)	形	北5 m市道	Ī			1住居 (60,200)
	- 9	15														
b	久留米 6	5 C 久	留米市				建付地	(長方)	形	北東4.5 m 南東5.5 m				1 低専 (60,80)
	- 7	04						,				角地				
С	久留米 6		留米市				更地	(長方)	形	東3.6 m市	道			1 中専 (60,160)
		10	б л \/ →				冶 中			1-1-	· =	声4 …4/ **				2.低市
d	久留米 6 		留米市				貸家 建付地	(ほぼ		東4 m私道	<u>l</u>			2 低専 (60,100)
e	- 6	48														
_	_							()						
10	取引(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		建定標準価 (円/㎡)	個別比較	 的要因(D	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,029	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		24 020	10	<u>0</u> 1.9]		22 201	街路	(0.0	22, 40
b	(+,029	100.03	[100.0]	_100	100.03		34,029	_10			33,395	· 交通・ 接近	(0.0	33,40
	28	3,645	[100.0]	100	[100.0]	-		31,204	+	4.5]		33,020	環境	(0.0	33,00
C	(37) 7,597	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [100.0]		39,138	10	7.5]		33,309	画地	(0.0	33,30
d	()	_100	[100.5]	_100	_100		<u> </u>	_10			<u> </u>	一行政		0.0	
e	(9,278	[100.0] 100	100	[100.0] 100	100		40,695	10	4.0]		35,697	′ その他	! (. [100]	0.0	35,70
_	(,		100		[]]]				100		
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因	の比較の内	訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	· 6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	₹通・接近	-1.0	環境	+5.
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	しての	他	0.0	行政		0.0	 - の他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	· 6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	逐通・接近	-8.0	環境	+7.
		0.00	画地	-8.2	├───	0.0	\ 	 他	0.0	行政		-2.0	 - の他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	· 6近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	₹通・接近	-7.0	環境	+33.
		+0.37	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	て の	 他	0.0	行政		0.0	 - の他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路	-3.0	 交通・接	·····································	 環境		0.0	街路		-4.0	逐通・接近	-15.0	環境	+33.
		+0.09	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	-	 他	0.0	行政		0.0	 - の他	+5.0	· L	
e		% / 月	街路		│ │交通・持		¦ 環境			街路		3	逐通・接近		環境	<u> </u>
			画地		└		└ ¦その	-		 行政		 -	 - の他		- L	

												人田小	(木)		+	七地-3
(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	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	誰	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補正	時点値	修正	道修	延後σ	■費の補 ○価格]/ ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	<u> 『で</u>	地域要因のb 較	也 個別的 比較	的要因の) I	調達原	価
	(円/	m²)					の間(音) (円/㎡)	か	(円/n	ı̈́)	#X	LLTX			(F] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []					
Ź	热成度修正		[]	/ 100	•		積算	西格			円/m²				
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率都	受動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地址	域要因の比!	較		街路	Ž	交通	・接近		環境		行政			その他	3	

(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	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)	(13)	(11)	(11)	(13)	(1-9)					
						,	%					
	収益価格		円 (円/m²)								
	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	持ち家が殆どの戸建 のため収益還元法は		で戸建住宅の一棟貸しの)賃貸が稀に見られる	程度で、賃貸市場が	未成熟					

(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		の理由				
収入	の現価の総和	支出の現	見価の総和]	投下資本収益率	販売	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	去による価格			•	円 (円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額 5,390,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6)	[令和 6年1月]	円/m²
 (2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
	マ개 0 부 0/3 24 II	(コ)川山1日の71至天気	т.т. іш1п	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	沙连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グにク	留米市藤	山町字り	7リコ103	3 7番					地利 (m²)		364	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 近の状況	设との	「調区」 (70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		家住宅	見模の一般住 記等が混在す 也の多い住宅	る周辺	北西5.3 市道	m		 水道	西鉄ク	ス留米6.2 kr	n	(その他)
(2)	範囲	東 100	Dm、西	30 m、	南 30	m、北	90 m	標準	的使用	農家	住宅地	!		
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 15	i m、 奥行	方 約	20 m、	規	模		300 m²	程度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	きにない			街-5.	3 m市道	Ī	交通施設	「西鉄ク ¦6.2 k		界 南東方	法令規制	「調区」
	地域要因の将 来予測	市街化			 E宅を中心Ⅰ ものと思料	こ、一般			る住宅				助は見る	¦ 受けられず、今後も
(3)重	そう <i>派</i> 最有効使用の判定	農家住							(4)	が象基準 対象基準 の個別的 因	隼地 た			
` ′	鑑定評価の手法)適用	収益還え	列比較法 元法	比準価収益価	格	14	/	円/㎡ 円/㎡		4				
		原価法		積算価	格			円 / ㎡	_					
		開発法	A		による価格			円/㎡		40 ()		- /	 	
(6) 計	5場の特性	な需要で	皆は地縁的 主宅需要に	り選好性で は限定的で	を有する個。	人等である 料される。	る。当地 当地域	域は市	街化部	調整区域	tで、IE	来から形成	なされた	が住宅地域である。主 上農家住宅地域である ラツキがあるため、中
竹枝	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	場は成熟	熟している 西格で実記	るとは言え E的であり	えず、収益)	還元法のi おける価	適用は断 各形成の	念した 実態を	:。比準 :反映 l	≛価格は ノ、規範	t、代替 性は高	替・競争関係 高いものと判	系にある 削断され	が中心である。賃貸市 5現実の取引事例から 1る。従って、市場の した。
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	更 個別 世 要因 比較]の	対象基 の規準 (円 /	き価格	標内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	1			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較]の	対象基 の比準 (円 /	き価格 へんごう	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			/ m²	100	100	100	100	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格) 円/㎡	価 変格動	一般的 要 因	司」宅	需要は	堅調に	推移し [.]	ている。			生に優れるエリアの住
基準 準価 地格	村 代表標準地 標準地 番兒	週邛点(代 標準地	,衣惊牛地等	₹C回 [—] 地 -	形状成況要		家	主宅地	域で需	要はや	や弱い			市街化調整区域の農 曽傾向にある。
の等前か	公示価格	要 因 の	要 医	I .	引的要	因に変	動はない	, I ₀						

(1)	比準価格算	草定内	訳													,
NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	の形		道路の	註 設(要交通が 要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米60	2 久隆	留米市				建付地	(ほぼ) 形	(台 北東3.0 南東3.2 角地	6 m県道 2 m				1 低専 (50,80)
	- 62															
b	久留米 6 0 - 630		留米市				更地	(ほぼ 形	〔台 南西6. 2	2 m市道				「調区」 (70,200)
c	久留米60		留米市				更地	(ほぼ) 方形	#	m市道				1 低専 (60,80)
	- 918	8									角地					
d	久留米 6 0 - 90:		留米市				建付地	(不整)	部 南西5.8	8 m市道				「調区」
e	- 903	_	留米市				建付地	(ほぼ) 形	(整 南西4.8	 8 m市道				「調区」
	- 60	8														
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付注 価の補注			定価格円/㎡)	地震	域要 比較	推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	勺要因σ		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[101.8]	100	100			_10			街		0	0.0	
b	18,	809	100.0]	100 [100.0]	100.0	100		20,567	10	4.8]	15,2	257 接	通·	0	0.0	15,300
	16,	871	[100.0]	100.0	[/	[100.0]		16,871		2.2]	15,0		境	0	0.0	15,000
С	()	100	[101.8]	100	100			10			画	地	0	0.0	
d	13,	961	100.0]	100 [102.3]	100	100		13,798	10	2.5]	14,9	917 行	政	0	0.0	14,900
u	14,	551	[100.0]	100	[100.0	-		15,346		8.8]	15,	532 そ	の他	0	0.0	15,500
e	()	100	[100.0]	100	100			_10					[100.	o] [
NO.] [100.0]		10,441			13,5	<u> </u>		100		13,300
NO	の内容変		ソ標準1七	補正の内記	π					土地場	複数の比較の	기사자				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	接近 _{0.0}	環境	:	0.0	街路	-5.0	交通・	接近	+3.0	環境	+30.0
	+	0.25	 画地		¦行政		その		-	 行政		その他		0.0	<u></u> _	
b	正常 %	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		交通・			環境	; +10.0
		0.00	画地		- - 行政		- - その			 行政		_ その他		0.0	 -	
c	正常 %	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		交通・			環境	-10.0
		0.25			- - 行政		- - その			 行政		ところ		0.0	L	
	正常 %	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		交通・			環境	+5.0
d i					<u> </u>					 行政		その他		0.0	L	+5.U
d	+	0.25	画地	2 0	1TILY	^ ^		כטו	Λ Λ							
			凹地		¦行政 - - - 交通・		¦その - 環境		0.0			1			□環境	45.0
	正常 %		街路	0.0	「行政 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	接近 0.0	- 環境 - 環境 - よ		0.0	街路 行政	-2.0	交通・ その他	接近 		· 環境 - -	-15.0

(2)	積算価格 算	9字内部	<u> </u>											久留米	(県)	- 5	5	宅地-3
(2)				<i>†</i> >! \	 場合その理													
								市街地の	ため									
(2)			寺に仔	し原	価法の適用	ם ינל	能な場合(
ĭ	き成事例番	号				-		所在及	び地番									
Ę,	素地の取得	価格	事情補	正	時点修	正	│の価ホ		造	成工事費	7 -	標準	化補正	時点個	修正	道修	延後σ.	費の補 2価格
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/r	ที) ——						(F.] / m²)
			100 [100	_1						10	1	<u>[</u>				
	 寸帯費用		 標準化			īF	付帯額	豊用の補修	有	i効宅地化 ^፯	軽で	地域	要因の比		~ 内要因の	車	調達原	
·	(円/	m²)	13. 1 12	, , , , ,		_	正後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/r		較	200	比較	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,] / m²)
			100 [<u>) </u>	<u>L</u>					(%)	10	00					
烹			[1	/ 100				積算	 価格			Щ	/ m²				
内記	R		L															
素地	事情の 内容	月率変	動率	造	標準化補口	Ξ			月翌	整変動率 整変動率	付#	標準化	補正				月率级	芝動率
				成工						0/ / 0	帯費							0/ / 0
			% / 月	事費						% / 月	用							% / 月
tibti	 域要因の比	較		街路	<u> </u>			 ・接近		環境			行政		7	その他	1	
	**************************************			1232	-H			18.2		40.70			1320			- 07 12		
(3)	収益価格算	章定内訳	}															
(3)	-1 収益還	元法(直	——— [接法)の)適月	 月又は収益過	還元法	去が適用で	ごきない場	今の理	——— ∄								
	総収益		4/2	費月	 月	4	纯収益			帰属する		土地に帰	属する		入期間修	≸正	還元	元利回り
直 接		(円	1)		(円)			(円)	純収益	(円)		純収益	(円)	後の	純収益 (円)		(r-g)
法														()		() %
	収益価	格				円	(円	/ m²)							ı	
		格が試算かった場																
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合そ <i>0</i>	用 市街		調整区域に打	定さ	<u> </u>	市場が成熟	 !してい	るとは <i>いえ</i>	ない	ため。						
	以下、収益	益還元法	適用の均	場合	は、宅地 -	4	(3) - 2 ^											
(4)	<u></u> 開発法に。	よる価格	算定内	 訳														
(4)		去の適用		** -る	しない	開	 発法を適用	 月する場合	の理由									
. ,	収入の現			支出	の現価の総			本収益率			宅)	分譲 つ	丁能床面積	建	築工事費	ŧ	延月	· 下面積

(4)-1 開発法の適用	する しない 開発	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)
	開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

 鑑定評価額
 28,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 94,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 22日	(6)	[令和 6年1月]	73,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工告/压+6	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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																	
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに久	留米市詞	取訪野町字	≥松田 2 1	03番4					地 (m			298	法	令上の規	制等
地地	形状	敷地の	の利用の	現周記況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要なる近の	交通施設 状況	足との	1 住 (60	居 ,200)	
	形 5:1	住宅 W 2		中規格が開	莫一般住宅 浄な住宅地	が建ち並 域	西4.5 市道	m	7	水道、 ガス、 下水	西鉄		₭ 1.1 km	1		での他) . 180)	
(2)	範囲	東 80)m、西	70 m、) m、北	100 m	煙淮	 的使用	I 任屆	 住宅 [;]	l+h			(00)	, 100)	
近	<u> </u>		間口			/···、	15 m					n²程度	. :	形状	吉方王	 ド	
隣 —	地域的特性			き事項はな		街 4.			·^ 交通				` 有東方	法令			
地域		事項				路		~	施設	1.1 k			.55,175	規制	(60	,180)	
	地域要因の将 来予測	中規模のあること	一般住宅とから、	三が建ち並 上昇傾向	が住宅地 で推移す	域でありると予測	、今後 [:] する。	も現状を	E維持 ⁻	すると	予測 [·]	する。	地価才	· 〈準は、	住	宅需要が	堅調で
(3)最有	可効使用の判定	低層住	宅地						0	対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない					
(,	評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	9	4,000	円/㎡		긔							
の通	9用	収益還え	元法	収益価		6	5,800	円/㎡									
		原価法		積算価			/	円/㎡	_								
		開発法	A		による価格		/	円/㎡	<u></u>	L K-7		AA 1 _ \3	Z#L_L =	/EL -		· - 118	1.82-14
(6)市埠	易の特性	である。 れる住宅	低金利 記地にお	や住宅税が	制等の住宅 宅需要が緊	「等の住宅」 取得に有る 調であり、 要中心で	利な環境 地価の	竟が続い	ている	ことを	背景	に、ク	ス留米市	中心部	等に	近い利便	性に優
〉 検記	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 O決定の理由	標準地には想定等	こ最有効 等の不確	使用の賃1 実性を多	貸用建物の く含むため	I例から試 D建築を想 D、価格の I地との検	定してぇ 情度にも	i i が う や 難を	ので、 有する	収益性 。よっ	を反って、	映した 信頼性	た価格で 生が高い	あるか 比準値	、 j格を	定項目に	ついて
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	と 要		対象基 の規準 (円 /	価格	内	事 3	5路 2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	[100]				E ?	画地 テ政 D他		因	行政 その他	
(9) 指か	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	, 地域 因の比 較	と 要		対象基 の比準 (円/	価格	内道	票 往 集 3	5路 交通	0.0	地域	街路 交通	0.0
定ら	久留米(県)		- 17			+^		*^	(13)	,	訳		景境	0.0	要	環境	-2.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	f	[107.7]	100	100	[100	0.0]	00	000			画地 亍政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	84,	500 円	/ m²	100	[100.0]	[97.0]	100)	93	3,800			の他	0.0		3 10	3.0
(10) 対年ら	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討	88,0	00 円/㎡	価 変											いること を見せて	
象標の 基準検 準価討	代表標準地	通地点(代 標準地			成 没	大		P心部近し が、総額の							が多	らいエリア	'である
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+6.8	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	個別的要別	为) 個	別的要問	因の変	動はなり	, ۱。						
או ווא.	夕 数 学 牛 田	70.0	70 + F	FIEI)	/0 07	1											

۷0	取引事 例番号	j	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	色路の	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米60		留米市				更地	(また 方邪		南東3.7	m市道	Ī			1 住居 (60,160)
b	- 3 久留米 6						建付			長方	- 那:	南4 m市	 道				1 中専
~	- 3		T\(\l)				地	()	3712	113	~				(60, 160)
c	久留米6	_	留米市				更地	(ほほ) 方形		東4 m市 北4.7 m 角地					1 中専 (70,188)
_	- 20	_					777.1				5 T /		<u> </u>				4 4 =
d	久留米 6 - 21		留米市				建付 地	(不 惠 	圣 州乡	北東2.4	m市道				1 中専 (60,160)
e	- 21 久留米 6	_					 建付			台刑	<u> </u>	東5.5 m	 市道				 1 住居
	- 60	4					地	(,)							(70,200)
VO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要北較		性定標準((円/㎡)		個別的比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(117,	032	100 [100.0]	[103.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		120,777	100 [124			97,0		計路	0	.0	97,100
b	()	100.03	[100.9]	100	100.03		120,777	100			97,0		泛通・ 接近	0	.0	97,100
	75,	297	[100.0]	100	[100.0]	-		75,975	[80			94,3	79 _‡	環境	0	.0	94,400
С	(66,	, 357	<u>100</u> [100.0]	[102.1] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		66,422	100 [72	2.0]		92,2	53	画地		.0	92,300
d	()	100	[100.9]	100	100			100					亍政 		.0	
 e	48,	,167	100.0]	100 [106.9]	100	100		61,364	100			97,2	49	その他	0 [100 .0	.0 1	97,200
_	73,	663				[95.0]		92,100				93,1	24		100		93,100
10	ア事情の内容を	7月率 空動率	ウ標準化	補正の内訓	7					工地域	域要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通	接近	-6.0	環境	+35.0
	+	0.64	画地	0.0	 行政	0.0	¦その	· 他	0.0	· 行政		0.0	その他	 Ե	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		-1.0	交通	接近	-2.0	環境	-17.0
	+	-0.23	 画地		 行政		その			· 行政		i	 そのft		0.0	L	
	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路					-3.0	環境	-25.0
	+	-0.52	 画地		- - - 行政		- そ の			 行政		i	 そのft		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		_ _ 交通・接		環境		0.0	街路					-3.0	環境	-30.0
		-0.30			_ 行政		゠゚゠゠゠			 行政		i	 その他		0.0	L	-50.0
 e	正常 9	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路					+2.0	環境	4.0
-		0.63					L			55品 行政		i	 その他		i	L	-4.0
			PEN / IC	-5.0	 	0.0	¦その	ت ا	0.0	ΙJIX		0.0	الاناا	٥	0.0		

(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	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合(の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
198	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
												<u>10</u>) <u>0 </u>		1		
ſ	(円/㎡)			Z補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		が宅地化率 けた価格 (円/m		地域較	要因の)比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	L10]		
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	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
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	4,690,027	1,039,180	3,650,847	2,989,600	661,247	(0.9780) 646,700	(3.7 0.4)								
	収益価格	19,596,970	円 (65	5,800 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 開発法を適用する場合の理由												
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積							
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)							
開発法による価格		円 (円/㎡)										

(3)-2 想定建	建物の状	 状況										人田小(宗)		
	用	途	建	築面積		(m²)		構造・『	谐層		延	床面積		(m²)
共同住宅					140	0.00	L S	2 F	:				2	280.00
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	
			21					2 2				前面道路	:市道	4.5 m
1 住居		60	%	200 %		180 %		298 m	21.	0 mx	13.0 ı	m 特定道路。	までの距離	: m
想定建物の	の概要	2 L D K (約47m	う6戸を	想定		σ	有効率 理由	10	0.0 %	外階	段であるため		
(3)-3 総収益]訳					-							
階層	用道		下面積	有效率	有	対面積	1㎡当た 支払賃料	リ月額	月	額支払賃		a保証金等(月	数) a保証	金等 (円)
ra/e			(m) (%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等 (円)
	# = 4	ì÷	1/0 (0 100	0	140.00		1,370		104	,800	1.	0	191,800
1 ~ 1	共同信	rt	140.0	100		140.00		1,3/0		191	,000	1.	0	191,800
	 共同년	主宅	140.0	0 100	0	140.00		1,400		196	,000	1.		196,000
2 ~ 2	, , , , ,										,	1.	0	196,000
~											-			
~											-			
										-				
~					_									387,800
計)		280.0	0 100	.0	280.00				387	,800			387,800
年額支払賃		1		•				387,	800 円	3 × 12	ケ月	=	4.	653,600 円
a共益費(管	管理費)						円/㎡	×		m²x	12ケ	月 =		0 円
		の算出根拠												
	•	車場使用料等)			5	,000 円/台	×	;	3 台×12	2ケ月+		=	180,000 円
		根拠、金額)				4 /	252 COO III) n/			0 円
空室等に。 (+ a)x 3		₹相当額 ʌ(%)+(×	空室率Ⅰ	3 (%))	+		553,600 円 180,000 円) %) % =	_		241,680 円
以上計	+ a+				<u> </u>		100,000 []	^		5.0	70 -		4	591,920 円
		益(空室損失考				387.	800 円 ×	95	.0 %	×	1	1.00 % =		3,684 円
		- <u>(</u> - - 		考慮後)		償却名	丰数(4 1	羊)	運用利		1.00 %)		
スの仕の間	λ - ボ =	伊証合金でで	1 4 / 🜣 🗁 "	3. 什 . 本 声 / 4 ×		387,	800 円 x	95	.0 %			0.2563 =		94,423 円
その他の収え総収益		保証金等の運用	金(公至护	大考順後)			円 x	027 円	%			% = 15,738	四/m²)	0 円
		+ +	1の管山+	=====================================) 内(+++	-	041 🗇		(10,730	1 1/ 111)	
	-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 事例番号 事例の実際 事情補 実質賃料 正 (円/㎡)				寺点修)内は支持 標準化 補正	☑員科 建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準降品		査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基	基準階の賃料
a 久留米 6)) 1,717 -				00.0] 00	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [105		100 [99.0]	1,479	対象基準降力を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象といる。	
b 久留米 6)	5(賃	1,305	10		00.0]	100 [100.0]	100 [99.0]			100 [104.0]	1,334	月額支払	.賃料 1,400 円/㎡)
С -	100				00	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u>]	<u>100</u>]		基準階	2 F B

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	三額相当額				算出	根 拠		
修繕費		202,000	円		50,500,	000 ×	0.4	%	
維持管理費		241,680	円		4,833,	600 ×	5.0	%	
公租公課	土地	65,300	円						
ᅺᅋᅺᇞ	建物	429,200	円		50,500,	000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		50,500	円		50,500,	000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		50,500	円		50,500,	000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円						
総費用									
~		1,039,180	円	(3,487 F	9/m²)	(経費率	22.2 %)
(3)-6 基本利率等									
r :基本利率		3.7	%	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:躯体の総	E済的耐用	年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格) ——————	40	%	n ♭ : 仕上の絲 ———	E済的耐用	年数			25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c:設備の約	Z済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期	間を考慮し	ンた修正率 	<u> </u>		0.9780
(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		50,500,000 F	9	175,0	100 円/㎡	×	280.00 m	設計監 x (100%+	
元利逓増償還率		0.0592			·部分 40 % +	0.0595 ×	仕上部分 40 %	+ 0.0859;	設備部分 ・ 20 %
建物等に帰属する純収益		2,989,600 F							
X	(10,032 円/	m²)						
(3)-8 土地に帰属する純収益									- m
総収益								4,690,027	
総費用								1,039,180	
純収益 - 								3,650,847	
建物等に帰属する純収益								2,989,600	
土地に帰属する純収益 -	3_L							646,700	
未収入期間を考慮した土地に帰属 ×	事する純収益			() 日/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%						
		19,596,970	円	(65,800) 円/㎡

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額17,900,000 円1 ㎡当たりの価格80,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点 令	和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6)路	[令和 6年1月]	60,000 円/㎡
(2)実地調査日 令	·和 6年 6月 24日	 (5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	倍
,	地としての鑑定評価	(3)間間の列車が	T-13 IM 14	価	<u></u> 倍率種別	

	盤化計1川預り沃ル	-07-EH 07:	<u> </u>														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	, L		4丁目 2 - 2 3	08番15	5					地 (m²			221	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	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	接	要な	交通施記 伏況	分との	1中 (60	·専 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			美一般住宅が 然とした住宅		西4 m 市道			水道、 下水	花畑	2.5 k	m		(₹	: の他)	
															(60	,160)	
(2)	範囲	東 80 m		60 m、		m、北	90 m		的使用	-	住宅均						
近隣	標準的画地の形料			勺 12.5	m、 奥行	約	18 m		模		220 n	rì程度		形状	長方見	形	
地域	地域的特性	特記 特に - 事項	ない			街 基準 4.	方位北 0 m市	道	交通 施設	1	駅南	東方2	2.5 km	法令		中専 ,160)	
		区画整然と	- 1 , <i>t</i> E	明静か年			ている	ことかに			11+ = 6	か良な	なか足に		が始ま	はされて	1.1 < ±
	来予測	のと予測さ			山上城光月)	1713X C 1 0	CVID	C C /J '.	J, _	71 07 [6]	100	<i>,,</i>) '& ID L	L 200 - 70 1	J ME:	10 6 10 6	V
	侵有効使用の判定	低層住宅 [‡]								対象基準 の個別的 因	準地 :	方位					+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比		比準価			3,500	円/㎡									
0.)適用	収益還元法		収益価		6	0,600	円/㎡	-								
		原価法		積算価			/	円/m²	_								
		開発法			による価格		/	円/㎡					Medialor A				
(6)可	万場の特性	同一需給圏 え、市外が 万円前後で 需要は堅調	らの需 ある。	要者(作	固人中心): イパス背後(も見込ま	れる。氰	需要の中	心とし	しては中	□規模i	画地	(220	(m²) て	土地	地総額 1	, 600
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	収益還元法 らざるを得 益性は殆ど 視するとと	ない事 重要視	等より、 されない	比準価格! ハことから、	こ比して! ここで!	収益価 は対象基	各が低位 き準地に	に求めた	かられた り近接す	と考:	えられ 例を重	1る。し 直視する	かし、 等して	住宅求め	地においた た比準化	1ては収 価格を重
(8)	代表標準地	標準地		時点	標準化	地域引		別的		基準地	標		 封路	0.0	地	街路	0.0
公規			40	修正	補正	較	し 安比	因の 較		隼価格 │ / ㎡) │	内组织		通	0.0	域	交通	+3.0
示準 価と		-	13								71 不		環境 画地	0.0	要因	環境 行政	+11.0
格し	公示価格		-	103.4]	100	100	[101		8	0,400	ı.		一) 亍政	0.0	_	その他	0.0
をた		000 円/m		100	[100.0]	[114.3]							の他	0.0			
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)		17	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内 対 訳 (4)		5路 泛通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +3.0 +11.0
基の		地の価格	Γ.	107.71	100	100	[101	.01			補		画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	0.4	500 円/m	. -	100	[100.0]	[114.3]	- -	<u> </u>	8	0,400			テ政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年	送続 新規 前年標準価格		77,500	円/㎡	価 変	要思		(留米市 需要は					が、生活	5利便性	上に優	憂れるエ!	リアの住
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(代表标 標準地	票準地等	と同一地	格 動 形 状 成 況		或) ஜ் 目)	『外型店 ∶しての	舗等か 人気は	建ち並高く、	ぶ上津 需要は	ミバイ は 堅調。	パス背後	後の住宅	地垣	域であり、	住宅地
地格の等	公示価格		要 因		5) 個	別的要	因に変	動はな	l 1 _°								
前か	変動率 年間	+4.4 %	半年間	J	% の		-										

VO	取引事			也番並びに	「住居表		類型	地積			画地	接面道	路の	主要交通施	
	例番号		」等			点	型		(m²)	の刑	肜状	状況	計	役の状況	制等
a	久留米6	c 久l	留米市				建付地	,		ほぼり	ぎ長 ド	西6 m市i 北6 m	Ĭ		1住居 (70,200)
								() / / / /		準角地			(::,=::,
	- 60	_	5π \/. →				7# /-			1-71-	**************************************	北西5 mī	F.*		1 住居
U	久留米6		当不巾				建付地	(ほほ 形	金金	YPEGO III	印色		(60,200)
	- 2	5													
c	久留米6	C 久	留米市				更地	,		不图	隆形	南4.4 mī 西4 m	5道		1 低専 (50,80)
								()		二方路			(30,80)
_	- 62		~~.\.				/-								. 15
d	久留米6	디	留米市				建付地	(ほほ 方邪		南西4 mī 南東3.3			1 低専 (60,80)
	- 20	Ω										角地			
e	久留米 6		 留米市				更地			[El		東6.6 mī	5道		1 中専
								() 方刑 	乡				(60,200)
	- 61			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·											
10	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地 因の	域要 比較		住定標準価 (円/㎡)	i 固別 比較	則的要因の え な	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[102.5]	100	100		05.004				04.04	街路	0.0	
b	(,816 (100.0]	100 [106.4]	100.0	100		85,061	100	3.8]		81,94	7_ 交通・ 接近	0.0	82,800
	77,	632	[100.0]	100	[100.0]	-		82,600	+ -	5.7]		85,41	9 環境	0.0	86,300
C	(65,	, 877	100 [100.0]	[102.7] 100	100	100 [97.0]		69,748	100 [87			79,71		+1.0	80,500
d	()	100	[102.3]	100	100		04 050	100			00.05	一 行政	0.0	
e	(621	100.0]	100 [102.1]	100.0	100		61,053	100	5.7]		80,65	1 その他	0.0 [101.0]	, ·
			[100.0]	100	[/]	[100.0]		74,049	[85	5.7]		86,40		100	87,300
10	ア事情への内容の			補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の「	勺訳		
— а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	t +3.0 H	環境 -5.0
	+	-0.21	画地	+1.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+1.0	 その他	0.0	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・打	·····································	環境		0.0	街路		+1.0		+3.0 H	
	-	-0.64	画地	0.0	└		しての		0.0	 行政		+1.0	 その他	0.0	
 c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路			 交通・接近		
	+	-0.27	画地		 ¦行政		- そ の		· 	 行政		i	 その他	0.0	
d d	正常 9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		- 1	 交通・接近		環境 - 25.0
		-0.45			¦行政		 その			 行政			 その他	0.0	-25.(
 e	正常 9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・接近		環境 00 /
-		0.23					~~ そ の		-	55品 行政		L			^{艮-児} -20.(
			ᄣ	0.0	ΥΨΓΓΓ	0.0	(0)	ت ا	0.0	ΙJIIX		+1.0	こうに	0.0	

											. ,		
(2)積算価格算定	官内訳												
(2)-1 原価法	まが適用でき	ない場	易合その理由 しゅうしゅう	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原何	はの適用が可	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 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>100</u> []		00		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		貴用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)	1.3.	(円/m	ı̈́)					(円/㎡)
	100	<u>) </u>	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正]]	/ 100			積算個	西格		F	円 / m²			
内訳					·								
素 事情の 月地 内容]率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,804,431	789,052	3,015,379	2,563,360	452,019	(0.9780) 442,075	(3.7 0.4)
	収益価格	13,396,212	円 (60	0,600 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)開勢	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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出σ)現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定額	単物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::								久留米(県) ————	- 7	モ地-4
		用	 途	建築面	積	(m²)		構造・阿	皆層	3ī	 £床面積		(m²)
共同	目住宅					120.00	LS	2 F	:			240.0	0
2	法上の規	制等											
用道	金地域等		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	
1 月	専		60 %)	200 %	160 %		221 m²		m× 18.0	前面道路:	: 市道	4.0 m m
九	思定建物の)概要	1階~2階:	」 共同住宅	(6 0 n	n²x 4戸)		 有効率 理由	100.	0 % 外階	野の為。	C CODELPGE .	
(3)	-3 総収記	(首里は	 1≐R										
. ,	階層	用途			 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
	阳眉			_	(%)	(m²)				(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	ı ~ 1	共同信	主宅	120.00	100.0	120.00		1,300		156,000	2.0	0 3	12,000
		共同信	主宅	120.00	100.0	120.00		1,310		157,200	2.	0 3	14,400
2	2 ~ 2												
	~												
	~												
	~												
	計			240.00	100.0	240.00				313,200		6	26,400
左	F額支払賃	對						313,	200 円;	x 12ケ月	=	3,758,	400 円
а	共益費(管	宮理費)					円/㎡	×		m²x 12ク	「月 =		0 円
			の算出根拠			共益費を別途	き授受する 竹	貫行はな	いため	、計上し	ない		
		•	車場使用料等)				5,000 円/台			台×12ケ月	+	= 240,	000円
Í	資倒れ損労	₹(算出	根拠、金額)			敷金等により			いるため				0 円
	≧室等に↓ + a)x ≤		E相当額 √(%)+(×空	空率 R(%))		758,400 円			5.0 %		400	000 TI
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	+ a+	-	- -	,,,	+	240,000 円	×		5.0 %			920 円 480 円
			· · · ﴿空室損失考慮	後)		626	,400 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =		951 円
			1(エ <u>ニカ</u> ス す <u>感</u> 5及び償却額(空:		5後)		 年数()	運用利回り		<u> </u>	
	0/4 O III	1 1 1 5 7	- ロエクダッ を用せ	/空亭提生	お唐後)		円×		% x		= % =		0円
			保証金等の運用益	(全至損失	与愿役)		円 × 3,804,	//31 田	% ×	(% = 17,215	四 / m²)	0円
	### ### ### ### ### #################				,	<u> </u> ()内は支		.01 13		\	17,210	13/111/	
NO NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正		点修 標準化 補正		地域因のは		基準階	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	久留米 6) -	903	1,695	100 [100.0	[100]	-	100 [117.0]			100 100.0]	1,367	対象基準階の 月額実質賃料 1,312	↓ 2 円/㎡
b	久留米 6) -	904	1,142	100 [100.0	[100]		100 [86.0]			100 100.0]	1,289	月額支払賃料 (1,310	∤)円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		100	100] [100		基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		173,200 円	43,300,000 x 0.4 %	
維持管理費		119,952 円	3,998,400 × 3.0 %	
() TD () + M	土地	41,300 F	査定額	
公租公課	建物	368,000 円	43,300,000 × 50.0 % × 17.00 /	1000
損害保険料		43,300 F	43,300,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		43,300 F	43,300,000 × 0.10 %	
その他費用		0 F		
総費用				
~		789,052 円	(3,570 円/m²) (経費率 20.	.7 %)
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		3.7 %	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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n ♭: 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9	780
(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		43,300,000 円	設計監理料	
			,	.00 %) B備部分
元利逓増償還率		0.0592	0.0455 x 40 % + 0.0595 x 40 % + 0.0859 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×		2,563,360 円 11,599 円/㎡		
(3)-8 土地に帰属する純収益	(11,339 []7 []1		
 総収益			3,804,431 F	——— 円
			789,052 F	
			3,015,379 F	
建物等に帰属する純収益			2,563,360 F	
土地に帰属する純収益 -			452,019 F	
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益		442,075 F	
X			(2,000 F	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %		
		13,396,212 円	(60,600 F	円 / ㎡

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額 127,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 122,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	93,000 円/m²
(2) 京北河本口	ATI 0.7 0.7 0.7	/ F) / T + 2 O 1 = * 5	工尚/年46	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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					

		-W-TH 00 X	· H											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米	市諏訪野岡	町字下蕎麦田:	2378	番32			地積 (㎡)	1,	043	法令上の規制等		
地地	形状	敷地の利用況	用の現況	周辺の土地の	利用の状	接面道距	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	1 住居 (60,200) 準防		
1 1	長方形 : 2.5	共同住宅 RC 6		高層マンション 通至便な住宅 ^は		南東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄久間	留米800 m		(その他)		
(2)	 範囲	東 10 m、	西 100	m、南 20	m、北	100 m	標準的使	」 用 中高.	MATE NO.	主宅地		, ,		
近	標準的画地の形料	 大等 間	口約	20 m、 奥行	」 約	50 m、	規模	1,(000 ㎡程		形状	長方形		
隣 地 域	地域的特性	特記 特にな	il I		街 路-	市道	交通施設	m	ス留米駅	南東方800	法令規制	 1住居 (70,200) 準防		
	地域要因の将 来予測			圏で特段の変 能な市内中心								」 のと予測する。マン る。		
	有効使用の判定	中高層共同					(4)	対象基準 の個別的 因	^{集地} なし り要	, 1				
` '	定評価の手法 適用	取引事例比較		≝価格 		4,000 円。 2,000 円。	/ m²	_						
	~=7.5	原価法		31単位 三型 単価格	10		/ m²							
		開発法		^{手 四1日} Ě法による価格	<u> </u>		/ m²							
(6)市	場の特性	は賃貸共同値 近隣地域は	主宅等の保 西鉄久留米	有を目的とす	る不動産 位置し住 ³	投資家や不良	助産業者	であるが	、マンミ	ション開発	業者も	である。主たる需要者 と需要者に含まれる。 があり、需要の中心と		
) 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	素が多いための市場に裏が	か精度にや 寸けられた	や難点がある	。一方、 といえる。	北準価格は	市内中心	部周辺の	取引事例	列を採用の	うえ、	式算に当たって想定要 試算したもので現実 量のうえ、指定基準地		
示準格	代表標準地 標準地番号 8	. 標準地 -	時点修正		地域 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 をた	公示価格	円 / ㎡	100	<u>]</u> 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 久留米(県)	· 号 -	時点 修正 2		地域3 因の比 較	要 個別的 比 要因の 比較	の比		標内準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 +5.0		
基の 準検 地討	前年指定基準	i地の価格 ,000 円/㎡	[115.0	0] 100 [102.0]	100	[100.0]	12	22,000	補正	画地 行政 その他	0.0	因 行政 +26.0 その他 0.0		
(10) 対年	- 1対象基準地 - 1対象基準地 - 継続 新規 前年標準価格	<u>,</u> !の検討	5,000 円 /	価 変	一般的				こあり、	高齢化率に		│ 匀と同程度。取引件数 を中心に上昇が継続。		
基準格 基準価 準価記	・2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表標	•	_{一地点)} 格 動 形 状 成 況	世史	或 西鉄ク 日 ンが発						司住宅や分譲マンショ 取引が見られる。		
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.1 %	円 / 半年間	- ㎡ 男 因 の	(個別的 要 因	句 個別的 国	り要因に変	変動はない	, I _o					
	1													

10	取引 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)	画りの形は	也 接面证 犬 状況	道路の	註:	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 6	C 久 37	留米市				建付 地	(不整刑)	が 北8 m県 南14 m 二方路	 道			(書工 70,200) 寺別用途地区
b	久留米 6		留米市				更地	(まぼ台 形	計 対比3.8 m	私道				1 住居 60,160)
c	久留米 6		留米市				建付 地	(不整刑)	影 東20 mī	 市道			(‡工 70,200) 寺別用途地区
d	2 久留米 €	:02 5 K 久	留米市				更地	(ほぼ [) 方形	長 北4 m市	道				1 住居 60,160)
<u> </u>	- 8	115						()						
10	取引 (円	 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較	 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較)	査定価格 (円/㎡)
a 	(108	3,682	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [94.5]		117,998	100 [96	6.4]	122,4	街 05 交 接	通・		0.0	122,000
:	90	0,200	[100.0]	[105.7] 100 [105.0]	[/]	[94.2] 		101,212		2.9]	122,0	89 環			0.0	122,000
ł	(3,307 7,163	[100.0]) <u>100</u> [100.0]	100 [101.9] 100	[100.0] 	[90.0]		126,358 99,009	_10	3.8] 0 7.6]	127,8	行	政の他		0.0	128,00
9	()	100	100		100		·	10	0				[100 .	0]	
10	ア事情の内容		☑ ウ標準化 ☑	補正の内記	R					工地域是	要因の比較の)内訳				
3	正常	% / 月 +0.64	街路 1 一二一		 交通・接 		- 環境 - 環境 			街路 行政		交通・ 			· 環境 	-10.0
)	正常		1 街路		対し、		- その - 環境 		0.0	11以 ——— 街路		交通・		0.0	環境	-10.
_	T#	+0.63	凹地		行政		その		0.0	行政		その他		0.0	, T== 1±	
•	正常	+0.50	街路 画地		交通・接 こ 行政		- 環境 - - - その			街路 行政		交通・ その他		-1.0 0.0	└	-5.
ł	正常	% / 月 +0.17	目 街路 7 - <u></u>	0.0	- │交通・接 │	近 0.0	 環境 -			 街路 ,,	-3.0	 交通・ 	接近 	-2.0	· · 環境 	-15.
<u>.</u>			画地		行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		、 その他 · 交通・		0.0	環境	
			画地		 ¦行政		_ 			 行政		¦ その他			L	

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原何	西法が	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								
illar	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価権		造	成工事費	-	標準化	補正	時点修	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	í)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u> 10	0		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		豊用の補修 の価格	有	i効宅地化率 がした価格	ヹで	地域要[因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	Pa	(円/m	ຳ)	+X		LUTX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>	00		
Ź	热成度修正		[]	/ 100			積算 ⁴	価格			F] / m²			
内記	iR						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補」	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	· 較		街路	各	交通	・接近	'	環境		行	政		4	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	37,159,576	8,750,880	28,408,696	24,759,900	3,648,796	(0.9606) 3,505,033	(3.7 0.4)
	収益価格	106,213,121	円 (10%	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	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)	(P	9) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

共同性宅 400.00 RC 6F 2,020.00 公法上の規制等 用途地域等 基準基敵率等 指定容積率 基準容積率等 地枢 間口・奥行 前面道路、程具等 前面道路、市道 6. 万0 9 200 % 200 % 1,043 ㎡ 19.8 mx 52.9 m 前面道路、 福員 6 所達 6. 万0 9 万0 9 200 % 1,043 ㎡ 19.8 mx 52.9 m 前面道路、 福員 6 所達 6. 万0 9 万回 10.0 月間住工ントランスと駐車場、2階以上は2 L D K 何効率 の規由 7 元 1 元 1 元 1 元 1 元 1 元 1 元 1 元 1 元 1 元	(3)-2 想定類	建物の状	大況										久留米(県)	- 8	モ地-4
公法上の規制等 指定容積率 指定容積率 地種		用	 途		建築ī	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m²)
現立地域等 医学理素学 指定管理 日本学	共同住宅						400.00	R C	6 F	=				2,020.0	00
現立地域等 医学理素学 指定管理 日本学		見制等													
1 日本語		20.63.43	其進建献	密 等	指定容額	 音変		地積		問口	1・鬼行		前面道路	幅員等	
根定理物の概要			至十足的	(()	JA / C LI 1	A-T	<u> </u>	FOIR			, XII		_		6.0 m
想定達物の概要	準防			70 %		200 %	200 %		1,043 m²	19.	.8 m× 5	52.9 m			m
開議 用途 床面積 有効 有効面積 式が着料 大の音を呼引数 の様は金等(月数) を検討金等 大の色の収入(性重場使用料等) 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	想定建物の	の概要			ランスと	駐車場、	2階以上は2	LDK		94.1 % 同種建物としては標準的。EV機				械室レ	
開展	(3)-3 総収記	 大田草	1訳							-					
情報	(=, =			床面	i積	 有効				月額支払賃料 。保証全等(日			数) a保証金等	(円)	
1 - 1 エントランス 20.00 5.0 380.00 1,620 615,600 1.0 615,600 1.0 615,600 1.0 615,600 1.0 615,600 1.0 615,600 1.0 615,600 1.0 615,600 1.0 627,000 1.0 6	階層				. 2.	•	支払賃料						,		
1 - 1					(m)	(%)	(m)	(㎡) (円) (月					b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
2 ~ 4 共同住宅 400.00 95.0 380.00 1,620 615,600 1.0 615, 615 615 615 615 615 615 615 615 615 615	1 ~ 1	エンリ	トランス		20.00										
1.0 615. 615. 5 - 6 共同住宅 400.00 95.0 380.00 1,650 627,000 1.0 627.		+ = 4	÷字		400.00	05.0	200.00				615	600	1.	0 6	315,600
5 ~ 6 共同住宅 400.00 95.0 380.00 1,650 627,000 1.0 627	2 ~ 4	大门	1-5		400.00	95.0	300.00		1,020		015,	,000	1.	0 6	615,600
1.0 627. 1		共同住宅 400.00 95					380.00	,	1 650		627	000	1.	0 6	627,000
計 2,020.00 94.1 1,900.00 3,100,800 円 x 12ヶ月 = 37,209,600 由共益費(管理費) の算出根拠 別途共益費を授受する慣行はない その他の収入(数車場使用料等) 6,000 円/x 15 台x12ヶ月 = 1,080,000 円の収入(数車場使用料等) 6,000 円/x 15 台x12ヶ月 = 1,080,000 円 x 1,080,000 円 x 1,080,000 円 x 1,080,000 円 x 1,090 = 29,450	5 ~ 6	5 ~ 6					000.00		1,000				1.	0 6	527,000
計	~														
計															
計	~														
計 3,100,800 円× 12ヶ月 = 37,209,600 3,100,800 円× 12ヶ月 = 37,209,600 3,100,800 円× 12ヶ月 = 37,209,600 日かべま 12ヶ月 = 37,209,600 日かべま 12ヶ月 = 37,209,600 日かべま 12ヶ月 = 37,209,600 日かべま 12ヶ月 = 37,209,600 日かくに 12ヶ月 = 37,209,6				2	020 00	04.4	4 000 00				3.100.800			3,1	00,800
古共益費(管理費)	計			۷,	,020.00	94.1	1,900.00				3,100,	800		3,1	00,800
b共益費(管理費)の算出根拠 別途共益費を授受する慣行はない その他の収入(駐車場使用料等) 6,000 円/台 × 15 台×12ケ月+ = 1,080,000 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 保証金等により担保されるため計上しない。 (企業等により担保されるため計上しない。 (企業等による損失相当額(イ・a)×空室率人(%)+(イ・宮室率B(%)) 37,209,600 円 × 5.0 % 5.0 % 1,914,480 以上計 + a+ (保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,100,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,450 1,080,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,450 1,094,480 権利金等の運用益(空室損失考慮後) 3,100,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,450 1,000 % × 95.0 % × 1.00 % = 29,450 1,000 % × 95.0 % × 1.00 % = 29,450 1,000 % × 95.0 % × 1.00 % = 29,450 754,990 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 × % × % = (公総収益 + + + 37,159,576 円 (35,628 円/㎡) 35,628 円/㎡) 754,990 その他の収入に係る保証金等の運用益(空類失考慮後) 事情補 定額費料 () 内は支払賃料 () 内は支払賃料 (円/㎡) 地域要 基準階 (円/㎡) 基準階 (円/㎡) 基準地基準階の (円/㎡) (3) -4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算器 (円/㎡) 事情補 定	年額支払賃								3,100,	800 F	円 × 12	ケ月 =	:	37,209	,600 円
その他の収入(駐車場使用料等) 6,000 円/台 x 15 台x12ケ月+ = 1,080,000 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 保証金等により担保されるため計上しない。 (2) 空室等による損失相当額 (4 x 空室率 B(%)) + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,914,480 以上計 + a+ 36,375,120 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,100,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 29,450 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (4 年) 運用利回り(1.00 %) 0.2563 = 754,990 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x % x % = (2) 総収益 + + + 37,159,576 円 (35,628 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 下 事例の実際 事情補 正 特点修 補正 差修正 因の比較 格差修正 百分比較 格差修正 百分比較 格差修正 百分比較 格差修正 百分比較 日本	a共益費(管	管理費)									m²x	12ケ月	=		0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)	b共益費(管	管理費)	の算出根拠	U			別途共益費を	授受する	る慣行はな	111					
空室等による損失相当額 (+ a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) 以上計 + a+ - 36,375,120 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 37,209,600 円 × 5.0 % = 1,914,480 5.0 % = 1,914,480 36,375,120 36,375,120 36,375,120 6,375,120 6,375,120 6,375,120 6,375,120 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,100,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,450 6,370,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 754,990 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,918 7,1,918 7,918		` `					(5,000 円/	台 ×					= 1,080	
(+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%)) + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,914,486 以上計 + a+ - 36,375,120 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,100,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 29,456 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,100,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 754,998 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x % x % = (35,628 円/m) (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料 () 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 標準化 補正 建物格 機差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 対象基準階の月額実質賃料 (円/㎡) a 久留米 6 (賃) - 801 (1,414) 1,414 (100 [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] 1,625 円 (円/㎡) 対象基準階の月額実質賃料 (円/㎡) b 久留米 6 (賃) - 1001 (1,251) 1,305 [100.0] [100	貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額	頁)			保証金等によ	り担保す	されるため	計上	しない。				0 円
以上計 + a+ 36,375,120 (保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,100,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 29,450 (55		. 0/ > >									
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,100,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 29,458				× 全	至平 B((%))	+ 1,	080,000	円×		5.0	% =			-
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				L	<i>4</i> \										
3,100,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 754,998 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x % x % = (の			-		-	声 # \		•						29	,458 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	惟利玉寺(ツ 連用品	は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、	좭(仝≧	£損失考.	恵俊)								754	,998 円
(3)-4 1 m³当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料 NO 事例番号 事例の実際実質賃料(円/m²) 事情補 正 時点修工	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×	1	%	×				0 円
下の 下の 下の 下の 下の 下の 下の 下の	総収益	+	+ +					37,15	59,576 円		(35,628	円/m²)	
下の 下の 下の 下の 下の 下の 下の 下の	(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						()内は支	 払賃料							
1,414 1,414 100 [100.0] 100 100 [100.0] 100 100 100 100 100 100 1,625 月額実質賃料 5 2			事例の 実質賃料	実際	事情	浦 時,	点修 標準化	建物	格 地域	或要 北較		查 E (F	定実質賃料 円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
b 久留米6(賃 - 1001 (1,251) 1,305 [100.0] [100.0] 100 [100.0] [100.0] 100 [88.0] 100 [100.0] 1,685 [100.0]								1				-]	1,625	月額実質賃料	_
[)		1,	305					_			_	1,685	月額支払賃料	4
$\begin{bmatrix} & & & & & & & & & & & & & & & & & & &$			1,	ZOI) \	100		100	100				_ _]		_ 基準階 3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	身	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,804,000	円	451,000,000 x 0.4 %	ó	
維持管理費		1,914,480	円	38,289,600 × 5.0 %	Ď	
0.10 O+B	土地	296,900	円	查定額		
公租公課	建物	3,833,500	円	451,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		451,000	円	451,000,000 × 0.10 %	Ó	
建物等の取壊費用の積立金		451,000	円	451,000,000 × 0.10 %	, o	
その他費用		0 [円			
総費用						
~		8,750,880	円	(8,390 円/㎡) (経費率	23.5 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7 %	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)	40 %	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	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9606
(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		451,000,000 円		047 000 FI (²	設計監理	
一工小厅上台降~里去		0.0540		217,000 円 / m²x 2,020.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0549		0.0412 x 40 % + 0.0531 x 40 % +	0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		24,759,900 円 23,739 円/m				
	(23,733] 7 1	')			
				3	37,159,576	円
総費用					8,750,880	
					28,408,696	
					24,759,900	
土地に帰属する純収益・			\dashv		3,648,796	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				3,505,033	
×				(3,361	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	6			
		106,213,121	3	(102,000	円 / m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額12,300,000 円1 ㎡当たりの価格77,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6)	[令和 6年1月]	60,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2 <i>)</i> 关地响且口 ————————————————————————————————————	국제 0 부 0 月 25 디	(3)1四代はリング生来は	正帝 作	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米市野	中町字井	手口797	7番4外				地積 (㎡)	(160	法令上の	規制等
地	形状	敷地の利用の3	現 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	の状 接面道路の状況				な交通施設 の状況	足との	1住居 (60,200)	
	正方形	住宅 LS2		三宅のほかア ○在する既成	2 / 2	東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄久留		1	(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 901	m、北	70 m 標	準的使用	用 低層	住宅地				
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 13	m、 奥行	ī 約	13 m、	規模		160 ㎡程	度、	形状工	E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記は特記すべき	事項はな	l 1 _°	街 6.	0 m市道		1.7 k	ス留米駅 m	東方		1住居(60,200)	
	地は亜田の名	事項			路上		施設		10.75		規制	1	
	地域要因の将 来予測	│既成の戸建住宅 │需要が堅調であ							推移する	ものと す	ブ測。エ	也価水準は	、比較的
(3) 最	者効使用の判定	低層住宅地					` ′	対象基準 の個別的 因	集地 ない 内要	1			
' '	に 注照 に に に に に に に に に に に に に に に に に に	取引事例比較法	比準価	各	77	7,500 円/	m²						
0.	適用	収益還元法	収益価権		57	7,400 円/							
		原価法	積算価格			/ 円/							
L		開発法	1	こよる価格		/ 円/		<u>+=</u> co →	- T = V 4 5	7 1/	· · - · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ADCC/E	
(6)市	5場の特性	同一需給圏は久間 される。近隣地域 開発が多く認め 総額35百万円	或は、最智 られ地価は	デバス停、i は地価上昇	商店等に比	比較的近く交	通利便性	生がやや	高いこと	こから需要	は堅調	間で、周辺に	ミニ分譲
育	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は類似り た投資採算性を 比準価格に比した に、収益価格を	示す価格で と収益価格	である。近降 各の相対的化	隣地域は収 言頼性及び	双益物件が認 V説得力は低	められる いもの。	るものの と判断し	、自己所 た。鑑定	所有目的に	よる取	7引が中心的]であり、 📗
(8) 公規· 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	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号 - 17	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比差		標内準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+5.0
基の	前年指定基準	地の価格	[107.7]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因 行政	
準検 地討	84,	,500 円/㎡	100	[100.0]	[119.2]	100	7	76,300	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	74,30	0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要因	/TE 1.24				鉄道利用 に上昇幅加		上 曽加により住 可にある。	宅地の地
基準準価	- 2 基年 地が共 (である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	等と同一地	形 状成 況	(地 域要 因	> イイ・リノエ				段の変動要 需要は堅証		見られない。 ら。	各種の生
地格の等	標準地番号 公示価格	12 6 0/ 业左	- 円/㎡	要 因 の	(個別的		要因に変	変動はない	, I _o				
前か	変動率 年間	+3.6 % 半年	旧	% の									

NO	取引事 例番号	ļ	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 J	画地 形状	接面道状況	道路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米6	C 久	留米市				更地	()	ほ! 形	 ぎ 整	西4.5 m	 市道				2 住居 60,180)
	- '	16															
b	久留米 6 - 103		留米市				建付地	()	(ほ) 方形	ぎ長 形	北6.5 m	道路			(集工 60,200) 寺別用途地区
c	久留米 6		 留米市				建付			長7	 方形	南4 m市	 道				 1 中専
							地	())						(60,160)
	- ;	32															
d	久留米6		留米市				更地	()	正7	方形	東10.8	m市道				2住居 60,200)
e	- 10°	17															
	_							())							
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	 或要 北較		生定標準((円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(540	100	[103.3] 100	100	100		70, 000	100			70.4		路	C	0.0	70, 000
b	(,516)	[100.0] 	[100.9]	100	[100.0] 		78,008	100			78,1	_ ^	通・ 近	C	0.0	78,200
c	89	,964	100.0]	100 [100.9]	100.0]	100.0]		90,774	[106			85,0		境		0.0	85,100
_	75	,297	[100.0]	100.9	[100.0]	[100.0]		75,975	[101			74,6	32	地政		0.0	74,600
d	75	, 598	100 [100.0]	[101.2] 100	100	100 [100.0]		76,505	100 [106			72,1		の他		0.0	72,200
e	()	100		_100	100		70,000	100			72,1	10		[100.	\vdash	72,200
	フまは	/ D 		100	[]	[]			[]			. 		100		
NO	ア事情の内容	1 月率 変動率	ウ標準化	(補上の内記	7				-	工工品力	乳安 囚	の比較の	小小小				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-1.0	環境	+5.0
		+0.41	画地	0.0	└	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-1.0	L ¦ その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	╎ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	-1.0	環境	+10.0
		+0.17	画地	0.0	 行政		その		· -	 行政		0.0	L ¦その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・			環境	+5.0
		+0.23			 ¦行政		その		· -	 行政			L ¦その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路			交通・			環境	+5.0
		+0.17	 画地		 ¦行政		- その		· 	 行政			¦ ¦ その他		0.0	<u>-</u>	
e		% / 月	街路		交通・接		環境			街路			交通・			環境	
			 画地		 行政		しこっ			 行政			 その他			L	
					1								1			7	

オ比準価格決定の理由 「比準価格: 77,500円/㎡)

(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	易合その理由	既	成市街地であ	51)、I	再調達原個	画の i	把握が困難なた	め。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	■法の適用が [□]	可能な場合	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/㎡)		ÌŒ	時点修正	素地の個	の補修正後 i格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点値	修正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	<u></u>]	100						<u>100</u> []	10]		
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 -	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡))				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>	00		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	価格		F	ໆ / m²			
内訳													
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,711,416	607,908	2,103,508	1,793,760	309,748	(0.9780) 302,934	(3.7 0.4)
	収益価格	9,179,818	円 (57	7,400 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)開發	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収	入の現価の総和	支出の現価の総	印	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)	(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

														久留米(県) ————	- 9	
(3)-	2 想定建	物の状	忧况													
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	住宅						84.00		L S	2	F				168	3.00
公	 法上の規	制等														
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	真率	基準容積率	ጆ等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1住	居			60 %		200 %	200) %		160 m²	13	.0 m×	12.5 m	前面道路:	市道 〒での距離:	6.0 m m
想	定建物の)概要	1 住戸か)を想定	が平均 <i>6</i> E。	4 2 ㎡程	 度の2 [O K の共同	 住宅	(4戸	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
(3)-	3 総収益	算出内	 n訳													
ß	皆層	用途	ÀE.	床面		 有効 率	有効面和	債	1㎡当 支払賃料	んり月額 料	F	割額支払貨	重料	a保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)
					(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	b権利金	等 (円)
		共同信	主宅		84.00	100.0	84	1.00		1,370		115	,080	1.0	-	115,080
1	~ 1										-			1.0		115,080
2	~ 2	共同信	主宅		84.00	100.0	84	1.00		1,400		117	,600	1.0		117,600
	~															
	~															
	~															
					168.00	100.0	168	3.00				232	,680			232,680
	計	<u>=</u> ₩시								000	000 1	m 40			0.70	232,680
	額支払賃 共益費(管								四/	232, m² x	, 680	円 x 12	ジカ = 12ケ月		2,78	02,160 円
			の算出根拠	 Л			共益費を	別途			よいた					011
			車場使用料				/шдс	/JJ ~=		台 x	5.0.70	台x 12			=	0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金によ	り担	保されて	ているため	か計上	Lしない,)			0 円
	室等によ							2,7	792,160	円×		5.0) %			
(+	a)x 空	室率 A	(%)+(× 空	室率 B(%))	+			円×		5.0) % =			89,608 円
	上計	+ a+		L +v == /:	<i>~</i> `				T					01		52,552 円
			st(空室損炉 き及び償却			老 么)			680 円 × 手数(.0 % 年)		1.0 回り(1.00 %)		2,210 円
竹筐	州並守い	建用缸	一一一	供(工)	E頂大气	思1女 <i>)</i>	15	見るリン 232 ,	+女(680 円 ×	95	.0 %).2563 =	5	56,654 円
		(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
総	収益	+	+ +						2,7	11,416 円		(16,946	円/㎡)	
			月額支払						公賃料							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情补正	輔 時; 正 	点修 標準 補正	準化	建物 差修正	格 地	域要 比較	基準[格差修]		定実質賃料円/㎡)	基準地基準	書階の賃料
	久留米 6) -	(賃 1001		305 251)	100 [100.0	[100] 100	- 1		100 [95.0	100		100 [100.0]	1,446	対象基準階の 月額実質賃 1,4	
	久留米 6) -	(賃 1003	1,	441 441)	100 [100.0	[100] 100	l l		100 [80.0			100 [100.0	_	1,801	月額支払賃 (1,4	詳 400 円/㎡)
	久留米 6) -		1,	200)	100 [100.0	[100] 100	l l		100 [85.0			100 [110.0	_	1,426	基準階 2	F B

(3)-5 総費用算出内訳											
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠							
修繕費		121,200 F	7	30,300,000 ×	0.4	%					
維持管理費		139,608 F	7	2,792,160 ×	5.0	%					
() TD () + M	土地	29,000 F	- 3	查定額							
公租公課	建物	257,500 F	7	30,300,000 ×	50.0 %	17.00	/ 1000				
損害保険料		30,300 F	7	30,300,000 ×	0.10	%					
建物等の取壊費用の積立金		30,300 F	-	30,300,000 ×	0.10	%					
その他費用		0 F	7								
総費用											
~		607,908 F	円 ((3,799 円	/m²) (経費率	22.4 %)				
(3)-6 基本利率等											
r:基本利率		3.7 %	ó	g:賃料の変動率			0.4 %				
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数			40 年				
b:仕上割合(仕上価格:建物等	等価格)	40 %	ó	n b : 仕上の経済的耐用年数			25 年				
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年				
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	:未収入期間を考慮した修正率		С	0.9780				
(3)-7 建物等に帰属する純収益		<u>'</u>									
項目	查	定額		算出	根 拠						
建物等の初期投資額		30,300,000 円			2	設計監理					
			+	175,000 円 / ㎡x 躯体部分	168.00 m ^x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分				
元利逓増償還率		0.0592		0.0455 x 40 % + 0.0595 x		0.0859 x					
建物等に帰属する純収益 ×	,	1,793,760 円 11,211 円/㎡									
(3)-8 土地に帰属する純収益	(11,211 17 111	')								
 総収益						2,711,416	円				
総費用						607,908					
						2,103,508					
建物等に帰属する純収益						1,793,760					
土地に帰属する純収益・			+			309,748					
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益		+			302,934					
X				(1,893	円/m²				
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	ó								
		9,179,818 円	3	(57,400	円 / m²				

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額 13,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 34,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 18日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2) 安地網本口	<u> </u>	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)1叫恰の種類 	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 1	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 久留	米市荒木	、町荒木	字出水の」	E191	7番29				地 (m	積 (396)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の親況	利用の現	周迈 況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	1 低 (50,	_	
	正方形	住宅 W 1			一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が多い郊	東4.5 i 市道	n		水道、下水	荒木	1.8 km		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 180 r	n、西	150 m、	南 100	m、北	50 m	標準	≛的使用	□	住宅	地				
近	標準的画地の形	状等	間口約	20	m、 奥行	 約	20 m	規	模		400 r	n程度、	形状 [E方用	4	
隣 地 域	地域的特性	特記特別	こない			街 4.	5 m市i	Í	交通		沢南	東方1.8 km		1低(50,		
		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測	久留米市 ものと予		位置す	る既存の戸	■建住宅	地域で、	特段	の変動	要因は	なく、	当分の間	引このよ [、]	うな利	可用状況	が続く
(3)最	貴有効使用の判定	戸建住宅	地						` ′	対象基準 の個別的 因		ない				
, ,	鑑定評価の手法 注記	取引事例	比較法	比準価村	各	3	4,900	円/m	î	Д						
U.)適用	収益還元	去	収益価権	各			円/m								
		原価法 開発法		積算価権			/	円/m	_							
(6)市	万場の特性	米市南部 中心に刑		久留米市郊	と考える	。最著	 け駅	まで遠く	地積	る需要者は も約400 られる。						
竹村	は算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 質の決定の理由	料する。し	収益還元 也として	法は、戸 の取引か	i建住宅地域 で支配的では	域で、経済	音合理的	な賃貸	資経営	想定が困	難で	、精度のあ あるため適 視し、指定	角用できた	いかっ	た。自己	見使用の
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	児 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		削的 国の 交	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	円/	[]	100	100	[100]				甫 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた	北宁甘淮州平							uóh	++4-	世帯北山	-	その他		114	生-04	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 人留米(県)		- 4	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要は 比較	削的 国の 交	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内性		0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +8.0 -15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,400 円/	. -	02.5]	100	100	[100	0]	3	34,800	i I	i 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	の検討 34,900 円/㎡ 通地点(代表標準地等と同一地点) 形		価 変 粉 状	一般的要。因为	対のなる	。 域南部	3の西鎖	失天神大學	牟田縂	であるが、	直近5年				
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地 			要 因	況 要 因 安感による需要が認められ 個別的 個別的要因に変動はない。 要 因					, 0					
יט ט.	文劃平 十囘	0.0 7	╸╽╶┸╌┿╌╟	ı	,,,	1										

NO	取引事		 所在及び地	世番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積			i地	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
-	例番号]等	,		点	型		(m²)	の形		状況		設の) 状況		制等
a	久留米6	c 久	留米市				建付地	(長方)	形 !	東4.5 m	市道				1 住居 (60,180)
	- 7	20															
b	久留米 6	5 C 久	留米市				更地	(台形)	:	西9 m国: 北8 m 角地	道				準工 (70,200)
		24	57.14. 1				777.1										4
С	久留米6		留米市				建付 地	(ほぼ 方形		北東6 m [·]	巾坦				1 中専 (60,200)
d	- 8 久留米 6	08 5 C な					貸家			長方	·形 i	南4.1 m	 市道				1 低専
		02					建付地	()			–				(50,80)
e	,	02															
	-							()							
VO	取引 [·] (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格円/㎡)	地の	域要 比較		定標準何円/㎡)		個別的 比較]要因(D	査定価格 (円/㎡)
а	() 2,673	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		42,673	10	0		35,06		路	(0.0	35,10
b	()	100.03	[100.0]	100.03	100.03		42,073				33,00	_ ^	通・ 近	(0.0	33,10
	41	1,700	[100.0]	100	[/]	-		41,700	+	0.2]		34,69	92 環	境	(0.0	34,70
C	38	; 3,995	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		39,072	10 [11	2.2]		34,82	24	地		0.0	34,80
d	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10	0		·		政		0.0	-
e	(2,237	[100.0]	100	[100.0] 100	100		46,930	10	9.0]		36,38	30 7	の他	[100.).0 n1	36,40
_		,		100		[]			[]					100	رق	
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因0	の比較の	内訳				
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2.0	環境	+17.
		0.00	画地	0.0	└ └ 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+2.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	·····································	 環境		0.0	街路		+6.0	交通・	 接近	0.0	環境	+8.
		0.00	画地	0.0	└ └行政		しての		0.0	 行政		+5.0	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	1 街路		├ ├交通・接		 環境			 街路		+3.0				環境	+9.
		+0.13	ョーーー		- - 行政		 て の			 行政		+2.0			0.0	L	
d	正常	% / 月	1 街路		 交通・接		· 環境			街路		- 1	交通・			環境	+15.0
		0.00					L ¦その			 行政		i	その他		+2.0 +10.0	L	
e		% / 月	街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・		10.0	環境	:
							_ 			 行政			 その他			L	
			1		1		1					i					

															. ,		
(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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	丁能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
197	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/㎡)					TE,	(反)	の価格 (円/㎡)	P J	で (円/n	n²)	₽X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事費										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	1	

(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	自己所有の戸建住宅	が殆どの住宅地域では	あり、賃貸市場が未成熟	やで、収益還元法の適	用は困難であった。									

(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/㎡)							

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額10,500,000 円1 ㎡当たりの価格45,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2) 安地河本口	ATI 0 F 0 D 04 D	(「)無物の経費	工党/再校	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24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	この圧田の安	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米i	市上津町字	≥蔵の町181	7番6				地積 (㎡)	2	232	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	別の現り、沢	司辺の土地の 和	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設。 の状況		1 低専 (50,80)
	台形 1:1	住宅 W 2		般住宅の中に農 れる住宅地域	地も見	 南4 m 市道		水道、下水	西鉄久館	習米3.9 km		(その他)
(2)	———————— 範囲	東 15 m、	西 100 r	m、南 60 r	n、北	70 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地			
近四	標準的画地の形物	大等 間口] 約	15 m、 奥行	約	16 m、	規模		240 ㎡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	はない		0 m市道		3.9 ki	ス留米駅 m		1	1 低専 (50,80)
	地域亜田の均	事項	\ 		路		施設		10.75		規制	
	地域要因の将 来予測			いとした既存ほ 双束とともに」						ものと予え	測。地	2価水準は、需要に
	最有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	準地 ない 勺要	1		
(, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較			4	5,100 円/	m	_				
ľ	沙迪州	収益還元法	収益			/ 円/						
		原価法	積算			/ 円/						
(0)		開発法	1	法による価格	>±₩±±±	/ 円/		业士由五	. 7 以 左左 / 经 + J	시즌 I- '조차'	-	 般所得者層である。
(6)	市場の特性	当該地域は、	小学校、 の上昇が	商店等利便性が 認められる。耳	を設に近り	く立地条件に	おいて	市場優位	性を有し	ノ、近年周辺	刀地域	吸が特有層である。 にミニ分譲開発が散 築戸建分譲で25~
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	留米市郊外の 収集が困難で)既存住宅 ^は であるため	地で、賃貸市均	易が未成乳 を断念し <i>1</i>	熱であるため	収益還	元法の適	囲を断る	えし、既成市	节街地:	用建物が支配的な久 で適正な素地事例の するとともに、市場
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正		地域要 因のb 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	//\ /m/x		Г] 100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	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		・ 地域要 因のb 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 準検 地討	────則年指疋基準 !	地の価格 円/㎡	100	100 []	100	[]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討 43,800 円/㎡								エリアを中心に上昇		
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準 標準地	≣地等と同一 - -	形状成況	(地 域要 因		市郊外の 地域であ		或である:	が、各種の会	生活利	便施設に近い好立地
地格 の等 前か	公示価格	+3.0 %	円/r 半年間	· 要 が 因 % の								

10	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 衫状	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	久留米6	C 久i	留米市				建付 地	(ほほ 形	 ぎ 整	東4 m私	道			l 中専 60,160)
 b	- 6 久留米 6	12	四半古				७०००			不图	グエグ	北東2.4	m市道			 l 中専
U		10	当小 山				建付 地	()	€πν	40米2.4				60,160)
c	久留米 6		 留米市				建付 地	(,	ほほ) 形	 ई 台	東5 m市	道			l 住居 60,200)
		11														
d	久留米6		留米市				建付 地	((ほほ) 方邪	ぎ長 ジ	南西6 m 北東2.5 二方路				「調区」 60,100)
e	- 6	03						()						
10	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 / ㎡)	地域因のは	域要比較		住定標準((円/㎡)		国別的要因の ご較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(55) ,374	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [90.0]	100 [90.3]		70,384	<u>100</u>			51,6	街路 39 交通	i •	0.0	51,600
b	(48) ,167	<u>100</u> [100.0]	[100.9] 100	100 [88.0]	100 [90.0]		61,364	100 [134			45,5	接近	Í (0.0	45,600
c	(44) ,695	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		46,428				44,2	画地	<u>k</u> (0.0	44,200
d	(51	,490	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		52,765				44,3	一 行政 40 その		0.0	44,300
e	()	_100	100	100	100		<u> </u>	100					[100 . 100	<u>o</u>] [·
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記							 或要因	の比較の	内訳			
a		% / 月		-5.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +1.0	環境	+35.0
		+0.37	画地	-5.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	5近 +3.0	環境	+35.0
		+0.30	画地	-10.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		+2.0	その他	0.0		
c		% / 月			交通・接		環境		0.0	街路 		i		近 -1.0	環境	0.0
		+0.25	画地	-2.0	¦行政 '	0.0	その	他 ————	0.0	行政		+4.0	その他	0.0		
d		% / 月 +0.29			「 □交通・接 □ □		環境			街路 			交通・接		· □環境 □	+27.0
			凹地	+1.0	¦行政 - -		その		0.0	行政 		-9.0	その他		·	
е		% / 月			· 交通・接 	挺 	□環境 □ □ = = = = = = = = = = = = = = = = = =			街路 		 	交通・接 	近 	·環境 L	
			画地		¦行政 '		その	1世		行政		i	その他			

														久留米	:(県)	-	11	宅地-3
(2)	(積算価格算	草定内	訳															
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	こめ									
(2))-2 造历	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能なり	場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及?	び地番									
11.5	素地の取得 (円 /		事情補	ì正	時点修正	0	の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n')	標準	化補正	時点ſ	修正	道	8正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>)</u>	<u>L</u>]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正	fi I	付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)			前効宅地化率 さした価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因	の	9調達 (原価円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>1</u> (00]		00			
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	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	域要因の比	.較		街路	Š	3	交通・	・接近	'	環境			行政			その他	b	
(3)	収益価格算	章定内	訳															

(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	当該地域は、自己が未成熟な地域であ		久留米市郊外の既存住写	宅地で、賃貸目的のア	パート等はなく、賃貸	貸市場

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額49,900,000 円1 ㎡当たりの価格127,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6)	[令和 6年1月]	98,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0.7 0.8 0.5 0.	(5) (平均 の 任 * 五	工类体物	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6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 i	鑑定評価額の決定	沙连田	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに久	留米市场	戊南町7番	1 17						地利 (㎡)		393)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	- 要な交通施 丘の状況	設との	1住居 (60,200) 準防	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			美一般住宅が 更で閑静な位		北西6 市道	m		水道、 ガス、 下水	久留分	K 400 m		(その他) (70,200)	
(2)	範囲	東 50	0 m、西	60 m、	南 100	m、北	50 m	標準	的使用	H 低層	住宅地	ļ			
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 20	m、 奥行	亍 約	20 m.	規	模		400 m	程度、	形状 {	長方形	
隣 地 域	地域的特性 特記 特記すべ 事項			き事項はな	:l 1 ₀	街路	0 m市ì	首	交通施設					(70,200)	
	地域要因の将 来予測	戸建住3			 存住宅地は ら上昇幅!	 或で、今			カまま かまま	推移す		と予測。		準は、利便性	が高く
(3)聶	長有効使用の判定	低層住	宅地							対象基準 の個別的 因	集地 た 内要	111			
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例	列比較法 元法	比準価 収益価			- ,	円/㎡ 円/㎡							
		原価法		積算価格 / 円/㎡											
		開発法		開発法	による価格	i .	/	円/m²							
(6)計	万場の特性	高所得都	者層と推 開発が多	定される。 く認められ	近隣地域	は、久留 地価上昇	米市中心 基調にあ	部に位	<u>え</u> 置し、 に存住す	交通利 記地域で	J便性 <i>た</i> 、取引	「高いこと 事例が少	から需要	ス留米市内に通 要が旺盛で、 居 こや、 規模によ	辺にミ
植	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	た投資技 比準価村	采算性を 各に比し	示す価格で た収益価権	である。近	隣地域は 信頼性及で	収益物件 び説得力	が認め は低い	られる 1ものと	るものの ヒ判断し)、自己 ,た。銷	B所有目的 A定評価額	による耳	両格は収益性に 双引が中心的て 両格を重視する	゙゙あり、
示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の規準		内 準 沢 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100]			補正			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	久留米(県)	号	- 17	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の比判		標内 準訳 化	交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-3.0 -2.0 -24.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,500 円	_	100	100 [100.0]	100	[100 100	.0]	12	6,000	補正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代		00 円/㎡ 等と同一地	価格形成 沈	地 垣	aj / 価 t / J	水準は R久留	駅徒步 米駅徒	圏エリ	アを中に住宅地	増、鉄道利 心に上昇幅	用客の均 拡大傾向	と しょく 利便	
中地格 の等 前か	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円/㎡ - 間	展 要 因 の	(個別的) 要 因	- 1	別的要	因に変	動はない	, 1,				

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	- 2番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	。 の刑	画地 肜状	接面道状況	直路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米6		留米市				貸家 建付 地	(ほに) 方邪	 ぎ長 ジ	北西3 m	市道			(1 住居 (60,160)
b	- 20 久留米 6		留米市				建付			ほほ	 f台	東4 m市	道			i	 商業
~		26	H)(())				地	() 形"	х Ц),p	~				(90,240)
С	久留米6	C 久l	留米市				更地	(ほに) 方形	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	南東3.7	m市道	道			1 住居 (60,160)
d	- 3 久留米 6	C 久l	留米市				建付 地	(ほに 方邪	 ぼ長 彡	西4 m道 北3 m 角地	路				1 住居 (70,160)
	- 102	26															
	-							()							
NO	取引仰(円)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域	域要比較		推定標準((円/㎡)		個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(121) ,535	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		123,723	100 [97	0 7.8]		126,5		街路 交通・	(0.0	127,000
b	()	100	[101.5]	_100	_100		.20,.20	_100	0				接近	(0.0	,,
<u></u>	125	,530	100.0]	100	100.0]	100.0]		127,413	100	1.9] n		125,0		環境		0.0	125,000
_	117	, 032	[100.0]	100	[/]	[100.0]		120,777		1.2]		132,4	31	画地 行政		0.0	132,000
d	(121	887	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		126,111	100 [97	0 <u> </u>		128,9		その他		0.0	129,000
e	()	_100		100	100		120,111	_100			120,0	10	C 47 D	[100.	-	120,000
VO	ア事情・	 イ月率	1	100 *ままの中間		[]] []		 の比較の			100		
NO	の内容図	空動率	ソ保辛化	補正の内部							%女 位	3071C#X07	/Na R.J.				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通	・接近	-7.0	環境	+13.0
	-	+0.30	画地	0.0	└		ここ		0.0	 行政		-1.0	 その1	 也	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	 交通・接		- 環境 		0.0	街路				・接近	0.0	環境	+5.0
	-	+0.30	 画地		 行政		 そ の		· 	 行政		0.0	L		0.0	<u></u>	
	正常 9	% / 月	街路		¦ ¦交通・接		· · 環境			 街路				・接近		環境	0.0
	-	+0.64	 画地		 ¦行政		 その			 行政		-1.0	L		0.0	<u>_</u>	
d	正常 9	% / 月	街路		 ☆通・接		· 環境		0.0	街路				・接近		環境	+5.0
		+0.64			- - - - 行政		_ 			 行政		-3.0 ! 1.0			-3.0 0.0	L	
e	9	%/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路				- ・接近	0.0	環境	
-		- · / J			 行政	<u>-</u> 	 その			· 行政			~ <u>~</u> その1			L	
			쁘건		 11 Y		00	ت:		ΙJILX			(0)	ت			

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原価	重の	把握が困	難な#	ため 。			
(2)	-2 造瓦	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7	び地番								
132	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2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	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	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				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近				・接近		環境			行政		3	その他	!				

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	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	6,051,457	1,265,600	4,785,857	3,415,840	1,370,017	(0.9780) 1,339,877	(3.7 0.4)
	収益価格	40,602,333	円 (10	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	物の状	況								久留米(県) ————	- 12 =	毛地-4 ———		
	用	途	建築面	積	(m²)		構造・『	皆層	3	E床面積	((m²)		
店舗兼共同住	宅				160.00	L S	2 F	:			320.00	0		
公法上の規	制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口・	奥行	前面道路、	幅員等			
1住居							2			前面道路:				
準防		70 %	2	200 %	200 %		393 m	í 21.0 m× 19.0 i		m 特定道路	までの距離:	m		
想定建物の)概要	2 階建てメゾ: 想定した	ネットタィ	′プ(8	30㎡)の住宅		有効率 D理由	100.	.0 % 人	· ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	のため			
(3)-3 総収益	算出内]訳							1					
階層	用途		ī積 	 有効 ^፪	有効面積	1㎡当加 支払賃料	とり月額	月額	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)		
ra/e			(m²) (%)	(m²)	(㎡) (円) (円)				b権利金等(月	数) b権利金等	(円)		
	住宅		160.00	100.0	160.00		1,500		240,000	1.	0 24	40,000		
1 ~ 1	圧七		100.00	100.0	100.00	00.00 1,300 240,000				1.	0 24	40,000		
	住宅		160.00	100.0	160.00	160.00 1,550 248,000						48,000		
2 ~ 2							.,000			1.	0 24	48,000		
~														
~														
~														
											48	88,000		
計			320.00	100.0	320.00				488,000		48	88,000		
年額支払賃	料		'				488,	000 円:	× 12ケ月	=	5,856,0	000円		
a共益費(管	理費)						0 円							
b共益費(管	理費)(の算出根拠			共益費を別途	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。								
		車場使用料等)				,000 円/台			台×12ケ月	+	= 384,0	000円		
貸倒れ損失	(算出	很拠、金額)			敷金により担			計上し	-			0 円		
空室等によ		相当額 (%)+(x 空	'安 來 R(0	6))		856,000 円			5.0 %					
			. <u>=</u> +5(/	• , ,	+ ;	384,000 円	×		5.0 %	=	•	000円		
* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	+ a+	 i(空室損失考慮	乡)		188	000 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =	5,928,0	636 円		
		(子至資へら處) :及び償却額(空)		後)	償却	 丰数(4 4	≢) :	運用利回じ	(1.00 %)	<u> </u>			
7.0 (1.0 117.)	- /T =		/ 	-5/4\	488,	000 円 ×	95.	.0 % ×		0.2563 =	118,8	821 円		
		保証金等の運用益	(仝至損失考	應俊)		円 x	457 III	% ×		% = 15 208	□ / m²)	0 円		
総収益		+ +	·얼마뉴		(\ \ + + 		,457 円		(15,398) (III / L I			
NO 事例番		月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料	事情補正	時,正	()内は支持 点修 標準化 補正		・ 地域	或要	基準階	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	断の賃料		
		(円/㎡)												
a 久留米 6	(賃 1002	1,200	100 [100.0]	[100 100	-	100 [70.0			100	1,948	対象基準階の 1,948 月額実質賃料 1,584 F			
b 久留米 6		(1,200)							-		月額支払賃料			
) / () / () / ()	606	1,175 (1,127)	100 [100.0]	[100 100	_	1 243		1,243		円/㎡)				
c 久留米 6)	(賃	1,022	100	[100		100			100	1,336	- 基準階 2 F	В		
-	202	(1,001)	[100.0]	100	[100.0]	[90.0] [85.	0] [[100.0]					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		230,800 円	3	57,700,000 x 0.4	%	
維持管理費		312,000 円	3	6,240,000 × 5.0	%	
	土地	117,000 円	3 :	査定額		
公租公課	建物	490,400 F	3	57,700,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		57,700 円	3	57,700,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		57,700 円	3	57,700,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	3			
総費用						
~		1,265,600 円	3 ((3,220 円/㎡)	(経費率	20.9 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.7 %		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		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %		n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物)	等価格)	20 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年		:未収入期間を考慮した修正率	C	.9780
(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		57,700,000 円		475 000 EL 4 m² 000 00 m²	設計監理	
一工小厅上的脸外里去。		0.0500		175,000 円 / ㎡x 320.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0592		0.0455 x 40 % + 0.0595 x 40 %	+ 0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,415,840 円 8,692 円/㎡))			
(3)-8 土地に帰属する純収益		· · ·				
総収益					6,051,457	円
総費用					1,265,600	円
純収益 -			\dagger		4,785,857	円
建物等に帰属する純収益			\dagger		3,415,840	円
土地に帰属する純収益 -					1,370,017	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益		\dagger		1,339,877	円
×				(3,409	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %				
		40,602,333 円		(103,000	円 / m²

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) - 13 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
久留米(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額9,860,000 円1 ㎡当たりの価格62,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月	1日	 (4)鑑定評価日	令和 6年	7月 12日	(6)	[令和 6年1月]	49,000	円/m²
	ATR 0.75 0.5		(C) /T-10 @ 15*F	T 245 / T 145		路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月	3 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	更地としての鑑賞	定評価							

2	鑑定評価額の決定	この埋田の)安百												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久賢	3米市津	福本町字	寺山 9 3 8	8番10				地積 (m²)		159	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の況	利用のヨ	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況	接近	- 見な交通施記 近の状況	ひとの	1 住 (60	E居 ,200)	
	正方形	住宅 W 2		一般信建ちず地域	注宅、アパ- 並ぶ古くから	- ト等が らの住宅	西4.7 m 市道		水道、 ガス、 下水	聖マリ	ア病院前50	00 m	(~	: の他)	
(2)	範囲	東 160	m、西	110 m、	南 210	m、北	100 m	標準的使	用戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形容	大等	間口	約 11	m、 奥行	亍 約	14 m、	規模	'	150 m²	程度、	形状(まぼも	長方形	
地域	地域的特性	特記特	にない				. 7 m市道		┆方		前 北西	法令	(60	主居 ,188)	
"		事項				路		施記	及 500			規制	i L		
	地域要因の将 来予測										寄駅やバス 堅調に推移				'徒歩圏
,	最有効使用の判定	戸建住宅						`	り対象基準 の個別的 因		:11				
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		比準価			,	/ m²	_						
0.) 適用	収益還元	法	収益価		4:	,	/ m²							
		原価法		積算価				/ m²							
		開発法		1	による価格			/ m					= +- 1	·	- 57314-
(6) 刊	万場の特性	内に通勤	するサ . 福地区I	ラリーマ: は市内で=	ン等の第一. も不動産取	次取得者 ⁻ 引が多い ^は	である。当 也域であり	該地域は 、周辺で	、駅や商 のミニタ	所業施設 う譲地の	域。典型的 等の生活和 売行きも好 1 ,000	J便施設 P調で、	そう 生地)接近性に 地需要は底	こ優れて
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	。近隣地 市場の成	域は共同熱の程度	司住宅もで 度が低いる	字すること: ことや試算	から賃貸る に当たりを	を想定した 想定項目が	収益還元 多いこと	法を適用:等もあり	引したが) 収益価	映した客観 、自用目的 格の規範性 まえ鑑定評	の取引 はやヤ	が中 労位	P心であり にある。	〕、賃貸
(8) 公規 示準		標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較) の規	基準地 建価格]/㎡)	標内 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	[]			補	画地		因	行政	
格し をた		円/	m² -	100	[]		100	-		正	行政 その他			その他	
(9) 指か	指定基準地番	'号		時点 修正	標準化補正	地域要因の比較	と 要因σ	이 の比	基準地 上準価格	標内準	街路 交通	0.0	地域	 街路 交通	0.0 +5.0
定ら	久留米(県)		- 17			較	比較	([-] / m²)	訳化	環境	0.0	要	環境	+40.0
基の 準検	1 副生指定县港	地の価格		[107.7]	100	100	[100.0]			補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	0.4	,500 円/	m²	100	[100.0]	[147.0]	100	-	61,900	"	1J以 その他	0.0		COJE	0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	60,50	0 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因	1 7474		口は微減 て取引価	画して 傾向にす 格は上昇	ある。物価高 昇が続いてい	らや建筑	・ 費の)先高感力	が強いこ
象標 基準 準価	・2 基学地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地				形 状成 況						は特段ない。 憂れ、住宅は				で徒歩
地格 の等 前か	公示価格	±2 5 (% 半年	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)要 因		的要因に	変動はな	l, 1 ₀					
און ויפן	友劉平 午间	+Z.3 '	〃 十午	비	70 0										

V0	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	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米6	C 久	留米市				更地	(ほに) 方形		東3.5 m	市道			1住居 (60,160)
b	- 64 久留米 6		571 \/ →				7#./→			E+	-π.	北西5.2				 1 住居
D		22	国 小山				建付 地	(長方	אנט	10K40.2	<u> </u>			(60,200)
c	久留米6		留米市				貸家 建付 地	(ほに) 方形	 ぼ長 彡	北東4 m	市道			1 中専 (60,160)
	- 10		571.V/ →				III			1	-»/\	±4.0 ··	+ , *			4 <i>1</i> ÷ 🖂
d	久留米 6 - 64		当米市				更地	((まほ) 形	対台	東4.2 m	巾追			1住居 (60,168)
e	0-	*1						()						
NO	取引(画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付注 価の補			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要比較		性定標準((円/㎡)		別的要因的較	の	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[101.5]	100	100			100				街路		0.0	
b	(,100	100.0]	100 [102.5]	100	100		62,246	100			63,5	16 交通 接近		0.0	63,500
	48	,821	[100.0]	100	[100.0			51,063	[83			61,3			0.0	61,300
C	67	,363	100 [100.0]	[103.5] 100	<u>100</u> [100.0	100 [100.0]		69,721				62,2	画地 51		0.0	62,300
d	()	100	[101.7]	100	_100			_100				行政		0.0	
e	(,400	[100.0] 	100 [] 100	100] [100.0] _ <u>100</u>] []		76,682	[122 			62,6	49 その	他 <u>[100</u> 100		62,600
NO	ア事情の内容		ウ標準化	 補正の内記							 或要因	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		-3.0	交通・接	近 +1.0	環境	0.0
		+0.29	画地	-2.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常(% / 月	街路	-2.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -2.0	環境	-15.(
		+0.23	画地	0.0	├ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			交通・接		□環境	+12.(
		+0.29			 ¦行政		その			 行政		i	 その他			
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接続			± +20.0
		+0.21	 		¦行政		として			 行政		i	 その他	0.0		
e	(% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		0.0	交通・接続		環境	<u> </u>
		. 3	 画地		, // / 行政		 			 行政		 	 その他			
		快定の3			1		i	_					〔比準価村	_		63,000 円 / ㎡

															` '		
(2))積算価格算	拿定内	訳														
(2))-1 原信	5法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で再	再調達	原価の把握	星が国	困難である	るため。)			
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	҈場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ı๋)	標準化	補正	時点側	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化薬 ネした価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	9要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u>]]		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			P] / m²		·	
内	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	3		交通	・接近		環境		ŕ				その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,463,117	516,632	1,946,485	1,704,960	241,525	(0.9780) 236,211	(3.7 0.4)
	収益価格	7,157,909	円 (4	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

(3)	-2 想定建	建物の状	 :況											久留米(県)	- 13		地-4
		用	途		建築面	ī 積	(m²))		構造・阝	階層		延月	 末面積		(1	m²)
共同	住宅						80.00		L S	2 F	•					160.00	
2	法上の規	制等															
			基準建蔽率	率等	指定容積	事 率	基準容積率	筝等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 倍	E居			60 %		200 %	200			159 m²		.5 m×	12.5 r	前面道路:	:市道		1.7 m m
想	見定建物の)概要	各階 4 0	m³の :	2 D K x	2 戸				有効率 の理由	1(00.0 %	外階	段のため			
(3)	-3 総収益	 大出登者	 1訳														
, ,	階層	用途		床面		 有効 率	有効面積	責	1㎡当7 支払賃料	たり月額 	F.	額支払賃	5料	a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)
					(m²)	(%)	(1	m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		居宅			80.00	100.0	80	.00		1,300		104	,000	2.	0	208	3,000
1	~ 1	卢七			00.00	100.0	00	.00		1,300		104	, 000	1.	0	104	1,000
2	. ~ 2	居宅			80.00	100.0	80	.00		1,340		107	,200	2.			1,400 7,200
	~																
	~																
	~															400	
	計				160.00	100.0	160	.00				211	,200				2,400
白	 =額支払賃	 								211	200 F	円 × 12	ケ日	=		2,534,40	-
	共益費(管								—————————————————————————————————————		200		12ケ			-,004,40	0円
			の算出根拠				共益費を足	引途			よいた						
			車場使用料						円/台			台x 12			=		0 円
貸	資倒れ損労	ミ(算出	艮拠、金額)			一時金に。	より	担保され	ているの	で計	ナ上しなり	,۱,				0 円
	室等によ							2,5	534,400 P	3 ×		5.0	%	•			
(-	+ a)× ≦	≧室率 A	(%)+(x 空	室率B(%))	+		P	3 ×			% =	=		126,72	20 円
	人上計	+ a+													- :	2,407,68	80 円
			(空室損失						400 円 ×		.0 %			.00 % =		4,0	13 円
楮	利金等の)運用益	及び償却額	質(空室	室損失考慮	憲後)			₹数(200 円 ×	4 4 95	.0′%		回り(0.2563 =		51,42	
		入に係る	保証金等の過	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	訟収益 -4 1 ㎡ [⊔]		+ +	手料の	笛虫坦蜥		()内は	+ + +	-	3,117 円		(15,491	円/㎡)		
NO NO	-4 IIII= 事例番		海側の記事例の記 実質賃料 (円/r	実際	事情補正		点修 標準補正		建物村差修正	各地地	 或要 比較	基準隊格差修正	皆 E	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地	基準階の	 D賃料
а	久留米 6) -	5(賃 605	1,1		100 [100.0	[100]	-		100 [105.0			100 [103.0		1,105	対象基準月額実	階の 質賃料 1,371 l	円/㎡
b	久留米 6) -	5(賃 623	1,1	84	<u>100</u> [100.0	[100]			100 [90.0			100 [97.0]	1,398	月額支	払賃料 1,340「	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		<u> </u>]	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	三額相当額			算出相	艮 拠		
修繕費		115,200 F	7	28,800,00	00 ×	0.4	%	
維持管理費		76,032 P	9	2,534,40	00 ×	3.0	%	
() TD () + M	土地	23,000 P	7 3	查定額				
公租公課	建物	244,800 P	7	28,800,00	00 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		28,800 P	7	28,800,00	00 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		28,800 F	9	28,800,00	00 ×	0.10	%	
その他費用		0 P	"					
総費用								
~		516,632 P	円 ((3,249 円	/ m²)	(経費率	21.0 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.7 %	ó	g:賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年	数			40 年
b:仕上割合(仕上価格:建物等	等価格)	40 %	ó	n b : 仕上の経済的耐用年	≡数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年	≡数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	:未収入期間を考慮した	た修正率		(0.9780
(3)-7 建物等に帰属する純収益		<u>'</u>						
項目	查	定額			算 出 🤻	根 拠		
建物等の初期投資額		28,800,000 円		2		2	設計監	
				175,000 円 / ㎡x 躯体部分		160.00 ㎡ 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0592		0.0455 × 40 % + 0		40 % +	0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	,	1,704,960 円 10,723 円/㎡						
(3)-8 土地に帰属する純収益	(10,725 17 111	'/					
 総収益							2,463,117	円
総費用							516,632	
			+				1,946,485	
建物等に帰属する純収益							1,704,960	
土地に帰属する純収益・			+				241,525	
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益		+				236,211	
x				(1,486	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	ó					
		7,157,909 円	3	(45,000	円/m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

 鑑定評価額
 18,600,000 円 1 ㎡当たりの価格
 78,500 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 18日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)党业部本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年45	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市野 「野伏間 1			4番20				地積 (m²)		237	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺 況]の土地の利	利用の状	接面道路	路の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	, .	200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		宅が建ち並: した住宅地		南6 m 市道		水道、 ガス、 下水	聖マリ	ア病院前	2.6 km	(₹	·の他)	
(2)	範囲	東 330 m、西	50 m、	南 20 r	m、北	170 m 札	標準的使	用戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 :	約 13.5	m、 奥行	亍約 1	7.5 m、	規模	•	240 m ²	程度、	形状	長方用	纟	
地域	地域的特性	特記・特にない			街 基準 6.	方位北 0 m市道	交通施設	- 聖マ 南方 _{1 2.6 k}		前駅		i `	·専 ,200)	
	地域要因の将 来予測	ず 境 平成 1 1 頃に造 態が続くものと				した閑静な		<u> </u>	、特段	の変動要		1	のような	:利用状
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因		位				+4.0
1 ' '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	78	3,500 円/	′ m²							
"	D適用	収益還元法	収益価材			/ 円/								
		原価法	積算価権			/ 円/								
		開発法		こよる価格		/ 円/		/→ / → ± 1	- A	++ 7	高	<u> </u>	6π \/ → /:	ir →=
(6) [市場の特性	久留米市南部の月 岡都市圏に勤務す 、新築戸建で3- 上昇傾向にあるも	するサラリ F万台中盤	ノーマン世界 全の水準にる	帯を中心し	こ形成されて	ている。	需要の中	心の個	格帯は土	地240) ㎡で	、1千9	百万円
】 ` / 末	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格は、同- 料する。収益還ラ 使用の戸建住宅 [±] え、鑑定評価額を	元法は、喋 也としての	間静な戸建()取引が支配	主宅地域で 配的であり	で、経済合理	里的な賃	貸経営想	定が困	難である	ため適用	でき	なかった	き。自己
(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 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	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 - 17	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +4.0 +20.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	i地の価格 [107.7]	100 [100.0]	100 [121.1]	[104.0]		78,200	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	74,50 通地点(代表標準地等) 円/㎡ gと同一地,	形 状	一般的要因	ョ」 る。 【	藤光地區	☑整備計	画があり	であるが、 であるが、 り、地域内 E活利便性	直近5年			
準価地格の等前が	標準地番号 公示価格	標準地 +5.4 % 半年	- 円 / ㎡	成 況 要 因 の	要 因	7 個別的	要因に変							

10	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 j	画地 形状	接面道路 状況	各の 主 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米 6 - 20		留米市				更地	(ほり う 方	 ぎ正 形	東4 m市道 北4.7 m 角地	Ī			1 中専 70,188)
b	久留米6	C 久i	 留米市				貸家 建付 地	(ほり 方	ぎ長 形	南5.5 m市	道		(1 住居 (60,200)
c	- 80 久留米 6	_	留米市				更地	(不到)	整形	南4.4 m市 西4 m	道 ·			1 低専 [50,80)
d	- 62 久留米 6	K 久i	<u></u>				建付 地	() IE:	 方形	一万姆 西6 m市道 北4.5 m	į			1 中専 70,200)
e	- 111	5						()						
10	取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		 推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(66) , 357	100 [100.0]	[102.1] 100	100	100 [102.0]		66,422	10 [9	0 1.2]		72,831	街路 交通・	(0.0	75,700
b	(,020	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100		77,084	_10			75,573	接近		0.0	78,600
c ((, 877	100.0 J	[102.7] 100	100 [/]	100		69,748	_10			75,649	画地	+4	0.0 _ 4.0	78,700
d (76	,592	<u>100</u> [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]			78,019	+ -	0.0]		78,019	一 行政) その他	C	0.0	81,100
e ()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			10 [0]				[104. 100	<u>o</u>]	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の内]訳			
a .			街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	逐通・接近	0.0	環境	-6.0
	-	+0.52	画地	+2.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 - の他	0.0		
b .			街路		交通・接		, □ 環境 □		0.0	街路		i .	逐通・接近	+12.0	環境	-8.0
		+0.17	曲地		├/行政 		¦その		0.0	行政			その他	0.0		
c .		%/月 +0.27	街路 画地		交通・接 行政		- 環境 - - - その			街路 行政		i	E通・接近 		· 環境 	-1.0
4	正常	% / 日	街路				- - 環境		0.0	街路		-2.0 3	- 00 le 逐通・接近	0.0	環境	
_		+0.35					**** の			· 行政		i	 -の他	0.0	L	0.0
e	g	%/月	街路	.2.0	交通・接		環境		0.0	街路		-	₹通・接近		環境	
			 画地		¦行政		 ¦その	 他		 行政		 ¦ 7	 - の他		<u>-</u>	

												У (Ш / 1 / () (- /		0.00
(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	市街地のか	ため							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	=			-		所在及7	び地番							
111	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	Ξ	修正後の	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L100	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	」 個別的要 比較	因の因果	再調達原	京価
	(円/r	ກຳ)				正復(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₽X	LL#X		(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	円 / ㎡			
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	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境		行政		その	他		

(3)	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	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/m²)				
	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	閑静な戸建住宅地域	であり、賃貸市場が植	極めて未成熟のため、 仏	双益還元法は採用でき	なかった。		

(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/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
久留米(県) - 15	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額11,100,000 円1 ㎡当たりの価格53,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 20日	(6)	[令和 6年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
	更地としての鑑定評価	(3)	TT-117 IM 14	価	倍率種別	

	塩ル計画領の沃ル	-07ZH0	<u> </u>													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留	米市京町]字7丁	目264番	昏9外					地和 (㎡)		206	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	ロの土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	で 要な交通施 近の状況	設との	1住 (60, 準防	200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		一般住住宅地	主宅が建ち並 地域	が既成	南西4. 市道	2 m	7	水道、 ガス、 下水	久留米	√ 500 m			の他) 168)	
(2)	範囲	東 210 r	n、西	180 m、	南 130 i	m、北	120 m	標準	 的使用	低層	上 住宅地	<u> </u>		, ,		
近	標準的画地の形状	大等	間口約	15	m、 奥行		14 m.	規模	 模		210 m²	程度、	形状 {	長方用		
隣 地 域	地域的特性	特記 特部	己すべき	事項はな	L I	街一南西路	[4.2r	n市道	交通 施設	· · · · · · ·	₭ 500 m		法令規制	(70 淮府	, 168)	
	地域要因の将 来予測				存住宅地域			地域で戸	⋾建売!	買は散	見され	るが、特	に大き	な変動	助要因は	無く、
	最有効使用の判定	低層住宅							0	対象基準 対象基準 の個別的 因	単地が表	113				
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格収益価格			- ,	円/㎡ 円/㎡		<u> </u>						
		原価法		積算価権	———— 格		/	円/㎡								
		開発法		開発法	こよる価格		/	円/m²								
(6)市	5場の特性	好性を有る	する個人 主宅地域	等であ! で、街路	こ存し、居()、不安定だ 各や画地の で土地価格	な経済状況 配置等が約	兄により 雑然とし	慎重に ており	行動し	ている	。近隣	地域は交i	通利便性	まは良	好である	るが、古
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ているが、 した住宅 ^は	想定要 也から比	素も含ま 準されま	まか共同住宅 まれ保守的な ミ証性が高い を踏まえ、紹	な査定に。 く信頼しれ	より比較 导る。し	的低廉 たがっ	に求め	られた	:。比準	価格は、最	最寄駅へ	への距	離や品等	手が類似
(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		因の	対象基 の規準 (円 /	≛価格	標内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/1	m² []	100	100	[100	1			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番			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 準訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 +74.0
基の 準検 地討	0.4	地の価格 ,500 円/।	. I—	07.7]	100 [100.0]	100 [170.5]	[100	<u></u>	53	3,400	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	53,700		価 変格 動		ع ل	して宅は	地需要	は上昇	しており	が、県南の り、地価は	中心都で 堅調な重	かきを	見せてい	る。	
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	113.4-2013		形 状 成 況 要	世 現 要 医 人 個別的	ij / lij		し、新	規参入	が比較的	主宅地域で 内少ない地			T路の配置	重の状態
の等 前か		0.0 %	6 半年間	円/mí 引	因 % の			ן אבני אניניו	드()	±/J104'04.(′ '0					

(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事例番号		 所在及び地 」等	2番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	直路の		要交通加 分状況	施	法令上の規 制等
а	久留米6	C 久	留米市				更地	(ほほ) 形	 〔 整	西6.2 m	 市道				1 住居 (60,200)
_		10										+					
b	久留米 6 	د کر ای 44	留米市				更地	(,	方形		東3.5 ㎡	巾迫				1住居 (60,160)
С	久留米6	C 久	留米市				更地	(長方		北東5 m	 市道				準工 (60,200)
		20	571 AL				- 111.				-	±					4 4 =
d	久留米 6 - 8	K 久 (の)	当米巾				更地	(,	方形	技	南西6 ㎡	巾坦				1 中専 (60,200)
е	久留米 6	-	 留米市				建付地	(長方	那	北西5.2	m市道				1住居 (60,200)
	- ;	22															
NO	取引(西格 / m)	事情補 正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		惟定標準信(円/㎡)		個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.6] 100	100	100		07.740	100			FC 0:	街		0	.0	FC 000
b	(,681	100.0]	[101.5]	100	100.0]		67,748	100	9.0]		56,9	<u>交</u> 接	通・ 近	0	.0	56,900
	60	,100 [°]	[100.0]	100	[/] [98.0]		62,246	[112	2.0]		55,5			0	.0	55,600
С	(50	,277	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [100.0]		59,455				55,6	17 画:	地	0	.0	55,600
d	()	100	[101.6]	100	100		00,400	_100	_			行!	政	0	.0	00,000
	46	,865	[100.0]	100	_] [85.0]		56,017	_	0.9]		55,5	17 ~	の他		.0	55,500
е	48	.821	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0	100 [98.0]		51,063	100 [96			53.1	91		100.0	ן [53,200
NO	ア事情	イ月率	ウ標準化	補正の内記		- -		•									,
	の内容	役 動举															
а		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境	•	0.0	街路		+1.0	交通・技	接近	-1.0	環境	+19.0
		+0.13	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	0.0	環境	+12.0
		+0.29	画地	 -2.0	¦行政	0.0	\ -	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		交通・		- 環境			街路			交通・技			環境	+8.0
		+0.08	 画地		¦行政		その		-	 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路			交通・技		-3.0	環境	120
		+0.13			 行政		その			 行政		i	その他			L	+3.0
	正常	% / 月			!		1		0.0			'			0.0	理+辛	i
e		% / 月 +0.23	L		交通・		環境			街路 		i	交通・			以 児	-3.0
			画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
オ	北準価格 法	快定の3	理由										〔比準個	插格:		5	5,300 円 / ㎡)

_																		
(2))積算価格算	拿定内	訳															
(2))-1 原信	≒法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	面法の適用が	可能な	诸場合(の価格										
j	造成事例番	号			-			所在及	なび地習	番								
3	素地の取得		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)		造成	工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>]	100								10 [0]	L10]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			 費用の補修 D価格	; <u>ş</u>	有効除し	宅地化率 た価格	ヹで	地域	要因の比	個別的 比較	的要因(の 🏻	再調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		PJK C	(円/m	ı)	+2		10+3			(円/㎡)
			100 []	[] 100					(%)	10 []	<u></u>	00		
;	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	拿価木	各			F	円 / m²		•	
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変	受動率	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	2		交通	· ・接近		環	境			行政			その他	b b

(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	3,148,871	711,400	2,437,471	2,137,120	300,351	(0.9780) 293,743	(3.7 0.4)
	収益価格	8,901,303	円 (43	3,200 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	開発	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	生物の状	 代況										久留米(県)	- 15	七地-4 ———
		用	途		建築面	·····································	(m²)		 構造	• 階1	層	延床			(m²)
世辰	 司住宅	/13			建 来由	115	100.00	LS		2 F	/ =	延/小	<u></u>	200.0	
-		9年16年					100.00			- '					
	公法上の規 金地域等	初寺	基準建蔽	· 女生	指定容積	≣ 1 227	基準容積率	等 地積			間口・奥行		前面道路、		
			奉华连 敝	华守	11年合作	华	举午台 慎平	于上巴伯		Į.	即口、英1]		前面道路:		4.2 m
<u> 1</u> 準防	主居 方			70 %		200 %	168	%	206	m²	15.0 mx	13.0 m		での距離:	m
九	思定建物σ)概要	2 L D K 定。使用	タイ! 容積 ²	プ、平均	面積約5 該地域に	5 0 ㎡の住戸 こおいて標準	を 4 戸想 的。	有効 の理由	率	100.0 %	外廊下	外階段のた	: め	
(3)	-3 総収益	算出内	引訳						'						
	階層	用道	ÀE.	床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 詳料	額	月額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
	PH/H				_	(%)	(m	.				(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)
		住居			100.00	100.0	100.	20	1,3	50	135	,000	2.0) 2	270,000
1	1 ~ 1	上位			.00.00		100.		1,0	_	100	, 555	1.0		135,000
	2 - 2	住居			100.00	100.0	100.	00	1,3	50	135	,000	2.0		270,000
2	2 ~ 2									-		-	1.0	1	135,000
	~											-			
	~														
	~													1	540,000
İ	計				200.00	100.0	200.	00			270	,000			270,000
左	 F額支払賃	 影料							27	0,00	00 円 × 12	 !ケ月 =			,000 円
а	共益費(管	理費)						F.	/m² x		m²x	12ケ月	=		0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	L			地域の実態	を反映し	た						
		•	車場使用料						/台 x		台x 12	ケ月+		=	0円
		•	根拠、金額	頁)			敷金にて担					. 0/			0円
	≧室等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(x 空	室率B(%))	+	3,240,000))) 円 ×) %) % =		162	,000円
-	 以上計	+ a+					-		13.0		3.0	. , , , _			,000円
			姓(空室損失	考慮很	美)		54	0,000円	×	95.0	% ×	1.0	00 % =		,130 円
柏	権利金等σ	運用益	弦及び償却	額(空3	室損失考慮	5後)		却年数(0,000 円		4 年 95.0) 運用利 % x	 (回し (回し	1.00 %)	65	,741 円
7	 : : : : : : : : : : : : : : : : :	───	保証金等の	運用益	(空室損失	 考慮後)		-, 円			% ×		% =		0 円
幺	総収益	+	+ +					3,	148,871	円	(15,286	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払1	賃料の	算出根拠		()内は	支払賃料							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情補正	時, 正	点修 標準 補正	化 建生		地域野の比較		皆 査 E (P	定実質賃料 引/㎡)	基準地基準隊	階の賃料
а	久留米 6) -	(賃 801		414 414)	100 [100.0	[100] 100	-			1 <u>00</u>	100	_]	1,414	対象基準階の 月額実質賃料 1,38	斗 1 円/㎡
b	久留米 6) -	(賃 1001	1,;	305 251)	100 [100.0	[100] 100	_			100 00.0		_]	1,305	月額支払賃料	
С	-		()	<u>100</u>		100] 100] [100] [1		基準階 2 F	: В

項目	1	€額相当額			算 出 相	很 拠		
			1	20, 400, 00			0/	
修繕費 		144,400 円		36,100,00	00 ×	0.4	%	
維持管理費		162,000 円		3,240,00	00 ×	5.0	%	
公租公課	土地	26,000 円	査定額					
	建物	306,800 円		36,100,00	00 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		36,100 F	I	36,100,00	00 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		36,100 円	1	36,100,00	00 ×	0.10	%	
その他費用		0 F						
総費用								
~		711,400 円	l (3	3,453 円	/ m²)	(経費率	22.6 %
3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.7 %	g:賃料 <i>0</i>)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 の経済的耐用年	数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用年	数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物)	等価格)	20 %	n c : 設備	の経済的耐用年	数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収ノ	(期間を考慮し)	た修正率		(0.9780
(3)-7 建物等に帰属する純収益							<u>'</u>	
項目	查	定額			算出	根拠		
建物等の初期投資額		36,100,000 円					設計監3	
たが ひの 別別 以 見 説		00,100,000 13		5,000 円 / m²x			îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0592	0.0455 ×	躯体部分 40 % + 0		仕上部分 40 %	+ 0.0859 x	設備部分 20 9
建物等に帰属する純収益		2,137,120 円						
×	(10,374 円/m²)					
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							3,148,871	円
総費用							711,400	円
純収益 -							2,437,471	円
建物等に帰属する純収益							2,137,120	円
土地に帰属する純収益 -							300,351	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						293,743	円
×			(1,426	円/m²
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %						
		8,901,303 円	(40.000	円/m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
久留米(県) - 16	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額 15,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 58,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月	1日 (4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)党业园本口	ATI 0.T. 0.D.	00 U (C) (#+tz co 15 *5	工学/年49	· 路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 2	28日 (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定割	平価				

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに久	留米市湾	津福本町	字才五郎	1 6 9	3番	1 1 3 :	外			北 (n	也積 ㎡)	(264	ìz	5令上の規	見制等
準地	形状	敷地(の利用の	現]辺の土地の	の利用	見の状	接面	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	持		な交通施記 D状況	ひとの		₹専 ,80)	
-	正方形	住宅 W 2		中規画整	模一般住写 然とした信	三 記が多 主宅地	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	北東6市道	.5 m		水道、下水	津福	量750	m			たの他) 注誘導区 ^は	或
(2)	範囲	東 110	O m、西	100 m	າ、南 5	50 m、	北	70 m	標	準的使	用 戸建	住宅	地					
近咪	標準的画地の形物	犬等	間口	約 1	6 m、 ቓ	2行	約	16 m	1、 ‡	規模		260	m²程	度、	形状工	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記上特	寺になし			街路	¦ 5 m	方位 市道		交通施設	1 津福縣	訳 南	有方7:	50 m	法令規制	(50	氏専),80)	
-	地域要因の将 来予測	区画整			ー般住宅 <i>1</i> ことから、	 が建ち	並ぶ			地域要	要因に特				いない。	住	環境や利	便性も
(-/-	最有効使用の判定	戸建住:								`	対象基 の個別 因		方位	Ĭ				+1.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例		1			5	8,000			_							
	ブル型/TT	収益還え	元法	収益(/	円/1									
		原価法開発法		積算個	^{典格} まによる価	+47		/	円/	_								
	市場の特性	な市場をも良好る概ね坪が	参加者は であるた 2 0 万円	、久留米 め、需要 前後であ	(留米市南京 (市内へ通道 は堅調で) (あと思料	勤する あり、 される	がサラ 地価I 。	リーマ	ンが中 基調で	心とな 推移し	る。当 ^対 ている。	地域は 市場	津福の中	駅徒歩圏 心価格帯	は、規	人、利息模は	削便性及び こより異な	が住環境 よるが、
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	用は断続収集・過	念し、取 選択し、	引事例比 説得力σ	主体とす (較法によ)高い価格 をもって、	る比準 が得ら		の試算: 以上。	を行っ より、	た。比 指定基	準価格の 準地との)試算	に当	たっては	t、多数	なの新	f規の取引	事例を
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準作補正	七	地域 因のb 較	と 要	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 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	100] [100	[10	1 0				補 正 <i>そ</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	- 17	時点 修正	標準作		地域 因のb 較	と 要	別的 因の 対 較	の比	基準地 準価格 /㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-6.0 +2.0 +54.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,500 円	_	[107.7] 100	100	- -	100 [47.7]	-	0	(62,200		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	ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代	,	00 円/m 等と同一:	thr 占\	変動		3 / ·	である	が金利重	動向に注	視を弱	要する	3.			産需要は概	
基準価 地格の等	検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円/m	成。	況	個別的	国	緩やか	な上昇化	段の変動 頃向で推 変動はな	移して			5需要1	、坚	問であり、	地間は
前か		+2.7	% 半年	=間	- M の		要团	3 /										

VO	取引事例番号	1	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面追状況	直路の		要交通	施	法令上の規 制等
a	久留米6	K 久	留米市				建付 地	(· 長	長方形	北西5.2	m市i	道			1住居 (60,200)
b	- 久留米 6	22	 留米市				建付				Eぼ長	南西6 m	本治				
D	入田小 0		田小山				地	(形	北東2.5					(60,100)
	- 6	03										二方路					
С	久留米6	_	留米市				更地	(Eぼ長 i形	北西4 m	私道				1住居 (60,160)
_1		23	¢π.\/.→				7-5-1-1				またサノ	±0*	ПФ				
d	久留米 6 - 6		留米市				建付 地	() 1	整形	南6 m道 	路				「調区」 (60,100)
e	- b	40 C 久	 留米市				建付			la	Eぼ長	北西6.5	m市i	道			 1 低専
		11					地	() 注	形						(50,80)
VO	取引(画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要比較		性定標準((円/㎡)		個別的比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,821	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		51,063	<u>10</u>			57,2		街路	(0.0	57,800
b	(),021	100.03	[103.5]	100.03	100		31,003	_10			51,2		交通・ 接近	C	0.0	57,600
	51	,490	[100.0]	100	[100.0]	-		52,765	[92]	57,3	53	環境	C	0.0	57,900
С	64	(075,	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [95.0]		68,999	10 [11]	59,5	33	画地		1.0	60,100
d	()	100	[100.1]	100	100			10					行政		0.0	
e	(),787)	[100.0] 100	100 [100.8]	100.0]	100		61,698	[108]	56,6	56	その他	[101.	0.0 01	57,200
_	50	,580	[100.0]					50,985]	56,5	24		100		57,100
V 0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	7					工地	!域要因	の比較の	内訳				
а			街路	-2.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	Ž	-3.0	交通	・接近	0.0	環境	-8.0
		+0.23	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	 Į	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	ł	-1.0	交通	・接近	+1.0	環境	.8.0
		+0.29	画地	+1.0	 行政	0.0	こっての	· 他	0.0	行政	 Į	0.0	その	· 他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路		 交通・接		- 環境		0.0	街路	 }			・接近	+5.0	環境	; +20.0
		+0.29	画地	0.0	 ¦行政		その		· 	 行政	 Į	0.0	その	· 他	0.0	Ĺ	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		┆環境			街路	 }			・接近		環境	; +10.0
		+0.02			 ¦行政		L ¦その			 行政		0.0			0.0	Ĺ	
e	正常	%/月	街路		交通・接		¦ ¦環境		0.0	街路				・接近		環境	. -7.0
		+0.16			 行政		こっこ			行政		ر 0.0 ا ا اِ 0.0				L	-
			П-0	0.0	1 1 2 22	0.0			0.0	, אינו	•	0.0	_ 0)		0.0		

												八田小	(> (>		O	-0-6 0
(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	市街地に	存し、	再調達原仰		把握が困難で	あるため。				
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及:	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(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		1			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有股份	i効宅地化率 :した価格	ヹ で	地域要因の 較	比 個別的	的要因の	再	調達原	原価
	(円/	m²)				正沒(の間間 (円/㎡)	l ha	でに (円/m	າ)	¥X	LL#X			(F	円/㎡)
			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			月至	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)	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	還元和	间回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) ((r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/m²)				
	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	心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。			

(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/㎡)								

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 17	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

 鑑定評価額
 19,900,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 91,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6)	[令和 6年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類		路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地响且口	국제 0 부 0 月 25 디	(3)川川作品の大田夫貝	正帝1백馆	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	-V/-EIII	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びにク	留米市諏	訪野町字	≌鞍打174	44番69	'				地 (m	i積 i)	(219	法	令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		文通施設)状況	見との	1住 (60,2	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2			主宅の中に7 見られる住宅		東4 m 市道			 水道、 ガス、 下水	花畑	1.1	km		•	の他)
															(60,	160)
(2) 近	範囲		0 m、西	100 m、	南 120	m、北	90 m		的使用		住宅					
隣	標準的画地の形装		間口			· 約	12 m	、 規			200 r			形状	_	
地域	地域的特性	特記 	詩記すべき	事項はな	:61	街 4 m 路 -	市道		交通施設		訳南	西方	1.1 km	法令制規制	1 住 (60,	
	地域亜田の均		16.48. 10		<u> </u>		n	115 - 1		1		– vo.			1	-10 43 4
	地域要因の将 来予測				፤宅地域で、 :昇幅拡大値						のと	予測	。地価か	く準は、	村伊	性が高く需要
(3)뒼	最有効使用の判定	低層住	宅地						- (対象基準 の個別的	準地 的要	ない	þ			
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	9	1,300	円/m²		因						
σ	適用	収益還	元法	収益価	格	6	5,800	円/m²	:							
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	!							
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡	:							
(6)市	5場の特性	される。	近隣地域 2はミニタ	或は、最 分譲地開発	寄駅、 小学	校、商店領 優位性を	等の利値 有する3	更性施設 2地条件	とに近く ここより	く立地祭 ク需要カ	₹件に	おい	て市場優	位性を	有す	所得者層と推定 る。また、当該 る価格帯は土地
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	た投資技 、比準化	采算性を 価格に比	示す価格 [*] した収益(である。近	隣地域は 的信頼性	共同住写 及び説紀	官等も認 导力は低	いもの いもの	れるもの Dと判断	の、 fした	自己。鑑	所有目的	による	取引:	収益性に着目し が中心的であり を重視するとと
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準	基準地 集価格 / ㎡)	内	隼	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					画地		因	行政
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100)			Ī		行政の他		1	その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比≝	基準地 集価格 / ㎡)	内	隼 化	街路 交通 環境		地 域 要	街路 交通 環境
基の 準検	前生指定具准	地の価格	3	[]	100	100	_ [1					画地 行政		因	行政 その他
地討		円	/ m²	100	[]	[]	100)			[]		の他			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因							鉄道利用 上昇幅加			より住宅地の地 る。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	標準地	表標準地		形状成況	(地 域 要 因							記地域で、 見は旺盛で		也域の	ミニ開発の戸建
地格 の等	公示価格	久留米 		- 0 円 / ㎡	因	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はなり	l 1。					
前か	変動率 年間	+7.7	% 半年	間 +3.4	% の	× 1	•									

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	路の記	主要交通 との状況	拖	法令上の規 制等
a	 久留米 6	C 久	留米市				建付 地	(ほほ) 形	 	北西5 m	市道			l 住居 60,200)
		25														
b	久留米6		留米市				更地	(ほほ) 形	ई 台	北3.8 mi	私道			I 住居 60,160)
	2	03 C 久					建付			ほほ	手長	西6 m市	道			 l 住居
	714						地	(方形	3	北6 m				70,200)
	- 6	05										準角地				
d	久留米6	i C 久	留米市				建付地	(台形)	<u></u>	東4 m市	道			l 住居 60,160)
	- 10	33														
е								()						
NO	取引	── 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		 的要因 <i>0</i> }		査定価格 (円/㎡)
а	(, (22	100	[106.4] 100	100	100		92 600	100			05.41	街路	C	.0	05 200
b	(7,632)	[100.0] 	[105.7]	100.0	100.0		82,600	_100	7.0] 0		85,15	55 交通・ 接近	C	0.0	85,200
	90),200	[100.0]	100		94.2]		101,212		4.5]		96,85		C	0.0	96,900
C	(83) 3,816	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		85,061		1.9]		92,55	58 画地		0.0	92,600
d	()	100	[103.2]	100	100		04 674	100			00 50	一 行政 94 その他		0.0	00.000
e	(,735)	[100.0] 	100	[100.0] 100 [[100.0] 100 100 1		94,671	100	4.5] 0		90,59	94 C07111	[100 .	0.0 0]	90,600
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						_	 域要因	の比較の	内訳			
а		% / 月		0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-4.0	環境	0.0
		+0.64	画地	0.0		0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	-5.0	交通・技		環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	0.0	環境	+10.0
		+0.63	画地	-0.8	└ · ├行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	┆ 交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	-4.0	環境	-8.0
		+0.21	画地	+1.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+1.0	 その他	0.0	L	
Ч	正常	% / 月	街路		 交通・打		環境		0.0	街路		!	交通・接近	-5.0	環境	+10.0
u		+0.64	画地	0.0	¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
u							1		1			1				
e		% / 月	街路		┆ 交通・技	接近	環境		-	街路			交通・接近		環境	

														` ,		
(2)積算価格算	定内	訳					_									
(2)-1 原佰	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地では	5り、	再調達原個	画の	把握が困	難なた	め。			
(2)-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	画法の適用が	可能な	場合(の価格									
造成事例番·	号			-			所在及び	グ地番								
	素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)						D補修正後 B (円/㎡)	逪	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
付帯費用		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 ≷した価格		地域: 較	要因の比	, 個別的 比較	勺要因の) A	調達原価				
(円/	(円/㎡)								(円/m	า๋)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>	00		
熟成度修正		[]	/ 100				積算·	価格			F	9 / m²			
内訳							·									
素 事情の 地 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	事費					% / 月	費用						% / 月			
地域要因の比	較 ——		街路	1	3	交通 ·	·接近 		環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,663,138	578,300	2,084,838	1,598,400	486,438	(0.9780) 475,736	(3.7 0.4)
	収益価格	14,416,242	円 (65	5,800 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	開発	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
収入の現価の総和 支出の現価の (円)			円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	 t況								久留米(県) 	- 1/ ਜ	5地-4
		用	途	建築面	面積	(m²)		構造・原	皆層	ĩ	上床面積	(m²)
共同	同住宅					75.00	L S	2 F	:			150.00)
2	法上の規	制等											
用追			基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等		間口・身		前面道路、	前面道路、幅員等		
1 信	居		60 %	b	200 %	160 %		219 m²	17.0 r	mx 12.0	前面道路: m 特定道路:	市道	4.0 m m
札	思定建物の)概要	低層住宅地域 用と判定した		2 階建0	D共同住宅をよ		有効率 の理由	100.0	0 % 外底	下、外階段使用		
(3)	-3 総収益	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·											
. ,	階層	用途		面積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ¾	月額	支払賃料	a保証金等(月達	数) a保証金等	(円)
	ra/e			(m²)	(%)	(m²)				(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	~ 1	共同信	主宅	75.00	100.0	75.00)	1,500		112,500	1.0	0 11	2,500
	2 ~ 2	共同信	註宅	75.00	100.0	75.00		1,500		112,500	1.0	0 11	2,500
	. 2												
	~												
	~												
	~											22	25,000
	計	= 1/1		150.00	100.0	150.00)	005	000 50	225,000			
	F額支払賃 共益費(管						円/෦		000 円 x	: 12ケ月 ㎡x 12ケ		2,700,0	0円
			 の算出根拠			共益費を別述			こいため				011
	•		車場使用料等)				4,000 円/f			ニューション 台× 12ケ月		= 96,0	000 円
貨	資倒れ損労	<u>`</u> E(算出				敷金により打	i 旦保されて	いるため	計上し	ない。			0 円
=======================================	≧室等によ	る損失	======================================			2	700,000 F	円 x		5.0 %			
(+ a)× ≦	室率 A	(%)+(× ≦	≦室率 B(%))	+	F	円 x		%	=	135,0	000円
	人上計	+ a+										2,661,0	000円
			(空室損失考慮				,000 円 ×		.0 % ×		1.00 % =	2,1	138 円
			弦及び償却額(空			賞却	年数(円 ×		′% ×	重用利回り	<u> </u>		0 円
			保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =	2.	0 円
	8収益		+ +	· œ기· III III		/ \+u-		3,138 円		(12,160	円/mī)	
(3) NO	-4 1 m = 事例番		月額支払賃料の 事例の実際)算出根拠 事情补		()内は支 点修 標準化		坟 +₩+	或要	基準階	査定実質賃料	基準地基準階	の賃料
140	尹沙由	7	実質賃料 (円/㎡)	正	正	ボドー 標準11 補正	差修正	因のは		差修正	(円/㎡)	坐十七 空干陷	少貝育
а	久留米 6) -	(賃 1004	917	100 [100.0	[100]	-	100 70.0] [80		100 100.0]	1,638	対象基準階の 月額実質賃料 1,501	円/㎡
b	久留米 6) -	(賃 1005	919	<u>100</u> [100.0			100			100 100.0]	1,313	月額支払賃料 (1,500	円/㎡)
С	久留米 6) -	(賃 503	1,824	100 [100.0		I	100			100 100.0]	2,004	基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		108,000	円	27,000,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		139,800 [円	2,796,000 × 5.0 9	%	
() TD () + M	土地	47,000 [円	査定額		
公租公課	建物	229,500	円	27,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		27,000	円	27,000,000 x 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		27,000	円	27,000,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0 [円			
総費用						
~		578,300	円	(2,641 円/㎡) (経費率 2	21.7 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7 %	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		40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9780
(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		27,000,000 円		,	設計監理	
				175,000 円 / ㎡x 150.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0592		0.0455 x 40 % + 0.0595 x 40 % +	0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,598,400 円 7,299 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		7,200 137 11	.,			
総収益					2,663,138	円
総費用					578,300	円
					2,084,838	
建物等に帰属する純収益					1,598,400	
土地に帰属する純収益 -			\dashv		486,438	
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益				475,736	
×				(2,172	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	6			
		14,416,242 円	9	(65,800	円/m²

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

 鑑定評価額
 16,100,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 68,500 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 18日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
				路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26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	三の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市国	国分町字立	割985智	番8外				地積 (㎡)	(235	法令上	の規制等
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道路		供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 中専 (60,200)	
	正方形	住宅 W 2		関一般住宅の →等が見られ		南東5.3 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄久	留米3.1 k	m	(その他)
(2)	範囲	東 30 m、西	110 m、	南 301	m、北	100 m 標	準的使用	1 低層	住宅地		1		
近四	標準的画地の形ង	大等 間口	約 15	m、 奥行	5 約 1	5.5 m、 5	規模	2	230 ㎡程	度、	形状工	E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			街 5.	3 m市道	交通	西鉄タ 3.1 kr		南東方		1 中専 (60,200)
30		事項			路		施設	i			規制	i I	
	地域要因の将 来予測	近年、新興の戸 予測する。	⋾建分譲が	比較的多く	く見受け	られる。低金	金利等の	経済情	勢による	るが、今行	後もその	の傾向は終	売くものと
(3):	最有効使用の判定	低層住宅地					` ` (対象基準 の個別的 因		۱,			
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	格	70	0,000 円/	m ^²	<u> </u>					
'	の適用	収益還元法	収益価額	格	64	4,100 円/	m²						
		原価法	積算価額			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/			· 0 祭 岡	++ 7 =	5番セル	-	
(6)	市場の特性	久留米市南部の 岡都市圏に勤務 程度。新築戸建 るものと予測す	するサラ! で3千万F	ノーマン世界	帯を中心に	こ形成されて	いる。評	需要の中	心の価格	各帯は土地	也235	㎡で、1	千6百万円
` ';	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、同 のと考える。 収 が生じる可能性 して、指定基準	ໄ益価格はネ を有する。	告干低位に記 よって、る	試算され <i>†</i> 本件評価は	とが、想定す こおいては、	る建物し 精度の記	ノイアウ Zめられ	トや経済	営想定等に	こよって	、試算値	にバラツキ
(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		の規準		標	街路 交通 環境		地域交要環	通
価と格し	・ 一 公示価格 /	円 / m²	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行 その	
をた			100	[]	[]			- > 1.1	_	その他		1.1 (4-)	
(9) 指か 定 <i>E</i>	4 <= 14 () = 1	- 17	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比当		標 内準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 安 環	通 +6.0
基の	前任指定其進	地の価格	[107.7]	100	100	[100.0]	6	8,400	補正	画地 行政	0.0	因 行 その ²	攻 0.0
地討		,500 円/㎡	100	[100.0]	[133.0]	100	O	0,400	-	その他	0.0		_
(10 対年	選続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	(一般的		市の人口	は約3() 万人で	あるが、〕	直近5年	間では微	減傾向にあ
象標 基準 準値	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地		格 動 形 状 成 況	地域要因		幹線沿い 活利便性				ドラック	ブストア等	の立地が進
地格	標準地番号	℩ѫ᠆╁҂╚	- 円 / ㎡	要因		•	要因に変	動はない	١.				
の領	F 47,111111				│ 、要 医	.							

NO	取引事 例番号	1	所在及び地 」等	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	直路の	シ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米6		留米市				建付 地	((ま) 形	 ぼ整	北西5 m	 市道			(1 住居 60,200)
b	- 2 久留米 6	25	 留米市				貸家			1=1	ぼ長	北5 m市	2苦				 1 中専
D		16	曲不叩				建付地	() 方	*** 形	ןוווו כטגן	但				60,200)
	- <u>-</u> 久留米 6	_	 留米市				更地			la l	ぼ整	西4 m市	道				 1 低専
								() 形		南4.4 m				(60,80)
	- 6	24										角地					
d	久留米6	C 久	留米市				建付地	((ほ) 方:	ぼ長 形	西4 m市	道				1 中専 60,160)
	- 10 ⁻	18															
е	_							()							
NO	取引(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円/㎡)	地の	_ 域要 比較		│ 惟定標準((円/㎡)		個別的 比較	 的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[106.4]	100	100		00.000	10			00.4		街路	(0.0	00 500
b	(,632	100.0]	100	100.0]	100.0]		82,600	10	8.9] 0		69,4		交通・ 接近	(0.0	69,500
	` 66	,522	[100.0]	100	[100.0]			68,694		6.8]		70,9		環境	(0.0	71,000
С	(,568	100 [100.0]	[103.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		60,568	10	0 6.4]		70,1		画地	(0.0	70,100
d	()	100	[104.5]	100	100		00,000	_10			70,1	-	行政	(0.0	70,100
	71	,420	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		74,634	+ -	6.0]		70,4	09	その他		0.0	70,400
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			10	<u>0 </u>					[100 .	0	
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						工地均	· 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		-2.0	交通	・接近	+6.0	環境	+14.5
		+0.64	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・接	近 0.0	- 環境 		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+3.0	環境	-6.0
		+0.30			- - - - 行政		 て の			 行政		0.0	L		0.0	<u></u>	
<u></u>	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		· 環境			街路				・接近		環境	-10.0
	1	+0.27					_ その			 行政		-2.0 -2.0	L		0.0	L	
d d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路				・接近		環境	+6.0
	1	+0.45			 行政		\ 			 行政		-2.0 0.0	L		+2.0 0.0	L	+0.0
e		% / 月		0.0	文通・接		環境		0.0	街路				 ・接近	0.0	環境	
-		, , ,					~~~ その			 行政			その			L	
			H-0		11177		1	ت.		, J 12X		1		ت،			

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>10</u>]		1		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
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
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Ex	Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成	法が適用できない場合その理由	Rich Rich	Extra Ex	Extra Ex	Rich Rich	Rich (

(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	3,951,740	874,449	3,077,291	2,569,280	508,011	(0.9780) 496,835	(3.7 0.4)
	収益価格	15,055,606	円 (64	4,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	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 想定建物の状況												久留米(県) 	- 18 - 1	5地-4	
	用			建築ī	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積	(m²)	
共同住宅						135.81	L S	2 F	•				233.82		
公法上の規	制等														
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口]・奥行		前面道路、	幅員等		
1 中専			60.04		200.06	200 %		22E m²		前面道路: 15.0 mx 15.5 m			: 市道 5.3 m		
			60 %		200 %	200 %		235 m	15.	.0 mx 1	5.5 M	特定道路ま	での距離:	m	
想定建物の)概要	1~2階)	当:共同	司住宅約	138.2	2 7 m² 1 L D K		有効率 の理由	9	98.2 %	片廊下	式でPSのた	こめ		
(3)-3 総収益]訳					•								
(比) 居	用道	<u> </u>	床面	積	有効 率	有効面積	1㎡当/ 支払賃料	たり月額 L	月	翻支払賃	:料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)	
階層				(m²)	* (%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)	
	共同住宅 116.91 98							1,468		168,	541	2.0	0 33	7,082	
1 ~ 1	1~ 1					114.81									
2 ~ 2	~ 2 共同住宅 116.91 98				98.2	114.81		1,468		168,	541	2.0	0 33	7,082	
~											<u></u>				
~															
~											-				
				233.82	98.2	229.62				337,	082		67	4,164	
計 年額支払賃	 							227	002 5	円 × 12 ⁴	-		4,044,9	104 III	
a共益費(管									U02 F		ノ <u>ター</u> 12ケ月		4,044,8	0 円	
b共益費(管		の算出根拠				小規模建物の				1117	12773			013	
その他の川						3	,000 円/台	à×		3 台x 12	ケ月+		= 108,0	000 円	
貸倒れ損労	も(算出)	根拠、金客	頁)			敷金等により	担保され	ているた	め計	上しない	١			0 円	
空室等によ			r io		(0/))		044,984 F			5.0					
(+ a)x 写			× 仝	至 本 B((%))	+	108,000 円	×		5.0	% =		207,6		
以上計			上土库公	% \		074	404 III	0.5	0.0/		4	00.0/ -	3,945,3		
保証金等の 権利金等の					唐後)	(資却 ²	164 円 x 干数 (.0 % 年)	× 運用利		00 % = %)	6,4	05円	
1 E 1 3 TO 4 5 0) Œ/11 III		пя (<u>Т</u> =		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		一		- / _%		ш > (=		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		+ +	 .					1,740 円		(16,816	円/㎡)		
(3)-4 1 m ² 当						()内は支		δ 1₩1	_武	甘油叶	; *	宁中低任业	甘淮州甘淮毗	の任业	
NO 事例番	可	事例の 実質賃料 (円/	ļ .	事情 正	備 時 一正	点修 標準化 補正	建物村 差修正	日の日	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地基準階	の負科	
a 久留米 6)	5(賃 701		061 039)	100 [100.0	[100] 100	-	100 [80.0			100 [100.0	-]	1,326	対象基準階の 月額実質賃料 1,470	円/㎡	
b 久留米 6)	5(賃 702	1,	635	100 [100.0	[100] 100		100 [100.0			100 [103.0]	-	1,587	月額支払賃料	円/㎡)	
C	102	(1,	635)	100 I] 100	_100	_ 100		_100	<u>'</u> - 1		基準階 2 F	В	
-		[()	•		' '	'		1		·				

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		173,600 F	9	43,400,000 × 0.4	%	
維持管理費		207,649 F	9	4,152,984 x 5.0	%	
Λ. Τ Ω Λ.≑π	土地	37,500 F	7	査定額		
公租公課	建物	368,900 F	9	43,400,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		43,400 F	9	43,400,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		43,400 F	7	43,400,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		874,449 F	9	(3,721 円/㎡)	(経費率	22.1 %
(3)-6 基本利率等		T				
r:基本利率		3.7 %	,	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %)	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	5	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %)	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年		: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9780
(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		43,400,000 円		180,000 円 / ㎡x 233.82 ㎡	設計監理 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0592		躯体部分 仕上部分	,	設備部分
		2,569,280 円		0.0455 x 40 % + 0.0595 x 40 % +	0.0859 x	20 9
×	(10,933 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,951,740	円
総費用					874,449	円
純収益 -					3,077,291	円
建物等に帰属する純収益					2,569,280	円
土地に帰属する純収益 -					508,011	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				496,835	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %		(2,114	円 / m²
∖○/ ○ エ≻╚○ ╱┦Ӽæ」ЩΫΪ	透ル利型リ			,	64 400	m , ,
		15,055,606 円	J	(04,100	円 / m²

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
久留米(県) - 19	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額13,100,000 円1 ㎡当たりの価格19,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)路	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(,: - = :: = : :		(3)圖目37至大共	11.13 1141 11	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	-W-EH	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに久	留米市田	主丸町田	主丸字下馬	馬場11(9番69	י ት			地 (㎡		679)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の現	見 周辺 沢	型の土地の利	利用の状	接面道	直路の1		供給 処理施 設状況	接	要な交通施証 近の状況	分との	(都) 1住居 (60,200)
	正方形	住宅 W 2			美一般住宅か 注宅地域	が多い閑	南5 m 市道、 西側道		-	下水	田主	丸400 m		(その他) (70,200)
(2)		東 4	0 m、西	100 m.	南 30.	 m、北	50 m	押淮 位) 的使用	日油	 住宅±	<u> </u>		(10,200)
近	 標準的画地の形状		間口	· · · · · ·		京約	25 m、	規模			625 m	-	12/14 1	
隣	地域的特性							-				11±125 北東方400 m		ェクル - - (都) 1住居
地域	767-380万4441王	事項:	寺記すべき	争泊ける	.61	街 - 5 m 路 :	中坦		施設	出土	· 河风。	化宋力400 m	規制	(60,200)
	地域要因の将 来予測											こよる戸建信 註移するもの		┴ 供給が安定的に行わ 則する。
(3) 揖	員有効使用の判定	戸建住	宅地						(対象基準 の個別的 因	準地 月 的要	角 地		+2.0
(, ,	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	19	9,300 P	9 / m²	_					
O.	適用	収益還	元法	収益価	格		/ P	9 / m²						
		原価法		積算価	格			9 / m²						
		開発法		開発法	による価格		/ P	9 / m²						
(6)市	5場の特性	いは久日	留米市中心	心部方面へ		エンドユ-	-ザーでは	ある個ん	人であ	ある。市	「場の「	Þ心価格帯は		程好性を有する、ある 也規模が大きい地域で
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	貸家は死 格を中心	治どなく、	賃貸市5 一需給圏	易が未成熟~	であるため	り、収益達	還元法し	は非通	9用とし	た。。	よって、現実	の市場	也域で、アパート等の 骨性を反映した比準価 買して、鑑定評価額を
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		のし			標内準訳化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	В	/ m²	100	100	100	<u>[</u>	1			祖正	行政		因 行政 その他
をた (9) 指定	指定基準地番		-	時点 修正		地域要の比較	更 個別	のし	対象基 の比準 (円/	き価格	榜 内 第 訳 化	至 交通 第 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		4 <u> </u> / m²	100	100	100	100	1			祖正			因 行政 その他
(10) 対年 象準 準価	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地	価 を 数 状 況	一般的要因,也要因为	利便 利便 大き 一	原性・周 □5年7	居住環7月の	境に優	る住宅 よる河	地の需要は雪	E調さた	環境の後押しにより、 が継続している。 Kの影響等により、地
地格の等がか	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的)要 因		的要因	固に変	動はない	l, 1 ₀			

NO	取引事		新在及アメササ	 也番並びに		取引時	類	地積		ī	画地	接面道	 i路の	‡	要交通	施	 法令上の規
10	例番号)等	SH TO IC	正/日代/	点点	類 型	261 <u>Q</u>	(m²)		形状	状況		設(が状況	16	制等
a	久留米60	C 久	留米市				建付地	(,	(ま) 方形	ぎ正 形	西4 m私	道				(都)準工 (60,200)
	- 2																
b	久留米 6 - 2		留米市				貸家 建付 地	(ほに 方形	ぎ正 形	西13 m計	道				(都)1中専 (60,200)
c	久留米6	C 久	留米市				貸家 建付 地	(ほ(i) 形	 ぎ整	南西6 m	——— 私道				(都) (70,200)
d	- 久留米 6	6 C 2:	□────────────────────────────────────				更地			E	5形	北東5 m	古道				(都)1住居
u	· 82		₹VIII				ر کادی	(,)	עוני	40%0 III	1175				(60,200)
e	久留米6	K 久	留米市				更地				ぎ台	北西4.5 南西4 m					(都)1中専 (70,180)
	- 81	6						() 形		準角地					(70,180)
00	取引個(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		惟定標準信(円/㎡)		個別的 比較	勺要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.2]	100	100		04.00	100			22.2	街		C	0.0	00.40
b	(24,	,316 \	100.0]	[100.2]	[100.0] 100	[100.0]		24,365	100			20,0	21 接	通・ 近	C	0.0	20,40
	24,	302	[100.0]	100.2	[100.0]			24,351	[126			19,2			C	0.0	19,60
C	()	100	[99.7] 100	100	100		45 004	100			47.7	画	地	+2	2.0	40.40
d	(,849)	100.0]	[100.2]	100.0]	[100.0]		15,801	100			17,7	行 行	政	C	0.0	18,10
_	21,	104	[100.0]	100.2	[/]			20,937	[112			18,5	78 건	の他	C	0.0	18,90
e	()	100	[100.0]	100	100			100						[102.	o] [
NO				100 補正の内記		[96.9]		15,584				18,99 の比較の			100		19,30
NO.	の内容変			が出てヘントュウ						11.26.2	3.安区	107 LU 1 X 07	//a E 1				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持		環境	·	0.0	街路		-2 0	交通・	接近	-3.0	環境	+28.
	+	-0.03	 画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路		交通・排		環境		0.0	街路			交通・			環境	.00
		0.03			 行政		その			 行政		i	へ <u>~</u> その他			L	+28.
_	元				1		1		0.0						0.0	. T== +=	<u> </u>
C		%/月 ·0.04	街路 - <u></u>		交通・排		_ 環境 -			街路 .==		i	交通・: - <u>-</u>		- 5.0	· 琅児 	-7.
			凹地		¦行政 - -		∤その		0.0	行政			その他		0.0		
d			街路	0.0	交通・持	度近 0.0	環境	· ·	0.0	街路 		0.0	交通・	接近	-2.0	環境	+15.
	+	-0.04	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
e	正常 9	6/月	街路	0.0	- 交通・排	· 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	0.0	環境	-16.
		0.00		-3.1	 ¦行政 '		その		-	 行政		i	その他		0.0	L	
オし	 北準価格決	定の	理由										〔比準值	插格:		1	9,300 円 / m

													久留米	:(県)	-	19	宅地-3
(2)	積算価格質	草定内	訳														
(2)	-1 原(西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で、	再調	達原価の把	四握 2	が困難で	であるた	め。				
(2)	-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	造成事例 番	号			-		所在及び	地番									
117	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	i成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点的	修正		多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>) <u>0</u>	10	1			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	∠補고	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	の 耳	9調達 (原価円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>	00			
Ē	熟成度修正		[]	/ 100			積算(価格			F	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	.較		街話	路	交通	・接近		環境		,	行政			その他	b	
(3)	収益価格質	章定内	訳			_	_		_		_	_	_				
(3)			古埪注\σ	海目	80は110共得元は	が適田で	きかい提合	の理点	ь								

(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	自用の戸建住宅を中	心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。		

(4)開	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開発	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
久留米(県) - 20	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

| 鑑定評価額 5,290,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,200 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
	ATR 0.7 0.0 05.0	/ F \ / T+D @ 15#5	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6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					

												_		
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 久留き	ド市田主	丸町地徳	字久保	2112	番				地積 (㎡)		645)	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 <i>0</i> 況	土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		 な交通施記 の状況	設との	(都) (70,200)
	長方形 : 1.5	住宅 W 1		農家住宅 在する住		注宅が混	西4 m 市道			 水道、 下水	筑後草	野2.9 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)		東 60 m	、西	50 m、 [有 200	m、北	100 m	標準	的使用	用戸建	 住宅地			
近	標準的画地の形	1	引力	20 m			30 m					 星度、	形状は	 まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事	項はない		街 - 4 m 路 -	1 市道		交通施設	2.9 k	声野駅 m	北東方		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測					とした古			也域で	 ある。			5土砂	災害が発生したこと
	有効使用の判定	戸建住宅均								対象基準 対象基準 の個別的 因	単地 なり	l I		
` '	定評価の手法 適用	取引事例比		比準価格			8,200	円/m²						
0)	旭州	収益還元法		D.益価格			/	円/㎡						
		原価法		責算価格 88%1-1-	L 7 /T 10		/	円/㎡	_					
, a \		開発法		開発法に			<u>/</u> ≠ 	円/㎡		まる国は		* o th . \. l-	+ 104	・ スより地縁的選好性を
נוו (ס)	場の特性		であり、	外部から	るの転入	は殆どなり	ハものと	考えら	れる。	市場の	中心価値			こバラツキがあるため
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	貸家は殆ど	なく、質の市場性	賃貸市場 <i>た</i> 生を反映し	が未成熟した比準	であるたの価格を中心	め、収益 ひに、同	。 還元法 可需給	は非i	適用とし	た。よ	って、戸廷	建住宅と	地域で、アパート等の としての取引事例を採 更に昨年の価格から
(8) 公規信 示準相	代表標準地面 標準地番号 各	想 標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較			の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
ニー (9) 指か 定ら	指定基準地番	5号 -	B (1	寺点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	≝地の価格 円 / m	<u>[</u>	00 [100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 <i>9</i> 象標 <i>0</i>	ります。		8,600 F		価 変格 動	一般的要。因	利利	便性・	居住環	境に優	る住宅地	の需要は雪	堅調さた	環境の後押しにより、 が継続している。
基準核 準価記 地格	・ 2 基準地が決	で 通地点(代表を対 対 標準地	宗华地寺と	. 问一地点) -	形状況要	要 团	회 기 보	和5年 域の需	7月の 要は減)大雨に。 i少し、 [:]	よる土砂 地価は弱	災害の影響 含みで推移	響等に 多してい	tり、山裾に位置する Nる。
の等	公示価格		F	9 / ㎡	因	個別的 要 团		別的要	因に変	動はなり	, I ₀			

10	取引事 例番号	j.	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道状況	直路 0		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米6	C 久i	留米市				建付 地	(ほぼ) 方形		北西5 m	 市道	,			〔都) 70,200)
		20															
0	久留米 6 - 90		留米市				建付 地	(ほぼ ^{方形}		北3 m市	道				「調区」
=	久留米6	C 久f	留米市				更地	(不整 	形	西2.5 m	 市道			((都) 70,200) 別用途制限地域
b	- 83 久留米 6	-	留米市				建付地	(不整)	形	南 4.5 m	市道			(〔都) 70,200)
<u> </u>	- 63	34						()							
	-																
0	取引仰(円)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 七較		定標準(円/㎡)		個別的 比較	ク要因の	D	查定価格 (円/㎡)
3	(7) ,213	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		7,170				7,7	35	街路	(0.0	7,74
)	()	100.03	[98.0]	100.03	100.03		7,170				7,7	33	交通・ 接近	(0.0	7,77
	11	,700	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		11,466	[132	_		8,6	47	環境	(0.0	8,65
2	10	, 540	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [91.2]		11,557	100 [130			8,8	36	画地		0.0	8,84
ł	()	100	[97.8]	100	100		0.070	100			7.0	47	行政その他		0.0	7.00
<u> </u>		, 665)	[100.0] 	100	100.0]	100		9,278	[121 			7,6	17	ての他	[100.	0.0 0]	7,62
_	マ声は	, D 		100	[]	[]			[]	# 0/	DILET O	. 	1	100		
0	ア事情の内容を		ワ標準化	補正の内記	К					上地塊	安囚0	か比較の	小小訳				
<u> </u>	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	+1.0	環境	-10.
		-0.08	 画地	0.0	 行政		- そ の			 行政		0.0	` ¦ ζ σ.)他	0.0	<u></u>	
)	正常 9	6/月	街路		¦ ┆交通・接		 環境			街路				・接近		環境	+34.
		-0.20					- て の		· 	 行政		i	L)他	0.0	<u></u>	
	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		· 環境			 街路				・接近		環境	+35.
		0.00	 画地				 そ の			 行政		j	L)他	0.0	L	
<u>.</u>	正常	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			l .	・接近		環境	+16.
		-0.27			 行政		\ -			 行政		0.0 0.0	L			L	+10.
<u> </u>		ん / 日	街路	-19.2	「交通・接				0.0	街路			· ·	・接近	0.0	環境	
-		V / F3	IDIH 画地		文 週 技 	. ~ - 	**** その			55 <u>55</u> 行政			又地 その			- ≪2π 	
					İ.		i					i	1				

												>(H///)	- /		0.0
(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、	再調達	達原価の排	巴握:	が困難であるた	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	를			-		所在及	び地番							
1	素地の取得値 (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	n²)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1		
1	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	ぎで	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の	再調達	原価
	(円/n	n²)				正復(の間間 (円/㎡)	小	のたimite (円/n	n²)	¥X	LU#X		(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100]		
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	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	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		行政		₹0.	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	近隣にアパート等の)貸家がなく、賃貸市均	場が未成熟であるため。			

(4)開発	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	発法を適用する場合の	の理由				
4 又.	入の現価の総和	支出の現価の	の総和	投下資本収益率	販売単価(住	笔)	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/	m²)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
久留米(県) - 21	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額3,420,000 円1 ㎡当たりの価格10,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)安地钢木口	ATI 0 F 0 B 0 F D	/ Γ) /亜 均 の 毛手 半百	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和 6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					

	鎧ル計1川領の伏ん	の空田の女	=								
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久留米市	5田主丸町舟	凸越字東行 行	恵122(0番1			地積 (m²)	314	法令上の規制等)
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近位	な交通施設との か状況)(都) (70,200)
	長方形 1.5:1	住宅 R C 2		生宅と一般(くからの住宅		 西7 m 県道		-	田主丸3	.3 km	(その他)
(2)	範囲	東 25 m、	西 50 m	、南 130	m、北	60 m	標準的使	_ 用 戸建	住宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口)約 20) m、 奥行	」 約	15 m、	規模		300 ㎡程	度、形状	ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記」特記する	べき事項はな	î) î	街 路-	」 県道	交通施設	km	九駅 北京	東方3.3 法 ⁴	令(都) (70,200) 制
=	地域要因の将 来予測	・ 交通利便性に 地域では、地						地域であ	る。豪雨	ーーー 同による浸水し	 」た地域及びその周辺
	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準 の個別的 因	^{集地} ない 的要	1	
1	監定評価の手法 D適用	取引事例比較			10	-,	/ m²				
) <u>(</u>	収益還元法 原価法	収益価 積算価				/ m² / m²				
		開発法		パロ による価格	<u> </u>		/ m²				
(6) ਜੋ	市場の特性	同一受給圏は	、久留米市 あり、外部	の東部の農	家住宅等で は殆どない	を中心とし いものと考	 た住宅地 えられる	。市場の	中心価格		来より地縁的選好性を にバラツキがあるため
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	貸家は殆どな	く、賃貸市 市場性を反	場が未成熟映した比準	であるため	め、収益還 心に、同一	元法は非 需給圏内	適用とし	た。よっ	って、戸建住宅	地域で、アパート等の としての取引事例を採 、更に昨年の価格から
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100	<u> </u>		補 正	画地 行政 その他	因 行政 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		り の比		標内準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100	<u>l</u>		補 正 	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	11	,000 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因						ュ環境の後押しにより、 ぎが継続している。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準標準地)	:地等と同一が -	形 状成 況	1.0. 1-4	יח ה.				の氾濫に伴う浸 している。	と水の影響等により、周
地格 の等 前か	公示価格	-0.9 % [‡]	- 円 / ㎡ - - - 年間	要 因 % の	(個別的)要 因		的要因に変	変動はな	l I。		

VO	取引事		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地	接面追	国路の !	主要交通 殳の状況	施	法令上の規 制等
	例番号	Ī] 寺				赤		(m)	の刑	51X 	状況	Ā	受の状況		
а	久留米6	C 久l	留米市				建付地	(方形	f長 彡	北3 m市	道			「調区」
	- 90		573.11.1L				- 111.				-> ±+-		\ \			
b	久留米 6 - 82		甾木巾				更地	((ま) 形	楚	北5 m市 東4.5 m 角地				(都) (80,200) 特別用途制限地域
c	久留米6	C 久l	留米市				更地	(,	不整)	整形	西2.5 m	市道			(都) (70,200) 特別用途制限地域
d	- 83 久留米 6		如坐击				更地			ほほ	řE	西8.5 m	国 诺			(都)1低専
u	- 81		当 水山				文地	(方形	X (X	Д0.5 ш	不 旦			(50,80)
e	_							(,)						
NO	取引信	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付着			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		 住定標準 (円/㎡)		則的要因 <i>0</i> 햧)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[98.0]	100	100							街路		0.0	
b	(,700)	100.0]	100 [100.2]	100.0	100.0		11,466	100			10,8	79 交通· 接近	. (0.0	10,90
_	12	,712	[100.0]	100	[/] [102.0]		12,488	[117			10,6		(0.0	10,70
С	(10	,540	100 [100.0]	[100.0] 100	100	_ <u>100</u>] [91.2]		11,557				11,6	回地	(0.0	11,60
d	()	100	[100.3]	100	100		,	_100			, 0	一 行政		0.0	,00
_	13	,021	[100.0]	100	[/] [100.0]		13,060	[125			10,4	23 そ の他		0.0	10,40
e	(,	<u>100</u> []	100	100	_ <u>100</u>] []			<u>100</u>]				<u>[100.</u> 100	L O	
NO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地垣	或要 区	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・接近	[±] +1.0	環境	+11.
		-0.20	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・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	<u>f</u> +1.0	環境	ŧ +17.
		+0.04	画地	+2.0	└		しての		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			交通・接近		環境	₹ +7.
		0.00			_ 行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	<u>_</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	ŧ +17.0
		+0.04			- - 行政		その			 行政		[その他	0.0	L	T17.\
e		% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	
-		- , , ,			<u> 入</u> 行政		% % その			55品 行政		l	ス <u>@</u> 」なた その他	- 	L	
			<u> </u>		 X411		0	ت ا		1 J LAX		 	تا دی			10,900 円 / ㎡

														久留米	:(県)	- 2	21	宅地-3
(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	達原価の批		が困難で	であるた	 め。				
(2)	-2 造历	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									
100	素地の取得 (円 /		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点的	修正	道僧	延後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>		100	l						<u>10</u>]	_]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補]	時点修正		正後の	貴用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 再	調達 (原価円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>1</u> (00]		00			
7	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	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街缸	各		交通	・接近		環境			行政			その他	3	
(3)	収益価格算	章定内	訳															
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の)適月	月又は収益還	元法が	適用で	きない場合	今の理	±								

(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						
ŧ	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
7	去					()	()						
	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	近隣にアパート等の	貸家がなく、賃貸市	場が未成熟であるため。									

(4)開	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開発	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 22 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建	
久留米(県) - 22	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道	

鑑定評価額8,600,000 円1 ㎡当たりの価格25,900 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 20日		[令和 6年1月]	円 / m²
(2) 京地河本口	ATI 0 T 0 D 05 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)1 恰切種類 	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	い注用いる	5 8														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米	长市三潴町	丁玉満字中	小路の)	3 0 番					也積 ㎡)	(332	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況		周辺の土 兄	地の利	川用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	i i		な交通施 D状況	設との		,200)	
	長方形 1:2.5	住宅 W 2		農家住宅、 在する住宅			東4.5 市道	m		水道	犬均	₹450	m		(2	・の他)	
(2)		東 100 m	、西 12	.0 m、南	70 m	n、北	30 m	標準	■的使用	月戸建	住宅	地		l			
近四	標準的画地の形料	大等 間	引口 約	12 m、	奥行	約	28 m	、規	.模		330	m²程	度、	形状	長方昇	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	なし			街 4.	5 m市	道		大塚	駅 勇	東方4	50 m	法令	(70	ß) ,200)	
-		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測	久留米市郊 ら当面の地							一般住	宅が混	在す	るが	、最寄	駅へ徒	5圏[内である	強みか
(3) 最	そうが 使用の判定	戸建住宅地			3 3 3 2	2/3/11/		,	(対象基準の個別に	準地 的要	ない	١				
` '	監定評価の手法	取引事例比	較法 比	準価格		25	5,900	円/m ²	2 	因							
σ	適用	収益還元法	· 4又	益価格			/	円/㎡	i I								
		原価法	積	算価格			/	円/m²	2								
		開発法		発法による			/	円/㎡									
(6)市	5場の特性	同一需給圏 部や福岡都 等、交通利 。主な取引	市圏等に通り	通勤するサ 好な地域に	ラリー おいて	-マン層で - ア建分詞	であり、 譲開発 <i>が</i>	不安定が散見さ	Eな経済 Sれ、関	春状況に 死存のに	こより E宅地	慎重 対域に	に行動 :おいて:	している	。最	寄駅まで	での距離
· 村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	対象基準地 が支配的で 似した住宅 指定基準地	賃貸市場が	が未成熟で 準され実証	あるた 性が高	zめ、収記 Bく信頼し	益還元済 し得る。	まの適用 よって	引は断る	念した。	比準	価格	は、久	留米市対	外の	居住環境	急等が類
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時.		準化正	地域男 因の比 較	要	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 **	公示価格	円/m	<u>[</u>] 100		100	[100]				補 正	画地 行政 この他		因	行政 その他	
をた (9) 指 定 ら	指定基準地番		時。	点標	準化	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	題 個	別的 因の 較	の比準	基準地 集価格 / ㎡)	内	 標 準 化	- 50 le 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 0.0 +28.0
基の準検		地の価格 400 円/m	[102 100	<u> </u>		100 [129.3]	[100		2	5,700		補 正 っ	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	25,300 円	/ m [*]	5 変	一般的要因	ユー リ	ス留米市				だが、				5リ市街地 見せてい	
象標。 基準 準価	・ 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		司一地点) 形 加 力	が 対 に 況	(地 域要 医							して、農 宅地需要			見発した分 いる。	譲地等
地格 の等 前か	公示価格	+2.4 %		- 要 / m	1	(個別的		國別的要	因に変	動はな	l 1 _°						
	~== 1 III			,,,													

NO	取引事 例番号	ţ ;	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道 状況	直路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a			留米市				建付地	((不)	整形	南東2.7	m市道	<u> </u>			(都) (70,200)
b	- 50 久留米 6		如业士				建付			F-	 方形	東4.1 m	本 治				(都)
D			田小山				地	()	クルシ	米 4.1	III Œ				(70,200)
c	久留米6	C 久	 留米市				建付地	(ほ! 方:	 ぼ長 形	南13.5	m県道				(都)1住居 (60,200)
اہ	- 50		5π \/ -				7-11-1			1-7	→ =	===c	+,*				/ 初入 2 低市
d	久留米6		省木巾				建付 地	() 方;	ぎ長 形	南東6 m	巾坦				(都)2低専 (60,80)
e	- 50 久留米 6						建付			171	ぎ長	東6 m市	 道				(都)
	· 21		出小川				地	() 方	形	X0 IIIIp					(70,200) 田園居住地区
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域の	 域要 比較		│ 惟定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.4]	100	100			100					街路	(0.0	
b	(25	,699	100.0]	100 [100.8]	100.0]	100		27,430	100	9.8] n		27,4		交通・ 接近	(0.0	27,500
J	24	,989	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		25,189		3.0]		25,7		環境	(0.0	25,700
C	1,)	100	[101.6] 100	100	100		04.070	100			05.0		画地	(0.0	05.00
d	(,287	100.0]	[101.1]	[100.0] 100	100.0]		24,676	100	7.9] 0		25,2	1	行政	(0.0	25,200
	24	,389	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		24,657		5.0]		25,6	84 -	その他	(0.0	25,700
e	(654	100 [100.0]	[102.0]	100 [100.0]	100		22 107	100			25 2	64		[100 .	<u>0</u>]	25 400
NO.		·ゴ イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[100.0]		23,107			_	25,3 の比較の			100		25,400
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	-3.0	環境	+5.0
		+0.16	 画地				\ て の		-	 行政		0.0	 そのf	 也	0.0	<u></u> _	
b			街路		 交通・接		 環境 			街路		- 1		・接近		環境	0.0
		+0.16	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		└ ├その			 行政		0.0			0.0	L	
	正常	% / 月	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路				・接近		□環境	2.7
		+0.16			 行政		 			 行政		+3.0 0.0				L	-3.0
٦ 	正常	06 / FI	街路		!		!		0.0	街路					0.0	理培	
u		% / Д +0.16			_ 交通・接 		環境 - 					+1.0 			-3.0	· 水圮 	0.0
			凹地		行政		その		0.0	行政 ———		-2.0			0.0	T	
e		% / 月 +0.20	街路 		交通・接		│ □ □ □ = = =			街路 		i		・接近 	-3.0	□ 環境 □ □ □ □ □	-7.C
		20	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その作	也	0.0		

														УСЩИ	(>1<)	_	-	0.00
(2))積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原促	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	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 N価格	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	上1友()	O価格 (円/㎡)	Pa	*した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>I</u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	訳																	
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	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	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	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り る地域であり、賃貸市	り、賃貸用建物はほとん 市場は未成熟であるため	っど見られない。 した り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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 23	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額 7,550,000 円 1 m²当たりの価格 35,300 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)安地超杰口	△1 11	/ Γ) (亜+2 の 毛米市	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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の理田の安	Ħ									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米さ	市北野町今	今山字下四本7	ᡮ830番	番7			地積 (㎡)	(214	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現り、沢	周辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		規模一般住宅が 利便性の良い(東4.5 m 市道		水道、 下水	北野250	m		(その他)
												(60,180)
(2)	範囲	東 40 m、	西 70	m、南 100	m、北	70 m - 楊	標準的使用	用 戸建·	住宅地			
近隣	標準的画地の形		約	13 m、 奥行			規模	2	210 ㎡程	度、用		長方形
地域	地域的特性	特記 特にな	l I			5 m市道	交通	1	R北西方2	50 m		(都) 1住居 ¦(60,180)
		事項			路		施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測			主宅地域で、特 中心部近くにん						状の利用状	態が終	継続されるものと思
(3)量	最有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	集地 ない 勺要	1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格	3	5,300 円/	m²					
0	D適用	収益還元法	収益	插格		/ 円/	m²					
		原価法	積算	価格		/ 円/	m²					
		開発法	1	法による価格		/ 円/						
(6) ਜ	市場の特性	県南各事業所 けられ住宅需	へ通勤す 要は底堅	る給与取得者	である。 を取得す	化野駅周辺で る動きも時期	ではミニ	開発が継	続的に行	うわれてお	り、垣	受者は、市内中心部や 対外からの転入も見受 は土地で1000万円
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	留米市の住宅 た、現実の市	地域の中場に裏付	でも、北野町川	周辺の事(的な価格。	列を中心に収 といえる。 よ	X集してi にって、i	试算した 北準価格	:ものでa は高いi	5り、主た。 説得力を有	る需要	いった。比準価格は久 経者の選好性に着目し 6のと判断し、周辺基
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正		地域 因のb 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	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		Г] 100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100	<u>, </u>	[]	-			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	福達化 福達 福達 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	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	[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	35	,100 円/1		一般的 要 因							図と同程度。取引件数 E中心に上昇が継続。
基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準 標準地	■地寺と同一	-地点) 形 状 成 況			町の中心 移してい		ではミニ	開発が継続	的に行	fわれ、販売は概ね堅
地格 の等 前か	公示価格	+0.6 %	円/I 	- m 因 % の	(個別的)要 因	的 個別的 目	要因に変	動はない	, I _o			
וו המ	文劉平 牛	TU.U 70 -		70 07								

· 留米 6 · 82 · 留米 6 · 81	26	留米市												
、留米 6		2717 . }				建付地	()	ほぼ ^歯 形	整 北東4.5	5 m市道			(都)1住居 60,180)
- 81						更地			長方刑	多 南西6.5	、而古道			
	4	ĦWI				ر ال	())	南東2 向				70,200)
	_	留米市				更地	()	長方刑	南5 m市	i道			· 調区」 70,200)
- 111		~~ \									->-			
		留米市				更地	()	長方刑)	彡 北5 m市	道			住居 60,200)
- 91	5						())					
		事情補正	時点修 正)	査定価格 (円/㎡)
30	(680	<u>100</u> [100.0]	[100.2] 100	100	100		34 . 157			35.2			0.0	35,200
)	100	[101.1] 100	_100	_100			_100)	·	关. 接i	년 C		35,100
)	100	[102.3]	100	_100		<u> </u>	_100)		画地			37,300
)	100	[100.0]	100	_100		<u> </u>	_100)		一 行团			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
34)	_100		_100	_100		34,029	_100)	35,0	20	[100.	\vdash	35,100
		ウ標準化				I				要因の比較の	内訳			
			0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	 野路	-2.0	交通・持	g近 -1.0	環境	0.0
	+0.04	画地	-10.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
				L				0.0	封路 		Ĺ		· □環境 □	-5.0
		幽地		1		1		0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
				. L		. L					<u>.</u>		· 環境 - 	-5.0
				!		1		0.0			1			
常											<u>.</u>		· 環境 - 	0.0
		凹地	0.0	1		1		0.0		0.0	1		, I⊞+÷	
,	70 / 月	L			安 <u>兀</u> 	-					 	委 近 	□ 坂項 □ □	
	取(円) 30 30 30 34 常常 常 常 。	取引価格 1	ST ST ST ST ST ST ST ST	取引価格 (円/m) 事情補 時点修正 100.2 100	取引価格	取引価格	取引価格	関係 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	取引価格	Table Ta	図出 6 C 久留米市 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	取引価格	取引信格 中の	取引備格 野情補 時点解 理付減 標準化 推定価格 性減要 推定標準価 個別的要因の 比較 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日

										人田小(<i>木)</i>	- 2	_3	七地-3
(2)積算価格算定内	訳													
(2)-1 原価法が	適用できな	い場		既成	市街地のた	め								
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	T法の適用が可能	とな場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格	事情補正	E	時点修正	の価権	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修	译正	道修	延後σ	事費の補 D価格 日/㎡)
(円/㎡)]	[] 100							<u>L</u>				
付帯費用 (円/㎡)	標準化补	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		地域要因の比 較	に 個別的要因の P 比較			調達原	原価 日/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>	_			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F] / m²				
内訳														
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率3	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地域要因の比較	:	街路		交通	・接近		環境		行政		-	その他	}	
			-	•		·	-		-					

(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)			
	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	持家を主体とした住 法を適用できなかっ		な賃貸事例が見当たらす	ず、賃貸市場は未成熟	である。よって、収録	益還元

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 24 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 24	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額3,500,000 円1 ㎡当たりの価格19,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	ATI 0 T 0 II 00 II	/ C \ /#+b \ 0.15**		· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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					

基準形	在及び地番並び 住居表示」等	がに 久留米市	比野町山川			_						
. 412			0.53 -3.1 //	町中川字下川原2306番21 						責 (176	法令上の規制等
地	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	代 処理施 設状況	接边	とな交通施設 その状況	足との	(都) 1住居 (60,200)
長方 1:1		住宅 W 2		見模一般住宅 D住宅地域	が多い	 南4 m 市道		水道	金島4	50 m		(その他)
												(60,160)
` /	囲	東 170 m、西	100 m、	南 80 r	m、北	20 m	票準的條	使用 戸建	住宅地			
近標	準的画地の形状	(等 間口	約 11.5	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模		180 m²	程度、	形状	長方形
地地域	!域的特性	特記は特にない事項			街 4 m 路	市道	交施		訳東方4	50 m	法令規制	(都) 1住居 (60,160)
_	対要因の将 ・ ・ ・予測				ーー」 ずで、特見		因は見	 .受けられ)利用;	└──── 状態が継続されるも
` '	効使用の判定	戸建住宅地						4)対象基準 の個別的 因		:61		
(,	平価の手法	取引事例比較法		·-	19	9,900 円	/ m²	ы				
の適用	-	収益還元法	収益価				/ m²					
		原価法	積算価				/ m²					
		開発法		による価格			/ m²	- 	111.1-			
(6)市場の	D特性	し地縁的選好性	を有する紙、北野町の	給与所得者等 の中では東部	等であり、 部郊外に化	圏外から 立置し未だ	の転入者 土地需要	者は少ない 要の広がり	いものと は見る	.思料される けられず、	。近隣 不動産	需要者は、圏内に居住 構地域は最寄駅に近く 産取引は乏しい。取引 る。
検証及	価格の調整・ みび鑑定評価 決定の理由	北野町などの事	例を採用し られた実記	し、立地や駅 正的な価格。	駅距離なる といえる。	どに留意の よって、	うえ試算 七準価権	算したもσ. 各は高い診	で、主 役得力を	たる需要者	の選列	かった。比準価格は旧 子性に着目した、現実 所し、周辺基準地との
(8) 公規価 榜 示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のき	ມ / ໝັ\ ∣	標内 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	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		ob	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	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地の 継続 新規 前年標準価格	19,9	00 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	l lise	」 D人口は F増減を	は減少傾向 接り返し、	 にあり、 、取引(高齢化率に	は県平均 3米市を	」 夕と同程度。取引件数 を中心に上昇が継続。
	である場合の検討	通地点(代表標準地 標準地	· 守 C 问 一 地 -	· ^(点) 形 状 成 況 要	世 垣 要 因	cr+- i				あり、値ごろ 広がりは窺え		あるが、北野町郊外に
^{地倍} の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 % 半年	円/㎡ F間	女 因 % の	(個別的 要 因		9要因に	変動はなり	ν I _°			

	比準価格			- 		₩731n+	**	北北主				++	± 114 00	—	# , ≥	*/-	さ なしの担
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	' 任居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	σ	画地 形状	接面道状況	路の	設の	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	久留米6	Κ久	留米市				更地	() 形	ぼ台	北西4.5 南西4 m					(都)1中専 70,180)
		16															
b	久留米 6 - 8	5 C 久 28	留米市				建付 地	() 方:	ぼ長 形	北東6 m 北西6 m					(都)1住居 70,200)
С	久留米 6	_	留米市				建付 地	(長:	 方形	東5 m市 西6 m	 道				1 中専 70,200)
	-	5										二方路					
d	久留米6		留米市				貸家 建付 地	() 形	ぼ整	南西6 mi	私道				(都) 70,200)
e	-	6															
	-							()							
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/㎡)	地因の	域要 比較		推定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	要因の	D	查定価格 (円/㎡)
а	15) 5,101	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [96.9]		15,584	10 [7	0 7.8]		20,0	31 会		(0.0	20,000
b	()	100	[100.2]	100	100		10,001	_10			20,00	5. 接	通・ 近	(0.0	20,000
_	23	3,188	[100.0]	100	[100.0]	-		22,341	+-	6.2]		19,2			(0.0	19,200
С	25	5,036	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		24,145	10 [11	8.9]		20,30	07 画			0.0	20,300
d	()	100	[99.7]	100	100		45 004	10			40.0	70 7			0.0	40, 400
e	(5,849)	[100.0] 100	100 []	[100.0] _100	[100.0] _100		15,801	10	7.4] 0		18,0	79 ~	の他	[100.	0.0 0]	18,100
			_	100		[]] []	-				100		
NO	ア事情の内容		図 ウ標準化 図	補正の内記	R					工地	域要达	の比較の	内訳				
а	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	0.0	環境	-23.0
		0.00	画地	 -3.1	├───	0.0	こその	- – – – – - 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路		- '	交通・		-1.0	環境	+14.0
		+0.04	画地	+4.0	 行政		その			 行政		0.0	 その他		0.0	Ĺ	
С	正常	% / 月	1 街路		¦ ┆交通・接		- 環境			街路			交通・			環境	+24.0
		+0.03	画地		- - - 行政		ところ			 行政		i	その他		0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	1 街路		¦ ¦交通・接		- 環境			街路			交通・			環境	-6.0
		-0.04	画地		¦行政		` そ の			 行政		i	その他		0.0	L	
e		%/月	1 街路		├ ├交通・接		- 環境			街路		- !	交通・			環境	
			画地		¦行政		└ ├その	 他		 行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ا ا	その他			<u>_</u>	
	 	<u> </u>			1		I					i	 〔比準(i),900 円 / ㎡

													. ()		
(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	既点	(市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	큵			-		所在及	び地番							
3	素地の取得値 (円/n		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	原修正	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	_1] 100		
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(較	の比 個別 比較	削的要因σ.) Ā	調達原価
	(円/n	n²)				正接	(円/㎡)	PAT	(円/n	n³)	ŦX	LU#.	x		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	1	100		
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
地均	感要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政	Ż		その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F	∃)	(r-g)
法						()		()
			円 (円/㎡)				90
			11 (1 / 111 /				
	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			を主体とした住宅地域で 法を適用できなかった。	であり、収益性を基礎	に価格形成される	—— 地域	では

(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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 25	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

 鑑定評価額
 3,800,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 22,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	│ │正常価格	路線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			ІЩ	16半性別	

	2 鑑定評価額の決定の埋田の要旨 (1) 所在及び地番並びに 久留米市北野町金島字三井田1999番15 地積 168 法令上の規制等															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グにク	.留米市北	比野町金島	書字三井田	1999種	番15				地 (㎡		168)	法令上の規制等		
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 要な交通 近の状況	施設との	(都) 1低専 (50,80)		
	正方形	住宅 W 2			主宅が建ちず	位/3 ^で 応 応 が が が が が が が が が が が	 南4.5 市道	m		水道、 下水	大城	350 m		(その他)		
(2)	———————— 範囲	東 4	0 m、西	120 m、	南 60	m、北	90 m	標準	的使用	戸建	_ 住宅 [‡]	也		1		
近		 犬等	間口	約 13	B m、 奥行	亍 約	13 m、	規	 模		170 m	 ใ程度、	形状			
隣 地	 地域的特性	特記 特	」 寺にない			街 4.	5 m市i	首	交通	大城縣	沢南方	350 m				
域		事項				路 -			施設	1			規制	(50,80)		
	地域要因の将 来予測				R成住宅地域の回復が									状態が継続されるも		
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 ; 的要	ない				
` ′	監定評価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格	22,600 円/㎡										
0	D適用	収益還	元法	収益価		/ 円/m²										
		原価法		積算価	格	/ 円/m²										
		開発法			による価格	-	/	円/m²								
(6) ਜ	市場の特性	し地縁的 辺では:	的選好性 ミニ開発	を有する約 が散発的I	給与所得者	等である。 宅需要の[ヒ思料さ	れるが	、一部	『には圏	外かり	らの転入:	も見られる	需要者は、圏内に居住 3。近年は、大城駅周 で500万円前後、新		
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	北野町領付けられ	等の事例 れた実証	を採用し、 的な価格。	最寄駅等	を検討の よって、b	うえ試算 七準価格	したも は高い	。 ので、 N説得力	主たる	需要	者の選好性	生に着目し	かった。比準価格は旧 した、現実の市場に裏 基準地との均衡にも留		
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 咬	対象基 の規準 (円 /	≛価格	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境		
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政		
格しをた		円	/ m²	100 時点	[]	[]	100				ī	その他		その他		
(9) 指か 定ら		号	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内 注 訳 (4	交通環境		地 街路 域 交通 要 環境				
基の 準検	前任招定县准	100	100	_]]			補工			因 行政 その他					
地討		円	/ m²	100	[]	[]	100					その他				
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円/㎡	価 変格動									タと同程度。取引件数 を中心に上昇が継続。		
基準	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	寺と同一地	形 状 成況	地域							の取引ほれ産業の取引ほれ	か、ミニ開発による分 安定的。		
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	個別的要因		別的要	因に変	動はな	l 1.					
前か	変動率 年間	+0.4	% 半年	間	% の		•									

VO	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)	画の形	i地 狀	接面道 状況	路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 6	C 久l	 留米市				建付地	()	正方	形	西4.5 mi	市道				(都)1住居 (60,180)
		25															
b	久留米6		留米市				建付 地	()	ほぼ 方形	長	北東6 mi 北西6 m	市道				(都) 1住居 (70,200)
<u></u>	- 8 久留米 6	28 C 21					建付			長方	TK	東5 m市	首				 1 中専
			出小い				地	()	رريا	אנ	西6 m					(70,200)
d	- HWAT C	5	₩ 1				z ∌ /-+			1212	:	西4 m私					(都)準工
a	久留米6		留米市				建付 地	()	お形	IE ,	四4 m和	╚				(旬) 华工(60,200)
e	-	29						())							
	-																
00	取引(西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは			住定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	勺要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.2] 100	100	100		20, 252	100			22.00		路	C	0.0	22, 000
b	(, 193	100.0]	[100.2]	100.0]	100.0]		30,253	100			23,82	_ ^	通・ 近	C	0.0	23,800
	23	,188	[100.0]	100	[100.0]	[104.0]		22,341	[100			22,34	11 環	境	C	0.0	22,300
С	25) ,036	100 [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [104.0]		24,145	100 [108			22,35	56	i地	C	0.0	22,400
d	()	100	[100.2]	100	100			_100					政		0.0	
<u> </u>	(·,316)	100.0]	100	100.0]	[100.0] 100		24,365	100			24,66	51 7	·の他	[100.	0.0 0]	24,700
	l`	ĺ	[]	100	[]	[]]]					100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					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	封路		-2.0	交通・	接近	-4.0	環境	+35.0
		+0.04		0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+2.0	交通・	接近	-2.0	環境	0.0
		+0.04	画地	+4.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 亍政		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	封路		+1.0	交通・	接近	-7.0	環境	+15.0
		+0.03	画地	 +4.0	行政		その			 宁政		0.0	 その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			 封路		-3.0				環境	+5.0
		+0.03	====================================		- - - 行政		その			 		L	 その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		 交通・接		環境			 封路		- !	交通・			環境	
							- そ の	 他	 1	 行政		L	 その他			<u>.</u>	
_	 	4 -	 		1		1					İ	 〔比準(T + 5			2,600 円 / ㎡

											久留木	(乐)	- 2	25	七地-3
(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法が	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	_め									
(2)-2 造成宅地	也内等に存	し原信	西法の適用が可能	な場合の	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	证	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化	七補正	時点	修正	貨貨	₹正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
(137111)]	100							0]]			
付帯費用 (円/㎡)	標準化	湖正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域弱較	要因の比	(個別的 比較	的要因(の 🏻 🏴	事調達/ ()	京価 円/㎡)
	100]	100				(%)		0]	<u>I</u>				
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格			F	9 / m²				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	· 変動率	成	標準化補正			月率	坚変動 率	付帯	標準化补	甫正				月率	変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	3	
(2) 収券価格管字は	±0														

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 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	持家を主体とした住 法を適用できなかっ		な賃貸事例が見当たらす	ず、賃貸市場は未成熟	である。よって、収益	益還元

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) - 26	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額6,960,000 円1 ㎡当たりの価格25,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)安地-	<u> </u>	/ r \/無物の毛***	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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 「住居表示」等	びに 久留	米市北野		字七ケ瀬~	1808	番19				北 (m	也積 ㎡)	(271	注	き 令上の 持	現制等
地	形状	敷地の設況	利用の現	周辺 況	□の土地の۶	利用の状	接面	i道路0	の状況	供給 処理施 設状況	扫		交通施記 状況	分との	(者 (70	ß) ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1			現模一般住宅 運整然とし 地域		南4.7 市道	m		水道、 ガス、 下水	古賀	買茶屋	2 km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 130 г	n、西	100 m、	南 70	m、北	70 m	標準	準的使	用戸建	住宅	地					
近 隣 -	標準的画地の形	状等	間口が	15	m、 奥行	亍 約	18 m	、 夫	見模		270 ו	m²程原	度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特	こない			街 4.	7 m市	道	交通		茶屋駅	(南東	方2 km		(70	部) ,200)	
	地址帯口の地	事項		A 15		路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測				住宅地域で 件等が劣!												
(3)最	それられる	戸建住宅								対象基準 の個別的 因	隼地	ない					
, , -	経定評価の手法 1858	取引事例		比準価村		2	5,700	円/r	_								
0,	適用	収益還元	法	収益価権			/	円/r	_								
		原価法		積算価権			/	円/r	_								
		開発法			こよる価格		/ 70E	円/r		+0 H -0 H	- 111	. 1-1	+ - ·		· -	v (<u> </u>
(6)市	ī場の特性	し地縁的	選好性を 雛れてお	有する糸 り、西鉛	Dほか久留∄ 含与所得者€ 跌甘木線沿線 である。	等である。	と思料さ	される	が、ミ	二開発の)分譲	地に	は圏外が	いらの転	入も	見られ	る。最寄
植	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 頃の決定の理由	野町等の	事例を採 の市場に	用し、最 裏付けら	tめたが、 場寄駅への された実証 監定評価額	接近性やり 的な価格。	居住環境 といえる	急等を	検討の	うえ試算	した	:もの	で、主た	る需要	者の)選好性I	こ着目し
(8) 公規 ⁽ 示準 ⁽	代表標準地 面 標準地番号 格	. 標準比	<u>-</u>	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	準	一 街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г]	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格し をた	27/14/14	円/	m² L	100	1 1	[100						行政 の他			その他	
<u>ه اد</u> (9)	指定基準地番			時点	·	地域望	'	別的	対象	基準地			の他 <u></u> 街路	0.0	地	 街路	0.0
指か 定ら	久留米(県)	-	- 23	修正	補正	因の比較	È 要 比	因の	の比	準価格 / ㎡)	内	準	交通 環境	0.0	域要	交通環境	+8.0 +27.0
基の	前年指定基準	■地の価格	[1	00.6]	100	100	[100	.0]					画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	35	,100 円/	1-	100	[100.0]	[137.2]	-		2	25,700			行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年		の検討	25,700	円/㎡	価 変	一般的 要 团		前の人は近年地	人口は派 曽減を終	■■■■ 減少傾向 繰り返し	にあ!、取	り、高	齢化率は	は県平均	日と同	同程度。 E いに上昇が	双引件数 が継続。
象標(基準)	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 † 標準地	標準地等	と同一地	形 状成 況	1 1							、総じて 需要は弱				また最寄
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	6 半年間	- 円 / ㎡ 	要 因 % の	(個別的) 要 因		別的要	要因に変	変動はな	l 1.						
	~~" 115.	,	.	-	- 1	I											

10	取引 例番·		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 接面 状 状流	可道路(元	カ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米(. 留米市				建付 地	(ほぼ) 形	整 北東4	.5 m †	道			(都)1住居 60,180)
ı_		826	57.V. 				7-5-/-1				TT = 0	+ , *				「調区」
0	久留米		、留米市				建付 地	(不整	形 南6 m	中坦				· 嗣区 」 70,200)
	- 久留米	205 6 K な	 、留米市				更地			ほぼ	· ·台 北西4	.5 m rļ	道			 (都)1中専
•	ХШЛ		CHANN				2-0	()形	南西4	m	_			70,180)
	- 8	816									準角均	<u>u</u>				
k	久留米	6 C 久	、留米市				建付 地	() 方形	長 南東6	m市道				(都)2低専 60,80)
	- !	504														
5	_							()						
0		 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/㎡)	地因の	域要 比較	推定標準格(円/		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	(0,680	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		34,157	10	001.9]	25	,896	街路	(0.0	25,90
)	(0,000) _100	[100.9]	100.03	100		34,137	_10			,090	交通・ 接近	(0.0	23,90
	2	2,157	[100.0]	100	[100.0]	[88.0]		25,405	+	9.8]	25	, 456	環境	(0.0	25,50
:	(1	5,101	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [96.9]		15,584	10	00 4.7]	24	,087	画地	(0.0	24,10
k	(,) _100	[101.1]	_100	_100		-,	_10			,	行政	(0.0	, -
	2	4,389	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		24,657	+	6.0]	25	,684	その他		0.0	25,70
3	(100	100	100 []	[]			<u>10</u>]				[100 .	0_1	
0	ア事情の内容		対標準化								要因の比較	の内部	7			
<u> </u>	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-2.0) 交迫	・接近	+6.0	環境	+27.
		+0.04	4	 -10 0	行政		` て の			 行政	0.0	-∟ ງ¦ ፘ 0	 D他	0.0	<u></u>	
)	正常	% / F	目 街路		¦ ¦交通・接		 環境		0.0	街路		-	通・接近		環境	0.
		+0.10	画地	 -12.0	行政	0.0	 て の	· 他	0.0	 行政	-5.0	-	 D他	0.0	Ĺ	
:	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路	0.0	_ _	・接近	+6.0	環境	-39.
		0.00	回地		 行政		その			 行政			 D他	0.0	<u></u>	
ł	正常	% / F	目 街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路	-1.0	_ _	・接近	+1.0	環境	-4.
		+0.16	6		 行政		` そ の			 行政) 		0.0	L	
•		% / F	1 街路		├ ├交通・接		 環境			街路		-	・接近		環境	
			 画地		· 		Ĺ								L	

														()		
(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	既反	戊市街地の	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	丁能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準化補	甫正	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>	100		
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	をで	地域要团 較	国の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正接	(円/㎡)	PAT	(円/n	n ^²)	ŦX		LUTX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P.] / 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	標準化補工	E				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	感要因の比較	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	持家を主体とした住 法を適用できなかっ		は賃貸事例が見当たらす	ず、賃貸市場は未成熟	である。よって、収	益還元

(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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 27 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
久留米(県) - 27	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

 鑑定評価額
 3,790,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 18,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6) 路	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 27日	(5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	1.2 倍
, ,		(コ)一両1日もフィ王大只	11.17	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑止計11個級の決ル	の年田の女	=										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米市	5城島町楢津	津字宮ノ前 8	3 2 5 番 2	2			地積 (㎡)	(206	法令上の規制	制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	との	(都) 1住居 (60,200)	=
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		莫一般住宅 <i>0</i> も見られる(北西5.3 m 市道		水道、下水	犬塚4.5	5 km		(その他)	
(2)	範囲	東 60 m、	西 70 m、	南 100	m、北	80 m 標	準的使用	用 □ □ 戸建	住宅地		I		
近 二	標準的画地の形料	状等 間□	約 16	3 m、 奥行	5 約	13 m、	規模		210 ㎡程	度、形	状	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特になり	, 1		街上北西路上	j5 . 3 m市道	う 交通 施設		沢 西方4		法令規制	(都) 1住局 ¦(60,200)	
-	地域要因の将 来予測											' は小学校やス <i>-</i> 周が続いている	
(3)量	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 なし 内要	, 1			
` '	監定評価の手法	取引事例比較			18	8,400 円/							
0)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²						
		原価法	積算価	格		/ 円/							
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	m²						
(6) ਜ	万場の特性	郊外の既成住	宅地域に対 [・] スーパーま [・]	する需要はた で徒歩圏内I	生活利便性 にあるなる	生が劣ること ビ交通接近条	等を背	景に総じ 好である	で弱含な	yである。 ì	当該地	ゲユーザーででは は城島町内1 現状維持の状態	こおい
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	益還元法は適 試算したもの	用しない。 であり、そ	取引事例比 の精度は高い	較法による ハ。本件⁻	る比準価格は では、市場性	、上記 を反映	市場の特 し客観性	性や市場をも有る	或での相対的 する比準価	り地位 各を標	収益性を反映 等を考慮して 準とし、昨今 通り決定した。	適切に の市場
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 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	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[]	[]	100				1]以 その他		C 07 B	
(9) 指か 定ら	久留米(県)	号 - 2	時点 修正 8	標準化補正	地域要 因のb 較		の比		内 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0		-2.0 +3.0 -15.0
基の 準検	1 刚生指定县港	地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]			補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	-5.0 0.0
地討	4.4	800 円/㎡	100	[100.0]	[81.5]	100	1	18,200		その他	0.0	2 37 10	0.0
(10) 対年 象標	送続 新規 前年標準価格		400 円/㎡	価 変格動	一般的 要 因		市の人口影響して	は微減に取引価値	頃向にあ 恪は上昇	る。物価高 [:] が続いてい	や建築 る。	受費の先高感が	針いこ
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 標準地	地等と同一地	点)								トに位置するが、 N傾向にある。	城島
地格の等	公示価格		- 円/㎡	要 因	(個別的)	個別的	要因に変	変動はない	۱,				
前か	変動率 年間	0.0 % 半	年間	% の									

NO	取引事		所在及び地	地番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	, 2,	画		接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	3	」等			点	型		(m²)	の形	状	状況		設(の状況		制等
a	久留米6	K 久	留米市				建付地	(不整	形	南東4.5	m市道				(都)1住居 60,180)
		18															
b	久留米6		留米市				建付 地	(ほぼ 形	整	南東8.2	m県道				(都) 70,200)
	- 6 久留米 6	28					底地			ほぼ	長	東5.7 mi	市道				(都)
		19	HAMI				11.0-15	(方形		X (0.1 iii)					70,200)
 d	久留米 6		 留米市				建付			ほぼ	長	 南東6 mi	 市道				(都)2低専
		04					地	(方形							60,80)
e	3	04															
	-							()							
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地図の	域要 比較		走定標準値 円/㎡)		個別的 比較	ウ要因 σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		4C CEO	100			40.40		路	C	0.0	40 500
b	(6,152)	100.0]	[100.0]	100.0]	100		16,652	10	0.2]		18,46	^	通・近	C	0.0	18,500
	16	6,046	[100.0]	100	[100.0]			16,046		1.9]		17,46		境	C	0.0	17,500
С	(22) 2,398	100 [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		22,577	100	0 3.6]		19,03		i地	C	0.0	19,000
d	()	100	[101.1]	100	100		22,011	_10			10,00	行	政	C	0.0	10,000
	24	1,389	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		24,657		3.0]		19,26	53 Z	· の他		0.0	19,300
e	()	[]	100	<u>100</u>	[]			<u>10</u>]					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化							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		-2.0	交通・	接近	0.0	環境	-8.0
		0.00	画地	 -3.0	├	0.0	\ \ そ の	-	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		╎ ┌交通・接	<u> </u>	環境		0.0	街路		+2.0			-1.0	環境	-9.0
		0.00	画地		 ¦行政		その		. – – – –	 行政		i	 その他		0.0	L	
	正常	% / 月	街路		┆交通・接		環境		0.0	 街路		- '	交通・			環境	+21.0
			画地		 行政		その			 行政		i	その他			L	
Ч		% / 月			交通・接		!		0.0	街路		-1.0			-3.0	一冊卡	
u		+0.16			L		環境 					`				ペス・プ L L	+36.0
e		% / F	世地 街路	0.0	├行政 ├ ├ 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		-2.0	ての他 交通・		0.0	環境	
c		/v / 円	ļ			 : फ्रा	. L									· 烬児 └ └	
			画地		¦行政 '		その	וש		行政		į	その他				

													久留米	(県)	- 2	27	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	市街地で再	調達	原価の把握	星が[困難でる	あるため	•				
(2)	-2 造店	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格										
造	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
쿩	素地の取得 (円/		事情補	ì正	時点修正	の価ホ	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点例	修正	道修	征後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>1</u> (00]	<u>L</u>				
	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域 較	要因の比	比較 比較	的要因(の一種	調達.	原価円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>1</u>	00]	<u></u>]			
憝	热成度修正		[]	/ 100			積算值	価格			F	引 / ㎡				
内部	7						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造 成	標準化補正			月習	率変動率	付帯	標準化	ど補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地垣	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	章定内	訳														
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の	適月	月又は収益還元法:	が適用で	きない場合	· の理	±								

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	₫元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	らに特化した住宅地域 ^で	で、賃貸市場が未成熟で	であるため。		

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適用する場合	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 28 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
久留米(県) - 28	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額 6,410,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,800 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)路	[令和 6年1月]	円/㎡
(a) = 11. + 12 = 1	A TR - 0 TR - 0 TR - 0 TR	/ = \ /#+5 = 1E*E	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6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	いほ田の女	Ħ									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留米	市城島町江」	=字千代島前	前4111	昏 1 外			地積 (㎡)	(433	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	用の現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	役との	(都) (70,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	一般代在する	主宅と農家信 る住宅地域				水道	大溝2.7	km		(その他) 田園居住地区 (80,200)
(2)	範囲	東 110 m、	西 15 m.	、南 130	m、北	70 m 標	準的使用	用一戸建	上 住宅地			
近		大等 間	口約 22		亍 約	19 m、	規模	- 1	420 ㎡程	度、	形状長	
隣 地 域	地域的特性	特記・特になり	:61		街 南4	. 5 m市道	交通施設		R 北西	方2.7 km	法令規制	(都) (70,200) 田園居住地区
	地域要因の将 来予測				近くの既居		である。	-	因に特別	受の変動に	.,,,,,,	当面は現状程度で
(3)最	そう そうな とうない とうない とうない かんしょう かいしょう はいしょ かいしょ かいしょ しゅう はい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 角地 り要	也		0.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較収益還元法	交法 比準価 収益価		14	4,800 円/ / 円/						
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
		開発法		による価格	•	/ 円/						
(6)市	5場の特性	郊外の既成信	注宅地域に対 5地価上昇圧	する需要はst 力要因は認っ	生活利便性 められず、	生が劣ること 不動産取引	から総	じて弱含	みである	5。当該地	域にお	バスーザーである。 おいては、城島町全体 いる。中心となる価格
· 村	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	されておらるの相対的地位	『収益性を反』 泣等を考慮し	映する収益) て適切に試験	還元法はi 算したもの	^{箇用しない。} Dであり、そ	取引事(の精度)	例比較法 は高い。	によるは本件では	と準価格は は、市場性	、上記 を反映	5る。賃貸市場は形成 日市場の特性や市域で 中し客観性をも有する り通り決定した。
(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		標内準 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/㎡	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準)	の 別年標準価格 2 基準地が共	14 通地点(代表標	↓,800 円/㎡ 集地等と同一地	価 変格 動形 状	一般的要 医	」 と等も	影響して	て取引価を	頃向にあ とは上昇	る。物価高 が続いてい	る。	 受費の先高感が強いこ は横這いが続いている
準価 地格		標準地	- 円 / ㎡	成 宏 要	要因]) 。	要因に変	変動はない	, I _o			
の等 前か		0.0 %		因 % の	要因	1						
	1 1 1 7 1 3				1							

NO	取引事 例番号	-	所在及び地 」等	き番並びに	「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	主要設の	要交通 状況	施	法令上の規 制等
a	久留米6		留米市				建付地	(不到)	整形	南東4.5	m市道			((都) 1住居 60,180)
		18	~~.u-				/ I			-							- +n >
b	久留米 6 - 6		留米市				建付 地	() 形	ぎ整	南東8.2	M県追			((都) 70,200)
c	- 0. 久留米 6	28 C 久!	留米市				更地			長	 方形	北西3.6	m道路				 (都)2低専
		05					~ 5	()	3712						60,112)
d	久留米 6		 留米市				更地			不	整形	北5.3 mī	市道				(都)
		17					~ 5	()						(70,200)
 e	0	17															
	-							()							
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準個 (円/㎡)		国別的: 比較	要因0	D	查定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100		40.050	10			45 45	街路		(0.0	45.000
b	(,152	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		16,652	10	9.9]		15,15	·2 交通 接近		(0.0	15,200
	16	,046	[100.0]	100	[100.0]			16,046		2.1]		14,31			(0.0	14,300
C	(,798	100 [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		21,172	10	0 1.7]		16,07	画地	t	(0.0	16,100
d	()	100.03	[100.0]	100	100.03		21,172	10			10,07	行政	攵	(0.0	10,100
	12	,100	[100.0]	100	[/]	[76.7]		15,776	+	8.0]		14,60	7 7 0			0.0	14,600
e	()	100	100		[]			10 r	0]					[100. 100	0]	
10	ア事情の内容	ーーー イ月率 変動率	ウ標準化			1, ,						 の比較の[为訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指		環境		0.0	街路		0.0	 交通・接	·····································	-1 0	環境	+11.(
		0.00	 画地		 ¦行政		¦その			 行政		<u>.</u>	 その他		0.0	Ĺ	
h	正常	% / 月			交通・指		環境		0.0	街路			交通・接			環境	
~	12.13	0.00			 行政		- - そ の			· 行政		i	へ 。 その他			L	+10.0
_	正常	% / 月			文通・指		1		0.0	街路			での。 交通・接		0.0	押培	
C		+0.16			L		- □ 環境 					i				· 坂·兄 │ └	+40.0
_			画地		¦行政		その		0.0	行政		!	その他		0.0		
d	正常	% / 月 0.00			交通・指		│ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 			交通・接 		-1.0	↓	+7.0
			凹地	-23.3	行政		¦その		0.0	行政			その他		0.0		
e		% / 月	街路		交通・指	送近	環境			街路			交通・接 	5近 -		環境	
			画地		¦行政		¦その	 他		行政			その他				

												УСЩИ!!(<i>></i> 1< <i>)</i>	_`	•	0.00
(2))積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、拝	再調達原何	重の	把握ができない	ため。				
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原作	西法の適用が可信	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 ^品	ᆒ			-		所在及7	び地番								
111	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	Œ	造 <i>(</i>)	下後の	費の補 価格 /㎡)
			<u>100</u>]	<u>[]</u>						<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		効宅地化3 した価格	ぎで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原	価
	(円/r	'n)				正按(の間間 (円/㎡)	防	(円/n	n²)	¥X	LU#X			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100				
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	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	域要因の比較	蛟		街路	7	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				
±	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	涯	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
			_					%
	以金仙格		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	主として自己使用を	目的とする住宅地域で	で、賃貸市場が未成熟で	 ごあるため。			

(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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 29 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
久留米(県) - 29	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額5,630,000 円1 ㎡当たりの価格14,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 27日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
		(3) IM10071±XX	Trial thi	価	<u></u> 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	少连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がにク	留米市场	成島町下青	木字南小路	各1074	1番1夘	`			地 (m	2積 i)	(399	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	D利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施記 状況	3との	,	200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2			注宅、一般信 する住宅地域	<u>r.</u>	北5.5 i 市道	m	;	水道	大溝	5.5	km		•	の他) 居住地区	ζ
(2)	範囲	東 140)m、西	190 m、	南 130	m、北	190 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 20	m、 奥行		18 m	規	 模		360 r	n²程原	复、	形状は	まぼ長	長方形	
隣 地	地域的特性	特記特	上 記ない			街 北5	. 5 m		交通	大溝	訳 北	西方	5.5 km	法令			
域		事項				路上			施設	 				規制		,200)]居住地[₹
	地域要因の将 来予測				成された 測される。												も現状
. ,	景有効使用の判定	戸建住3								対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない					
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		1 - 1 - 1		14	-	円/㎡		_							
) 適用	収益還え	法	収益価		/ 円/㎡											
		原価法		積算価				円/㎡	_								
		開発法			による価格		/	円/㎡		L L IL 1/3 A4	LVRIZ	14L 1		11>	. 18 —	11°	
(6) ⊓	万場の特性	郊外の即も多くを	死成住宅 ト部から	地域に対す の市場参加	が外の住宅が する需要は 加者はほぼ! 帯は約40	生活利便性 見られない	±が劣る √。城島	ことか	\ら総し 【の停滞	ごて弱含 諸感もあ	3みで 5り、	ある	。当該地	地域は農	家住	宅として	の利用
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	成されて	ておらず 対的地位	収益性を原 等を考慮し	股住宅等が 反映する収 して適切に 更に指定基	益還元法に 試算したも	は適用し らのであ	ない。 り、そ	取引事	■例比較 要は高い	法に N。本	よる 件で	比準価格 は、市場	は、上 計性を反	:記市	場の特性	や市域
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	を 個別 要認 比較	別的 因の 咬	対象基 の規準 (円 /	≢価格	内	隼	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 '		画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				1		行政 の他		•	その他	
(9) 指か 定ら	久留米(県)	号	- 28	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	を 個別 要認 世界 は ままま ままま は ままま は ままま は ままま ままま は まままま は まままま は まままま は まままま は まままままま	園の│	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内组织	隼 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-2.0 +5.0 +3.0
基の	前年指定具准	地の価格	i	[100.0]	100	100	[100	.0]					画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	4.4	800 円	/ m²	100	[100.0]	[106.0]	100		14	4,000	1		行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 医							。物価高 続いてい		費の	先高感が	強いこ
基準 準価	・ 2 基準地が共 校 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 域要 医										する住宅は低調で	
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的		別的要	因に変	動はない	l I。						
前か	変動率 年間	-0.7	% 半年	- 間	% の												

NO	取引 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)	画りの形は		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 6	K 久	留米市				建付 地	(不整刑)	剪東4.5	m市道			(都)1住居 (60,180)
b	- 6	18	 留米市				建付			ほぼ	魯 南東8.2	m 但 道			(都)
D		28	出小川				地	() 形	E HJX0.2				(70,200)
c	久留米 6	5 C 久	留米市				更地	(長方刑)	兆西3.6	m道路			(都)2低専 (60,112)
d	- 5 久留米 6	05 A					更地			不整刑	₹ JŁ5.3 m	市道			(都)
-			HAKIB				χ-6	()	, 400.0 "				(70,200)
e	- 0	17													
	_							()					
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		L 定価格 円 / ㎡)	地域	域要比較	推定標準f格(円/㎡		別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		1C CE2	100		44.0	街路		0.0	44.000
b	(6,152)	[100.0] 	[100.0]	[100.0] 	[97.0] _100		16,652	_100	7.0]	14,2	32 交通 接近	- (0.0	14,200
	16	5,046	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		16,046	+ -	7.4]	13,6			0.0	13,700
С	20)),798	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [100.0]		21,172		2.8]	15,9	43 画地		0.0	15,900
d	() 2,100	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [76.7]		15,776	100 [110	0.2]	14,3	一 行政 16 その		0.0	14,300
e	()	_100		100	_100		10,770	_100	0	14,0	10	[100.	⊢	14,000
NΟ	ア事情	イ日宮	[]	100		[]] [丁州武	 要因の比較の	内記	100		
••	の内容			LHITT ON A BI	•						Z E3 07 10 +X 07	, r 3 H/ (
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	+17.0
		0.00	画地	-3.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	 街路	+2.0	交通・接	近 +1.0	環境	+14.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政	0.0	L ¦その他	0.0	L	
c	正常	%/月		0.0	 交通・接		環境			街路			近 +2.0	環境	+40.0
		+0.16		0.0	 行政		その		0.0	 行政	0.0	と	0.0	L	
d	正常	% / 月		0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 街路			近 +2.0	環境	+8.0
		0.00	画地	-23.3	└ ¦行政		その		0.0	 行政	0.0	L ¦その他	0.0	. L	
e		% / 月	街路		 交通・接		環境		-	街路		交通・接	近	環境	
			画地		 ¦行政		その	 他		 行政		L ¦その他		L	

													久留米	:(県)	- :	29	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原促	重の	把握がで	できない	ため。				
(2)	-2 造原	成宅地	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									
111	素地の取得 (円 /		事情補	ìŒ	時点修正	│の価権	」 の補修正後 各 (円/㎡)	造	」 i成工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点的	修正	i fi	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>		100						<u>10</u>	<u>)0</u>]	<u>[</u>]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	(補口	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の比	比 個別的 比較	的要因	の	9調達 (原価円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	<u>)</u>		00			
ş	熟成度修正		[]	/ 100			積算(価格			ŀ	円 / m²				
内記	沢						<u>'</u>										
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	工事費					% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	.較		街話	各	交通	・接近	·	環境	•		行政		•	その他	b	
(3)	収益価格算	章定内	訳														
(0)	4 110 24 100	->+/	±++++++	·*		+ **\ \		~==									

(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)			
	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	主として自己使用を	目的とする住宅地域で	で、賃貸市場が未成熟で	であるため。		

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	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)	(F	円) (%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 30 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
久留米(県) - 30	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

| 鑑定評価額 2,570,000 円 1 ㎡当たりの価格 9,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
	A <	7		· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6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	が注用	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに久	留米市城	島町浮島	書字外開 8 °	18番29	١				地積 (㎡)	·	286	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	別別	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	如	供給 L理施 b状況		な交通施設の状況	設との	(都) (70,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			主宅、一般(する住宅地域		東5 m 市道		水	.道	大溝7.	6 km		(その他) 田園居住地区
(2)	範囲	東 100) m、西	100 m、	南 170	m、北	100 m	標準的	り使用	戸建信	主宅地		ı	
近	標準的画地の形料	犬等	間口:	約 15	m、 奥行		20 m、	規模	<u> </u>	3	00 m²₹	 呈度、	形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特	にない			街 東 5	m 市道		交通 - : : : : : : : : : : : : : : : : : :	大溝駅	北西	方7.6 km	法令規制	(都) (70,200) 田園居住地区
	地域要因の将	旧来から				───── 用途的に [◦]		 兄程度	で推移				る。近年	」 手の大雨では周辺広
(2) E	来予測			た。域外	からの流ん	へはほと/	っどなく、	地価					ర .	
(3)耶	骨効使用の判定	戸建住写	モ 地						`໌ oʻ	象基準 個別的	地 要	(1		
` '	協定評価の手法 	取引事例	引比較法	比準価	格	(9,000 F] / m²	因					
σ,	適用	収益還え	法	収益価] / m²						
		原価法		積算価] / m²						
		開発法	- /27 ' 27 [27]		による価格] / m²	71-L A	5 KT N/2	++R 61	77 a \$ / 	3 * 4 1 * - 4	- a / c つ l l l l l l l l l l l l l l l l l l
(6)市	5場の特性	典型的な周辺では	は需要者に なく冠水を	は、地縁的 安害が認る	り選好性を ²	有する第- ど利便性 <i>]</i>	−次取得者 ひび環境条	≦層であ そ件が多	5る。 <i>2</i> 4る当記	ス留米 该近隣:	市の飛 地域へ	地であり、 の需要はほ	また地	5の住宅地域となる。 地域の小学校の閉校や だない。地価は下落が
· 村	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	性を反明考慮して	快する収記 「適切に記	≦還元法Ⅰ は算した。	は適用しなり	い。取引 、その精 !	₽例比較沒 まは高い。	による 本件で	る比準値 では、i	西格は、 市場性:	、上記 を反映	市場の特性 し客観性を	生や市域 をも有す	が成されておらず収益 成での相対的地位等を る比準価格を標準と
(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 の	対象基準 の規準値 (円/r	西格	標 準 化	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			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円,	/ m²	100	[]	[]	100					その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の の	対象基準 の比準値 (円/r	西格	標 大	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		, -		100	100	-	1			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円,	/ m	100	[]	[]						その他		
(10) 対年 象標(別年標準価格) 円 / ㎡	価 変格動	要因						る。物価? が続いてし		受費の先高感が強いこ
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 標準地	表標準地等	穿と同一地	形 状 成況	世 埋 要 因)、また近年の大雨に 需要はほとんどない。
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	個別的		的要因	に変動	はない	I _o			
前か	変動率 年間	-3.2	% 半年	間 一	% の									

NO	取引事例番号		 所在及び地 」等	を 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	U)	画地 形状	接面道状況	道路の		要交通 要交通 の状況	施	
a	久留米6		3 留米市				建付地	(ぎ長	北西5 ㎡	市道				(都) 70,200)
								(,
b	久留米 6	!0 C 久l	 留米市				建付地	(不到)	整形	南4.5 m	市道				〔都) 70,200)
	- 63	4						`									
C	久留米6	_	留米市				更地	(不到)	整形	西2.5 m	市道			(〔 都) 70,200) 別用途制限地域
	- 83 久留米 6	-					更地			1=1	<u></u> ぎ整	北5 m市	谱				(都)
u			■小山				文地	() 形	み定	東4.5 m				(、日のフ 80,200) :別用途制限地域
 e	- 82	:9															
	_							()							
10	取引促(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		⊥ 推定標準ſ (円/㎡		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
<u>э</u>	()	_100	[99.4]	100	_100			_10					街路	(0.0	
	(,213	100.0]	100	100.0]	100.0]		7,170	10	9.0]		9,0		交通・ 接近	(0.0	9,08
	, 7,	,665	[100.0]	100	[100.0]	[80.8]		9,278	+	2.9]		9,0		環境	(0.0	9,02
С	(10,	, 540	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]			11,557	10	00 1.0]		8,8	322	画地		0.0	8,82
d	()	100	[100.2]	100	100		10 100	10					行政		0.0	2.00
 e		,712	100.0]	100	100	100		12,488	10	0.4]		8,8	95	その他	[100.	0.0 01	8,90
	Ì		[]	100	[]]]	_				100		
10	ア事情への内容の	イ月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳				
<u> </u>	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-21.
	-	-0.08	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	¦その	他	0.0		
0			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通	・接近	0.0	環境	+5.
	-	-0.27	画地	-19.2	└ · ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	└ ¦その '	 他	0.0	L	
	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-9.0	交通	・接近	0.0	環境	+44.
		0.00	画地	-8.8	行政	0.0	こっての	· 他	0.0	行政		0.0	¦その	 他	0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	¦ 環境 		0.0	街路		0.0	· · 交通	・接近	+1.0	環境	+39.
		+0.04	画地	+2.0	└ · ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	└ ├その	· 他	0.0	L	
e	9	6/月	街路		- 交通・接		- 環境 			街路			1	・接近		環境	
			 画地		行政		` そ の	· – – – – – 他		行政			└ ├その	-		L	
_	 比準価格決				İ		I .						I				,000 円/m

														(,		
(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	既成	市街地では	あり、	再調達原促		把握ができ	きない	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原作	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	ゾ地番								
113	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/m	ı๋)	標準化	補正	時点値	修正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u>]	10	1		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)					の岡福 (円/㎡)	Par	でに (円/m	า๋)	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]]		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P.	∃ / 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	室動 率	付帯	標準化補	正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	¥	交通	・接近		環境		ŕ				その他	1

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回	נונּ
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-	g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/m²)					
	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	自己使用の戸建住宅	を主とする住宅地域で	で、賃貸市場が未成熟で	であるため。				

(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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 31 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所 九州支社
久留米(県) - 31	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額8,460,000 円1 ㎡当たりの価格27,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	│ │正常価格	路線価	路線価又は倍率	1.2 倍
	更地としての鑑定評価	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		ТЩ	<u>倍率種別</u>	

	鎧ル計1川領の伏ん	-07-ZH	7 20												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久!	留米市三	潴町高三	潘字庄分 2	2 4 9 番 2	2			地 (m	赴積 ♂) (310		令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供約 処理旅設状況	5 接	要な交通の状態	€通施設との ∜況	(60)	3) 2 低 ,80)	專
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			関一般住宅の が見られる信		北西5.4 r 市道	n	水道、下水	三潴	≝2.2 km	1	(~	·の他)	
(2)	範囲	東 120	m、西	100 m、	南 120	m、北	180 m	標準的	使用 戸鎖	建住宅	地				
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	m、 奥行	5 約	21 m、	規模		300 ı	n²程度、	形状	ほぼも	長方形	
地域	地域的特性	特記	記なし			街 5.	4 m市道		交通 三潴 - 施設	駅 北	达西方2.	.2 km 法令 規制	(60	ß) 2 佢 ,80)	低専
	地域要因の将 来予測				地域であり のと予測で		要因に変動	かは見	られない。	住宅	需要は	相応に認め	られ、	近隣地	域の地
(3)튑	最有効使用の判定	戸建住3	宅地						(4)対象基 の個別 因	準地 的要	ない				
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例		比準価		27	,	/ m² / m²	ы						
		原価法	U/A	積算価				/ m²							
		開発法			<u>で</u> による価格			/ m²							
(6) ਜ	市場の特性	な市場参数見され	参加者は、 いるほか、	久留米7 既成住3	市内へ通勤	するサラ! も見られ、	J - マン世 住宅地の	帯や地 に需要は	b縁を有する は堅調であり	る個人	等が考	久留米市内 えられる。 昇基調で推	当地域	ではミニ	ニ開発も
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	用は断念収集・選	えし、取り 選択し、	引事例比 説得力の 高	校法による	北準価格α 得られた。	D試算を行 以上より	った。 、市場	比準価格の 計性を反映	の試算	に当た	である。従 っては、多 比較法によ	数の新	規の取る	引事例を
(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		$D \mid \sigma$	対象基準地)規準価格 〔円/㎡)	内	準 交	i路 通 境	地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	/\\ /m/x		_	[]	100	100	_ 1]				i地 i 政	因	行政 その他	
をた		円。	/ m²	100	[]	[]	100				その	他			
(9) 指か 定ら	久留米(県)	号	- 4	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	D σ.	対象基準地)比準価格 〔円/㎡)	内 3	化 環	通 0.0 境 0.0	域要	街路 交通 環境	-2.0 +4.0 +19.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,400 円	_ [-	102.5]	100 [100.0]	100 [121.3]	100.0	1	27,400			i地 0.0 f政 0.0 o他 0.0)	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	の検討	26,50	0 円 / ㎡ 等と同一地	価 変	一般的要 医	」 久留 であ	るが金 	利動向に注	視を要	可で推移要する。	が 多している。 1。住宅需要	 不動産		
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	01 112	- 円/㎡	成 況 要 因	要因] 緩や	かな上	昇傾向で推	移して					
前か	・ 変動率 年間	+3.0	% 半年	間	% の										

		算定内		V - W			**	111.44		_		14	T	\ -\)
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)	の形	可地 彡状	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6		留米市				建付地	(,	長方)	5形	東4.1 mī	市道		((都) 70,200)
b	- 5· 久留米 6	17	留米市				z ∌ /-+			不整	νπν	南東2.7	~丰洁			(都)
D		01	当 不印				建付 地	())	≘π∕	角架2.7				(fi) (70,200)
С	久留米 6						更地			長方	形	東6 m私i	道			(都)
								(,)					(70,200)
d	久留米 6	02 K 久!					建付			不整	評	南東4.5	m市道			(都)1住居
		18	-				地	(,							60,180)
e	0	10														
	-							(Ž							
NO	取引(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		推定標準値 (円/㎡)		個別的要因(比較	ת	查定価格 (円/㎡)
а	(, 989	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		25 190	100			27.00	街		0.0	27,100
b	(, 969	100.0 J 100.0 J	[101.4] 100	100.0 J 100 [100.0]	_100		25,189	100 [99)		27,08	接	π	0.0	27,100
С	()	_100	[101.4]	_100	100			_100)			画		0.0	· · ·
d	(,290	100.0]	100 [100.0]	100	100.0]		36,798	100			31,99	98 行i	政	0.0	32,000
	16	,152	[100.0]	100	[100.0]	[97.0]		16,652	[72			23,12	28 7 0	の他	0.0	23,100
e	()		100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100]				[100]	.0]	
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記							 艾要因]の比較のI	 为訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-2.0	交通・持	 妾近 +2.0	環境	-7.0
		+0.16	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・接	近 0.0	環境		0.0			-7.0	交通・持	 妾近 0.0	環境	+7.0
		+0.16	画地	 -5.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境							 妾近 +2.0	環境	+15.0
		+0.16	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		. L	
d	正常	% / 月	街路		_ 交通・接		環境		0.0	 野路				 妾近 -2.0	環境	-25.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	その他			
e		% / 月			交通・接		環境		0.0			1	交通・持		環境	
			 画地		¦行政		_ - そ の	-	 	 行政			 その他		. L	
		央定の野			1		1					i	< 11.34± ′	 ī格:		7,300 円 / ㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 27,300円/㎡〕

												久留米	(県)	- ;	31	七地-3
(2)積算価格算	拿定内	訳														
(2)-1 原何	五法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原何	聞の	把握が困	対難なた	め。				
(2)-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格										
造成事例番	号			-		所在及7	び地番									
素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ı̇́)	標準	化補正	時点何	修正	道	医正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
		100 []	100						10	00]	-]			
付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域較	要因の比	個別的 比較	的要因	の 耳	事調達 (原価 円/㎡)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>	00			
熟成度修正		[]	/ 100			積算化	価格			Р	∃ / m²				
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比	2域要因の比較															
(3) IIV	1 定内	 <u></u>														

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

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適用する場合の	D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)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 32 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
久留米(県) - 32	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額 4,840,000 円 1 ㎡当たりの価格 26,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	円 / ㎡
	A10 0 7 0 0 0 0	/ F \ / T-10 O 15 ** T	工光/ (正)	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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					

(1) 所在及び 基 「住居表	地番並びに															
		久留米	市三潴	町西牟	田字古賀4	4 5 1 8 種	番12				地 (㎡		186)	法	令上の規	見制等
準 形状 地	别況	対地の利	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路σ	O状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		3) 2低,80)	専
長方形 1:1.2	住宅 W:			中規模住宅地	の一般住宅 域	言が多い	北西4 市道	m		水道	西牟	田1.8 km		(の他)	
(2) 範囲	東	70 m、	西	50 m、	南 70	m、北	40 m	標準	集的使,	□ 用│戸建	 住宅 [‡]	也				
近標準的画	地の形状等	間	口約	13	m、 奥行	方 約	15 m	、	視模		200 n	· 程度、	形状	まぼも	長方形	
地域的特域	性 特記事項	- - - - - - -	まし			街 路-	市道		交通施設	km	田駅	南西方1.8		(60	ß) 2 侃 ,80)	專
地域要因 来予測	の将 戸廷	ユー 建住宅が			 	 り、地域	要因に	変動は			住宅記	需要は相応			近隣地	域の地
(3)最有効使用の		建住宅地							``	対象基準 の個別的 因		ない				
(5)鑑定評価の		事例比		比準価格		20	6,000	円/n	_	_						
の週用				収益価格	•		/	円/n								
	原価開発			積算価格 88%と12	<u>-</u> よる価格	,	/	円/n 円/n	_							
(6)市場の特性	市場見る。市場	易参加者 されるほだ 5場の中/	は、久間 か、既成 心価格	留米市内 成住宅地 帯は、規	へ通勤する の取引も! 模により!	るサラリ・ 見られ、(異なるが、	-マンt 主宅地の 坪8~	t帯やt D需要l · 107	也縁を は概ね! 万円前	有する個 堅調であ 後である	引人等: 5り、 ⁵ 。	する久留米 が考えられ 地価は緩や	る。当地 かな上昇	地域で	はミニ閉で推移し	発も散っている
(7)試算価格の記 検証及び鑑定 額の決定の理	≧評価 用に 異由 収集	は断念し、 €・選択	、取引 ^薬 し、説	事例比較 导力の高	法による	比準価格の 得られた。	の試算を 以上。	を行った とり、i	た。比 市場性	準価格の を反映し	試算	が中心であ に当たって 引事例比較	は、多数	なの新	f規の取引	事例を
(8) 代記 公規価 標準地記 示準格		標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準	≝ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 公示(格し をた	西格	円/㎡	[1	00	100	100	<u>[</u>]			祖			因	行政 その他	
(9) 指定 指か 定ら 久留米	基準地番号	-	4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	<u>▼</u> 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +6.0 +18.0
基の 準検 地討	指定基準地の 32,400	_	-	02.5]	100	100 [127.6]	[100		2	26,000	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
対年ら 継続 前年標	象基準地の検記 新規 準価格 準地が共通地の	2	5,500		価 変 格 動		引	ぶあるか	が金利重	加向に注	視を要					
基準検 である場 準価討 代表 地格 標準地	合の検討 薬地 標準: 番号	•		-	形状成況要	要 医	国 丿 綴	長やかた	让异化	傾向で推	移して	れない。住 いる。	宅需要は	は堅調	であり、	地価は
の等 <u>公</u> 前か 変動	示価格 区 年間 +	2.0 %		円 / m ^r 	因 % の	世界四十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二		到力划扩划多	を囚に多	を動はな	ν I _ο					

NO	取引事 例番号		ーーー 所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	Œ.	地	接面道	路の	主要交i 設の状況	通施	法令上の規 制等
	別留写	Ī] 夺			尽			(m)					設の水が	C	
а	久留米6	c 久l	留米市				更地	((ほほ) 方形		北東4.5	m市道			「調区」 (70,200)
		21														
b	久留米6	C 久	留米市				建付 地	() 方形		北東3.5 南東4 m	m市道			2住居 (60,160)
	- 60	06						`				角地				
c	久留米 6						建付			ほほ	 〔 台	北東6 mf	道			1 住居
							地	(形						(60,200)
d		01	加业士				建付			ほほ	企 車女	南東8.2	~ 目 活			(都)
u	久留米 6 		留米市				進刊	() 形	(登	円 宋0.2	宋坦			(1987) (70,200)
	- 6	28														
e								()						
10	- HD 21/	#+#	古柱北	n±上/b	7#/+:=	描準ル	+#-	宁(平+2	144	+##	+	生 中 排 淮 / 莊	16	可以的無压	١٨	木宁压拉
10	取引(円)	Щ1倍 /m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	因の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)		固別的要因 比較	כטן	査定価格 (円/㎡)
а	(, 153	100 [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		29,532	10	0 2.5]		26,25	街路 1		0.0	26,30
 b	()	100.03	[102.6]	100	100.03		29,002	10			20,25	1 交通 接近		0.0	20,30
	28	,626	[100.0]	100	[100.0]			30,594	+	8.0]		25,92	7 環境	竟	0.0	25,90
C	(26) ,347	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		27,162	10	0 5.0]		25,86	g 画均	也	0.0	25,90
d	()	100	[100.0]	100	_100		27,102				20,00	行正	女	0.0	20,00
	16	,046	[100.0]	100	[100.0]	-		16,046	+	8.9]		23,28	9 7 0		0.0	23,30
e	()	100	100	100	[]			<u>10</u>	0				[10 0).0]	
10	ア事情の内容		ウ標準化			<u> </u>			1		要因	 の比較のP	小二	10	,	
— а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	·····································	┆環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	·····································) 環境	+6.
		+0.25	 画地	0.0	 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他		- i	
b	正常	% / 月	街路	-5.0	交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	············ 连近 +9.() ¦環境	÷ +14.
		+0.29	画地	+1.0	 ¦行政		└ ├ そ の			 行政		0.0	 その他	0.0	_ <u>_</u>)	
c	正常	% / 月		0.0	交通・接	登近 0.0	¦ □環境 □		0.0	街路		+3.0	交通・接	送近 +3.0) 環境	-1.
		0.00	画地	-3.0	└ ├行政	0.0	しての	· 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	- L)	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	登近 0.0	│ │環境 └		0.0	街路		+7.0	交通・接	^{美近} -1.0) 環境	-35.
		0.00	画地	0.0	├	0.0	ーその	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	_ L)	
e		% / 月	街路		 交通・接) 近	┆環境			街路			交通・接	接近	環境	ŧ
			 画地		└ ¦行政		¦その	·		行政		L	 その他		_ L	

												У ДДИТ	(> 1 <)	٠.	_	000
(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、Ā	再調達原何	画の	把握が困難なた	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 ^品	마			-		所在及7	び地番								
313	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	≩正	造修	正後の	導費の補)価格]/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ぎで	地域要因の比 較	也 個別的 比較	要因の	再	調達原	価
	(円/㎡)					正後(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₩X	LLTX			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	0			
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		1	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				月率変	変動率 (
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	域要因の比較	較		街路	7	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			
±	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						()	()
	UD 24 /T 45						%
	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	心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	うるため。		

(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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 33 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 33	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額7,750,000 円1 ㎡当たりの価格21,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 \ 中地岡木口	ATI 07 08 04 0	/ C \ / T+Q O 15 * T		_ `路 _ 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24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	沙连田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がにく	留米市太	郎原町字	西190	3番3					地 (m²		3)	法令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交 近の状	通施設。		「調区」 (70,200)	
	正方形	住宅 W 2			主宅の中に見する住宅地域		東4.9 m 市道			 水道、 下水	御井	2.6 km			(その他)	
(2)	 範囲	東 160	Om、西	70 m、	南 130	m、北	70 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也				
近				約 19.5	i m、 奥行	亍 約	19 m、	規模	 模		370 n	· 行程度、			 ほぼ正方形	
隣 地	地域的特性	特記、特	ーーー きにない			街 4.	9 m市道	į	交通	御井馬	駅 北	東方2.	6 km	法令	「調区」	
域		事項				路 -			施設					規制	(70,200)	
	地域要因の将 来予測				宅、一般(:思料される									ナられ	ず、今後も	現状の
(3) 5	侵有効使用の判定	戸建住!	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない				
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	1,000 l	円 / ㎡		싀						
0	D適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円 / ㎡								
		原価法		積算価	格			円 / ㎡	_							
		開発法		1	による価格			円 / ㎡								
(6)	万場の特性	は地縁的 宅需要に	り選好性で は限定的で	を有する(であると)	固人等であ	る。当地は 。市街化記	或は旧来: 周整区域	から形 は取引	成され 件数が	れた既存 が相対的	在字:	地域で、	、市街化	化調整	である。主な 区域であるた に推移してお	:め、住
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	場は成熟	熟している 西格で実記	るとは言え E的であり	えず、収益	還元法の道 おける価権	適用は断だ 各形成の	念した 実態を	:。比準 :反映し	単価格に ノ、規範	t、代 i性はi	替・競 [:] 高いも	争関係に のと判断	こある 折され	中心である。 現実の取引事 る。従って、 。	例から
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 要因 比較	の	対象基 の規準 (円 /	≢価格	内 纳 訳 们	≛ 交	通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 公示1冊格			1	100	100	Г	1			补		_		因行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]					I	E 行。 その			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較]の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内 纳 訳 们	≛ 交	通		地街路域交通要環境	
基の 準検	前生指定具准		. [-]	100	100	[]			Ài I				因 行政 その他	
地討			/ m	100	[]	[]						その	他			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			0 円/㎡	価 変 格 動	要因				は微減(推移し [.]			、生活を	利便性	に優れるエリ	アの住
基準	- 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 標準地	表標準地等	等と同一地	·点)形状 成况			地域は対主宅地域	地域要 域で需	因に変 要は弱	動は見 く、地	られな	い。当 遺追い傾向	地域は	市街化調整区 る。	域の農
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	個別的要因		別的要[因に変	動はなり	l 1。					
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	間	% თ		-									

	比準価格											T	1			
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)	の形	i地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
а	久留米6		留米市				建付地	(,	不整	野	南6 m市)	道			「調区」 (70,200)
b	- 20 久留米 6		留米市				貸家			ほほ	fīF	西13 m市	i首			(都)1中専
~		27	T 3/(1)2				貸家 建付 地	(方形			~			(60,200)
С	久留米6	_	留米市				建付地	(,	長方)	那	北6 m市)	道			(都)準住居 (80,200)
		28														
d	久留米 6 - 62		留米市				建付 地	(ほほ 形	台	北東3.6 南東3.2 角地				1 低専 (50,80)
e	- 62	27														
	-							()						
NO	取引位(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準値 (円/㎡)		個別的要因 比較	o	査定価格 (円/㎡)
а	(, 157	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]			25,405				21,97	街		0.0	22,000
b	()	100	[100.2] 100	100	_100			_100)			接		0.0	
С	(,302	[100.0] 	[99.8]	[100.0] 	[100.0] 		24,351	100			19,31	11 環:		0.0	19,300
d	23	,109	100.0]	100	100.0]	[100.0] 100		23,063	[113	_		20,41			0.0	20,400
u 	18	,809	[100.0]	100	[100.0]	[93.1]		20,567	[107			19,06	61 そ	の他	0.0	19,100
е	()		100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>]				<u>[100</u>		
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記							要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	 妾近 +3.0	環境	+10.0
		+0.10	画地	-12.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・技		環境	+5.0
		+0.03	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+10.0	その他	0.0	_ L	
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近 +6.0	環境	-5.0
		-0.05	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		+10.0	その他	0.0	_ L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	 妾近 +1.0	環境	+5.0
		+0.25	 画地	-6.9	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		+6.0	その他	0.0	_ L	
е	,	% / 月	街路		 交通・接	近	環境		1	街路			交通・技	 妾近	環境	
			画地		 ¦行政 '		その	 他		 行政		L 	その他		_ L	
— オŀ	└─────── 比準価格決	定のま	甲山											插格:	2	1,000 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 21,000円/㎡]

													久留米	:(県)	- ;	33	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	:め									
(2)	-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	地番									
13	素地の取得 (円 /		事情補	正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点的	修正	近傾	医正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>)0 </u>	<u></u>	1			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	∠補□	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		対宅地化率 :した価格 (円/m		地域 較	要因の比	(個別的 比較	的要因	の	朝達 (原価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]		00			
ş	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造 成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	.較		街	路	交通	・接近		環境			行政			その他	3	
(3)	収益価格算	章定内	訳														
(3)			古埪注\σ	海F	80は110共還元法	が適田で	きかい提合	の理点	ь								

(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	市街化調整区域に指	定され、賃貸市場が5	成熟しているとはいえな	ないため。		

(4)開多	発法による価格算:	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開刻	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	販う	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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) - 34 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 34	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額 19,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,400 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 1日 路線 路線価又は倍率 1.3 倍 (2)実地調査日 令和 6年 6月 24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	- 	<u> </u>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			野 6 丁目 1 2 - 3	2082	2番1外					地積 (m²)	·	593	法令上の規制等
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	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	みとの	「調区」 (70,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			記、農家信 昆在する信		北西3. 市道、 北東側			水道、 下水	宮の陣	1.7 km		(その他)
(2)	範囲	東 200 m	、西 ′	180 m、	南 150	m、北	100 m	標準	的使月	月 戸建	住宅地		'	
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	27 r	n、 奥行	 約	22 m	、規	模		600 m²₹	呈度、	形状	長方形
^隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 3.	8 m市	道	交通	km	東駅 北	西方1.7		「調区」 ¦(70,200)
		事項				路			施設	1			規制	
	地域要因の将 来予測								周整区	域で、	地価は	上昇傾向で		ず、今後も現状のま すると予測される
	最有効使用の判定	戸建住宅地		1 345 777 15				— . ?		対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	地		0.0
I \ / ·	艦定評価の手法 D適用	取引事例比		七準価格 5000000000000000000000000000000000000		3		円/㎡	_					
`		収益還元法	'	収益価格 ほな (##2			/	円 / m²						
		原価法開発法		積算価格 333345			/	円 / m²	-					
(6)	市場の特性	同一需給圏 的選好性を はミニ開発	は、久間有する個	留米市郊: 国人等で られる。	ある。市行 当地域周	化調整区 街化調整[辺の市街	区域内0. 化調整区)住宅地	域でる	あるもの	の、当	該地域は市	内中心	。主な需要者は地縁 か部に近いため周辺で パキがあるため、中心
` ˈi	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	場は成熟し	市街化記で実証的	 整区域 とは言え りであり、	内の一般で ず、収益が 市場に	住宅、農業 還元法の おける価格	家住宅等 適用は関 格形成の	f念した)実態を	。比 ² 反映 l	隼価格は J、規範	、代替 性は高	・競争関係 いものと判	にある J断され	「中心である。賃貸市 現実の取引事例から いる。従って、市場の いた。
(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3 因の比 較		因の	の規		標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	00 [100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更個!	因の	の比	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 !	地の価格 円 / m	<u>[</u>	00 [100	100	<u>[</u> 100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	終続 新規 前年標準価格の 2 基準地が共 である場合の検討	〔 通地点(代表標	32,600「 票準地等と		形 状		割」 宅 或∖ 当	需要は	堅調に 地域要	:推移し ⁻ :因に変	ている。 動は見ら		5街化部	」 Eに優れるエリアの住 引整区域であるが、市 している。
準価地格の新力	標準地番号 公示価格	標準地 +2.5 %		- 円 / ㎡ 	成況要因の	と と と と と と と と と と	9 ′ 5			動はない		—, i PXI 3	- J- L- C	-

(1)	比準価格質	算定内	訳														
NO	取引事 例番号	J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	運 の刑	画地 杉状	接面道状况	直路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米60		留米市				更地	(長7	5形	南西6 m	市道				商業 (100,360)
b	- 3 久留米 6	_	留米市				७			1=1	 ぎ 長	南8.4 m	国港				「調区」
D	入田木 0		当不叩				建付 地	(方形		南					
	- 90	4										角地					
С	久留米6	C 久i	留米市				更地	(り方形		北西6 m 南3 m	市道				1 中専 (60,200)
	- 20	7										二方路					
d	久留米6	C 久l	留米市				建付地	(はは	手	北東3.5 南東4 m		道			2 住居 (60,160)
	- 60	6						(角地					
e	00							,									
								()							
NO	取引個 (円/	斯格 m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推	 定価格 円 / ㎡)	地因の			 住定標準 (円/㎡	西)	個別的 比較	力要因(D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.6]	100	100			10	10				街路	(0.0	
	36,	013	[100.0]	100	[/]	[100.0]		36,229	[10	9.6]		33,0	56	交通・		0.0	33,100
b	(27.	343	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		26,547	10 [8	0 3.0]		31,9		接近 環境		0.0	32,000
С	()	_100	[102.7] 100	_100	_100		20, 004	_10	0		22.0		画地		0.0	22.000
d	(176	[100.0] 	[102.6]	100	[100.0] _100		30,991	10	1.5]		33,8		行政	(0.0	33,900
	28,	626	[100.0]	100	[100.0]			30,594	+-	0.6]		33,7	68	その他		0.0	33,800
е	(,	[]	100	[]	[]			<u>10</u>]					[100 .	<u>(0</u>	
NO	ア事情 への内容 変	了月率 医動率	ウ標準化	補正の内記						工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通	・接近	+5.0	環境	-15.0
	+	-0.16	画地	0.0		0.0	その	他	0.0	行政		+17.0	その	他	0.0	L	
b			街路		文通・接		環境		0.0	街路		+7.0	交通	・接近	-3.0	環境	-20.0
		0.00	画地		¦行政		その		0.0	行政		0.0	その	———— 他	0.0		
С		6/月 -0.45	街路		交通・接		· · 環境 ·		0.0	街路				・接近	-1.0	環境	-20.0
			曲地		¦行政 - -		¦その		0.0	行政		+10.0			0.0		
d		6 / 月 -0.29	街路 		交通・接		│ 環境 └			街路		[・接近 	+6.0	· 環境	-20.0
			凹地	+1.0	¦行政 -		¦その 		0.0	行政		+9.0			0.0	1	
е	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			その	他			

												УСЩИТ(, ZIC)			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	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 号	를			-		所在及7	び地番								
313	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	n²)	標準化補正	時点修	逐正	造 <i>/</i> 修	下後の	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u>]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	区で	地域要因の比 較	比 個別的 比較	要因の	再	調達原	価
	(円/n	n²)				正按(の間間 (円/㎡)	PAT	のた画情 (円/n	n³)	#X	LL#X			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>	0			
Ĭ	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			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				月率変	動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比較	交		街路	3	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			
	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)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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	市街化調整区域に指	定され、賃貸市場が成	成熟しているとはいえな	よいため 。		

(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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額 31,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 163,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6)	[令和 6年1月]	130,000 円/㎡
 (2)実地調査日	<u> </u>	/ 5 / 価投の揺粕	工党体技	ww	路線価又は倍率	倍
(2)夫地詗且口	令和 6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					

	塩ル計 川 預 切 沃ル	-07-至四	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに久	留米市東	町32番	§ 2						地積 (㎡)	·	195)	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の3	現 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	足との	商業 (80, 防火	400)	
	長方形 1:2	店舗兼住	 注宅		店舗等が建ち - ド街の商業		 北8 m 市道			水道、 ガス、 下水	西鉄久	留米300 m		-	の他) ,400)	
(2)		東 100)m、西	150 m.	南 50 i	m、北	30 m	標進	的使用	上月店舗	動地			(,,	
近	 標準的画地の形場		間口			··、·)。 f 約	20 m				<i>3</i> 200 m²₹	 呈度、	形状	ラカボ	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特		事項はな		街 8 m	 i市道		交通施設	- 西鉄/ - 西鉄/ - m	ス留米駅	西方300	_	商業(100	() () () () () () () () () () () () () (
	地域要因の将 来予測				面現状利用 により収益											
(3)揖	最有効使用の判定	店舗敷	地						(対象基準 の個別的 因	集地 的要	l I				
` '	監定評価の手法 NGB		別比較法	比準価			5,000	円/m²		싀						
U.)適用	収益還え	元法	収益価		12	5,000	円/㎡	-							
		原価法		積算価			/	円/㎡	_							
		開発法	±11.4 573		による価格		/	円/m²		- -		57 11 1 1 2	NIC 11	l 	**	
(6) 司	5場の特性	。需要を	皆は地元約 忍められる	経営者が「 るが、人	部のアーケ・ 中心である7 手不足、物(引の中心と7	が、全国 : 西高等に。	チェーン より商店	/の店舗 話街の収	進出も 益力に	ら ー ま 上 がっ	受けら ていな	れる。新型 い。但し、	コロブ 投資課	ト禍の 需要等	収束等によりま	こよる需
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	から導き	き出した記 或は自用が	式算値でる 店舗及び	事例数が極遠 あり、市場性 事務所が支配 もに、収益化	生を反映し 記的である	し説得力 るため収]が高い Z益価格	。収益の相対	益価格は 寸的信頼	収益性 性は低	に着目した い。鑑定評	投資技	¥算性 は、市	価格では 場性を反	うるが、 え映する
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	き価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格		_	[]	100	100]]			補正	画地 行政		因.	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100					その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)		- 3	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 /	き価格 / ㎡へ	内 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	交通 環境	+9.0 +1.0 +56.0
基の準検	0.40	地の価格 ,000 円	_ -	117.7]	100 [100.0]	100 [180.3]	[100	<u></u>	16	3,000	補正	画地 行政 その他	0.0	因	行政 その他	+5.0 0.0
世 (10) 対年 象基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共	 の検討 通地点(代	158,00	0 円 / ㎡	価 変	一般的要 医	対し、新聞し、対し、対し、対し、対し、対し、対し、対し、対し、対し、対し、対し、対し、対し	 型コロ: られ、 売,飲1	地価上 食店舗	昇基調 等が集稿	る需要増 こある。 賃する商	その他 ! により、 i ! ! ! ! ! ! ! !	客通行	う量は	:回復して	
一準格の前が	村 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	% 半年	- 円/㎡ 間	成 況 要 因 の	/ 個別的	4	人手不))収益力が」	こがつつ	こいな	:6 l _o	
	1 1 1 1 1		1			1										

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)	a	画地 D形状	接面追 状況	色路の	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米6	C 久f	留米市				更地	() [i	まぼ長 5形	北7.5 m	 市道				奇業 (90,400)
<u>. </u>		10	(T) \(\dagger				7-11-1-1				=	* #**					-
b	久留米 6 	24 久i	留米市				建付 地	()	長方形	南西8 ㎡	巾坦				奇業 (90,400)
С	久留米 6	i C 久i	留米市				更地	()	 長方形	南東7.5	m市道				商業 (90,400)
d	- 8	23								\							
	-							(,							
е	_							()							
NO	取引作	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地辺	域要 比較	_を 格	 住定標準((円/㎡)		固別的 比較	 勺要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(181) ,477	100 [125.0]	[103.8] 100	100	100 [100.0]		150,699	10		-	165,2		路通・	0	0.0	165,000
b	()	100	[101.0]	_100	_100			_10	0	_		接	近	0	0.0	
c	(2,646	100.0]	100	100.0]	100.0]		154,172	10		J	164,0		境 i地		0.0	164,000
_	157	7,333	[100.0]	100	[/]	[100.0]		169,133	[102]	164,6	86	政		0.0	165,000
d	()	<u>100</u> [100	<u>100</u> []	<u>100</u> [<u>10</u>]		7	·の他	С	0.0	
e	()	100	[]	100	100			10		-				[100.	o] [
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記	[<u>]</u>	[]] [] 也域要因	の比較の	 内訳		100		
a	買進み	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	各	-2.0	交通・	接近	-2.0	· 環境	-5.(
		+0.54	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	女	0.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 各	0.0	交通・	接近	-6.0	· · 環境	0.0
		+0.17	画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政	·	0.0	その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	各	-2.0	交通・	接近	-3.0	環境	+8.0
		+0.75	画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政	·	0.0	その他		0.0	L	
d		% / 月	街路		¦ 交通・接	近	環境			街路	各	 	交通・	接近		環境	
			 画地		 ¦行政		その	·		 行政	女	L I I	その他			L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路	各	 	交通・	接近		環境	
					└		その	·		 行政	 女	L 	 その他			L	

(2)積算価格算定	E内訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき;	ない場	場合その理由	既反	戈市街地であ	ָּט,	再調達原個	 [の	把握ができない	ため。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	■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 ^液 (円/㎡		ìŒ	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点値	多正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	<u></u>]	100						<u>100</u> []	L10]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	内要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10	00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格		F	円 / m²			
内訳													
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月落	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	12,088,289	2,876,050	9,212,239	8,294,000	918,239	(0.9547) 876,643	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	24,351,194	円 (125	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開発	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

														久留米(県)	5 - 1	+	5地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	況														
		用	途		建築面	積	(m²)		構造・阝	階層		延床	面積		(m²)
店部	甫兼事務所	Ť					150.00		S	3 F	=				4	450.00	ı
1	公法上の規	制等															
	*************************************		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		
商当	<u> </u>									2				前面道路			8.0 m
商業防火				100 %		400 %	400) %		195 m²		.0 mx		特定道路	までの距離	:	m
札	思定建物σ)概要	1 F 店舗	載、2	・3F事剤	务所を想	思定。		σ	有効率)理由		81.7 %	標準的	レンタブルし	:t 		
(3)	-3 総収益	算出内	i訳														
	階層	用途		床面		 有効 ^፩	有効面积	責	1㎡当た 支払賃料	:り月額	F.	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証	金等	(円)
	PH/E					%)	(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
	l ~ 1	店舗			150.00	75.0	112	.50		3,500		393	,750	6.	0	2,36	2,500
	1 1	事務所	f		150.00	85.0	127	50		2,600		331	,500	3.	0	99	4,500
2	2 ~ 2	3 1711	<u>'</u>		130.00	00.0	127	.00		2,000		331	,500				
3	3 ~ 3	事務所	Ť		150.00	85.0	127	.50		2,600		331	,500	3.	0	99	4,500
	~																
	~															4.05	4 500
ı	計				450.00	81.7	367	.50				1,056	,750			4,35	1,500
白	 F額支払賃	 壹米斗								1,056,	750 l	円 x 12	 2ケ月 =	=	12	,681,0	000 円
	共益費(管												12ケ月			, , -	0 円
			の算出根拠	U			共益費を対	別途			よいた						
7	その他の切	入(駐	車場使用料	斗等)					円/台	×		台x 12	2ケ月+		=		0 円
Í	資倒れ損失	ミ(算出	艮拠、 金客	頁)			敷金によ	り担	保されてい	いるため	と計し	しない。	o				0 円
	室等によ			_		.,		12,6	81,000円	×		5.0) %				
(+ a)x 꿈	至率 A	(%)+(× 空	室率B(%))	+		円	×			% =			634,0	50 円
	人上計	+ a+													12	,046,9	
			(空室損失		•	1/4.			500 円 ×		.0 %			00 % =		41,3	39 円
M	重利金寺())連用益	はひり負却	額(全蓋	室損失考慮	(後)	19	到口	₹数(円 ×	1	年) %	連用 ^木 ×	间り(%) =			0 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失考	ś慮後)			円×		%	×		% =			0 円
*	総収益	+	+ +						12,088	289 円		(61,991	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠		<u> </u>		人賃料			1			1		
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情補正	正	点修 標準 補正	隼化	建物格 差修正	地域因のは	或要 北較	基準的格差修可		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階	の賃料
а	久留米 6) -	(賃 1008		079 071)	100 [100.0]	[100 100	-		100 [100.0]			100 [100.0	_	4,399	対象基準同	階の 賃賃料 3,518	円/㎡
b	久留米 6) -	(賃 1009	1,	854 778)	100 [100.0]	[100 100	_		100 [100.0]			100 [100.0	1	2,649	月額支払		円/㎡)
С	久留米 6) -	(賃 803	2,	154 149)	100 [100.0]	[100 100			100 [100.0]	<u>100</u>		100 [90.0]	2,176	基準階	1 F	В

公租公課	土地建物	(50,000 円)(634,050 円)(227,000 円)(1,105,000 円)(130,000 円)(130,000 円)(130,000 円)	查定額	130,000,000 12,681,000 130,000,000 130,000,000	× 50.0 % × 0.10	% x 17.00	/ 1000
公租公課 損害保険料 建物等の取壊費用の積立金 その他費用 総費用		634,050 円 227,000 円 1,105,000 円 130,000 円	查定額	130,000,000	× 50.0 % × 0.10	× 17.00	/ 1000
公租公課 損害保険料 建物等の取壊費用の積立金 その他費用 総費用		227,000 円 1,105,000 円 130,000 円	査定額	130,000,000	× 50.0 % × 0.10	%	/ 1000
損害保険料 建物等の取壊費用の積立金 その他費用 総費用	建物	1,105,000 円 130,000 円 130,000 円		130,000,000	× 0.10	%	/ 1000
建物等の取壊費用の積立金 その他費用 総費用 ~		130,000 円					
その他費用 総費用				130,000,000	× 0.10	%	
総費用 ~		0 円					
~							
~							
3)-6 基本利率等		2,876,050 円	(14,7	49 円/㎡)	(経費率	23.8 %
r :基本利率		4.0 %	g : 賃料の	変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	[価格]	40 %	na:躯体(D経済的耐用年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	[価格]	30 %	n♭: 仕上0	D経済的耐用年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	[価格]	30 %	n c:設備(D経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入	期間を考慮した修	逐正率		0.9547
3)-7 建物等に帰属する純収益		1					
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		130,000,000 円				設計監	
213 3 9 13/13/22 13/		,,),000 円 / ㎡x		n²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0638	列 0.0476 ×	区体部分 40 % + 0.06	仕上部分 615 × 30 %	+ 0.0877 >	設備部分 30 °
建物等に帰属する純収益		8,294,000 円					
X	(42,533 円/m²)					
3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						12,088,289	円
総費用						2,876,050	円
純収益 -						9,212,239	円
建物等に帰属する純収益						8,294,000	円
土地に帰属する純収益 -						918,239	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	引する純収益					876,643	円
X	\ <u> </u>		(4,496	B / m²
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %					

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 6年地価調査)

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) 5-2 宝地-1

												八田小(小)			١ ٥٠٥
基準地番号	+		提出	先	所属分科会名	業都	名	(株)大	建						
久留米(県) 5 - 2	久留米(県) 5 - 2			礼	国岡第 6 P		名	不動	産鑑定	主	齊堂	忠道			
鑑定評価額					60,200,00	10 円	1 mʻ≌	1たり0	り価格				5	59,700	円/m²
1 基本的事項															
(1)価格時点 令和 6		6年	7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	6年	7月	20日	(6)	[令和 6年1月]			円 / m²
() January ()					\						· 路 線	路線価又は倍率			1.2 倍
/ 2 / 宇州国本口	Λŧπ	6年	6 П	25 🗆	/ 5) 価投の揺粕		正告/4	Ti t 女			緑	四州国人は日十			10

価

倍率種別

正常価格

(5)価格の種類

(2)実地調査日 令和 6年 6月 25日

更地としての鑑定評価

2 }	鑑定評価額の決定	の埋田の	り安百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		留米市長門		·目360 1」	番15外					地和 (㎡)	I	1,008	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>の</i> 況)利用の現	周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通が近の状況	色設との	商業 (80,400) 準防
	不整形 1:1.5	店舗 S 1		駐車場	舗、マン語 等が混在で)商業地域	ション、 する県道	北東16 県道、 背面道	m	7	水道、 ガス、 下水	久留光	ć 1.4 km		(その他) (100,400)
(2)		東 100	m、西	220 m、	南 30	m、北	50 m	煙進	 的使用	1 低層	L 店舗地	1		, ,
近	 標準的画地の形料		間口統			テ約	40 m				000 m²		形状	
隣 -			記すべき		,	街 16		796	·^ 交通	· ·		」:/之、 5方1.4 km		 商業
地域	707-74 J101L	事項	UD 9 . / C =	F1只104/04	·V	路路-	川木坦		施設		× 10¢	1/J1.4 KI	規制	(100,400) 準防
	地域要因の将 来予測				駐車場等 移するも			いのり	地域では	あり、	商業用	途のほか	マンシ	ョン等の需要もあり
(3) 最	有効使用の判定	低層店舗	甫地						1 0	対象基準 の個別的 因				+3.0 -2.9
` '	に 注記 注記	取引事例	比較法	比準価	格	6	1,500	円 / m²		_1				
0,	適用	収益還元	法	収益価	格	4	7,700	円 / m²						
		原価法		積算価			/	円/㎡						
		開発法			こよる価格			円/㎡						
(6)市	ī場の特性	を要する 、マンシ	企業やマ /ョン用地	ンションとしての	ノ建設を目	的とした いても上	不動産事	業者等	である	。久留	米市σ	商業地域	の地価に	需要者は、店舗用地等は堅調に推移しており 対模にもよるが土地
村	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	反映して 業地域又	いるが、 は商住混	想定要素 在地域 <i>f</i>	をも含まれ	保守的な れ実証性:	査定によ	り比較	的低廉	に求め	られた	。比準価	格は、繁	区は現実の賃貸市場を 基準性等が類似した商 標準とし、収益価格
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		りの	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	/ m² [100	100	100	[100	1			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別 要 日本	りの	対象基 の比準 (円 /	価格	標内準訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	, <u> -</u>	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	カ		59,500		価 変 格 動		عَ ل⊒ً	して宅	地需要	は上昇し	しており	が、県南 <i>の</i> り、地価に	は堅調な重	」 であり市街地を中心 かきを見せている。
象標 基準	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		衣信华地寺	C -, -0	‴/形 状	11								或であり、中心市街地
	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		衣信华地寺	- 円/㎡	形 状 成 況 要 因	11	国」 へ 対) 個	の接近	性は良		るため	土地需要は		& どめり、中心中街地

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 肜状	接面道路 状況	多の主	要交通施 の状況	Ē	法令上の規 制等
a	久留米6	C 久f	留米市				更地	(正))	5形	東10.8 mF	道			2 住居 (60,200)
_	- 10		~~ \				/-			4. =	.,	IB	_			0.45.0
b	久留米 6 - 10		当米巾				建付 地	(台州)	3	南15 m県i	■			2住居 (60,200)
С	久留米6	K 久E	留米市				建付 地	(ほ り 形	 ई 台	北西11 m県 北3.5 m	具道			1 住居 (60,200)
d	久留米6		留米市				更地	(ほに) 方形		西9 m国道				準工 (60,200)
e	久留米6		留米市				更地	(ほぼ 方邪		西9.4 m県	道			商業 (90,400)
NO	取引	18 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地: 因の	域要 比較		 性定標準価 (円 / ㎡)	個別的比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(,598	100 [100.0]	[101.2] 100	100	100 [100.0]		76,505	10	0 5.3]		66,353	街路	0.	.0	66,400
b	()	100.01	[101.0]	100	100.03		70,505	_10			00,333	_ 交通・ 接近	0.	.0	00,400
	75	,320	[100.0]	100	[100.0]	-		76,073	+	4.8]		66,266	環境	0.	.0	66,300
С	(62) , 356	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		61,317	<u>10</u>	0 <u> </u>		62,632	画地	0.		62,600
d	(,940	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		49,940	10	0 6.4]		57,801	一行政	0. 0.		57,800
e	()	100	[101.2]	_100	_100		,	_10	0		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		[100.0	-	
NO.			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	100 補正の内記		[100.0]		48,421			_	54,467 の比較の内		100		54,500
NO	の内容			神正の内別							秋女 △	1071C#X 07P3	n/\			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0 \\ \\ \	通・接近	-1.0	環境	+20.0
		+0.17	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	こっての	- – – – – – 他	0.0	行政		-2.0 عالم	 ·の他	0.0	. – – -	
b	正常	% / 月	街路	0.0	│ ┌交通・招	5近 0.0	 環境		0.0	街路		0.0	通・接近	+1.0	環境	+16.0
		+0.17	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	こっての	-	0.0	行政		-2.0 عالم	 ·の他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・指	送近 0.0	 環境		0.0	街路		-1.0 ^交	通・接近	-3.0	環境	+4.0
		+0.03	画地	+2.0	└		しての		0.0	 行政		-2.0 ¦ 7	 ·の他	0.0	. – – -	
d	正常	%/月	街路		 交通・指		- 環境 		0.0	街路			通・接近	-1.0	環境	-10.0
		0.00	 画地	0.0	 行政		こって		· 	 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	 の他	0.0		
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		 環境			街路		1	通・接近		環境	-12.0
		+0.12	L				- そ の					۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔				·

(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	1	既成	市街地のか	ため								
(2)	-2 造所	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7	び地番								
ilar	素地の取得		事情補	証	時点修正	Ξ	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	(131	··· /	100]	<u>[</u>	1						10	0]		100		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格			図で	地域	要因の	比 個別的	ク要因σ) 再	調達原価
	(円/㎡)				ш ю,	(円/m²)	ls3.	(円/m	า๋)	+*		10+2			(円/㎡)		
				1				(%)	<u>10</u>	0]	<u>L</u>]				
Ē	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				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	也域要因の比較 街路						交通	・接近		環境			行政		-	その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	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	7,538,706	1,785,000	5,753,706	3,981,120	1,772,586	(0.9770) 1,731,817	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	48,106,028	円 (4	7,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発活	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/㎡)			

	用	途	建築	面積	(m²)		構造・『	谐層	J	E床面積	(m²)
 店舗					350.00	S	1 F				350.00)
公法 ⊦	の規制等											
 用途地域		基準建蔽率	等 指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・		前面道路、	幅員等	
商業 準防		100	%	400 %	400 %	1,	008 m²	26.0	mx 34.0	前面道路:	県道 1 での距離:	6.0 m
	物の概要	一棟貸しの	店舗			0.00	 有効率 理由	100.	.0 % 一柄	_{行足追跖る} 棟貸しのため		m
(3)-3 総	収益算出内	対意見										
	用道		末面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	支払賃料	a保証金等(月数	カ) a保証金等	(円
階層			(m²)	(%)	(m²)				(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円
1 ~	店舗		350.00	100.0	350.00)	1,880		658,000	6.0	3,94	18,000
~												
~												
~												
~												
計			350.00	100.0	350.00)			658,000		3,94	18,000
年額支	払賃料						658,	000円	× 12ケ月	=	7,896,0	000 円
	貴(管理費)					円/㎡	×		m²x 125	「月 =		0 円
		の算出根拠 車場使用料等)		地域の実態で	を反映した 円/台	~		台× 12ケ月	+	=	0 円
	•	工物区内科与 根拠、金額)	,		敷金にて担信				<u> П х 12 / / / / / / / / / / / / / / / / / / </u>			0円
空室等	による損失					,896,000 円			5.0 %			
(+ a)	× 空室率/	\(\(\)\) + (×	空室率 B	(%))	+	円	×		5.0 %	=	394,8	800 円
以上計											7,501,2	
		台(空室損失考		-=/4\	· ·	,000 円 ×		.0 % ×	YEMTUM 1	1.00 % =	37,5	506円
惟利玉	寺の連用記	益及び償却額(全至損失 考	僡俊)] [真太]. 	l年数(円 x	1	筆) % ×	運用利回り	(%) =		0 円
その他の	D収入に係る	保証金等の運用	月益(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益	+	+ +				7,538,	706 円		(7,479	円/㎡)	
)月額支払賃料			()内は支					<u></u>		
10 事	例番号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	補 時 <i>,</i> 正 	点修 標準化 補正	∠│ 建物格 │差修正 │	地類	或要 比較 格	基準階景差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 久留)	米 6 (賃 - 207	1,969	[100 ([100 [100	-	100 [100.0]	100 [100		100 [100.0]	1,969	対象基準階の 月額実質賃料 1,889	_
b 久留)	米 6 (賃	1,854	100	<u>[100</u>		100			100 [100.0]	1,854	月額支払賃料 (1,880	
С	- 1009	(1,778	_100	_ [] 100	100	100		100.01		基準階 1 F	В
1		1		1 100]	[1			

(3)-5 総費用算出内訳							
項 目	3	ミ額相当額		算出根拠	<u>l</u>		
修繕費		312,000	円	62,400,000 x	0.5 %	6	
維持管理費		394,800	円	7,896,000 x	5.0 %	6	
Λ.ΤΠ.Λ. + Π	土地	423,000	円	查定額			
公租公課	建物	530,400	円	62,400,000 × 50.	0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		62,400	円	62,400,000 ×	0.10 %	б	
建物等の取壊費用の積立金		62,400	円	62,400,000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0 [円				
総費用			'				
~		1,785,000	円	(1,771 円/㎡) (経費率 2	23.7 %
(3)-6 基本利率等		T				I	
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	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数			40 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			25 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 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率		0	.9770
(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		62,400,000 円		173,000 円 / ㎡× 350	1 00 m²v	設計監理 (100%+	
元利逓増償還率		0.0638		躯体部分 仕上	部分	0.0877 x	3.00 %) 設備部分 30 [©]
建物等に帰属する純収益		3,981,120 円					
×	(3,950 円/m	1)				
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						7,538,706	円
総費用						1,785,000	円
純収益 -						5,753,706	円
建物等に帰属する純収益						3,981,120	円
土地に帰属する純収益 -						1,772,586	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					1,731,817	
X X (2) 0 十批の収益価格	漫示利同い	(r a) 2.0 %		(1,718	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り						
		48,106,028 P	4	(47,700	円/m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
久留米(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

 鑑定評価額
 255,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 293,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)	[令和 6年1月]	210,000 円/㎡
/ 2) 安地卸本口	ATI 0 E 0 D 0 F 1	7 / 5 / (無 + 夕 の 4手 * 5	工党/压拉	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	3 (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	の埋田の要旨									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留米市	東町38番	4 4					地積 (㎡)	869	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の)現 周辺 況	②の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設との の状況	商業 (80,500) 防火
	不整形 1:1.5	事務所 SRC 9		fビル、店舗 新業地域	捕が建ち	北36 m 国道		水道、 ガス、 下水	西鉄久間	習米200 m	(その他) (100,500)
(2)	 範囲	東 80 m、西	30 m、	南 30	m、北	0 m	標準的使用	用高層	」 店舗事務		,
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 25	m、 奥行		30 m、	規模	-	750 ㎡程	度、 形状	
隣 地 域	地域的特性	特記「特記すべ	き事項はな	l I		m 国道	交通	m	ス留米駅		 商業 (100,500) 防火
		事項			路		施設	ξ		規制	J 1777
	地域要因の将 来予測	駅接近性に優をション需要はア									:久留米駅周辺のマン 。
, ,	最有効使用の判定	高層店舗事務						対象基準 の個別的 因	準地 勺要	1	
(,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法		-		5,000 円/					
U.)旭 用	収益還元法	収益価格		20	8,000 円/					
		原価法	積算価格			/ 円/					
		開発法	1	こよる価格		/ 円/			·	+ + > + = ***	
(6) r	万場の特性	める不動産業者	や法人等で り、マンシ	である。近: ノョンデベ	年は、オ ロッパー(フィス需要の の存在感がオ	D減退と tきくな	相反して	、中心和	新業地のマンシ	に事務所ビル用地を求 ョン用地の需要が旺盛 帯は、規模等にバラツ
` /t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	ある。収益価格	がは対象地に 「としての質	こ事務所店 賃料を得ら	舗ビルの3 れないた	建設を想定し め低めに試算	ノ、商業 [:] 拿された。	地におい 。よって	ては重視、比準値	見すべき価格で 価格を重視し、「	映した実証的な価格で あるが、元本の価値に 収益価格を比較考量し
(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	要 個別的 ・ 要因の ・ 比較	要因のの規模		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		円/m²	100	1 1	1	$\left \frac{1}{100} \right $			正。	行政 その他	その他
をた (9)	指定基準地番		時点		地域要		計会	基準地	標	 街路	地 街路
(a) 指か 定ら		-	修正	標準化 補正	因の比較		の比	準価格	内準訳化	交通 環境	域 交通 環境
基の	1 刚生指定县港	地の価格	[]	100	100	[1			補	画地	因 行政
準検 地討		円/m²	100	[]		100			正	その他	その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	249,000 円/㎡ 概									
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点) 格 駅 ボ 状 標準地 成 況		形 状 / 「地 域) 西鉄久留米駅周辺での旺盛なマンション需要が、当地域の				、当地域の価格水準を			
地格 の等 前か	公示価格		5 - 00 円 / ㎡ E問 +12 3	因	因とは、自然に対象を表現して、自然に対象を表現ると、自然に対象をまままままままままままままままままままままままままままままままままままま						
נו נינו	文劃十 十10	· · · · · /0 T-	1 12.0	, 5 5							

3 試算価格算定内訳 久留米(県) 5 - 3 宅地-2

NO	取引 例番号	事り	 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地状	接面道状況	路の	主要 設の	交通/ 状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 6	5 C 久l	留米市				建付地	(長方法	形屑	有西 6 mi	市道				商業 (90,360)
	-	13															
b	久留米 6	5 C 久l	留米市				更地	()	長方	形 3	比東25 r	県道				商業 (90,400)
c	久留米 6		留米市				更地	(,	不整;		互13 m国 頁3.5 m	道				商業 (90,350)
	- 2	201									=	方路					
d	久留米 6	5 K 久l 312	留米市				貸家 建付地	()	ほぼ- 方形	耳	比7.2 m ⁱ 長6 m 角地	市道				商業 (100,400)
e	_							())							
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / m)	地域	或要 北較	推》 格(F	定標準仰円/㎡)		固別的: 比較	要因σ		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[108.8]	100	100			100				街話		0	0.0	
b	(1,147	100.0]	100	100.0]	[100.0]		218,848	100	_		284,2	18 交i 接i		0	0.0	284,000
	28	7,371	[100.0]	100	[/]	[100.0]		307,200	[89	_		344,00			0	0.0	344,000
С	214) 4,538	100 [100.0]	[106.8] 100	100	100 [90.9]		252,064				306,27	画 [±] 75			0.0	306,000
d	(1 241	100	[115.0] 100	100	100 [103.0]		224 607	100			205 1	行	汉 D他		0.0	295 000
e		1,241	[100.0] 	100	[100.0] 100 []	100 []		224,687	[78 100 [285,13	50 20		[100 .0	-	285,000
OV	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5					工地域	要因の	比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		-9.0	交通・持	接近 .	-1.0	環境	-10.0
		+1.25	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他		0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	接近 .	-6.0	· · 環境 ·	0.0
		+0.86	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-5.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・持	接近 .	-4.0	環境	-5.0
		+0.75	画地	 -9.1	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他		0.0	L	
d	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境	·	0.0	街路		-9.0	交通・持	接近 .	-2.0	環境	-7.0
		+1.25	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	しての	他	0.0	 行政		-5.0	その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境	:	í	街路			交通・持	接近		環境	<u> </u>
			画地		└ ¦行政		└ ¦その	-		 行政		L	その他			L	

(2)	積算価格算定	官内訳													
(2)	-1 原価法	去が適用	できな	い場	合その理由	既成	市街地で、	再調	達原価の抵	2握2	が困難であるたる	か。			
(2)	-2 造成字	記地内等	に存し	原価	法の適用が可能	とな場合(の価格								
迨	造成事例番号				-		所在及7	び地番							
妻务	통地の取得価 (円/㎡		事情補正	-	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		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
		-	100	-]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>	0		
ſ	寸帯費用	標	票準化補	正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)					(円/㎡)	13	(円/m	า๋)		2017			(円/㎡)
		Ī	100	-]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>]		
烹	机度修正	·	[] /	/ 100			積算	価格		F.] / m²			
内部	R						1								
	事情の内容	率変動	万	= ··· 	票準化補正			月翌	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
		% .	/月 / 身	F					% / 月	費用					% / 月
地垣	域要因の比較		往	路	,	交通	・接近	'	環境		行政		7	の他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	90,806,729	22,381,700	68,425,029	61,506,000	6,919,029	(0.9385) 6,493,509	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	180,375,250	円 (208	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	定内訳							
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を	適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総	扣 投	下資本収益率	販売	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	建金	於面積		(m²)		構造・	階層		延床	五 積		(m²)
店舗兼共同値				кш к	51	50.00	R C	9 1			~~~		4,150.0	
公法上の規						00.00							4,100.0	
	ביניויד	基準建蔽率	等 指定2	容積率	其	準容積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等	
							FOIR					前面道路:		36.0 n
商業 防火		10	0 %	500 9	ó	500 %		869 m²	23	3.0 mx 3	35.0 m	特定道路ま	での距離:	n
想定建物の	D概要	1階:店舗	1 2 ~ 9	階:事和	務所の	ビルを想定	した	有効率 の理由		77.3 %	オフィス	スビルとして	標準的	
(3)-3 総収記	5算出内	引訳												
階層	用资	È	床面積	有交 率) ;	有効面積	1㎡当 支払賃	作り月額 料	F	月額支払賃	料a	保証金等(月数) a保証金等	(円
			(m²	(%)		(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(F.
1 ~ 1	店舗		550.0	60	.0	330.00		3,500		1,155	,000	9.0	10,3	395,000
2 ~ 9	事務戶	FF .	450.0	0 80	.0	360.00		2,350		846	,000	6.0	5,0	76,000
~														
~														
~ ±1			4,150.0	0 77	.3	3,210.00				7,923	,000		51,0	003,000
計 年額支払貸	手 火込							7 923	000	円 × 12	<u></u> ケ日 =		95,076,	000 円
a共益費(管							円/	m² x			・・・ 12ケ月		00,010,	0 円
b共益費(管	管理費)	の算出根拠												
その他の中	又入(駐	車場使用料等	 })				円/	台 x		台×12	ケ月+		=	0 円
貸倒れ損気	失(算出	根拠、金額)												0 円
空室等に。 (+ a)x ²	よる損失 ≥室率 A	∈相当額 ∧(%)+(:	、空室率 F	(%)		95,0	076,000			5.0			4.750	000 TI
(' u/^ - 以上計				(70)	+			円×		5.0	% =		90,322	800円
*		 - - - - - - - - - - - - - - - - - -	 ≦庸後)			51 003	000 円 ×	95	.0 %		1 0	0 % =		,200 门 ,529 円
		なび償却額		考慮後)		償却经		:	年)	<u>× //</u> 運用利 6 ×		%) =		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×			6 ×		% =		0円
総収益	+	+ +					90,80	06,729 円		(104,496 F	円/㎡)	
(3)-4 1 m² 🖹	当たりの)月額支払賃	料の算出根	拠	() 内は支持	払賃料							
NO 事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m	正	青補 正	诗点修	標準化補正	建物 差修正		域要 比較		查 查》 E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
a 久留米 6) -	5(賃 11	2,66	[100		<u>00.0]</u> 100	100 [100.0]	100 [95.0			100 [100.0	_]	3,115	対象基準階の 月額実質賃料 2,362	斗 2 円/m
b 久留米 6	5(賃 12	2,25	3 100	_ _	<u>00.0]</u> 100	100 [100.0]				100 [120.0	_	2,080	月額支払賃料 (2,350	¥ 0円/m
С			_100	1 [_100	_100	100	0	_100	-		基準階 5 F	В

(3)-5 総費用算出内訳	I				
項目) 第	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		5,100,000 円	1,020,000,000 x).5 %	
維持管理費		4,753,800 円	95,076,000 × 5	5.0 %	
0.70.0±0	土地	1,817,900 円	查定額		
公租公課	建物	8,670,000 円	1,020,000,000 × 50.0 9	% × 17.00	/ 1000
損害保険料		1,020,000 円	1,020,000,000 × 0.	10 %	
建物等の取壊費用の積立金		1,020,000 円	1,020,000,000 × 0.	10 %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		22,381,700 円	(25,756 円/㎡)	(経費率	24.6 %
3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.0 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	0.9385
(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		1,020,000,000 円	000 000 TI (²	設計監理	
			238,000 円 / ㎡× 4,150.0 躯体部分 仕上部:		3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603		% + 0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		61,506,000 円			
	(70,778 円/m²)			
総収益				90,806,729	
総費用				22,381,700	
純収益				68,425,029	
建物等に帰属する純収益				61,506,000	
土地に帰属する純収益・	로 로 2 4호 III 스			6,919,029	
未収入期間を考慮した土地に帰属 ×	59の紀収益		(円/m ²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %		·	
		180,375,250 円	(208,000	円 / ㎡

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

 鑑定評価額
 28,400,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 200,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)	[令和 6年1月]	155,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ / (\frac{1}{12} \frac{1}{12} 尚/压+6	路線	路線価又は倍率	倍	
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに久	留米市場	戊南町 2	番30)						1	也積 n²)	(142	ìź	き令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	周辺の∶	上地の	利用の状	接面	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	. j		な交通施設 な交通施設 の状況	足との	商第 (80 防り	,400)	
	長方形 1:1.2	店舗 R C 5					所ビル等 の商業地	南(馬市道	R前広 ^は	昜)	水道、ガス、下水	久賢	—— 召米7	O m		•	: の他) 亘場整備 ^は	也区
									_		11/31					(10	0,400)	
(2) 近	範囲		Om、西		n、南		m、北	30 m	1.0	準的使				務所地				
隣	標準的画地の形料		間口	約	13 m、	奥征	亍 約	15 m	ı, ‡	規模		200			形状!			
地	地域的特性	特記 特記 特記	寺にない				街点駅前	広場		交通	五 久留:	米駅は	比方7	0 m	法令	¦商訓 ¦(10	≹ 0,400)	
域		事項					路			施記	殳 !				規制	・防り	と 直場整備:	地区
	地域要因の将 来予測						事業が進 しい駅前							-マンショ				
(3)揖	長有効使用の判定	中層店	舗兼事務	所地						(4)対象基 の個別		ない	1				
(5)釒	 監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準位	価格		20	4,000		m²	因	沙女						
(,	適用	収益還		収益				2,000		_								
		原価法		積算(/	円/r	'n								
		開発法		開発	法によ	る価格	Ž	/	円/r	'n								
(6) ਜੋ	万場の特性	であるがの市街場	が、纏ま 也再開発	った規模 事業は2	漠の画 [‡] 2 0 2	也に対 7年の	してはマ 完成に向	ンショ) けて進行	ン開発 行中で	を企図 、その	する大手 期待感も	≦デヘ らあっ	ベロッ って土	id、地場 パーの需 :地需要は は困難であ	要もあ	5る。	JR久旨	8米駅前
ì h	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	素が多りに留意り	ハため精 して試算	度にやt したもの	や難点 <i>が</i> ので現実	がある。 実の市	。一方、	比準価値	格は市 た実証	内中心 的な価	部の商業 格といえ	Ě地σ Lる。	取引 よっ	らのである 事例を採 って、比準 ≣した。	用のう	Ġλ、	繁華性や	b容積率
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正		票準化 非正	地域 因の! 較	比	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	
価と格し	一 クシオズ1000人会			[] 10	00	100	[1				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[] 10	0					その他			C 47 D	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	_	- 3	時点 修正	標準	票準化 非正	地域 因のし 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 2準価格]/㎡)	内		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 +32.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,000 円	_	[117.7 100	<u>-</u>	0.0]	100 [146.7	[100		2	00,000		補 正 っ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+10.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格)() 円 / n	n	価 変格 動		勺)]	当市の ソション	 人口は行 ン用地記	微減傾向 需要に下	 にあっ 支え	る。	融資を受け、中心部の	けやすい	1金融音需要	独情勢にあ 更は拡大。	5り、マ
基準 準価 地格	・2 基準地 検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	囲地点(1℃ 標準地	, 农惊华地	-	-地紀); ; ,	形 状 成 況 要			商業施設	没が開	発中で、	期待		事業が進展 ら地価は野				/ョンや
の等 前か		+8.1	% 半年	円/n 間		因 の	要是		פֿעמעק	女凶IC:	変動はな	v I _o						

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)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	[路の	主要の	要交通:	施	法令上の規 制等
a	久留米 6 - 82		留米市				貸家 建付 地	(不整)	-	東36 m市 北5.5 m 西6 m 南5 m 四方路	ī道				商業 (100,400)
b	久留米 6 - 82		留米市				更地	(,	長方)		南東7.5	m市道				商業 (90,400)
С	久留米 6	C 久i	留米市				建付地	(,	不整	Ī	北東25 m 南東25 m 角地					商業 (100,500)
d	久留米6	_	留米市				建付地	(長方)	ī形 『	南西8 mī	市道				商業 (90,400)
e	- 2	.4						(· ·)							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付派価の補証			└ 定価格 円 / ㎡)	地域のは	域要 北較		定標準個円/㎡)		国別的 比較]要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(213	, 838	100 [130.0]	[103.0] 100	100 [100.0			166,593	+	1.6]		204,15	^~	重・		0.0	204,000
b	(157	, 333	<u>100</u> [100.0]	[107.5] 100	100	100 [100.0]		169,133	100 [77	7.8]		217,39	接迎 95 · 環均			0.0	217,000
С	(163) ,455	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [90.0	100		192,899	100	5.1]		202,83	画均	也	C	0.0	203,000
d	()	100	[101.0]	100	100			_100				行正			0.0	
e	(, 646)	[100.0] 	100	[100.0 100 [[100.0] 100 []		154,172	100	0		214,42	26 7 0		[100 .	0.0 0]	214,000
VO	ア事情の内容を	ーー! イ月率 変動率	ウ標準化			3 1 3					 读要因σ)比較の	内訳				
 a	その他 9	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	近	-4.0	環境	-15.0
	-	+0.75	画地	+1.7	行政	0.0	ーその	 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		-10.0	交通・接	近	-4.0	環境	-10.0
	-	+0.75	画地	0.0	 行政	0.0	ーその	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	近	-2.0	環境	-10.0
		+0.75	画地	-0.2	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+10.0	その他		0.0		
d			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・接	近	-6.0	· ·環境 ·	-15.0
		+0.17	画地	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
e	9	%/月	街路		交通・	 接近	環境		· [街路 			交通・接	· · · · · ·		- □環境 -	
			画地		行政		その	他	:	 行政		1	その他				

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	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				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	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	12,189,273	2,883,166	9,306,107	8,442,000	864,107	(0.9585) 828,247	(4.0 0.4)
	収益価格	23,006,861	円 (162	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定額	建物の物	大況										
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	階層	31	延床面積	(m²)
中層	唇店舗兼写	事務所地	ģ			113.31	R C	5 F	=			565.47	
1/2	法上の規	見制等											
用途	赴地域等		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	
商計算	⋾場整備坿	也区	100	%	400 %	400 %		142 m²	11.0 m	× 13.0	m 前面道路 特定道路	: 市道 までの距離:	m m
	: 見定建物の	D概要	1階は店舗 貸し)を想		ち階は事剤	务所(いずれ∜	5フロア	有効率 の理由	79.0	% 同科	重建物としては	標準的。機械室レ	え。
(3)	-3 総収記	5算出内]訳				'			-			
	階層	用道	È 5	面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	月額支	払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
	14/6			(m^2)	(%)	(m²)				(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1	~ 1	店舗		113.31	75.0	84.98	3	3,150		267,687	8.	0 2,14	1,496
2	! ~ 3	事務戶	fi	113.04	80.0	90.43	3	2,200		198,946	6	0 1,19	3,676
4	~ 5	事務戶	fi	113.04	80.0	90.43	3	2,200		198,946	6.0 1,		3,676
	~												
	~												
	計			565.47	79.0	446.70)		1,	063,471		6,91	6,200
白	額支払賃	 重料			ı			1,063,	471 円 x	12ケ月	=	12,761,6	52 円
а	共益費(管	管理費)					円/	m² x		m²x 12ケ	7月 =		0 円
			の算出根拠										
			車場使用料等 根拠、金額)			動会に トロナ		台 x		x 12ケ月	+	=	0円
						敷金により打	· 761,652		: 計工 U /e	5.0 %			0 13
	≦室等に。 + a)x ≦		<作目額 √(%)+(x	空室率 B	(%))	+		ラ ·· 円 x		%	=	638,0	83 円
Ļ	人上計	+ a+										12,123,5	69 円
侈	R証金等0	の運用部	益(空室損失考	憲後)		6,916	,200 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =	65,7	'04 円
棺	紅利金等 0	の運用品	益及び償却額(空室損失考	慮後)	償却	年数(円 ×		年) 運 %×	用利回り	%) =		0 円
-	 の他の収 <i>/</i>	 入に係る	 保証金等の運用	益(空室損失	 長考慮後)		円 ×		% ×		% =		0円
幺	益 以総	+	+ +				12,18	9,273 円		(85,840	円/m²)	
(3)	-4 1 m² ≝	当たりの)月額支払賃料	の算出根据	処	()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	送 建物 差修正			準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
а	久留米 6) -	5(賃	2,154	100		_				0.0]	2,159	対象基準階の 月額実質賃料 2,211	四/㎡
b	久留米 6	5(賃	1,878	_100	<u>[100</u>		100			00	2,319	月額支払賃料 (2,200	
С	-	804	(1,836) [100.0	ו ני	1 100.0	100	100		0.0]		 基準階 2 F	В
	-) [] 100] [] [] []			

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		700,000	円	140,000,000 × 0.5 9	6	
維持管理費		510,466	円	12,761,652 x 4.0 9	6	
	土地	202,700	円	査定額		
公租公課	建物	1,190,000	円	140,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		140,000	円	140,000,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		140,000	円	140,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用 ~		2,883,166	円	(20,304 円/㎡)(経費率 2	23.7 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0	%	g:賃料の変動率		0.4
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	30 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15
m:未収入期間		1.0 4	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9585
3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		140,000,000 円	3	240,000 円 / ㎡× 565.47 ㎡×	設計監理 (100%+	型料率 3.00 %
元利逓増償還率		0.0603		躯体部分 仕上部分	0.0877 ×	設備部
建物等に帰属する純収益 x	(8,442,000 円 59,451 円/n				
3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					12,189,273	円
総費用					2,883,166	円
純収益 -					9,306,107	円
建物等に帰属する純収益					8,442,000	円
土地に帰属する純収益 -					864,107	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				828,247	
× 3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 ⁹	<u> </u> %	(5,833	円/n
○/ ○ □ □• > 7入皿	た。 でいいにいい	23,006,861 F		,	162 000	ш,
		23,000,001	J	(162,000	円/n

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 5 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
久留米(県) 5 - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

 鑑定評価額
 98,700,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 53,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2) 安地钿木口	<u> </u>	/ 5 / 無投の揺器	工党体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6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	い注田の	女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久留	米市上洋	町字中	尾山 2 2 ()3番17	6				地和 (㎡)		,844	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面证	道路の	3	供給 処理施 設状況		で 要な交通施記 近の状況	设との	(60,200)
	台形 1:1.5	店舗 S 1			i関連の店舗 い路線商業	6 1 d. 1 - 12	北東14 国道	m		K道、 F水	西鉄ク	ス留米4.6 kr	n	(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 100	m、西	40 m、	南 2001	n、北:	200 m	標準	的使用	低層	店舗地	<u> </u>		
近		大等	間口約	35	m、 奥行	方 約	50 m、	規札	 模	1,	700 m²	 程度、	形状(まぼ台形
隣 地 域	地域的特性	特記 特	こない			街 東1	4 . 0 m	n国道	交通施設	西鉄ク 4.6 ki		南東方	法令規制	準工 (60,200) 特別用途地区
	地域要因の将 来予測	自動車関			 とした国道 。土地需要	≟沿いの趾			である。					なく、当面は現状で
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗	地						(4)文 の 足	対象基準 D個別的	集地 なり	113		
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例収益還元		比準価村 収益価村			•	円/㎡ 円/㎡		4				
		原価法		積算価	各			円/㎡	_					
		開発法			こよる価格			円/㎡						
(6)市	5場の特性	自動車検	查登録事 、車両交	務所がa 通量が多	5ること等7	から自動車 舗等も少な	■関連施 よい。地	設等の	店舗を	経営す	る法人	、である。ナ	ι州を絲	かな需要者は、近くに 発賞する幹線国道沿い O中心価格帯は、2 ,
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	る事例を	収集し最 [:] 益還元法	有効使用 は低層点	等の類似 話を主と	生をも考慮 する地域で	≣し試算 であるた	したも め容積	ので、 率の未	市場性 消化の	を反映程度が	Rした客観的 が大きく、±	りかつ第 上地価格	也域より規範性を有す €証的な価格である。 各に見合う賃料が得ら 評価額を求めた。
(8) 公規 示準		標準均		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		■ の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m ² 1]	100	100	[100]			補正	–		因 行政 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	対象基 の比準 (円 /	価格	標内 準訳 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 /	m^2 $\frac{[}{1}$]	100	100	100	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		52,000		価 変 格 動	一般的 要 医						ある。物価語 昇が続いてに		- 軽費の先高感が強いこ
基準 準価	・ 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 標準地	ē標準地等。	と同一地	形状成況	世 域要 医						は特段ない <i>た</i> 多している。		安感もあり、不動産需
地格 の等 前か	公示価格	+2.9 %		円/㎡]	要 因 % の	(個別的)要 医		別的要因	因に変	動はない	, I _o			
						1								

NO	取引 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	i地 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	久留米 6	5 C 久	留米市				更地	(ほぼ) 方形	長	南東8.2 南西2.3				「調区」 70,200)
	- 6	601										角地				
b	久留米 6	5 C 久	留米市				更地	(ほぼ) 方形	長	西9 m国道	道			集工 60,200)
		'22														
C	八女60	三 八:	女市				更地	(不整	形	西12 m国 北6 m	道			(都) 70,200)
	- 4	109										二方路				
d	久留米 6	5 C 久	留米市				建付 地	(ほぼ) 方形	長	南13.5 m	県道		((都)1住居 60,200)
	- 6	618														
e								()						
NO	取引 (円	│ 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要		建定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.8]	100	100			100				街路	0	.0	
b	(6,465)	100.0]	100 [100.0]	100	100		46,374	100	7.5]		52,99	9 - 交通・ 接近	0	.0	53,000
	49	9,940	[100.0]	100	[/]	[100.0]		49,940	[92	2.1]		54,22		0	.0	54,200
С	(30) 0,250	<u>100</u> [100.0]	[102.5] 100	100	100 [64.0]		48,447		<u>7.5]</u>		55,36	画地	0	.0	55,400
d	()	100	[101.6]	100	100			_100				行政		.0	
e	(4,287	[100.0] 	100	100.0	100		24,676	100	0		18,85	1 その他	0 [100. (100	.0 <u>D</u>]	18,900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内部] []			L] 工地域	要因	の比較の内	 り訳	100		
a	正常	%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	-3.0	環境	-5.0
		+0.12	画地	+2.0	 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・接近	-6.0	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		
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・i	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-5.0	環境	-5.0
		+0.28	画地		 行政		その			 行政		0.0	 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	+30.0
		+0.16	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
		% / 月	街路		<u>-</u> └交通・i	接近	環境		:	街路		1	交通・接近		環境	
e					1		ų.									

															` ,		
(2))積算価格算	拿定内	訳														
(2))-1 原信	5法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で再	写調達	原価の把握	星が国	困難である	るため。)			
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な	₿場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	グ地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ı๋)	標準化	補正	時点側	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 さした価格		地域要 較	因の比	個別的 比較	り要因の	D A	事調達原価
	(円/	m²)					((円/m²)		(円/n	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u>		10]		
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			P	∃ / m²			
内	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月翌	率変動 率	付帯	標準化補	Ē				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		ŕ				その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,658,524	3,273,280	11,385,244	8,676,800	2,708,444	(0.9547) 2,585,751	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	71,826,417	円 (3	9,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開発	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

	用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床面	面積	(m²)
店舗					650.00	S	1 F	=				650.00)
公法_	 上の規制等												
用途地均	或等	基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・	・奥行		前面道路、	幅員等	
準工 特別用途	金地区	60	%	200 %	200 %	1	1,844 m²	33.0	m× 45	5.0 m	前面道路: 特定道路ま		14.0 m m
想定發	建物の概要	平家建店舗、	一棟貸し	,			有効率 の理由	100	.0 %	一棟貸し	しのため		
(3)-3 糸	総収益算出	 内訳											
階層	用:		面積	有効率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	 たり月額 ↓	月客	頂支払賃料	料 a	保証金等(月数	a保証金等	(円
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(P	9) b	権利金等(月数	b権利金等	(円
1 ~	店舗 1		650.00	100.0	650.00		1,970		1,280,5	500	5.0	6,40	02,500
~													
~													
~													
~													
計			650.00	100.0	650.00				1,280,5	500		6,40	02,500
年額3	支払賃料	*						500 円	× 12ケ	月 =		15,366,0	000円
	費(管理費					円/n				2ケ月			0 円
)の算出根拠 E車場使用料等)			共益費を別途	授受する 円/台		よいため	の、計上 台x 12ケ		0	=	0 円
		上半物区/7741 <i>年)</i> 出根拠、金額)			一時金により)で計」					0円
	等による損					366,000			5.0				
		A (%) + (x	空室率 B	(%))	+	P	e ×		Ç	% =		768,3	300 円
以上記												14,597,7	
		益(空室損失考原		de /4: \		,500 円 ×		.0 % x			0 % =	60,8	824 円
惟利3	正寺の連用:	益及び償却額(3	≟至損矢考 ——	()	[日本] 	年数(円 ×		年) %×	運用利回	ー リン(%) =		0 円
その他	の収入に係る	3保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×	:		% =		0 円
総収記		+ + +				-	3,524 円		(7,949 F	9/m²)	
		の月額支払賃料			()内は支			-1:	++ >=	T -			/- :
NO 事	₽ 例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	: 事情 正	補 時;	点修 標準化 補正	建物村 差修正	各 地場のは	或要 北較 木	基準階 各差修正		定実質賃料 /㎡)	基準地基準階	が資料
a 久留)	留米 6 (賃	1,535 3 (1,533) 100 [100.0	[100 [100	-	100 [95.0			100 [75.0]		1,795	対象基準階の 月額実質賃料 1,978	円/㎡
b 久留	留米6(賃	2,090	100	<u>[100</u>		100 [90.0			100 [100.0]		2,212	月額支払賃料 (1,970	
)	- 62	1 (2,003) [100.0	100	[100.0]	[50.0	1 [100	.01					

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		680,000 円	136,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		460,980 円	15,366,000 × 3.0 %	
	土地	704,300 円	查定額	
公租公課	建物	1,156,000 円	136,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 100	00
損害保険料		136,000 円	136,000,000 x 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		136,000 円	136,000,000 x 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		3,273,280 円	(1,775 円/㎡) (経費率 22.3	%)
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.0 %	g:賃料の変動率 0.4	1 %
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 40)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 25	5 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	5 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9547	,
(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		136,000,000 円	設計監理料率	<u> </u>
			203,000 円 / m ² x 650.00 m ² x (100%+ 3.00 躯体部分 仕上部分 設備	
元利逓増償還率		0.0638		30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(8,676,800 円 4,705 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益	(4,700 [37 111)		
 総収益			14,658,524 円	
			3,273,280 円	-
			11,385,244 円	
建物等に帰属する純収益			8,676,800 円	
土地に帰属する純収益・			2,708,444 円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		2,585,751 円	
X	—,		(1,402 円/	′ m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %		
		71,826,417 円	(39,000 円/	′ m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート	- ・プランニング	
久留米(県) 5 - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	吉田博之	
鑑定評価額		3,400,00	00 円 1 m²à	 当たりの価格		31,200 円/m²

1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 5日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 6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

۷ ا	鑑止計 側領の沃ル	・い理田	の安日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに久	留米市田:	主丸町田	主丸字東区	为畑 5 2 9	9番4				地 (m²		109)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の現	現 周辺 沢	2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 近の状況	施設との !	(都) 近商 (80,200) 準防
	長方形 1:1.2	店舗兼信 W 2	 註宅			等が建ち	南9.7 国道	n		水道、 下水	田主	丸520 m		(その他) (90,200)
(2)	 範囲	東 100	D m、西	60 m、	吉 20	m、北	40 m	抽油	 的使用	山作屋	」 店舗 [‡]	Ш		(90,200)
(2) 近	 標準的画地の形料					III、ルー テー約	12 m					ピーニー 『程度、	₩./Ψ.	
隣	地域的特性		│ □□ <u>*</u> 詩記すべき			街 南9						'11±/ <u>2</u> 、 北方520		、 「(都) 近商
地 域	- 6≫# 11.0 IT	事項	4 IL 9 . VC	事項はゆ	·V	路	, 7111	田坦	施設	1	^U#J/\ .	467 J 320	規制	(80,200) 淮府
	地域要因の将 来予測				とした商 雨による									心が移動し、空き店 る。
	最有効使用の判定	低層店							4	対象基 の個別 因	準地 7 的要	ない		
	監定評価の手法 D適用		列比較法	比準価		3	1,200	円/㎡		_				
U.	ソ週用	収益還え	元法	収益価			/	円/㎡	_					
		原価法		積算価			/	円/㎡						
		開発法	A		こよる価格		/	円/㎡		- p	16.1	1 + 114		* ***
(6) 1	市場の特性	縁性の	ある個人事	業主及で	が法人等が	中心である	るが、商	業地と	しての	の需要に	りなし	ハ。市場	の中心とな	或。需要者の属性は地 はる価格帯は、規模に きている状況である。
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	格である	る。周辺に	は自用の こ。よって	D店舗が多 て、鑑定評	く、貸家の	としての	店舗が	「ほと /	しどなく	(、賃1	資市場が	熟成してい	を反映した実証的な価 いないため、収益価格 作年の価格からの変動
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内準	■ 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	щ	/ m² [100	100	100	[100	1			祖正			因 行政 その他
をた (9) 指か に	指定基準地番		-	時点修正	だった。 標準化 補正	地域要の比較	更 個別	因の	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)		票 街路 車 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 		{ <u>[</u>	100	100	100	<u>[</u>	1			祖正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共) 円/㎡ ほと同一地	価 変格 動		利	便性・	居住環	境に優	る住宅	ては、良地の需要	好な金融では堅調され	」 環境の後押しにより、 が継続している。
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		, 24 IW-T-07	-	形状成況要	要因	引しが	乏しく	なって	きてお	り、豪			店舗も多くなり繁華性 要に影響している。
-610	公示価格	円/m ² 日 日 日 日 日 日 日 日 日												

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)	σ	——— 画地 形状	接面道状況	重路の	主設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米6	C 久	留米市				更地			ほ	ぼ台	南7.5 m 北4 m	国道				(都)準工70,200)
	_ ,	15						() #		二方路				\	10,200)
b	久留米6		 留米市				建付			長	 方形	北6 m市	 道				(都)準住居
	- 3	28					地	()							80,200)
c	久留米 6	_	 留米市				建付地	(ほ)方	ぼ長 形	南9 m県	 道				(都)2住居 60,200)
	- 8 ⁴	12															
d	久留米 6	_	留米市				建付地	(不!	整形	北西9.8	m県道	Ì			「調区」 70,200)
	- 6 ⁻	15															
е								()							
NO	取引((円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地図の	域要 比較		 住定標準((円/m ²)		個別的 比較	内要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	(١	100	[99.6]	100	100			10	n			4	5路		0.0	
_	21	,985	[100.0]	100	[/]	[103.0]		21,259		8.6]		30,9		ž通·		0.0	31,000
b	(, 109	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,063	10	0 3.5]		31,3		妾近			31,400
c	()	100.03	[100.3]	100.03	100.03		20,000	_10			01,0		環境 画地).0).0	01,400
_	33	,680	[100.0]	100	[90.0]	-		37,534	+	6.3]		29,7	18	 - 政		0.0	29,700
d	42	, 404	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		45,127	10 [13	<u>0 </u>		32,3	72 -	その他	(0.0	32,400
e	()	100	100	100	<u>100</u>			<u>10</u>	0]					[100 .	0]	
VO	ア事情・の内容		ウ標準化			l J					-	 の比較の	内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 00	┆環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	0.0	環境	-30.0
		-0.05			 行政		その			行政		i	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		-2.0				環境	-25.0
		-0.05			 行政		└ ├その			 行政		i	 その他		0.0	L	-23.0
<u></u>	正常	% / 月	街路		├ ┌交通・接		- 環境			街路					+1.0	環境	+25.0
		+0.04	画地				 そ の			 行政		i	そ の他		0.0	<u></u> _	
d	正常(% / 月	街路		¦ ∵交通・接		- 環境			街路					+1.0	環境	+38.0
		+0.12	画地		 行政		ここ			 行政		i	 その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路			交通·			環境	
			画地		¦行政		_ ¦その	-		 行政		ا ا ل ا	その他	 b		L	
_	 比準価格別	L ·			I		1					İ					1,200 円 / ㎡

														УСЩИ	(-1-)	•		
(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	E	既成	市街地で	、再調	達原価の排	巴握:	が困難で	ゔあるた	:め。				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な場	易合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		つ価格	D補修正後 各 (円/㎡)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		が成工事 を正後の (円	
			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	: 有	i効宅地化ጃ ≷した価格	区で	地域:	要因のは	比 個別的 比較	勺要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)				1	[1安]	グilluf音 (円/㎡)	PAT	、U/Cillaffi (円/n	n³)	¥X		LL#X			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</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	動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	- 或要因の比	較		街路	Z 1	3	5通	・接近		環境			行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)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	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	(1 9)
						,	<u>%</u>
	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	自用の店舗が多く、 。	貸家としての店舗がに	まとんどなく、閉店して	こいる店舗もあり、賃	貸市場が未成熟であ	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/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) 5 - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額6,720,000 円1 ㎡当たりの価格36,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 22日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	 (5)価格の種類	 正常価格	`路 ['] 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)天地明县口	マ和 0 年 0万 20日	(コ)川山1日ロフィ宝夫只	正市順 相	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久留米市	比野町今山字	大六6	13番69	7 }				地積 (㎡)	(184	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現り周辺の	土地の	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	足との	(都) 近商 (80,200) 準防
	台形 1:2	店舗 S 2	小売店舗成商業地		沢前の既	西5 m 市道、 南側道			水道、 下水	北野近排	 妾		(その他)
									1				(100,200)
(2) 近	範囲	東 20 m、西			m、北 - **	0 m		的使用		兼住宅地		TZ.11. E	= + = /
隣	標準的画地の形物				ラ 約 - 4=	15 m、	規		_	200 ㎡程			長方形
地 域	地域的特性	特記「特記すべ	き事項はない。		街 - 5 m 路 -	1巾追		交通 施設	北野馬 	R 北東7	7近接	規制	¦(都) 近商 ¦(90,200) ¦準防
	 地域要因の将		×ALLED¥ A	** 2116 1 1 1 1 1		A /# 4	- TD J b -		+ - 1	7 WI + 5		1	
	地域安囚の符 来予測	小規模店舗寺7 推移すると予済		商業地域	或であり、	、今後も	5現状で	を維持	すると	予測する	5。 地価水	〈準は、	当面横ばい傾向で
(3) 5	最有効使用の判定	店舗兼住宅地						(の個別的	集地 角 地	也		+3.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		3	6,500	円/㎡		因				
σ)適用	収益還元法	収益価格			/	円/㎡	2					
		原価法	積算価格			/	円/m²	2					
		開発法	開発法によ	よる価格	+	/	円/m²	2					
(6) ਜੋ	万場の特性	者等が主体であ	る。久留米市 宅需要が増加	東部郊 1傾向に	外エリア(あること [:]	の駅に近 もあって	い近隣 、地価	幕商業地 は安定	也におい	ては、事	事業用地需	要は多	国業展開する商業事業 多くはないが、周辺住 5価格帯は規模により
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由		使用目的で取	引され	ることがヨ	主体の市	場実態	を反明	やした信	頼性が高	引い比準価	格を標	面格は試算しなかった 票準とし、前年基準地
(8) 公規 示準		標準地		標準化補正	地域要 因の比 較		別的 図の 弦	対象基 の規準 (円 /	基価格	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	円 / ㎡	[] 1 100 [100	100	[100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
を (9) 指定 ら	指定基準地番		時点	 標準化 補正	地域要因の比較	更 個別	別的因の	対象基 の比準 (円 /	連価格	標内準 訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	$\frac{[]}{100} \frac{1}{[}$	100	100	[100]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準地格	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号	36,5 通地点(代表標準地	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	価格形成要	(地 均 要 因	成 駅住	堅調で に近接 宅地の	ある。 する立 需要増	地の近降 加もあり	背景に、: 紫商業地 り、需要	久留米市に	髪好性に	」 3事業・開発用地需要 は高くないもの、周辺
の等 前か		0.0 % 半年	円 / m ^r F間 %	因 の	要因	الا الا	別的安	凶の安	動はない	, I ₀			

VO	取引	<u> </u>		番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	, 2,	画	地	接面道	路の	主要交通	通施	法令上の規
	例番号		」等 			点	型		(m²)	の形	状	状況 		設の状況	<u>;</u>	制等
a	久留米6	i C 久i	留米市				建付地	(,	ほぼ 方形		9 m県道	道			(都)2住居 (60,200)
		13														
b	久留米 6	5 C 久[留米市				更地	()	長方:	南	百西6.5 百東2 m 自地	m市道			「調区」 (70,200)
_		314	(7) \/ \				7# /-						F./ X			
С	久留米 6		留米市				地地	(,	正方: 	# 12	§4.5 mਜ	印造			(都)1住居 (60,180)
٦		25	ΩN/ +				7#./→			ITIT	- 本 - 1	レ击』に	士			(都)1住居
d	久留米 6		留米市				建付 地	()	はぼ 形	登 1	比東4.5				(60,180)
<u> </u>	- 8	326														
	-							())						
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	推 (定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		定標準価 円/㎡)		 別的要因 〔較	o	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.3]	100	100		07.504	100			05.70	街路		0.0	00.000
b	(3,680	100.0]	100	100	100.0]		37,534	100			35,78	1 交通 接近		0.0	36,900
	30	0,025	[100.0]	100	[/]	[97.9]		31,006	[94			32,70			0.0	33,700
С	(3() 0,193	100 [100.0]	[100.2] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		30,253	100 [86			34,93	□ □ 団地 4 □	ģ .	+3.0	36,000
d	()	_100	[100.2]	_100	_100		<u> </u>	_100)			一 行政		0.0	
<u> </u>		0,680	100.0]	100	100.0]	100		34,157	100			35,58	<u></u> その)他 [103	0.0	36,600
	(1	[]	100	[]				[100		
0V	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因の	比較の阿	勺訳			
а	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+3.0	交通・接	近 -3.0	環境	^美 +5.0
		+0.04	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0)	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+1.0	交通・接	近 -8.0	環境	^竞 +2.0
		+0.21	画地	 -2.1	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_	
c	正常	%/月	街路		 交通・接	近 0.0	環境	:	0.0			-3.0	交通・接	近 -5.0	環境	·····································
		+0.04	画地	0.0	 ¦行政		 そ の			 行政		0.0		0.0	_	
d	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 街路		<u> </u>	交通・接			 = +2.0
		+0.04	 画地	 -10.0	L		- - その			 行政		0.0		0.0	_ L	
e		%/月	街路		 交通・接		環境						交通・接		環境	 急
	1				L		1								_	

										入田木(宗)) 5 -	7 七地-3
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法が	できた	よいは	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2)-2 造成宅地	内等に存し)原値	T法の適用が可能	能な場合(の価格							
造成事例番号			-		所在及7	び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的要 比較	因の 再	引調達原価 (円/㎡)
]	100				(%)	<u>100</u> []	100	l	
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格		F] / m²		
内訳					·							
素 事情の 月率 地 内容	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	工事費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較		街路	'	交通	・接近		環境		行政		その他	2

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の小規模店 とした。	舗兼住宅が多い郊外 の	の商業地域であり、賃貸	貸市場が未成熟である	ため、収益還元法は非	上適用

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

別記	樣式第6		鑑	定評	価書(令和] 6	年地個	調査)	令和 6 久留米(県)		∃提出 ≅地-1
	基準地番号		提出先	所	i属分科会名	i	養者名	フジ総合	補償鑑定	定株式	会社		
久留	3米(県) 5 - 8		福岡県	福岡	岡第 6		氏名	不動産鑑	定士	諸岡	賢一		
鑑定	三評価額				5,140),000 F	1 m²	当たりの価村	各			20,300 F	円 / ㎡
1 1	基本的事項												
(1))価格時点	令和 6	年 7月 1	日 (4)鑑定評価	五日	令和	6年 7月	12日	(6)	[令和 6年1月]	F	円 / ㎡
(2))実地調査日	令和 6	年 6月 27	7日 (5)価格の種	重類	正常信	画格		_`路´ 線 価	路線価又は倍率 倍率種別	1	.1 倍
(3))鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価			•						
2	鑑定評価額の決	定の理由	の要旨										
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		(留米市城島	町城島	字町屋敷 2	82番	3			地 (m²		法令上の規制	削等
準地	形状	敷地況	の利用の現	周辺況	2の土地の利	川用の状	接面	道路の状況	供給 処理施	主接	要な交通施設との 近の状況	(都) 近商 (80,200)	

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米市場	战島町城島	字町屋敷	282番	3			(地積 (m²)	(253	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	直路の状	処 処	供給 理施 状況	主要な	な交通施設 で で で で で で で で で で で で で で の で の で の	设との	(都) 近商 (80,200) 準防
•	長方形 1:5	店舗兼住宅 W 1		5舗が建ちす)商業地域	かい 原道	南東8 m 県道		水道下之			km		(その他) 特別用途地区 (90,200)
(2)	範囲	東 40 m、西	40 m、	南 80	m、北	60 m	標準的	り使用(低層店	舗住宅	併用地	,	
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 7	m、 奥行	5 約	35 m、	規模	ŧ	25	0 ㎡程	度、	形状に	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない				ī 8 m県道			片塚駅	北西方	3.5 km		(都) 近商 (90,200) 特別用途地区
	地址帯口の地				路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測	ぼ見られない。	当面は現										く、新規出店等もほ で推移している。
	景有効使用の判定	低層店舗住宅係						(4)対象 の個 因	聚基準 地 國別的國		١		
` '	監定評価の手法)適用	取引事例比較法				.,	引/㎡						
U	ノ週州	収益還元法	収益価				9 / ㎡	-					
		原価法	積算価				引/㎡	-					
(0) =	-10 - 4+ W	開発法		による価格			円/㎡ キャキュ	 	マナフ	rth #I		5.±2.1+.¢	3日の広ば並んウォロ
(6)r	万場の特性	的とする地縁的	選好性をで 等の粗放的	有する個人 り利用が混	事業者等 [*] 在している	である。タ る。城島ผ	邓外大型 订全体の	型店への D停滞感	顧客流	出や後	継者不足	2等によ	目用の店舗兼住宅を目にり新規出店はほとんいかける またり かんしょう は認い かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう はいかい かんしょう はいい はい かんしょう はいい かんしょう はいいい はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい は
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	は商業地域であ されるべき価格	るが、自用 ではあるが	用の店舗やが、賃貸市	併用住宅 場が未成り	が多く、 <u>〔</u> 熟であり:	賃貸に信 土地価村	共してい 各に見合	る例は	:少ない が得ら	∖。収益値 れず低位	価格は商 なに試算	可している。近隣地域 前業地においては重視 ずされた。したがって □記の通り決定した。
(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	対象基準 の規準価 (円/m	格力		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	小元価 枚		r 1	100	100	Г]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / ㎡	100	1	1	- L 100	1			正。	行政 - の他		その他
(9)	指定基準地番	문	 時点	標準化	地域到	· 更 個別	的寸	付象基準	重t他	標	- 50 lie 		地 街路
指か 定ら	74,021.02	-	修正	補正	因の比較		の	の比準価(円/m	格一内	準	交通環境		域 交通 環境
基の	1 即主指正县使	地の価格	[]	100	100]]			補	画地		因 行政
準検 地討	1	円 / m²	100	[]	[]	100				正 そ	行政 fの他		その他
(10) 対年	- 1 対象基準地		00 円 / ㎡	価 変	一般的要因		 留米市の 手も影響)人口は彼 ばして取る	 微減傾向 引価格に	」 句にある		高や建築 いる。	 費の先高感が強いこ
象標 基準 準価	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	20,30 通地点(代表標準地 標準地		格 動 形 状 成 況							店舗の賃 黄這いが終		が低く、繁華性の程度 Nる。
地格	/\ 		- 円 / ㎡	要	 / 個別的	勺 〉 個兒	川的要因	こ変動に	はない。				
の等前が		0.0 % 半年		因 % の	1 1			🗸 = 🗸	0				

NO	取引		 所在及び地	番並びに	「住居表示		類型	地積	, 2,		画地	接面道	路の	主	要交通施	施	法令上の規
	例番号	⋚	」等			点	型		(m²)	0	形状	状況		設(の状況		制等
a	久留米 6	C 久	留米市				建付地	(ほ 形	ぼ整	南東8.2	m県道	鱼			(都) (70,200)
	- 6	28															
b	久留米 6	5 C 久	留米市				更地	(長)	方形	南西7.8	m県道				(都) (70,200)
		06								1.							
С	久留米 6	S C 久	留米市				更地	(り形	ぼ台	南7.5 m 北4 m	国迫				(都)準工 (70,200)
	-	15										二方路					
d	久留米 6		留米市				建付 地	((ま) 方:	ぼ長 形	南13.5	m県道				(都)1住居 (60,200)
_	_	08	/- 2 7/ 	,			五山			1-	ı→ E	南12.5	I目:'苦				(都)
e	広川60	. /	女郡広川町				更地	() 方:	ぼ長 形	12.5 北2.7 m 二方路	宗理				(有3) (70,200)
		02		-1.1.15	-+ / 1 > 5	.=							_				
10	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/㎡)	地:	域要 比較		推定標準((円/㎡)		個別印 比較	内要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		10 040	10			20. 20			0	0.0	20, 200
 b	(6,046)	100.0]	[101.3]	[100.0] 100	100.0]		16,046	10	9.2] 0		20,20		交通・ 接近	0	0.0	20,300
_	18	3,443	[100.0]	100	[/]			18,683		0.7]		20,5		環境	0	0.0	20,600
С	()	100	[99.6] 100	100	100		04 050	10			40.0		画地	0	0.0	40.000
d	(1,985 (100.0]	[101.6]	100	100		21,259	10	7.1] 0		19,8	50 :	行政	0	0.0	19,900
	24	1,287	[100.0]	100	[100.0]			24,676		1.1]		20,3	77 .	その他	0	0.0	20,400
е	(, 450	100	[100.0]	100	100		00 407	10			00.7	0.5		[100.0	0]	00.000
10			[100.0] ウ標準化			[93.1]		29,487				20,70 lの比較の			100		20,800
	の内容			IHIT ON P							~\&\E	10710+207	rank				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	疑近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	-1.0	環境	-20.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	その化	 也	0.0	L	
b	正常	%/月	街路		├ ├交通・持		 環境			街路		-			+2.0	環境	-12.0
		+0.16	画地		- - - 行政		- その			 行政		0.0			0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	············	 環境		0.0	街路		+1.0	交通	・接近	+1.0	環境	+5.0
		-0.05	画地	+3.0	 ¦行政		່ .			 行政		i		 也			
d	正常	%/月	街路		文通・接		┆環境			街路					+3.0	環境	+12.0
		+0.16	画地		¦行政		¦その			 行政		i		 也		L	
 е	正常	%/月	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路					+5.0	環境	
-		0.00			 		~~~ そ の			一 一 行政		+4.0 0.0				 	+30.0
			I	-6.9	1 3 22	0.0	207		0.0	, , ,,,		0.0	_ 371	_	0.0		

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)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	3,330,486	682,950	2,647,536	2,568,170	79,366	(0.9774) 77,572	(3.9 0.4)
	収益価格	2,216,343	円 (8	3,760 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	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/㎡)			

(5)	-2 想定建	≛物のか	(近													
		用	途		建築面	積	(m²)		構造・『	階層		延床	面積		(m²)
店舗	兼住宅						125.0	0	L S	2 F					250.	00
2	〉法上の規	見制等														
用话	赴地域等		基準建蔽	率等	指定容積	率	基準容積	責率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
(者 特別 準例	阝) 近商 川用途地区 5	₹		90 %	2	200 %		200 %		253 m²	6.	.7 m× :	34.7 m	前面道路:特定道路:	: 県道 までの距離 :	8.0 n
尥	思定建物の	D概要	1 階店舗	、2月	皆住居をた	思定				有効率 の理由	1(00.0 %	外階段	のため		
(3)	-3 総収益	 - 算出内]訳						I_				I			
	階層	用道	Ž	床面		 有効 ^図	有効	面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ∤	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金等) (円
					(m²) (%)		(m²)	(円)			((円)	o権利金等(月	数) b権利金等	€ (円
1	~ 1	店舗			125.00	100.0		125.00		1,320		165	,000	5.	0	825,000
2	2 ~ 2	住居			125.00	100.0		125.00		1,010		126	, 250	2.	0	252,500
	~															
	~															
	~														1.0	077,500
	計				250.00	100.0	;	250.00					,250			
	F額支払賃 共益費(管										250 F	円 x 12	グ月 = 12ケ月		3,495	,000 円 O 円
	•		の算出根拠	,			共益費	を別途	<u>' ' ' '</u> 授受する		こしった					013
			車場使用料						円/台			台×12			=	0円
Í	資倒れ損労	も(算出)	根拠、金額	i)			敷金に	より担	保されて	いるので	計上	しない。	,			0 円
	室等に点			<u></u>	⇔ •			3,4	195,000 P			5.0	%			
			(%)+(× 仝	至來 B(%))	+		P	×			% =			,750 円
	人上計 2.証 <i>全等。</i>			李康4	幺 \			1 077	500 III :	0.5	0.04		4 /	00.04	*	,250 円
			st(空室損失 st及び償却額		-	(後)		省,077,	500 円 × F数 (.0 % 軍)	× 運用利		00 % = %)	10	,236 円
11	±1,11 7T €2 0	7年/11皿		ж(<u>т</u> а	EI兵人 与応			良力リー	円 ×		- / _%		」日 フ (=		0 円
		入に係る	保証金等の記	運用益((空室損失考	慮後)			円×		%	×		% =		0 円
	総収益 -		+ +							0,486 円		(13,164	円/㎡)	
			月額支払賃			F.±		内は支払		A 111.11	+==	± ×+==	H: -		₩ 10.₩2	ル <i>ヘ</i> ケ
NO	事例番	污	事例の 実質賃料 (円/		事情補正	時 正 	点修 補	標準化 正	建物村 差修正	各 地域の比	或要 比較	基準『 格差修』	皆	定実質賃料 引/㎡)	基準地基準 	階の資料
a	久留米 6) -	5 (賃 606	1,1	75 27)	100 [100.0]	[100 100		100 100.0]	100 [108.0			100 [100.0]	989	対象基準階の 月額実質賃料 1,01	斗 2 円/m
b	久留米 6) -	5(賃 611	1,8	318	100 [100.0]	[100 100		100 100.0]	100 [102.0			100 [130.0	1	1,246	月額支払賃*(1,01	¥ 0 円/m
С			, ,,,	, ,				100	100 [)		_ _]		基準階 2 F	В

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	集	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		203,500	円	40,700,000 x 0.5 %		
維持管理費		104,850	円	3,495,000 x 3.0 %		
公租公課	土地	8,300	円	査定額		
乙恒乙昧	建物	284,900	円	40,700,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		40,700	円	40,700,000 x 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		40,700	円	40,700,000 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		682,950	円	(2,699 円/㎡) (無	圣費率	20.5 %)
(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		40 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		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	().9774
(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		40,700,000 F	၂	158,000 円 / ㎡x 250.00 ㎡x 158,000 円 / ㎡x 150.00 ㎡x 150.0	設計監理 (100%+	
元利逓増償還率		0.0631		躯体部分 仕上部分	(100 701	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,568,170 F	п	0.0469 x 40 % + 0.0608 x 30 % +	0.0871 ×	30 %
全が石に作場する がでれ血 X	(10,151 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				3	3,330,486	円
総費用					682,950	円
純収益 -				2	2,647,536	円
建物等に帰属する純収益					2,568,170	円
土地に帰属する純収益 -					79,366	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				77,572	円
(2) 0 土地の収益価格		(" ")	0/	(307	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				_	
		2,216,343	円	(8,760	円/㎡)

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) 5 - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
久留米(県) 5 - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額13,400,000 円1 ㎡当たりの価格36,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)	価格時点	令和	6年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 6年	7月	14日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)	 実地調査日	∧€⊓ /	。	6 F (20 🗆	(こ)価格の番組	正党価技			路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2):	夫地诇且口	令和	υ +	ν д 4	28 口	(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	D鑑定部	平価							

2	鑑定評価額の決定	この埋田の	是首											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留>	长市三潴	町玉満:	字金屋 3	078番	1				地積 (㎡)	(368	法令上の規制等
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		な交通施設 の状況	3との	(都) 準住居 (60,200)
	正方形	店舗 W 1			店舗、一般 する県道河		南東9 『県道	1		水道、 下水	三潴720) m		(その他)
(2)	範囲	東 30 m	、西	20 m、	南 180	m、北	150 m	標準	的使用	低層	店舗併月	用住宅地	1	
近隣	標準的画地の形物	大等 【	間口 約	19	m、 奥行	亍 約	19 m、	規	模	;	350 ㎡程	度、	形状 [E方形
地域	地域的特性	特記 特に	なし			街 9 m	県道		交通	三潴馬	尺 南西	方720 m	法令	(都) 準住居 (60,200)
~~"		事項				路			施設	i			規制	1
	地域要因の将 来予測	県道沿いた 準じた利用												れず、当面、現状に 則する。
(3)揖	侵有効使用の判定 	低層店舗係	#用住宅 	:地					(対象基準 の個別的 因		, 1		
, , ,	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	3	3	7,400	円/m²	_ "	즤				
0.)適用	収益還元法		収益価格	3	2		円/m²	-					
		原価法		積算価格				円 / ㎡	_					
		開発法			よる価格			円 / ㎡		1.1.2.		 	1 + n + v i	. + A* 11 = 14 CC A* -
(6)可	万場の特性	利用を目的	とする(較的交)	固人事業 通量が多	者を中心く、地価	に、居宅は安定的	利用を目 こ推移し	的とす	る個人	も考え	られる。	商的繁華	性は個	は、店舗や事業所等の 低いものの、幹線沿い ♪なく、画地規模や条
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	求めた。収	益価格 おいて	は、適用 は、実証	の過程に	おいて想え 観性に富ん	定要素を	多く含	むこと	から客	観性に刻	らり、 説得	力はや	を適用して試算価格を のや低位である。従っ の地価動向等も踏まえ
(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	更 個別 世 要因 比較	∃ の	対象基 の規準 (円 /	を	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		-	1	100	100	г	1			補	画地		因 行政
格し をた		円/m	$\vec{1} \qquad \boxed{\frac{1}{1}}$	00	[]	[]	$-\left \frac{1}{100}\right $	$\frac{1}{2}$			正	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 因の比 較		園の │	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡へ	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / m	<u>[</u>	1 00	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	3	36,000		価 変	一般的						 推移してい	1る。7	
基準 準価	・ 2 基準地が共 校 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表材標準地	標準地等と	と同一地点 -	形 状 成 況	I		域要因してい		の変動	は見られ	ない。地位	面は緩や	かな上昇傾向にて推
地格 の等 前か	公示価格	+1.4 %		- 円/㎡ (要 因 % の	(個別的)要 因	1	別的要	因に変	動はない	, I _o			
			i		1	1								

NO	取引事	. F		 !番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		Œ	i地	接面道路	の主	要交通	施	法令上の規
	例番号	∄ .	,等			点	類型		(m²)	の形	狄	状況	設	の状況		制等
a	久留米6	C 久配	留米市				更地	(,	方形		南東8.2 m 南西2.3 m				「調区」 [70,200)
	- 6	01										角地				
b	久留米6	C 久間	留米市				建付地	(不整	逐形	北西9.8 m	県道			「調区」 [70,200)
		15														
С	久留米6	C 久 [留米市				更地	(,	ほほ 方形	f長 彡	西9 m国道				隼工 (60,200)
		22								ļ.,					_	
d	久留米 6	「C 久能 19	留米市				更地	()	方形	E長 彡	北10 m国道				(都) 60,200)
e	<u>-</u>	19						(,)					+	
	-								,							
NO	取引(価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (定価格 円/㎡)	地域	或要 北較		住定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.8]	100	100		40.074				07.000	街路	C	0.0	07.400
b	(3,465	100.0]	100	100	[102.0]		46,374	100			37,099	_ 交通・ 接近	C	0.0	37,100
	42	2,404	[100.0]	100	[100.0]			45,127	[119			37,732	環境	C	0.0	37,700
С	(49) 9,940	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		49,940	100 [127			39,199	画地	C	0.0	39,200
d	()	100	[99.7]	100	100			_100				一 行政		0.0	
e) (8,694	[100.0] 100	100	100	100		15,170	100)		30,959	_ その他 _	[100.	0.0 0]	31,000
NO	ア事情	<u></u> イ月率	[] ウ煙進化	100 補正の内訓		[]			[] 地域	要 医	 の比較の内	<u> </u> 訳	100		
	の内容	変動率	715-10	IBTT 021.3th	`						V X I	10010420013	ш			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	0.0	環境	+25.0
		+0.12	画地	+2.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	+4.0	環境	+15.0
		+0.12	画地	 -5.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0 국	 ·の他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	-2.0	環境	+30.0
		0.00	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 ·の他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路		<u> </u>	通・接近		環境	-50.0
		-0.05	 画地	-10.0	L		その			 行政		0.0		0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	通・接近		環境	
	1		1				. L		L			i _			L	

(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、	再調達原何	類の 打	把握が困	難なた	め。			
(2))-2 造成	戈宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	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		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	.	成工事費 (円/n	n³)	標準化	七補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	L 100	l						<u>10</u>	0]]		
1			標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化ጃ €した価格	ぎで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(の	事調達原価
	(円/㎡)							(円/㎡)		(円/n	n¹)						(円/㎡)
						l				(%)	<u>10</u>	0]]		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡			
内	沢							1									
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成							月至	率変動率	付帯	標準化	甫正				月率変動率	
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	地域要因の比較 街路							・接近	<u>'</u>	環境			行政			その他	2

(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	3,979,569	835,480	3,144,089	2,763,780	380,309	(0.9774) 371,714	(3.9 0.4)
	収益価格	10,620,400	円 (25	8,900 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	開発	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	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)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(0)	o +0 +0 +0	34m o 11	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\											久留米(県) 	<u> </u>	壬地	3-4
(3)	-2 想定建	単物の状	忧														
		用	途		建築词	面積	(m	ı̈́)		構造・	階層		延床	面積		(m²	·)
店舗	輔兼共同住	宅					120.00		S	2	F				2	40.00	
2	公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	率等	地積		間口]・奥行		前面道路、	幅員等		
(者	祁) 準住/	居		60 %		200 %	20	00 %		368 m²	19	.0 mx	19.5 m	前面道路: 特定道路:	: 県道 : での距離:		0 m m
——— 九	見定建物σ)概要	1 F : 店 住宅を想		2 F : 約	6 0 ㎡和	星度の 2 L	. D K	の共同	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段的	 吏用のため			
(3)	-3 総収益	算出内	引訳						'				'				
	階層	用途	<u> </u>	床面	i積	有効 率	有効面	i積	1㎡当 支払賃料	iたり月額 料	F	額支払賃	₹料 a	保証金等(月	数) a保証	金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円) は	権利金等(月	数) b権利		(円)
ı 1	I ~ 1	店舗			120.00	100.0	12	20.00		1,600		192	,000	6.	0	1,152,	000
	2 ~ 2	共同包	主宅		120.00	100.0	12	20.00		1,250		150	,000	1.	0	150,	000
	~																
	~																
	٠																
	計				240.00	100.0	24	10.00				342	,000			1,302,	000
左	 F額支払賃	[342.	.000 1	円 × 12	 !ケ月 =		4.	104,000	
	共益費(管								円/	m² x			12ケ月		•) 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	ļ			共益費を	別途	授受する	5慣行はな	はいた	:め計上	しない。				
		•	車場使用料						,000円/			2 台x 12			=	72,000	
貨	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	i)			敷金によ			こいるため	か計上					0	円
	≧室等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(x 空	室率B(%))	+	4,1	104,000 72,000) % =			208,800) 円
Ļ		+ a+							,							967,200	
俘	未証金等の	運用益	5(空室損失	考慮很			1	,302,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		12,369	円
梢	権利金等の	運用益	き及び償却額	類(空室	2損失考	憲後)		償却年	====== 手数(円 ×		年)。	運用利	回り(%) =		0) 円
	 : :の他の収 <i>)</i>		保証金等の道	運用益((空室損失	 考慮後)						×		% =) 円
幺	総収益	+	+ +		-	-				79,569 円		(10,814	円/㎡)		
(3)	-4 1 m² ≝	(たりの)月額支払賃	重料の	算出根拠	<u>l</u>	()内	は支払	公賃料								
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	甫 時,	点修 標	準化	建物 差修正		域要 比較	基準降極	皆 查; E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階の	 賃料
а	久留米 6) -	(賃 611	1,8	318 309)	100 [100.0	[100] 100	-	00.0]	<u>100</u> [100.			100 [100.0]	1,653	対象基準階 月額実質 1		/m²
b	久留米 6) -	(賃 608	1,5	535	100 [100.0	[100] 100		00.0]	<u>100</u> [100.			100 [90.0	_	1,551	月額支払 (1	賃料 ,600 円	/ m²)
С			()	<u>100</u>			00]	100		0	100]		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	三額相当額		1	算出根拠		
修繕費		219,000 F	7	43,800,000	× 0.5 %	6	
維持管理費		125,280 F	7	4,176,000	× 3.0 %	ó	
() TD () + M	土地	31,300 F	円 1	查定額			
公租公課	建物	372,300 F	7	43,800,000	× 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		43,800 F	7	43,800,000	× 0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		43,800 F	7	43,800,000	× 0.10 %	ó	
その他費用		0 F	"				
総費用							
~		835,480 F	円 (2,2	270 円/㎡) (経費率	21.0 %)
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.9 %	ó	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数	Ż		40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n b : 仕上の経済的耐用年数	Ż		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数	Ż		15 年
m:未収入期間		0.5 年	≣	: 未収入期間を考慮した	修正率	C	.9774
(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		43,800,000 円		?	7	設計監理	
				177,000 円 / m²x 躯体部分	240.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0631		0.0469 × 40 % + 0.0		0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	,	2,763,780 円 7,510 円/㎡					
(3)-8 土地に帰属する純収益	(7,510 7,7111	')				
 総収益						3,979,569	円
総費用						835,480	
			+			3,144,089	
建物等に帰属する純収益			+			2,763,780	
土地に帰属する純収益・			+			380,309	
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益		+			371,714	
x				(1,010	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	 ó				
		10,620,400 円	3	(28,900	円 / m²

令和 6年 7月 25日提出 久留米(県) 5 - 10 宅地-1

久留米(県) 5 - 10 福岡県 福岡第6 氏名 不動産鑑定士 岩城 雅俊	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
	久留米(県) 5 - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊
			<u> </u>		

鑑定評価額 310,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 160,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 125,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 8日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 6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	この理田の	5百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- · - / \L		训2丁E 2-8」	目2番8	外					地和 (㎡)		,938	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	面道路(の状況	供給 処理施 設状況		で 要な交通施記 近の状況	设との	(60,200)
	長方形 1.2:1	店舗兼作業	所	国道沿(施設等)	ハに、自動 が建ち並ん	動車関連 ぶ路線商	北25 i 国道	m		水道、下水	久留米	·大学前1.5	km	(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 350 m	、西	280 m、	南 0	m、北	100 m	標準	準的使	用低層	店舗地	ļ	ı	
近	標準的画地の形物	大等 間	引口 約	48.5 1	m、 奥í	亍 約	40 m	ı, ţ	見模	2,	000 m²	程度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 北2	5.0	m	交通施設	1.5 k		が駅 北方	法令規制	準工 (60,200) 特別用途地区
	地域要因の将 来予測	ゆめタウン 新型コロブ												り 多するものと予測。 る。
	長有効使用の判定	低層店舗均	_						``	対象基準 の個別的 因		:61		
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格	-		1,000	円/r	_	_				
U.)	収益還元法		収益価格	*	13	7,000	円/r						
		原価法開発法		積算価格 883345	. :よる価格		/	円/r 円/r						
(6) ቨ	万場の特性	同一需給圏	 は、久 も広域的 は資金	留米市に 的で市を 力を有す	おける路 代表する る企業に	線商業地 商業地域 限られる。	の存す。 である。 新型	る範囲。 大規 コロナ	ー 」 近隣 模な駐 禍は収	車場を持 束したも	うつ路線 のの、	商業施設利 例年の豪雨	川用が中 同による	301で、店舗集積性に P心で、総額の観点か 5冠水により需要の停 ない。
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	ら導き出し	た試算の	直であり 及び事務	、市場性 所が支配	を反映し 的である	説得力だめ収え	が高い。	。収益 の相対	価格は収 的信頼性	₹益性に は低い	着目した技	資採算	規範性の高い事例か 算性価格であるが、近 市場性を反映する比
(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 較	と 要	別的 因の 較	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた		円/m	í [00	100	100	[10	10			補正	画地 行政 その他		因行政その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円/n	₁ <u>[</u>	<u>]</u>	100	100	<u>[</u>	0			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が 大 で ある場合の検討	1! 通地点(代表标	54,000 票準地等と		形 状	地地	ig Java 或∖ k	かられ、 ゆめタワ	地価_ ウン久[上昇基調 (留米を中/	にある。 ひとし ^っ		高い。 均	D土地需要の回帰が認 地価は上昇基調にある もしている。
準価地格の前か	標準地番号 公示価格	標準地 +3.9 %		- 円/㎡ %	成 況 要 因 6 の	個別的要を	3 ′ 5 ነ በ			変動はない				-

10	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画 の刑	画地 杉状	接面道 状況	直路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 6		留米市				建付 地	((ほほ ₎ 形	<u></u> 野整 :	北16 m国	国道			(≛工 60,200) 詩別用途地区
b	- 101 久留米 6	_	留米市				建付地	(不图	隆形 〕	東20 mi	 b道			(≣工 70,200)
	- 20	2														#	持別用途地区
С	久留米6		留米市				貸家 建付 地	(台开)	3 :	北西15	m県道				5業 100,500)
d	- 2	2						()							
=	-							()							
	-	F.1.0	= 1± ++	n+ - 147	7-21 / - 1 \- 1		144	<u> </u>	1116	14 = 1	144	· 广· · · · · · · · · · · · · · · · · ·	.	/CD CD L	**************************************		
0	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/㎡)		域要 比較		定標準(円/㎡)		比較	的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
1	(148,	, 415	100 [100.0]	[104.1] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		154,500	<u>10</u>	0 <u> </u>		167,0		路 通・		0.0	167,00
)	(108,	307	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [90.0]		126,358	<u>10</u>	8.6]		160,7	a.	近 境		0.0 _	161,00
: 	(164,	706	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		171,459	10 [11	0.9]		154,6	07	i地 ·政		0.0	155,00
, 	()	100	100	100	100			10]				の他	[100.	0.0	
0	ア事情っ	1日窓	[]	100 補正の内i	[]	[]			[]		 D比較の	内訳		100		
_	の内容変		J1x∓10	, IHITT () P 1							*&E]*	764207	7 7 10 1				
ı		6/月 ⊦0.51	街路 画地		交通・接 行政		· 環境 - - その			街路 行政		i	交通・ その他		+6.0 0.0	· 環境 	-10.0
_	正常 9	6/月			交通・接		¦ ¦環境		0.0	街路					+8.0	環境	-25.0
	4	+0.50	画地	-10.0	└ ¦行政	0.0	\ -	 他	0.0	行政		0.0	と こ こ こ と こ と と で の 他		0.0	L	
:		6/月 HO.82			_ 交通・接 		· · 環境 - 			街路		i	L		+10.0	,環境 	-8.
1		6/月	凹地	0.0	├行政 ├ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		¦その 環境		0.0	行政 街路		+13.0	その他交通・		0.0	環境	
			 画地		¦行政		_ そ の	· 他		 行政			 その他 			' L	
2	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		'	その他				

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)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	23,296,280	5,295,500	18,000,780	7,975,000	10,025,780	(0.9547) 9,571,612	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	265,878,111	円 (137	7,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	(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	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	単物の状	況									一	5 - 10	- 毛地-4
	用	途	建築面	積	(m²)		構造・阝	皆層	3	延床面和	·····································		(m²)
店舗					700.00	S	1 F					70	0.00
公法上の規	制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口・	奥行	È	前面道路、	幅員等	
準工 特別用途地区	<u> </u>	60 %	2	200 %	200 %	1	,938 m²	48.6	m× 39.8	R m l	前面道路: 寺定道路ま	: 国道 きでの距離:	25.0 m m
想定建物の)概要	沿道サービス	型店舗(一	 -棟貸し	,)	σ	有効率)理由	100.	0 % -	棟貸しの			
(3)-3 総収益		 I İ R											
階層	用途		i積 図	 有効 ^図	有効面積	1㎡当た 支払賃料	こり月額	月額	i支払賃料	a保	証金等(月数	数) a保証金	金等 (円)
ra/e				%)	(m²)	(円)			(円)	b権	利金等(月	数) b権利会	金等 (円)
1 ~ 1	店舗		700.00	100.0	700.00		2,900		2,030,000)	8.0	0 1	6,240,000
~													
~													
~													
~													
計			700.00	100.0	700.00				2,030,000			1	6,240,000
年額支払賃	對						2,030,	000 円:	x 12ケ月	=		24,3	860,000 円
a共益費(管	管理費)					円/m	'×		m²x 12	ケ月 =			0 円
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		の算出根拠			共益費等を別						١.		
		車場使用料等)			歩 合に に 12 +ロ	円/台			台x 12ケ月	= +		=	0円
		根拠、金額)			敷金により担	ほされて 860,000 円		計上し	5.0 %				0 円
空室等によ (+ a)x S		:相当額 (%)+(×空	室率B(9	%))	+		×			=		1.2	218,000 円
以上計	+ a+											23,1	42,000 円
保証金等の	運用益	i(空室損失考慮征	参)		16,240,	000 円 ×	95	0 % ×		1.00	% =	1	54,280 円
権利金等の	運用益	:及び償却額(空	室損失考慮	後)	償却 ^全	F数(円 x	í	≢) ;	運用利回り)(%) =		0 円
その他の収え	人に係る	 保証金等の運用益	(空室損失考	慮後)		円×		% ×			% =		0 円
総収益	+	+ +				23,296	,280 円		(12,021	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≌	たりの	月額支払賃料の	算出根拠		()内は支払	丛賃料							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因のは		基準階 B差修正	查定第 (円/i	実質賃料 ㎡)	基準地基	準階の賃料
a 久留米 6)	5(賃 621	2,090 (2,003)	100 [100.0]	[100 100	I	100 [100.0]			100 [100.0]		2,090	対象基準階月額実質1	の 賃料 ,919 円/㎡
b 久留米 6)	1007	4,309 (4,209)	100 [100.0]	[100 100	I	100 [100.0]			100 [4,309	月額支払1 (2,	賃料 ,900 円/㎡)
c 久留米 6	5(賃 12	2,253	100 [100.0]	[100 100	I	100 [70.0]			100 [3,219	基準階	1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項目		三額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		625,000 円	125,000,000 x 0.5 %	
維持管理費		1,218,000 円	24,360,000 x 5.0 %	
0.10 O+B	土地	2,140,000 円	查定額	
公租公課	建物	1,062,500 円	125,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 10	00
損害保険料		125,000 円	125,000,000 x 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		125,000 円	125,000,000 x 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
		5,295,500 円	(2,732 円/㎡) (経費率 22.7	%)
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.0 %	g:賃料の変動率 0.	4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 4	0 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n ▷: 仕上の経済的耐用年数 2	5 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 1	5 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.954	7
(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		125,000,000 円	設計監理料率	
二毛氏的學。		0.0020	173,000 円 / m ² x 700.00 m ² x (100%+ 3.00 躯体部分 仕上部分 設備	' %) 請部分
元利逓増償還率		0.0638		30 %
建物等に帰属する純収益 ×		7,975,000 円 4,115 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益	1			
総収益			23,296,280 円	
総費用			5,295,500 円	
純収益 -			18,000,780 円	
建物等に帰属する純収益			7,975,000 円	
土地に帰属する純収益 -			10,025,780 円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		9,571,612 円	
x			(4,939 円	/ m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %		
		265,878,111 円	(137,000 円	/ m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) 5 - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額439,000,000 円1 ㎡当たりの価格124,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月	月 1日	(6)	[令和 6年1月]	96,000 円/㎡
├──── (2)実地調査日	今和 6年 6	5月 24日	 (5)価格の種類	 正常価格		路線	路線価又は倍率	倍
(, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	() ,			11.13 114 114		価	倍率種別	

2	鑑定評価額の決っ	正の埋田	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	- '	.留米市東	極原町字	高太郎9	3 0 番 1					地積 (㎡)	3 (,543)	法令上の規制等	
地	形状	敷地的	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の物	2	供給 処理施 设状況		な交通施 の状況	設との	準工 (60,200)	
	台形 1.2:1	店舗兼付	作業所		給油所等 <i>抗</i> 泉商業地域	が建ち並	北西25 市道、 三方路	m	ナ	K道、 Jス、 ¬水	西鉄久	留米1.7 ki	m	(その他) (70,200)	
(2)	 範囲	東 30	0 m、西	300 m.	= 60	m -11	60 m	60 m 標準的使		(4) (4)	ᄄᅷᆉ			(70,200)	
(2) 近	 標準的画地の形	1	1)m、 奥行	•					雪店舗地 ,000 ㎡程度、 形状				
隣			│ □ □ 寺にない	מא טנ	/ 111、 突1								マカル 準工		
地域	26236131寸(エ		すにない						,	1.7 km		10업기		(60,200)	
		事項				路			施設				規制	1	
	地域要因の将 来予測				が建ち並ん が建ち並ん がは微増傾し							けられず、	現状の	のまま推移していく	
	侵有効使用の判定	低層店						(4)対 の 医	対象基準 の個別的	地 三	方路 伏		+3. -2.		
(,	監定評価の手法		例比較法	1 - 1 11 1			-,	円/㎡		-					
0.)適用	収益還	元法	収益価		10	,	円/㎡	_						
		原価法		積算価		/ 円/㎡									
		開発法 開発法による価格						円 / m ^r							
(6) ∄	万場の特性	業法人、 量が多	. 自営業 く視認性	者等が中/ も良好な	心であると	思料され は堅調で	る。当地 あると思	域は口原料される	京バイ	パス通 心とな	りに形成る価格を	戊された路	各線商業	↑売業寺を宮む一般9 美地域で、車両の交近 にりバラツキがあり、	
ì f	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	は高い。た賃料を	。収益価 を収受し	格は低層/ 得ないこ	店舗の建築	・賃貸を? により、	想定し、 比準価格	土地価村 に比し(格を求 低位に	めた理 求めら	論的なf れた。	価格である 従って、規	るが、d 見範性が	5場性を反映し規範性 上地価格水準に見合っ がより高い比準価格を	
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号格	也 標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		[]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	ſ]			補	画地		因行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[] 100	_			正。	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都	5号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較		動の (対象基 の比準 (円 /	価格	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	<u>\$</u>	[]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政	
準検 地討			/ m²	100	[]		100	<u>-</u>			正.	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格	-	 gの検討 119,000 円				り、なり	 留米市の の店舗へ	0人口にへの需要	は微減低	頂向であ 周に推移	るが、交i している。	通量のと	・ 比較的多い幹線道路沿	
基準 準価	- 2 基準地が 検 である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点) 格 !		形 状成 況			为中心部 数増傾向				の商業地口	こ対する	5需要は堅調で、地価		
地格 の等 前か	公示価格	- 要 图 / m			(個別的	句 個別	別的要因	国に変重	かはない	l _o					
.,,,,			· · · · · ·	10	. • - •	1									

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)	。 の 形	画地 肜状	接面道 状況	路の言	主要交通旅 役の状況	E	法令上の規 制等
а	久留米 6	C 久	留米市				更地	(ほに) 形	ぎ整	西15 m県	道			l 住居 60,200)
_		04	~~.\.							ļ			1)14			- NIC
b	久留米 6	5 K 久 :14	留木巾				底地	(方別	ぎ長 ド	南36 m県	建			新業 90,400)
c	久留米 6		 留米市				更地	(長7)	5形	北東8 mī	市道			新業 100,480)
	-	23														
d	久留米 6	i C 久	留米市				貸家 建付地	(台刑)	ß	北西15 r	m県道			翁業 100,500)
	-	22													_	
е	_							()						
NO	取引作	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派価の補品			 定価格 円 / ㎡)	地図の	□ 域要 比較		│ 惟定標準仰 (円/㎡)		則的要因の 対		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[105.8]	100	100		455 007				100.0	街路	0.	.0	404.004
b	146	6,566)	100.0]	100 [110.0]	100	100.0		155,067	100	3.4] 0		133,21	9 交通・ 接近	0.	.0	134,000
	96	5,871	[100.0]	100	[/	[90.0]		118,398		3.5]		99,91		0.	.0 _	101,000
С	98) 3,600	100 [100.0]	[105.3] 100	100	100 [90.0]		115,362	100 [85	0 5.6]		134,76	画地	+0.	.9	136,000
d	()	_100	[104.1]	100	_100			_100	0		,	一 行政	0.	.0	,
e	164	1,706	[100.0] 100	100	100.0	100.0		171,459	[131	1.9]		129,99	92 その他 	也 0. [100.9	\vdash	131,000
_	(,		100] []			[]				100.9		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	0.0	環境	+20.0
		+0.58	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0	環境	+5.0
		+0.83	画地	-10.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+14.0	その他	0.0		
c	正常	%/月	街路		 交通・i		環境		0.0	街路			交通・接近	t +1.0	環境	-20.0
		+0.76	画地		 行政		- - その			 行政		i	· その他	0.0		
d	正常	%/月	街路		 交通・		環境			街路			交通・接近		環境	+5.(
		+0.82	画地		 行政		その			 行政		+21.0		0.0		
		% / 月	街路		交通・		環境			街路		- 1	 交通・接近		環境	
e			1													

(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	市街地のた	 :め							
(2))-2 造成	宅地	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7	ブ地番							
11.2	素地の取得((円/r		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	า๋)	標準化補正	時点傾	修正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	[10]		
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	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	m²)					(円/㎡)	PAIN	(円/m	ı)	+x	10+X			(円/m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []]		
;	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	価格		P	9 / m²			
内	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	較		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	43,926,138	10,384,700	33,541,438	20,479,800	13,061,638	(0.9770) 12,761,220	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	354,478,333	円 (100	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適用する場合	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	 t況								<u> </u>	久留米(県)			吧-4
		用	途	建築面	積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(n	n²)
店舗	甫					1,800.00	S	1 F	=				1	,800.00	
2	公法上の規	制等													
用道	金地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準]	Ε		70 %	6	200 %	200 %	3	3,543 m²	71.	5 m× 6	0.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
九	思定建物の)概要	ロードサイド	型店舗	·			有効率 の理由	10	0.0 %	一棟貸し	しのため			
(3)	-3 総収益	 算出内]訳												
	階層	用道		面積	———— 有効 率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	 たり月額 ∤	月	額支払賃	料 a	保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	1 ~ 1	店舗	1	,800.00	100.0	1,800.00)	2,130		3,834,	000	6.0	0	23,004	,000
	<u> </u>														
	~														
	~														
	~													23,004	.000
	計	- dud	1	,800.00	100.0	1,800.00)			3,834,					
	F額支払賃 共益費(管								000 P.	x 12.	ァ <u>月</u> = 12ケ月		40	6,008,00	0円
	-		 の算出根拠				1 1/11	II X		IIIX	1277				011
			<u>- </u>				円/台	i ×		台x 12.	ア月+		=		0 円
貨	資倒れ損失	(算出	根拠、金額)			保証金等によ	にり担保さ	れており)、計	上しない	١.				0 円
	空等によ					46,	008,000 F	0 円 ×		5.0 %					
(+ a)× 至	室率 A	(%) + (× 3	空室率 B(%))	+	P	∃ ×			% =			2,300,40	0 円
	人上計	+ a+		**									4:	3,707,60	
			(空室損失考慮 * 7.3%常+1855/53		E/4: \		,000 円 ×		.0 %			0 % =		218,53	8 円
11	售 利 亚寺∪) 建用金	5及び償却額(空	至 損大 亏 原	思俊)	負却	年数(円 ×		年) %	運用利 ×	当り(%) =			0 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
	総収益		+ +				43,926	6,138 円		(12,398	円/㎡)		
)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					()内は支									. · ·
NO	事例番	:号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情報	前 時 <i>,</i> 正	点修 標準化 補正	∑ 建物林 差修正	各 地域の	或要 比較	基準階 格差修正	i	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階σ)賃料
а	久留米 6) -	(賃 901	1,632	100 [100.0	[100]		100 [82.0			100 [100.0]		1,895	対象基準月額実	階の 質賃料 2,141 P	
b	久留米 6) -		2,561	100	[100]		100			100 [100.0]		2,369	月額支		
С			(2,561	100		100	100	_ 100)				基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳											
項目	美	·····································	算 出 根 拠								
修繕費		1,605,000 円	321,000,000 × 0.5 %								
維持管理費		2,300,400 円	46,008,000 x 5.0 %								
	土地	3,108,800 円	査定額								
公租公課	建物	2,728,500 円	321,000,000 × 50.0 % ×	17.00 /	′ 1000						
損害保険料		321,000 円	321,000,000 x 0.10 %								
建物等の取壊費用の積立金		321,000 円	321,000,000 × 0.10 %								
その他費用		0 円									
総費用		10,384,700 円	(2,931 円/㎡) (糸	逐費家 2	3.6 %)						
		10,504,700 []	2,551 137 111) (in								
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		4.0 %	g : 賃料の変動率		0.4 %						
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	 手価格)	40 %	- - - n a:躯体の経済的耐用年数		40 年						
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	 手価格)	30 %	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年						
 c :設備割合(設備価格÷ 建物等	 手価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年						
m:未収入期間		0.5 年	:未収入期間を考慮した修正率	0.	9770						
(3)-7 建物等に帰属する純収益											
項目	查		算出根拠								
建物等不知如机态 超		224 000 000 III		設計監理	!料率						
建物等の初期投資額		321,000,000 円	173,000 円 / ㎡x	(100%+	3.00 %)						
元利逓増償還率		0.0638	躯体部分	0.0877 ×	設備部分 30 %						
建物等に帰属する純収益		20,479,800 円									
×	(5,780 円/m²)									
(3)-8 土地に帰属する純収益											
総収益			43	3,926,138	円						
総費用			10	0,384,700	円						
純収益 -			33	3,541,438	円						
建物等に帰属する純収益			20,479,800								
土地に帰属する純収益 -			13	3,061,638	円						
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		12,761,220								
x			(3,602	円/㎡						
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %									
		354,478,333 円	(100,000	円/m²						

令和 6 年 7 月 25 日提出 久留米(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事	事務所	
久留米(県) 9 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	山﨑	晃尚

| 鑑定評価額 159,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 31,800 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 14日	(6)路	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)安地钢木口	△ 和 ○左 ○□ ○□	/ r \/無物の毛***	工学体技	線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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					

د ۲		-VAHVXI											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留米市宮	- 3ノ陣町岩	松字粟ノ洌	頼1番6				地積 (m²)	4,	999	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用の設況	現別況	辺の土地の				供給 処理施 設状況	接近の状況			「調区」(60,200)	
	長方形 1.2 : 1	工場、倉庫兼事務所 S 1	タック 中規格 建ちむ 型工第	関本 場で 東京 また また また また また また また また また また また また また		南12 m 市道		水道、下水	古賀茶原	屋1.2 km		(その他) 地区計画等	
(2)	範囲	東 250 m、西	200 m、	南 250	m、北	80 m - 標	準的使	用工場	地		'		
近 隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 75	m、 奥行	亍 約	65 m、	規模	4,	900 ㎡程	度、	形状 長	長方形	
地域	地域的特性	特記 久留米 I (セスが優	街 12	m市道	n市道 交通 施設		五 古賀茶屋駅西方1.2 km		法令規制	「調区」 (60,200) 地区計画等	
	地域要因の将 来予測	近隣地域内に空地は見られず、また特段の変動要因は見当たらない。今後も現状の利用状態が継続されるものと 予測する。なお、市内産業団地は全て完売し、物流施設を中心に需給が逼迫している。											
	有効使用の判定	工場地					(4)	対象基準 の個別的 因	^{集地} ない り要	1			
. ,	定評価の手法 適用	取引事例比較法 収益還元法	比準価		3′	1,800 円/		_					
		原価法	積算価:			/ 円/							
		開発法		<u>'''</u> による価格	<u> </u>	/ 円/							
(6)市	場の特性	場事業者のほか、	、北部九州 る物流施 <mark>誌</mark>	州に拠点の 役用地の需	新設や移詞 給が逼迫し	殳を目論む県 ∪ており、用	具内外の 引地を求	法人事業 める動き	者である · は周辺^	5。昨今、	鳥栖市	主たる需要者は、地で小郡市等ではIC の、取引される規模に	
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	準価格は市内の	工業地域領 な価格とい	等に存する []] ハえる。よ	取引事例な って、比⁵	を採用のうえ 準価格は高い	L、試算 N説得力	したもの	で、主だ	こる需要者	の市場	ができなかった。比 行動原理や地域性を 地との均衡にも留意	
(8) 公規f 示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準地	時点 標準化 修正 補正		地域要 因の比 較		の規	京基準地 見準価格 日/㎡)	標内準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し **	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
をた (9) 指か に	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	图别的	の比	/ m \	標 内 準 訳 化	ある 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格円/㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(基準	の	27,50 通地点(代表標準地	10 円/㎡ 等と同一地	形状	一般的 当市の人口は微減傾向にある。融資を受けやすい金融情勢にある。 要 因 流系を中心に不動産需要は多い。一方、市内産業団地に空きは 助 人留米ICまで国道で繋がるほか、北西方7kmに小郡鳥栖南ス					内産業	(団地に空きはない。		
準価語 地格	村 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	- 円 / ㎡	成 況 要 因									

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)	の形	画地 彡状	接面道	路の言	主要交通 との状況	i施	法令上の規 制等
а	久留米6		留米市				建付 地	(ほほ) 方形		東23 m市 南19 m 北13 m 三方路	道 道			準工 (70,200)
b	- 8 久留米 6	15 5 C 久	 留米市				建付			ほほ	fĘ.	北東9 mi	5道			 工業
							地	() 方形		北西16 m 角地				(60,200)
С	久留米 6		留米市				建付 地	(長方	 ī形	西12 m市				準工 (60,200) 特別用途地区
d	- 10 久留米 6	114 5 K 久	留米市				更地	,		長方	形	南5 m市道	<u> </u>			「調区」 (70,200)
	- 11	11						()						(10,200)
е								()						
NO	取引	 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		└ 隹定標準価 (円/㎡)	個別比較	別的要因()	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(7 242	100	[102.1] 100	100	100		<i>EE</i> 750	10			26.07	街路		0.0	27,000
b	(7,342)	[100.0] 	[102.9]	[100.0] _100	[105.0] 		55,758	10	0.8]		36,97	5 交通・ 接近		0.0	37,000
	24	1,172	[100.0]	100	[100.0]	-		24,627	+	7.6]		31,73	⁶ 環境		0.0	31,700
С	(43) 3,484	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		44,180	10	0 7.8]		32,06			0.0	32,100
d	()	100	[102.3]	100	100		04 000	10			22.22	一 行政		0.0	00.000
е	(),629	[100.0] 100 100	100	100	[100.0] 		31,333	10 [6.0] 0]		32,63	9 その他	[100 . 100		32,600
NO	ア事情の内容		ウ標準化			<u> </u>			L		 【要因	 の比較のP	 5訳	100		
<u></u>	正常	% / 月	掛路	0.0	交通・指	疑近 0.0	┆環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	0.0	環境	+45.0
		+0.42	画地	+5.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-1.0	環境	-20.0
		+0.58	画地	+1.0	└ ¦行政	0.0	こっての	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通・指	疑近 0.0	 環境 		0.0	街路		0.0	交通・接近	+6.0	環境	÷ +30.0
		+0.23	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	 環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	+1.0	環境	0.0
		+0.21	画地		 行政		その			 行政		0.0	· その他	0.0		
e		% / 月	街路		 交通・持		 環境			街路			交通・接近		環境	į
					.└ ¦行政		└ └その	 他		 行政		<u>.</u>	 その他		. L	

											入田木	(宗)) - 1	七地-3
(2)積算価格算定[勺訳													
(2)-1 原価法7	が適用できな	よい場	場合その理由	既成	既成市街地のため									
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	.原価	話の適用が可能	にな場合(の価格									
造成事例番号			-		所在及び	グ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補.	Œ.	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準1	化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100						<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>[</u>	1		
付帯費用	標準化	補正	時点修正	付帯	費用の補修	有险	効宅地化率 した価格	で	地域	要因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)	(円/㎡)			正後の価格 (円/㎡)			(円/㎡)				LLTX			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	0]				
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格			P] / m²		•	
内訳					·									
素 事情の 月型 地 内容	I	成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政		ŧ	その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	2 - 7 11 17 12	(円)	(r-g)					
法						()	()					
	収益価格		_					%					
	以無消費		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	自用の営業所や倉庫	等が中心で賃貸市場が	が未成熟なため収益還元	た法の適用を見送った。	,							

(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								
収入	入の現価の総和	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)	(m²)				
開発	法による価格			円 (円/㎡)							