別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
大牟田(県)　－ 1	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　中園　二郎

鑑定評価額	4,300,000 円	１㎡当たりの価格	20,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7月 13日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字岬字江端１番	②地積（㎡）	215 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西6 m 市道	水道、下水	銀水3.1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地

③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　16 m、規模　210 ㎡程度、形状 長方形

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	６m市道	交通施設	銀水駅北西方3.1 km	法令規制	１住居 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、大牟田市北西部の中規模戸建住宅が多い住宅地域である。周辺では近年、中規模住宅団地開発やミニ開発が見られ、当該地域もその影響を受け、地価は微増乃至は横這い傾向が継続するものと予測する。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、大牟田市中心部から北側の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の１次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。平坦地や利便性やや優る地域では需要は回復傾向にあるが、街路条件や地勢等快適性劣る地域の需要は依然低迷しており、取引価格も低調に推移している。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は５００～７００万円、新築の戸建の物件は２，３００万円前後が需要の中心である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件はなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には基準地が継続地点であること及び周辺の中小分譲地の開発や成約状況・売り物件の推移並びに既成住宅地としての需給の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大牟田(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [129.0]	[100.0] / 100	19,800	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 +9.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　19,800 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+1.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）大牟田市は人口減少が止まらない。土地取引件数は年間１，０００件強、新設住宅着工戸数は年間３００件を切り、大幅に減少した。

（地域要因）近隣地域背後で３０戸超の戸建住宅団地が分譲、販売も概ね堅調に推移しており、土地利用度が熟成しつつある。

（個別的要因）変動要因は特にない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 506	大牟田市		建付地	( )	ほぼ整形	南5.5 m県道		１住居 (60,200)
b	大牟田８Ｃ - 509	大牟田市		建付地	( )	不整形	北東4 m私道		１中専 (60,150)
c	大牟田８Ｋ - 102	大牟田市		建付地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		１住居 (60,160)
d	大牟田８Ｃ - 403	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m道路		１低専 (40,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 19,926	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	19,966	100 / [101.4]	19,690	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	19,700
b	( ) 14,477	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [76.5]	18,886	100 / [93.4]	20,221		20,200
c	( ) 14,568	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,568	100 / [93.4]	15,597		15,600
d	( ) 21,232	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [100.0]	23,591	100 / [103.8]	22,727		22,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 -10.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　20,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地を含む近隣地域は、戸建住宅が多い地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字岬字江端１番	2927000180589-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田(県)　－ 2	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　小林　健一郎

鑑定評価額	6,840,000 円	１㎡当たりの価格	25,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 8日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市宮原町２丁目６６番３８			②地積（㎡）	265 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　60ｍ、南　150ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　260 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：６m市道	交通施設：大牟田駅南東方1.8 km　法令規制：１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅中心の既成の住宅地域であり、地域内に特段地域要因の変動はなく、今後も概ね現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　25,800　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者である。人口減少や高齢化の進行により、既存住宅地域における需要は全般的に弱含みであるが、交通利便性に優る地域など一部では復調の兆しがある。土地は２５０㎡程度で６５０万円程度、新築の戸建住宅は規模等により異なるが、２，０００～２，５００万円が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の取引が中心の既存住宅団地であるため、信頼性の高い取引事例から試算され、市場の実態を反映した比準価格は説得力を有する。一方、収益価格については、アパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場が未成熟のため試算できなかった。従って、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県)　－ 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -3.0／交通 -2.0／環境 +3.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	[100.0] / 100	26,200			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　25,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味である。 （地域要因）中規模の戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、地価は概ね横ばいで推移している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｋ - 1205	大牟田市		建付地	( )	長方形	北西6 m未舗装私道 北東8 m 角地		１低専 (50,60)
b	大牟田８Ｋ - 708	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西10 m市道 南東9 m 角地		１低専 (50,60)
c	大牟田８Ｋ - 1208	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		１住居 (60,200)
d	大牟田８Ｃ - 402	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	南8 m市道 西4 m 角地		１中専 (70,150)
e	大牟田８Ｃ - 408	大牟田市		建付地	( )	長方形	南6 m市道 北6 m 二方路		１住居 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 23,631	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	23,466	100 / [92.2]	25,451	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	25,500
b	( ) 27,972	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	26,507	100 / [101.8]	26,038		26,000
c	( ) 29,354	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,354	100 / [111.7]	26,279		26,300
d	( ) 21,788	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	21,361	100 / [86.3]	24,752		24,800
e	( ) 29,691	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	29,109	100 / [111.2]	26,177		26,200

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.06	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 -4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +14.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -11.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +9.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**25,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	
⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	一般戸建住宅が中心のため、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていないことから収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市宮原町２丁目６６番３８	2927000186657-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(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
大牟田(県)　－ 3	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　新一

鑑定評価額	4,140,000 円	１㎡当たりの価格	14,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 12日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市神田町１４３番１	②地積（㎡）	280 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (60,160)
台形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	東4 m 市道	水道	大牟田3.7 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	一般住宅の敷地
③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　16 m、規模　280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	４m市道	交通施設	大牟田駅　南東方3.7 km	法令規制	１住居 (60,160)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域である。地域要因に特段の変動が見られず、現状で推移すると予測する。価格水準については、市内でも人口減が大きい地域であるため、下落傾向で推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	一般住宅の敷地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市の住宅地域のうち、荒尾市との市境に近い大牟田市郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、大牟田市内及び近隣市の居住者である。同市内において相対的に高い人口減少率、所得の伸び悩み、物価高騰等により既存の住宅地に対する需要は弱含み傾向にある。中心となる取引価格帯は規模により総額が異なるが、基準地と同程度の規模を想定した場合で中心価格帯は４００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。一方、収益価格については、当該地域は、自己の利用目的での取引を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡及び近時の市場動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大牟田(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳				
前年指定基準地の価格 25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [172.9]	[100.0] / 100	14,800	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +13.0 +53.0 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　14,900 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	人口・世帯数が減少傾向であるため不動産需要は弱いものの、値頃感から市全体として地価は若干のプラス傾向で推移している。
地域要因	価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 512	大牟田市		建付地	( )	不整形	南西12 m市道 北西8 m 角地		１住居 (70,200)
b	大牟田８Ｃ - 1006	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		１住居 (60,160)
c	大牟田８Ｃ - 704	大牟田市		更地	( )	長方形	西7.5 m市道		２住居 (70,200)
d	大牟田８Ｋ - 1206	大牟田市		更地	( )	長方形	北8 m市道		２住居 (60,200)
e	大牟田８Ｋ - 6	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	西3.7 m市道 北3 m 東2.9 m 三方路		１住居 (70,160)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 17,567	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,602	100 [118.0]	14,917	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	14,900
b	( ) 18,047	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,101	100 [123.6]	14,645		14,600
c	( ) 19,645	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	19,743	100 [132.6]	14,889		14,900
d	( ) 19,374	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	19,374	100 [131.3]	14,756		14,800
e	( ) 13,515	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [／]	100 [86.2]	15,600	100 [104.9]	14,871		14,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	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 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.05	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 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.05	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 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	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 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0
			画地 -13.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**14,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨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	当該地域では、自己利用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟で収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市神田町１４３番１	2927000045992-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大牟田(県)　－ 4	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　向野　高洋

鑑定評価額	7,650,000 円	１㎡当たりの価格	23,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字手鎌字高柳１２８９番１	②地積（㎡）	327 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
正方形 1：1	住宅 W 1	一般住宅の中に空地等がみられる郊外の既成住宅地域	東7 m 市道	水道、下水	西鉄銀水1.1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　30ｍ、南　160ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　18 m、規模　320 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	7m市道	交通施設	西鉄銀水駅北西方1.1 km	法令規制	１住居 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。周辺では比較的高値の取引も見られており、地価は微増傾向にあると予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,400	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。対象基準地の周辺ではミニ開発等が見られており、住宅需要は比較的堅調に推移している。そのため、地価は微増傾向にある。中心となる価格帯は土地が７００万円前後、新築戸建物件が２７００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大牟田(県)　－ 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [109.9]	[100.0] / 100	23,300	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 交通 -2.0 環境 +18.0 行政 -1.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　23,300 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+0.4 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。
地域要因	特に価格形成要因の変動はないが、値ごろ感から地価は微増傾向にある。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｋ - 1105	大牟田市		建付地	( )	ほぼ台形	南東5.2 m市道		１住居 (60,200)
b	大牟田８Ｋ - 1007	大牟田市		更地	( )	袋地等	東4 m市道		１住居 (60,160)
c	大牟田８Ｃ - 1001	大牟田市		底地	( )	ほぼ長方形	北西5.2 m市道		１住居 (60,200)
d	大牟田８Ｃ - 4	大牟田市		建付地	( )	正方形	東6.1 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区
e	大牟田８Ｃ - 402	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	南8 m市道 西4 m 角地		１中専 (70,150)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 23,632	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,632	100 [103.0]	22,944	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,900
b	( ) 21,407	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [90.0]	23,857	100 [100.7]	23,691		23,700
c	( ) 24,202	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	24,202	100 [107.9]	22,430		22,400
d	( ) 21,352	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,437	100 [93.1]	23,026		23,000
e	( ) 21,788	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,361	100 [91.2]	23,422	[100.0] 100	23,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.04	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 -6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -6.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**23,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字手鎌字高柳１２８９番１	2927000129346-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　アセット・インフィニティ
大牟田(県)　－ 5	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　大塚　誠司

鑑定評価額	4,450,000 円	１㎡当たりの価格	22,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市天領町３丁目７番１９	②地積（㎡）	196 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田2.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　120ｍ、西　80ｍ、南　120ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　16 m、規模　190 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m市道	交通施設	大牟田駅南西方2.5 km	法令規制	１住居 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	住宅ローンの金利上昇の影響はそれほど認められないことから、今後、住宅需要が急激に減少することはないものと予測される。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	22,700 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市中心部から南部にかけての住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は周辺の居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心としては土地総額４５０万円程度である。市中心部までやや距離を有する住宅地域であるものの、地域内街路は比較的整然と配置され、比較的閑静な居住環境も形成されていることから、当分の間はこの住環境を維持していくものと予測される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、戸建住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。対象基準地に近接し、類似性等が高い事例を重視するとともに、類似性等がやや低い事例も比較考量する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討も考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
						標準	街路	地域要因 街路
							交通	交通
						化補正	環境	環境
							画地	行政
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		正	行政	その他
							その他	

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大牟田(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳				
						標準	街路	0.0	地域要因 街路	-2.0
							交通	0.0		0.0
						化補正	環境	0.0		+15.0
							画地	0.0	行政	0.0
前年指定基準地の価格 25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [112.7]	[100.0] / 100	22,700	正	行政	0.0		
							その他	0.0	その他	0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　22,700 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	大牟田市の人口は約１０．２万人（令和７年９月時点）、直近６年間では△９．７%と減少傾向で推移している。
地域要因	大牟田市南部の平坦な地勢の住宅地域である。地価水準は概ね中位と判断され、地価は横這い傾向で推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 207	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１住居 (60,200)
b	大牟田８Ｃ - 503	大牟田市		更地	( )	不整形	東6 m市道		商業 (90,300)
c	大牟田８Ｋ - 1206	大牟田市		更地	( )	長方形	北8 m市道		２住居 (60,200)
d	大牟田８Ｃ - 1202	大牟田市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		２住居 (60,160)
e	大牟田８Ｃ - 1208	大牟田市		更地	( )	ほぼ正方形	西10 m市道 北7.5 m 角地		１住居 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 22,515	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	22,515	100 / [99.0]	22,742	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	22,700
b	( ) 19,787	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [99.0]	19,987	100 / [89.0]	22,457		22,500
c	( ) 19,374	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	19,374	100 / [80.8]	23,978		24,000
d	( ) 22,827	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [83.0]	100 / [100.0]	27,502	100 / [120.5]	22,823		22,800
e	( ) 30,251	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	29,717	100 / [133.9]	22,193		22,200

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	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 -11.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +23.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.03	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 +30.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**22,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市天領町３丁目７番１９	2927000136848-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(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　アセット・インフィニティ
大牟田(県)　－ 6	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　大塚　誠司

鑑定評価額	5,110,000 円	１㎡当たりの価格	25,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 17日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字田隈字平松７３番１３				②地積(㎡)	198 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、下水	銀水1.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　120ｍ、南　90ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.5 m、　奥行　約　15 m、　規模　200 ㎡程度、　形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m市道	交通施設	銀水駅北東方1.4 km	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	住宅ローンの金利上昇の影響はそれほど認められないことから、今後、住宅需要が急激に減少することはないものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市中心部から北部にかけての住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は周辺の居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心としては土地総額５００万円程度である。路線商業地域の背後に位置する住宅地域であることから、周辺にはスーパーや飲食店、病院等が所在する等、郊外部にあっても生活利便性は比較的高く、ここ数年、地価は僅かながらではあるが上昇傾向で推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、戸建住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。対象基準地に近接し、地域格差が小さく求められ、住宅地としての類似性等が高いと判断される事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	[100.0] / 100	25,600		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -2.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	大牟田市の人口は約１０．２万人（令和７年９月時点）、直近６年間では△９．７%と減少傾向で推移している。
			（地域要因）	大牟田市郊外の路線商業地域の背後に位置する住宅地域である。周辺に生活利便施設が所在することから、生活利便性は比較的高い。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 201	大牟田市		更地	( )	不整形	南東16 m市道 北5 m 角地		１住居 (70,200)
b	大牟田８Ｃ - 403	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m道路		１低専 (40,60)
c	大牟田８Ｋ - 104	大牟田市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m市道		１住居 (60,160)
d	大牟田８Ｃ - 408	大牟田市		建付地	( )	長方形	南6 m市道 北6 m 二方路		１住居 (70,200)
e	大牟田８Ｃ - 303	大牟田市		建付地	( )	長方形	南7 m市道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 23,904	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [92.7]	25,864	100 [99.8]	25,916	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	25,900
b	( ) 21,232	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	23,591	100 [91.2]	25,867		25,900
c	( ) 27,538	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,538	100 [115.6]	23,822		23,800
d	( ) 29,691	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,109	100 [116.2]	25,051		25,100
e	( ) 31,616	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,616	100 [120.0]	26,347		26,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-1.0	環境	-4.0
			画地	-7.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-2.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 0.00	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	+18.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	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	+15.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 0.00	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	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**25,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字田隈字平松７３番１３	2927000119314-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田(県)　－ 7	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　小林　健一郎

鑑定評価額	4,550,000 円	１㎡当たりの価格	20,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 8日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字歴木字東内畑２８４番３	②地積（㎡）	221 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,150) （その他）
正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北5.8 m 市道	水道、下水	新栄町3.1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　225 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	５．８m市道	交通施設	新栄町駅北東方3.1 km	法令規制	１中専 (60,150)

⑤地域要因の将来予測	従来からの既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。周辺では戸建住宅の新築等が見られ、地価は回復傾向にあると予測する。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	20,600 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域である。需要者の中心は自己の居住用として取得する一次取得者である。人口減少や高齢化の進行により、既存住宅地域における需要は全般的に弱含みであるが、周辺では住宅開発等も散見され、一部の地域では住宅地需要に復調の兆しがある。土地は２２０㎡程度で４５０万円程度、新築の戸建住宅は規模等により異なるが、２，０００～２，５００万円が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する現実の取引事例から求めた実証的かつ市場の実態を反映した価格である。近隣地域は、郊外に位置する既存の戸建住宅地域であり、自己利用が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、鑑定評価額は、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大牟田(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [123.0]	[100.0] / 100	20,800	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　20,600 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味である。
地域要因	住宅開発が散見されるが、地域要因に大きな変動はなく、地価は概ね横ばいで推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 402	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	南8 m市道 西4 m 角地		１中専 (70,150)
b	大牟田８Ｋ - 406	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m道路		１住居 (60,160)
c	大牟田８Ｋ - 1007	大牟田市		更地	( )	袋地等	東4 m市道		１住居 (60,160)
d	大牟田８Ｋ - 202	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	北西2 m市道		１住居 (60,160)
e	大牟田８Ｃ - 506	大牟田市		建付地	( )	ほぼ整形	南5.5 m県道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 21,788	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,361	100 [102.0]	20,942	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	20,900
b	( ) 20,047	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	20,456	100 [101.7]	20,114		20,100
c	( ) 21,407	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [90.0]	23,857	100 [109.1]	21,867		21,900
d	( ) 20,634	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	20,634	100 [99.7]	20,696		20,700
e	( ) 19,926	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,966	100 [100.8]	19,808		19,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 +1.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.03	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 +5.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +14.0	環境 -6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**20,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨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	一般戸建住宅が中心のため、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていないことから収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字歴木字東内畑２８４番３	2927000057559-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大牟田(県)　－ 8　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
大牟田(県)　－ 8	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　新一

鑑定評価額	7,410,000 円	１㎡当たりの価格	29,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 12日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	23,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市長溝町２３番１４外			②地積(㎡)	253 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	長方形 1.5：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	新栄町1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	低層住宅の敷地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　19 m、　奥行　約　13 m、　規模　250 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	４m市道	交通施設	新栄町駅　北東方1.8 km
		法令規制	１住居 (60,160)				
	⑤地域要因の将来予測	中規模住宅が多い区画整然とした既成の住宅地域である。地域要因に特段の変動が見られず、現状で推移すると予測する。価格水準については、人口減が相対的に小さい地域であるため、横ばいで推移すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅の敷地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　29,300　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、大牟田市一円の住宅地域である。主要な需要者は、大牟田市に地縁的選好性を有する一次取得者層である。当該地域は、市内でも人口減が相対的に小さい地域であり、価格水準の値頃感から地価は概ね横這いで推移している。中心となる取引価格帯は規模により総額が異なるが、基準地と同程度の規模を想定した場合で、中心価格帯は７００～８００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。収益価格は試算を試みたが、土地・建物の投資額に見合った賃料水準が形成されていないことから試算できなかった。よって、現実の市場性を反映した比準価格に説得力があることを認め、近時の市場動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 大牟田 － 19 公示価格 29,300 円／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 0.0 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	人口・世帯数が減少傾向であるため不動産需要は弱いものの、値頃感から市全体として地価は若干のプラス傾向で推移している。
			(地域要因)	価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｋ - 1007	大牟田市		更地	( )	袋地等	東4 m市道		１住居 (60,160)
b	大牟田８Ｋ - 104	大牟田市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m市道		１住居 (60,160)
c	大牟田８Ｃ - 408	大牟田市		建付地	( )	長方形	南6 m市道 北6 m 二方路		１住居 (70,200)
d	大牟田８Ｃ - 303	大牟田市		建付地	( )	長方形	南7 m市道		１住居 (60,200)
e	大牟田８Ｃ - 1103	大牟田市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		１住居 (60,200) 居住誘導区域

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 21,407	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [90.0]	23,857	100 [81.8]	29,165	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	29,200
b	( ) 27,538	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,538	100 [93.9]	29,327		29,300
c	( ) 29,691	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,109	100 [98.8]	29,463		29,500
d	( ) 31,616	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,616	100 [108.2]	29,220		29,200
e	( ) 31,043	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,043	100 [106.1]	29,258		29,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -19.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	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 -7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**29,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	アパートの建築を想定し、収益価格の試算を試みたが、土地・建物の投資額に見合った賃料水準が形成されておらず、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格が試算できなかった。
□ 収益還元法が適用できない場合その理由	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市長溝町２３番１４	2927000146525-0000
2	大牟田市長溝町２３番１５	2927000146526-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
大牟田(県)　－ 9	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　淺川　博範

鑑定評価額	5,860,000 円	１㎡当たりの価格	27,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市中白川町３丁目２６０番２				②地積（㎡）	214 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	新栄町1.8 km		

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　80ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	５m市道	交通施設	新栄町駅北東方1.8 km	法令規制	１住居 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が多い既成住宅地域で、地域要因に特に変動は認められない。小学校や幹線街路への接近性も良好のため、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	27,400 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6) 市場の特性

同一需給圏は、大牟田市内全域の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する第一次取得者層等である。生活利便性が高い地域や人気の小中学校区内、旧来からの優良住宅地の需要は底堅い傾向も見られている。同一需給圏内では、土地は２００㎡前後で５００～７００万円台程度、新築の戸建物件では３０００万円前後、中古物件では諸経費込で１０００万円台が取引の中心である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。自己居住用としての取引が支配的で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少なく、旧来からの地主が自己所有地に賃貸住宅を建築するケースがほとんどである。さらに、建築費の高騰で収益価格がマイナスになっている。したがって、周辺取引の実態を考慮し、現実の市場を反映した実証性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大牟田(県) － 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 29,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.8]	[100.0] / 100	27,200	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 0.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　27,400 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）緩やかなインフレ基調、金利と株価の上昇が続いているが、中東情勢が見通せない中、当市全体の不動産需要は底堅く推移している。

（地域要因）価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。市内でも比較的良好な住宅地域であるため需要は底堅く推移している。

（個別的要因）特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 1003	大牟田市		建付地	( )	袋地等	西4 m市道		１住居 (60,160)
b	大牟田８Ｋ - 104	大牟田市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m市道		１住居 (60,160)
c	大牟田８Ｋ - 1007	大牟田市		更地	( )	袋地等	東4 m市道		１住居 (60,160)
d	大牟田８Ｋ - 406	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m道路		１住居 (60,160)
e	大牟田８Ｃ - 303	大牟田市		建付地	( )	長方形	南7 m市道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 25,648	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	26,224	100 [93.1]	28,168	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	28,200
b	( ) 27,538	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,538	100 [100.0]	27,538		27,500
c	( ) 21,407	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [90.0]	23,857	100 [91.1]	26,188		26,200
d	( ) 20,047	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	20,456	100 [85.6]	23,897		23,900
e	( ) 31,616	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,616	100 [101.0]	31,303		31,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**27,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨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	アパートの建築を想定し、収益価格の試算を試みたが、土地・建物の投資額に見合った賃料水準が形成されておらず、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格が試算できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市中白川町３丁目２６０番２	2927000102796-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
大牟田(県)　－ 10	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　淺川　博範

鑑定評価額	3,980,000 円	１㎡当たりの価格	11,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字今山字北本村２５９９番２			②地積（㎡）	355 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) （その他） 土砂災害警戒区域
	長方形 1.2：1	住宅 Ｗ 2	一般住宅、寺院が混在する山麓の住宅地域	南西5 m 市道、 北西側道	水道	新栄町4.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　180ｍ、西　120ｍ、南　100ｍ、北　110ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　17 m、　規模　340 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：５m市道　交通施設：新栄町駅　東方4.8 km　法令規制：「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に変動は見られない。市内でも利便性が低い郊外の調整区域内であるが、近年では新規の建て込みも散見される。全般的に需要は低調なため、地価は横ばいから微減傾向が続くと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は大牟田市郊外の農家住宅地域のほか、隣接市までを含む広域である。近隣地域は三池山登山道につながり、歴史的な寺院も見られる山麓の集落である。市街化調整区域であるため、基本的に需要者の広がりに欠けるが、近年は比較的新しい戸建住宅の建て込みも散見される。近隣周辺での取引事例は少ないため、市街化区域まで拡げて収集選択した。需要の中心となる価格帯は、概ね３００～４００㎡の土地で４００万円前後と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。当該地域は、自用の持家主体の農家集落地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法が適用できなかった。したがって、比準価格を採用し、さらに市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）緩やかなインフレ基調、金利と株価の上昇が続いているが、中東情勢が見通せない中、当市全体の不動産需要は底堅く推移している。 （地域要因）価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。郊外のため土地需要はやや弱い。 （個別的要因）特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	みやま８Ｃ - 207	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	南12 m県道		「調区」(70,200)
b	みやま８Ｃ - 715	みやま市		更地	( )	不整形	西10 m国道		「調区」(70,200)
c	みやま８Ｃ - 208	みやま市		建付地	( )	袋地等	南東13 m県道		「調区」(70,200)
d	大牟田８Ｃ - 406	大牟田市		建付地	( )	ほぼ台形	南西2 m道路		１中専(60,150)
e	大牟田８Ｋ - 203	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		１住居(60,160)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 10,000	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,850	100 [98.3]	10,020	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100	10,200
b	( ) 13,588	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [81.0]	16,775	100 [117.8]	14,240		14,500
c	( ) 5,623	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	7,920	100 [84.0]	9,429		9,620
d	( ) 10,678	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [77.8]	13,725	100 [120.0]	11,438		11,700
e	( ) 9,642	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [90.0]	10,713	100 [108.0]	9,919		10,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 -0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+4.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+2.0	環境	+10.0
			画地	-19.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			画地	-30.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	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	0.0
			画地	-22.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	+20.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 0.00	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	-10.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+20.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**11,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨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が多く、公法規制により市街化を抑制される地域でもあり、賃貸市場が形成されていないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字今山字北本村２５９９番２	2927000014297-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田(県)　－ 11	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　小林　健一郎

鑑定評価額	4,910,000 円	１㎡当たりの価格	21,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 8日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字歴木字平野山１８０７番９８３			②地積(㎡)	225 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,150) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5 m 市道	水道、下水	新栄町2.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　16 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：５m市道	交通施設：新栄町駅南東方2.6 km　法令規制：１中専 (60,150)
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域として熟成しており、地域内に特段の変動要因はないことから、今後も概ね現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域であり、需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者である。人口減少や高齢化の進行により、郊外の既存住宅地域における需要は全般的に弱含みであるが、割安感が認められる地域では住宅地需要に復調の兆しがある。土地は２２０㎡程度で４８０万円程度、新築の戸建住宅は規模等により異なるが、２，０００～２，５００万円が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用を目的とした一般戸建住宅の敷地としての取引が中心であり、賃貸市場は形成されていないことから収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [117.6]	[100.0] / 100	21,800		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-2.0 域　交通　0.0 要　環境　+20.0 因　行政　0.0 　その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 21,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味である。
			(地域要因)	郊外の区画整然とした既存住宅地域で地域要因に変動はないが、一部で住宅地需要の回復がみられ、地価は微増傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 402	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	南8 m市道 西4 m 角地		１中専 (70,150)
b	大牟田８Ｋ - 406	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m道路		１住居 (60,160)
c	大牟田８Ｋ - 1007	大牟田市		更地	( )	袋地等	東4 m市道		１住居 (60,160)
d	大牟田８Ｃ - 3	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 北6 m 角地		２中専 (70,200)
e	大牟田８Ｋ - 1105	大牟田市		建付地	( )	ほぼ台形	南東5.2 m市道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 21,788	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	21,361	100 / [100.0]	21,361	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	21,400
b	( ) 20,047	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	20,456	100 / [98.8]	20,704		20,700
c	( ) 21,407	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	23,857	100 / [101.9]	23,412		23,400
d	( ) 22,277	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	21,628	100 / [96.0]	22,529		22,500
e	( ) 23,632	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	23,632	100 / [111.1]	21,271		21,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +1.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**21,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	一般戸建住宅が中心のため、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていないことから収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字歴木字平野山１８０７番９８３	2927000057749-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月 24 日提出
大牟田(県)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
大牟田(県)　－ 12	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　中園　二郎

鑑定評価額	4,900,000 円	１㎡当たりの価格	21,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 13日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市宮坂町２０番４				②地積（㎡）	230 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他）
	台形 1：1	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅、神社等が混在する既成住宅地域	東7.5 m 市道	水道、下水	大牟田1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　225 ㎡程度、形状 ほぼ整形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：７．５m市道　交通施設：大牟田駅南東方1.3 km　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	大牟田市中心部に近い、一般住宅を主とする既成住宅地域である。地勢や住環境等により需要は相対的に弱含みであったが、周辺では取引がやや増加、地価は横這い傾向が継続するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、「大牟田」「新栄町」駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の１次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多い。大牟田駅南部～南西部の平坦地や品等優る地域では需要は回復し高値取引も散見されるが、街路条件や地勢等劣る地域の需要は依然低迷しており、取引価格も低調に推移している。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は５００～７００万円、新築の戸建の物件は２，３００万円前後が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、かつ基準地が継続地点であることや、周辺の成約状況・売り物件の推移及び住宅地としての利便性・快適性などの立地条件や代替・競争力等の程度をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県) － 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -3.0／交通 -2.0／環境 +45.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 29,300 円／㎡	[100.0]／100	100／[100.0]	100／[137.8]	[100.0]／100	21,300			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 21,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）大牟田市は人口減少が止まらない。土地取引件数は年間１，０００件強、新設住宅着工戸数は年間３００件を切り、大幅に減少した。
			（地域要因）近隣地域は相対的に住宅地としての快適性やや劣るものの、市中心部に近い住宅地の地価は落ち着いており横ばい傾向にある。
			（個別的要因）変動要因は特にない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 204	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１住居 (60,160)
b	大牟田８Ｃ - 208	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,400)
c	大牟田８Ｃ - 205	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１中専 (60,150)
d	大牟田８Ｃ - 3	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 北6 m 角地		２中専 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 18,100	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,100	100 / [86.4]	20,949	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	20,900
b	( ) 29,490	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	28,631	100 / [133.5]	21,446		21,400
c	( ) 14,915	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,915	100 / [79.6]	18,737		18,700
d	( ) 22,277	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	21,628	100 / [101.7]	21,266		21,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +42.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -18.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　21,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨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地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市宮坂町２０番４	2927000187034-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　アセット・インフィニティ
大牟田(県)　－ 13	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　大塚　誠司

鑑定評価額	21,100,000 円	１㎡当たりの価格	45,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	36,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市正山町６６番１			②地積（㎡）	465 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ都心に近い閑静な住宅地域	東8 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　50ｍ、南　90ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　30 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：８m市道　交通施設：大牟田駅　南方1.2 km　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路の背後に位置するものの、区画整然とした閑静な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの良好な居住環境が維持されていくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格　45,300　円／㎡		
	収益還元法：収益価格　／　円／㎡		
	原価法：積算価格　／　円／㎡		
	開発法：開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市中心部の住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は周辺の居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心は土地面積によりややバラツキが出るものの、総額２，１００万円程度である。古くから高所得者層が多く居住し、品等の良い優良住宅地域として名高いことから、今後も人気の高い住宅地域として需要は堅調に推移し、良好な居住環境も維持されていくものと予測される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格の試算を試みたが、土地・建物の投資額に見合った賃料水準が形成されておらず、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格が試算できなかった。一方、類似性等が高いと判断される事例を重視する等して求めた比準価格は、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討等をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 大牟田 － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 / 交通 -2.0 / 環境 -30.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	公示価格 29,300 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[65.2]	[100.0]/100	44,900			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県) － 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 / 交通 -2.0 / 環境 -30.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 29,300 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[65.2]	[100.0]/100	44,900			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 45,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：大牟田市の人口は約１０．２万人（令和７年９月時点）、直近６年間では△９．７%と減少傾向で推移している。 地域要因：大牟田市内の住宅地域の中でも、品等の良い住宅地域であることから、地価は僅かながらではあるが上昇傾向で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｋ - 1204	大牟田市		更地	( )	長方形	北東5.6 m市道		１住居 (60,200)
b	大牟田８Ｃ - 505	大牟田市		建付地	( )	不整形	北東15 m県道		１住居 (60,200)
c	大牟田８Ｃ - 302	大牟田市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		１住居 (60,200)
d	大牟田８Ｃ - 304	大牟田市		建付地	( )	長方形	東5.5 m市道 南5.3 m 角地		１住居 (70,200)
e	大牟田８Ｃ - 1203	大牟田市		更地	( )	長方形	南東8.8 m市道		商業 (90,400) 駐車付置義務

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 42,984	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	43,113	100 / [95.1]	45,334	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,300
b	( ) 50,639	100 / [120.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	44,420	100 / [96.9]	45,841		45,800
c	( ) 39,633	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	39,792	100 / [85.4]	46,595		46,600
d	( ) 37,843	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.8]	39,660	100 / [86.2]	46,009		46,000
e	( ) 51,617	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	51,617	100 / [121.9]	42,344	[100.0] / 100	42,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	買進み	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**45,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	アパートの建築を想定し、収益価格の試算を試みたが、土地・建物の投資額に見合った賃料水準が形成されておらず、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格が試算できなかった。
□ 収益還元法が適用できない場合その理由	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市正山町６６番１	2927000092486-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田(県)　－ 14	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　小林　健一郎

鑑定評価額	6,940,000 円	１㎡当たりの価格	25,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 8日	(６)路線価	[令和 8年1月]	20,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市諏訪町２丁目１２３番		②地積（㎡）	271 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田2.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　21 m、規模　270 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４m市道　交通施設：大牟田駅南西方2.1 km　法令規制：１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。近隣地域の周辺では高価格帯の取引も見られはじめ、徐々にではあるが、地価は上昇傾向に推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格　25,600　円／㎡		
	収益還元法：収益価格　／　円／㎡		
	原価法：積算価格　／　円／㎡		
	開発法：開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域であり、需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者である。人口減少や高齢化の進行により、既存住宅地域における需要は全般的に弱含みであるが、割安感が認められる地域では住宅地需要に復調の兆しがある。土地は２７０㎡程度で７００万円程度、新築の戸建住宅は規模等により異なるが、２，５００～３，０００万円が需要の中心である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する現実の取引事例から求めた実証的かつ市場の実態を反映した価格である。近隣地域は、戸建住宅を中心とした既存の住宅地域であり、自己利用が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、鑑定評価額は、比準価格をもって、上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味である。
			（地域要因）	旧来からの住宅地域であり、地域要因に変動はないが、住宅地需要は一部で回復傾向にあり、地価は微増傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｋ - 1205	大牟田市		建付地	( )	長方形	北西6 m未舗装私道 北東8 m 角地		１低専 (50,60)
b	大牟田８Ｃ - 1202	大牟田市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		２住居 (60,160)
c	大牟田８Ｋ - 708	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西10 m市道 南東9 m 角地		１低専 (50,60)
d	大牟田８Ｋ - 1208	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		１住居 (60,200)
e	大牟田８Ｋ - 705	大牟田市		更地	( )	台形	東6.5 m市道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 23,631	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,466	100 [91.9]	25,534	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,500
b	( ) 22,827	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [83.0]	100 [100.0]	27,502	100 [109.0]	25,231		25,200
c	( ) 27,972	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	26,507	100 [107.0]	24,773		24,800
d	( ) 29,354	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,354	100 [107.1]	27,408		27,400
e	( ) 27,800	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	28,050	100 [113.3]	24,757	[100.0] 100	24,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**25,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨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	建物の初期投資額及び土地価格に見合う賃料を収受できないことから収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市諏訪町２丁目１２３番	2927000110861-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月 24 日提出
大牟田(県)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　アセット・インフィニティ
大牟田(県)　－ 15	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　大塚　誠司

鑑定評価額	9,290,000 円	１㎡当たりの価格	33,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市小浜町３６番８				②地積 (㎡)	279 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅、大型店舗等が混在する商住混在地域	南6.7 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田700 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　80ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.5 m、　奥行　約　15 m、　規模　280 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６．７m市道	交通施設	大牟田駅西方700 m	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	住宅ローンの金利上昇の影響はそれほど認められないことから、今後、住宅需要が急激に減少することはないものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　33,300　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市中心部の住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は周辺の居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心としては土地総額９３０万円程度である。大牟田駅から徒歩圏内に位置し、周辺には小中学校や大型スーパー等も所在する等、生活利便性は高く、更に、区画整然とした街路が配置され、比較的閑静な居住環境も形成されていることから、今後もこの住環境が維持されていくものと予測される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、戸建住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。地域格差が小さく求められ、住宅地としての類似性等が高いと判断される事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 大牟田 － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳								
	公示価格 29,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.4]	[100.0] / 100	33,100	標準	街路	0.0	地域	街路	-2.0			
								交通	0.0		交通	-3.0			
							化	環境	0.0	要因	環境	-7.0			
							補正	画地	0.0		行政	0.0			
								行政	0.0		その他	0.0			
								その他	0.0						

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県) － 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳								
	前年指定基準地の価格 29,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.4]	[100.0] / 100	33,100	標準	街路	0.0	地域	街路	-2.0			
								交通	0.0		交通	-3.0			
							化	環境	0.0	要因	環境	-7.0			
							補正	画地	0.0		行政	0.0			
								行政	0.0		その他	0.0			
								その他	0.0						

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	大牟田市の人口は約１０．２万人（令和７年９月時点）、直近６年間では△９．７%と減少傾向で推移している。
			地域要因	大牟田駅まで徒歩圏内の住宅地域であり、周辺には小中学校や大型スーパーも所在することから、地価は微増傾向で推移している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 701	大牟田市		更地	( )	長方形	南8 m市道 西8 m 角地		商業 (100,400)
b	大牟田８Ｃ - 305	大牟田市		更地	( )	長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)
c	大牟田８Ｃ - 208	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,400)
d	大牟田８Ｋ - 1208	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		１住居 (60,200)
e	大牟田８Ｋ - 308	大牟田市		更地	( )	ほぼ整形	北西16 m市道 北東4 m 角地		１住居 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 31,877	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	31,227	100 / [92.0]	33,942	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	33,900
b	( ) 30,244	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,365	100 / [92.1]	32,970		33,000
c	( ) 29,490	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	28,631	100 / [85.9]	33,331		33,300
d	( ) 29,354	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,354	100 / [86.4]	33,975		34,000
e	( ) 38,804	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	37,674	100 / [121.2]	31,084		31,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**33,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市小浜町３６番８	2927000076983-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田(県)　－ 16	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　小林　健一郎

鑑定評価額	4,340,000 円	１㎡当たりの価格	17,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 8日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市新勝立町４丁目７番１１		②地積(㎡)	245 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス	大牟田3.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　60ｍ、南　100ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　20 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：５m市道	交通施設：大牟田駅南東方3.8 km	法令規制：１低専 (40,60)
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地からやや遠い大牟田市南部に位置する戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、今後も概ね現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域であり、特に土地価格水準が低い郊外の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、地縁的選好性を有する一次取得者である。人口減少から郊外部における不動産市況は長期間低迷しており、需要は弱含みである。取引きの中心価格帯は、土地のみであれば２５０㎡で４５０万円程度、新築戸建では土地建物の総額が２，０００～２，５００万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する現実の取引事例から求めた実証的かつ市場の実態を反映した価格である。近隣地域は、郊外に位置する既存の戸建住宅団地であり、アパート等の収益物件はなく、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。従って、鑑定評価額は、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 25,500 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [139.9]	[100.0] / 100	18,300		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味である。
			(地域要因)	郊外に位置する既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、住宅地需要が弱いことから、地価は微減傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 213	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	東9.5 m県道		１住居 (60,200)
b	大牟田８Ｃ - 402	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	南8 m市道 西4 m 角地		１中専 (70,150)
c	大牟田８Ｋ - 1206	大牟田市		更地	( )	長方形	北8 m市道		２住居 (60,200)
d	大牟田８Ｃ - 503	大牟田市		更地	( )	不整形	東6 m市道		商業 (90,300)
e	大牟田８Ｋ - 6	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	西3.7 m市道 北3 m 東2.9 m 三方路		１住居 (70,160)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 21,386	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,365	100 [118.6]	18,014	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,000
b	( ) 21,788	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,361	100 [114.2]	18,705		18,700
c	( ) 19,374	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	19,374	100 [112.4]	17,237		17,200
d	( ) 19,787	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [99.0]	19,987	100 [115.4]	17,320		17,300
e	( ) 13,515	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [／]	100 [86.2]	15,600	100 [90.9]	17,162	[100.0] 100	17,200

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -13.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**17,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨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	一般戸建住宅が中心のため、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていないことから収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市新勝立町４丁目７番１１	2927000084218-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大牟田(県)　５ － １　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
大牟田(県)　５ － １	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　中園　二郎

鑑定評価額	6,140,000 円	１㎡当たりの価格	41,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 13日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	32,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市日出町１丁目１番３		②地積(㎡)	148 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	店舗兼住宅 Ｓ 4	低層の店舗等が多い国道沿いの商業地域	南東30 m 国道	水道、ガス、下水	新栄町550 m

商業
(80,400)
準防
（その他）
駐車付置義務
(90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約 12.5 m、奥行　約 12 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：３０m国道 / 交通施設：新栄町駅東方550 m / 法令規制：商業 (90,400) 準防 駐車付置義務		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに事務所ビル・店舗併用住宅・マンション等が混在する市中心部に近い商業地域である。市全体での商業地需要は回復途上にあるが、当該地域は高値取引が散見、地価は当面微増傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	28,100 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、大牟田市内のＪＲ・西鉄駅前の商業地域や住商混在地域及び幹線道路沿いの小売店舗・自動車関連店舗の多い商業地域。需要の中心は地元の個人・法人事業者が主体であるが、商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により、商業中心は既存商業地から郊外へとシフトしている。取引件数も少なく、取引価格も取引動機等まちまちで、規模・用途によっては高値取引も見られるものの、中心となる価格帯は見出せない状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に着目した行動が見られることから賃貸建物を想定したが、昨今の経済事情では投資に見合った収益の確保が困難であることから、収益価格は低位に試算された。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、周辺での大型店舗や沿道サービス店舗等の進出動向並びに用途多様性の程度、近年の取引件数と取引価格の推移をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県) 5 － 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 51,000 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[123.4]	[100.0]/100	41,300		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +21.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：大牟田市は人口減少が止まらない。土地取引件数は年間１，０００件強、新設住宅着工戸数は年間３００件を切り、大幅に減少した。 地域要因：近年近隣地域及びその周辺では、取引動機や用途・規模等により差異はあるものの高値取引が増加している。 個別的要因：変動要因は特にない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 203	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東14.5 m市道 北西4 m 角地		商業 (100,400)
b	大牟田８Ｃ - 401	大牟田市		建付地	( )	不整形	南30 m市道 東8 m 角地		１住居 (70,200)
c	大牟田８Ｃ - 603	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	東8 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400)
d	大牟田８Ｃ - 1203	大牟田市		更地	( )	長方形	南東8.8 m市道		商業 (90,400) 駐車付置義務
e	大牟田８Ｃ - 1005	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	南西25 m県道 南東4 m 角地		商業 (100,371)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 44,774	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	43,470	100 / [98.8]	43,998	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	44,000
b	( ) 26,786	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [86.7]	34,328	100 / [85.5]	40,150		40,200
c	( ) 54,810	100 / [140.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	37,584	100 / [90.2]	41,667		41,700
d	( ) 51,617	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	51,617	100 / [119.2]	43,303		43,300
e	( ) 32,554	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	33,595	100 / [85.5]	39,292		39,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	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 -10.0
			画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
c	限定価格	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**42,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	8,327,352	2,123,703	6,203,649	6,048,000	155,649	(0.9608) 149,548	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	4,154,111 円　(28,100 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	118.00	S　4 F	454.00

⑤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
商業 駐車付置義務 準防	90 %	400 %	400 %	148 ㎡	12.0 m× 12.0 m	前面道路： 国道　30.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ店舗、２～４Ｆ１ＬＤＫ共同住宅各階３戸。	⑦有効率の理由　90.0 %	鉄骨造の店舗付共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	100.00	90.0	90.00	2,120	190,800	6.0	1,144,800
2 ～ 3	共同住宅	118.00	90.0	106.20	1,680	178,416	3.0	535,248
4 ～ 4	共同住宅	118.00	90.0	106.20	1,700	180,540	3.0	541,620
～								
～								
計		454.00	90.0	408.60		728,172		2,756,916

⑨年額支払賃料	728,172 円 × 12ケ月 ＝	8,738,064 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	8,738,064 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	436,903 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		8,301,161 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,756,916 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	26,191 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	8,327,352 円 (56,266 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,684 円/㎡ 月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　3 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	540,000 円	108,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	436,903 円	8,738,064 × 5.0 %
③公租公課	土地 12,800 円	査定額
	建物 918,000 円	108,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	108,000 円	108,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	108,000 円	108,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,123,703 円 （ 14,349 円／㎡ ）	（経費率 25.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	108,000,000 円	230,000 円／㎡× 454.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0560	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 40 % + 0.0877 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,048,000 円 (40,865 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		8,327,352 円
②総費用		2,123,703 円
③純収益 ①－②		6,203,649 円
④建物等に帰属する純収益		6,048,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		155,649 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		149,548 円 (1,010 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

4,154,111 円　（ 28,100 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市日出町１丁目１番３	2927000156266-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８ 年　７月 24 日提出
大牟田(県)　５ － ２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大牟田(県)　５ － ２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　向野　高洋

鑑定評価額	19,600,000 円	１㎡当たりの価格	35,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８ 年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８ 年　７月 10 日	(６)路線価	[令和 ８年１月]	29,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８ 年　６月 26 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市白金町１７４番		②地積(㎡)	546 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1：2	事務所兼車庫 ＲＣ ２	事務所、店舗等が混在する国道沿いの商業地域	北西25 m 国道	水道、ガス、下水	大牟田1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　34 m、規模　540 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：２５m国道　交通施設：大牟田駅南西方1.2 km　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域であり、特に地域要因の変動は見られない。背後の住宅地域では高い価格水準の取引も見られ、今後、地価は回復しつつあると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	21,100 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の商業地域及び住商混在地域と判定した。典型的需要者は自己の業務用として取得しようとする個人若しくは法人事業者が中心である。対象基準地背後の住宅地域では不動産取引が見られているが、近隣地域及び周辺の商業地の需要は動きが依然として弱く、地価は横ばい傾向にある。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県)　５ － ５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 51,000 円／㎡	[100.0]／100	100／[100.0]	100／[142.9]	[100.0]／100	35,700		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。
			(地域要因)	特に価格形成要因の変動は無く、地価は横ばい傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 305	大牟田市		更地	( )	長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)
b	大牟田８Ｋ - 607	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西8 m市道 南東4.2 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務
c	大牟田８Ｃ - 401	大牟田市		建付地	( )	不整形	南30 m市道 東8 m 角地		１住居 (70,200)
d	大牟田８Ｃ - 1005	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	南西25 m県道 南東4 m 角地		商業 (100,371)
e	大牟田８Ｃ - 306	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	南38 m県道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 30,244	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,365	100 / [83.7]	36,278	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	36,300
b	( ) 13,591	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [30.0]	100 / [123.6]	36,323	100 / [101.2]	35,892		35,900
c	( ) 26,786	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [86.7]	34,328	100 / [95.8]	35,833		35,800
d	( ) 32,554	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	33,595	100 / [101.0]	33,262		33,300
e	( ) 34,435	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	34,435	100 / [95.1]	36,209	[100.0] / 100	36,200

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-11.0	交通・接近	0.0	環境	-6.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-9.0	交通・接近	+2.0	環境	+9.0
			画地	+23.6	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+3.0	環境	-6.0
			画地	-13.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	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	0.0
			画地	-3.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-1.0	環境	-3.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：**36,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,022,489	706,580	2,315,909	1,869,560	446,349	(0.9794) 437,154	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	11,504,053 円　(21,100 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	160.00	S　1 F	160.00

⑤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
商業 準防	90 %	400 %	400 %	546 ㎡	17.0 m× 38.0 m	前面道路： 国道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗（一棟貸し）	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	1,550	248,000	6.0 3.0	1,488,000 744,000
～								
～								
～								
～								
計		160.00	100.0	160.00		248,000		1,488,000 744,000

⑨年額支払賃料	248,000 円 × 12ケ月 ＝	2,976,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されており計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,976,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	148,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,827,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,488,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	14,136 円
⑯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 %) 744,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	181,153 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,022,489 円　(5,536 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,657 円/㎡ 月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	154,000 円	30,800,000 × 0.5 %
②維持管理費	89,280 円	2,976,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 139,900 円	査定額
	建物 261,800 円	30,800,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	30,800 円	30,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	30,800 円	30,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	706,580 円 （ 1,294 円／㎡ ）	（経費率 23.4 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.2 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	30,800,000 円	187,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0607	0.0426 × 躯体部分 40 % + 0.0566 × 仕上部分 30 % + 0.0889 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,869,560 円 （ 3,424 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,022,489	円
②総費用	706,580	円
③純収益　①－②	2,315,909	円
④建物等に帰属する純収益	1,869,560	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	446,349	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	437,154 円 （ 801	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

11,504,053 円　（ 21,100 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市白金町１７４番	2927000104704-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大牟田(県)　5 － 3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
大牟田(県)　5 － 3	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　淺川　博範

鑑定評価額	5,310,000 円	１㎡当たりの価格	28,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字歴木字大水口３６５番６	②地積（㎡）	185 （　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
長方形 1：2	店舗兼住宅 S 3	低層の小売店舗等が建ち並ぶ県道沿いの近隣商業地域	北18 m 県道	水道、下水	新栄町3.3 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　250ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　18 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１８m県道	交通施設	新栄町　北東方3.3 km	法令規制	近商 (90,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	銀行や小売店舗等が建ち並ぶ県道沿線の商業地域であり、地域要因に特に変動は見られない。やや郊外に所在するが、背後地との地価バランスから地価は底堅いと予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内幹線沿いの商業地域である。小売店舗等が建ち並ぶ準幹線道路沿いの既成商業地域で、銀行、美容室、小売店舗等近隣型の商業店舗で構成される。繁華性の低い商業地域であることから市外からの参入は少なく、地縁性の認められる店舗兼住宅を利用する個人事業者が需要者の中心である。取引の中心となる価格帯は規模や業種等により把握が困難であるが、単価的には標準的な規模で９万円～１０万円／坪が中心になると思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市郊外の近隣型の商業地域であり、貸店舗等の賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、不動産の価格形成は取引市場を前提としてなされている。収益価格の試算を試みたが、建築費の高騰により、建物投資額が増大し、建物に帰属する純収益が大きくなり、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格が試算できなかった。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　28,700 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）緩やかなインフレ基調、金利と株価の上昇が続いているが、中東情勢が見通せない中、当市全体の不動産需要は底堅く推移している。

（地域要因）価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。公共交通利便性や商業繁華性は低いが、値頃感が広がっている。

（個別的要因）特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 201	大牟田市		更地	( )	不整形	南東16 m市道 北5 m 角地		１住居 (70,200)
b	大牟田８Ｃ - 306	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	南38 m県道		１住居 (60,200)
c	大牟田８Ｃ - 606	大牟田市		建付地	( )	不整形	東25 m県道 南8 m 角地		商業 (100,400)
d	大牟田８Ｃ - 1208	大牟田市		更地	( )	ほぼ正方形	西10 m市道 北7.5 m 角地		１住居 (70,200)
e	大牟田８Ｋ - 105	大牟田市		建付地	( )	ほぼ台形	北西15 m市道		商業 (90,400)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 23,904	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [92.7]	25,864	100 / [100.0]	25,864	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	25,900
b	( ) 34,435	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	34,435	100 / [100.0]	34,435		34,400
c	( ) 28,338	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	28,946	100 / [113.3]	25,548		25,500
d	( ) 30,251	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	29,717	100 / [100.0]	29,717		29,700
e	( ) 30,661	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	30,661	100 / [110.0]	27,874		27,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**28,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨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	賃貸用店舗の建築を想定し、収益価格の試算を試みたが、建築費の高騰により、建物投資額が増大し、建物に帰属する純収益が大きくなり、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格が試算できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字歴木字大水口３６５番６	2927000061432-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大牟田(県)　５ － ４　　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
大牟田(県)　５ － ４	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　福山　新一

鑑定評価額	4,400,000 円	１㎡当たりの価格	44,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 12日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	35,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市上町２丁目４番１１			②地積（㎡）	100 ( )	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)	
	長方形 1：1.5	事務所兼住宅 W 2	店舗併用住宅、事務所等が混在する商業地域	南西25 m 県道	水道、ガス、下水	大牟田700 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　120ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層の店舗併用住宅の敷地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　13 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	２５m県道	交通施設	大牟田駅　南東方700 m	法令規制 商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域である。特に地域要因の変動は見られず、現状で推移すると予測する。価格水準については、値頃感があり、周辺での取引も散見されるようになっているため、横ばいで推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡					
	原価法	積算価格	／ 円／㎡					
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡					
(6)市場の特性	当該地域は、県道沿いに低層の店舗、事務所併用住宅、共同住宅等が混在している商業地域である。需要者の中心は、自己使用目的の店舗・事務所として使用する個人事業主等である。長年の地価下落により価格水準に値頃感が出ており、割高な取引も見られるようになった。不動産市況に回復傾向は見られるものの、地価は横ばい傾向である。中心となる価格帯は、取引件数が少なく、規模や目的等により異なるため、把握が難しい状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。収益価格は試算を試みたが、土地・建物の投資額に見合った賃料水準が形成されていないことから試算できなかった。よって、市場性を反映した比準価格に説得力があることを認め、指定基準地との均衡を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県)　５ － ５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 51,000 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [116.5]	[100.0] / 100	43,800		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 44,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	人口・世帯数が減少傾向であるため不動産需要は弱いものの、値頃感から市全体として地価は若干のプラス傾向で推移している。
			地域要因	価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 502	大牟田市		更地	( )	ほぼ台形	北26 m県道		近商 (90,200)
b	大牟田８Ｋ - 105	大牟田市		建付地	( )	ほぼ台形	北西15 m市道		商業 (90,400)
c	大牟田８Ｃ - 203	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東14.5 m市道 北西4 m 角地		商業 (100,400)
d	大牟田８Ｋ - 207	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	北西7.9 m市道		商業 (90,400)
e	大牟田８Ｋ - 1009	大牟田市		更地	( )	ほぼ台形	北西10 m国道		近商 (90,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 30,845	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [88.2]	34,972	100 [77.6]	45,067	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	45,100
b	( ) 30,661	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,661	100 [72.7]	42,175		42,200
c	( ) 44,774	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,470	100 [96.0]	45,281		45,300
d	( ) 60,087	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	60,087	100 [133.0]	45,178		45,200
e	( ) 30,244	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [95.0]	32,090	100 [74.4]	43,132		43,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 -12.0
			画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**44,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円　(円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	賃貸用店舗兼住居の建築を想定し、収益価格の試算を試みたが、建築費の高騰により建物投資額が増大し、建物に帰属する純収益が大きくなり、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格が試算できなかった。
□ 収益還元法が適用できない場合その理由	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市上町２丁目４番１１	2927000043893-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大牟田(県)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　アセット・インフィニティ
大牟田(県)　５－５	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　大塚　誠司

鑑定評価額	9,740,000 円	１㎡当たりの価格	51,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	41,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市不知火町２丁目７番５				②地積(㎡)	191 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 （その他） 駐車付置義務 (90,400)
	長方形 1：2	事務所 ＲＣ 4F 1B	店舗、事務所等が混在する国道沿いの商業地域	南東30 m 国道	水道、ガス、下水	大牟田450 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　120ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、 奥行 約 20 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３０m国道　交通施設：大牟田駅南方450 m　法令規制：商業 (90,400) 準防 駐車付置義務		
	⑤地域要因の将来予測	新栄町駅前の市街地再開発事業が現実に動き出し、目に見える形で周辺に波及効果が及び出すと、中心商業地の地価も上昇していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市内の商業地域のみならず、広域的には県南の市町に所在する商業地域にも及ぶ。需要者は店舗・事務所用地や店舗兼共同住宅用地等を求める法人企業が中心であるが、土地面積により土地総額に大きな開きが現れることから、需要の中心は掴みづらい状況にある。人口減少が続いている大牟田市にあっては、高額な土地取引は散見される程度であり、店舗・事務所需要も限定的であることから、地価は横這い傾向と判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用建物の建築を想定し、収益価格の試算を試みたが、建築費の高騰により、建物投資額が増大し、建物に帰属する純収益が大きくなり、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格は試算できなかった。一方、大牟田市内の事例を重視するとともに、類似性等が認められるその他の事例も比較考量する等して求めた比準価格は、類似性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 51,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 大牟田 5 － 5 公示価格 51,000 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：大牟田市の人口は約１０．２万人（令和７年９月時点）、直近６年間では△９．７%と減少傾向で推移している。 地域要因：近隣地域及び周辺地域においては、事務所ビルの空室がなかなか埋まらない等、店舗・事務所需要は限定的と判断される。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 203	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東14.5 m市道 北西4 m 角地		商業 (100,400)
b	大牟田８Ｃ - 504	大牟田市		更地	( )	不整形	東27 m市道		準工 (60,200)
c	筑後８Ｃ - 601	筑後市		更地	( )	不整形	南25 m国道 北5 m 二方路		（都） (80,200)
d	柳川８Ｃ - 1102	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	東7 m市道		（都）商業 (90,400)
e	大川８Ｋ - 903	大川市		建付地	( )	ほぼ台形	北東15 m国道 北西10 m 角地		（都）商業 (100,400)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 44,774	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,470	100 [84.6]	51,383	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	51,400
b	( ) 36,619	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [90.0]	40,688	100 [79.2]	51,374		51,400
c	( ) 20,715	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [／]	100 [39.6]	52,991	100 [104.5]	50,709		50,700
d	( ) 39,982	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	40,542	100 [84.6]	47,922		47,900
e	( ) 53,497	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	51,051	100 [98.1]	52,040	[100.0] 100	52,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	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 -20.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0
			画地 -43.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 +10.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**51,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	賃貸用建物の建築を想定し、収益価格の試算を試みたが、建築費の高騰により、建物投資額が増大し、建物に帰属する純収益が大きくなり、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格が試算できなかった。
□ 収益還元法が適用できない場合その理由	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市不知火町２丁目７番５	2927000107334-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大牟田(県)　５ － ６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
大牟田(県)　５ － ６	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　中園　二郎

鑑定評価額	20,200,000 円	１㎡当たりの価格	45,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 13日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市岩本新町１丁目５番４外			②地積 (㎡)	447 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 地区計画等 (70,200)
	長方形 1.2：1	店舗兼住宅 W 2	店舗、店舗兼住宅等が増えつつある路線商業地域	南東28 m 県道、背面道	水道、下水	新大牟田250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　150ｍ、南　0ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　18 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：岩本地区地区計画区域内の交流街区	街路：２８m県道	交通施設：新大牟田駅南西方250 m
		法令規制：１住居 (60,200) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	新幹線駅近くの店舗が増えつつある路線商業地域で、地区整備計画等により土地利用方針が定められている。対面の新産業団地の開発が進行中で、地価は当面微増傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	28,300 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、大牟田市内のＪＲ・西鉄駅前の商業地域や住商混在地域及び幹線道路沿いの小売店舗・自動車関連店舗の多い商業地域。需要の中心は地元の個人・法人事業者が主体であるが、商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により、商業中心は既存商業地から郊外へとシフトしている。取引件数も少なく、取引価格も規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に着目した行動が見られることから賃貸建物を想定したが、昨今の経済事情では投資に見合った収益の確保が困難であることから、収益価格は低位に試算された。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、近年の取引件数と取引価格や、周辺の地区整備計画等の動向並びに背後地の拡大の程度と新大牟田駅の乗降客数の推移をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県)　５ － ５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 51,000 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[117.0]	[102.0]/100	44,500		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 +30.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 44,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	大牟田市は人口減少が止まらない。土地取引件数は年間１，０００件強、新設住宅着工戸数は年間３００件を切り、大幅に減少した。
			(地域要因)	近隣地域には新規の進出店舗等はないが、対面する「賑わい交流用地」のプロポーザル方式による契約の推移が注目される。
			(個別的要因)	変動要因は特にない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 306	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	南38 m県道		１住居 (60,200)
b	大牟田８Ｃ - 201	大牟田市		更地	( )	不整形	南東16 m市道 北5 m 角地		１住居 (70,200)
c	大牟田８Ｋ - 103	大牟田市		更地	( )	ほぼ台形	南西10 m県道		１低専 (40,60)
d	大牟田８Ｃ - 505	大牟田市		建付地	( )	不整形	北東15 m県道		１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 34,435	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	34,435	100 / [77.8]	44,261	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	45,100
b	( ) 23,904	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [92.7]	25,864	100 / [57.6]	44,903		45,800
c	( ) 25,644	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	25,567	100 / [55.0]	46,485		47,400
d	( ) 50,639	100 / [120.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	44,420	100 / [101.9]	43,592		44,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 -10.0		
b	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -13.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 -10.0		
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -30.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	買進み	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**45,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,090,825	845,000	2,245,825	1,754,230	491,595	(0.9794) 481,468	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	12,670,211 円　(28,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	150.00	S　1 F	150.00

⑤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 地区計画等	70 %	200 %	200 %	447 ㎡	22.0 m× 18.0 m	前面道路： 県道　28.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	低層店舗を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	１棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,800	270,000	5.0	1,350,000
～								
～								
～								
～								
計		150.00	100.0	150.00		270,000		1,350,000

⑨年額支払賃料	270,000 円× 12ケ月 ＝	3,240,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,240,000 円× 5.0 % ＋ 円× 5.0 % ＝	162,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,078,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,350,000 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	12,825 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円× %× ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円× %× % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,090,825 円　(　6,915 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 1,808 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　1,800 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	144,500 円	28,900,000 × 0.5 %
②維持管理費	162,000 円	3,240,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 235,100 円	査定額
	建物 245,600 円	28,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	28,900 円	28,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,900 円	28,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	845,000 円 （ 1,890 円／㎡ ）	（経費率 27.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.2 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	28,900,000 円	187,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0607	躯体部分 0.0426 × 40 % + 仕上部分 0.0566 × 30 % + 設備部分 0.0889 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,754,230 円 (3,924 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,090,825	円
②総費用	845,000	円
③純収益 ①－②	2,245,825	円
④建物等に帰属する純収益	1,754,230	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	491,595	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	481,468 円 (1,077	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

12,670,211 円　(28,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市岩本新町１丁目５番４	2927000024665-0000
2	大牟田市岩本新町１丁目５番５	2927000024629-0000
3	大牟田市岩本新町１丁目５番６	2927000024632-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大牟田(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　アセット・インフィニティ
大牟田(県)　５－７	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　大塚　誠司

鑑定評価額	55,500,000 円	１㎡当たりの価格	26,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８年　７月 17日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字手鎌字南角平９６８番１				②地積（㎡）	2,134 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) （その他）
	1.5：1	店舗 Ｓ 2	自動車関連営業所、小売店舗等が見られる路線商業地域	東20 m 市道	水道、下水	新栄町1.9 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　40ｍ、南　140ｍ、北　70ｍ				②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　55 m、奥行　約　40 m、規模　2,200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２０m市道	交通施設	新栄町北西方1.9 km	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	広域的に顧客が集客できる路線商業地域であるものの、商業繁華性がやや劣ることから、今後も現状の商業環境で推移していくものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　26,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市内の商業地域のみならず、広域的には柳川市等の県南の商業地域にも及ぶ。需要者は店舗用地等を求める法人企業が中心であるが、土地面積により土地総額に大きな開きが現れることから、需要の中心は掴みづらい状況にある。人口減少が続いている大牟田市にあっては、店舗用地に対する需要はやや限定的であることから、地価が上昇傾向を示すようになるまでにはもう暫く時間がかかるものと判断される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、自己使用の営業所、店舗等から形成された路線商業地域であり、賃貸市場は未成熟と判断されることから、収益還元法の適用は断念した。路線商業地域内に所在し、商業地としての類似性等が高い事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと考えられる。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　26,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	大牟田市の人口は約１０．２万人（令和７年９月時点）、直近６年間では△９．７%と減少傾向で推移している。
			（地域要因）	車両交通量は比較的多いものの、カーディーラー、コンビニ程度の店舗集積で、商業繁華性はやや劣る。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 1005	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	南西25 m県道 南東4 m 角地		商業 (100,371)
b	大牟田８Ｃ - 502	大牟田市		更地	( )	ほぼ台形	北26 m県道		近商 (90,200)
c	大牟田８Ｋ - 105	大牟田市		建付地	( )	ほぼ台形	北西15 m市道		商業 (90,400)
d	みやま８Ｃ - 711	みやま市		更地	( )	台形	東17.2 m市道 西3 m 二方路		（都）商業 (100,400)
e	柳川８Ｃ - 712	柳川市		建付地	( )	不整形	南8.8 m市道 北3.4 m 東4.7 m 三方路		（都）商業 (100,300)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 32,554	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [96.9]	33,595	100 [128.8]	26,083	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	26,100
b	( ) 30,845	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [88.2]	34,972	100 [131.3]	26,635		26,600
c	( ) 30,661	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,661	100 [118.7]	25,831		25,800
d	( ) 22,932	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [102.0]	22,842	100 [89.0]	25,665		25,700
e	( ) 28,543	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	29,456	100 [121.0]	24,344		24,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0
			画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：**26,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨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	幹線市道沿いの路線商業地域であるものの、自己使用の営業所、店舗等から形成された地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字手鎌字南角平９６８番１	2927000127648-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大牟田(県)　５－８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田(県)　５－８	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　小林　健一郎

鑑定評価額	25,000,000 円	１㎡当たりの価格	38,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ８日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字田隈字大坪８２５番１		②地積(㎡)	647 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：2	事務所兼作業所 Ｓ 2	店舗、営業所、病院等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西14 m 国道、 背面道	水道、 下水	銀水700 m

準工
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　150ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　24 m、　奥行　約　27 m、　規模　650 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１４m国道	交通施設：銀水駅北東方700 m
		法令規制：準工(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、今後も概ね現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0 形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	28,400 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市及び周辺市町の商業地域であり、特に幹線道路沿いの商業地域との価格牽連性が強い。需要者はロードサイド事業を展開する法人等が中心となるが、地元個人事業者等も想定される。近隣地域は、比較的自動車交通量が多い地域であり、土地の利用度も高く一定の需要が期待できる。需要の中心となる価格帯は取引属性が地元企業や個人事業者等多様であり、取引規模にもバラツキがあるため見い出せない状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の代替競争関係にある商業地域内の事例を収集し試算していることから、市場の実態を反映した価格である。収益価格は、収益性を反映する価格であるものの、郊外型店舗の賃貸市場の成熟度がやや低いことから、当該試算価格の説得力は相対的に劣る。従って、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大牟田(県)　５－５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 51,000 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [130.0]	[100.0] / 100	39,200		標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他	+4.0 0.0 +25.0 0.0 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 38,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味である。 地域要因：幹線道路沿いに形成された既存の商業地域であり、地域要因に大きな変動はなく、地価は横ばいで推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 1005	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	南西25 m県道 南東4 m 角地		商業 (100,371)
b	大牟田８Ｋ - 1009	大牟田市		更地	( )	ほぼ台形	北西10 m国道		近商 (90,200)
c	大牟田８Ｃ - 305	大牟田市		更地	( )	長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)
d	大牟田８Ｃ - 504	大牟田市		更地	( )	不整形	東27 m市道		準工 (60,200)
e	大牟田８Ｃ - 203	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東14.5 m市道 北西4 m 角地		商業 (100,400)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 32,554	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	33,595	100 / [87.2]	38,526	街路 0.0	38,500
b	( ) 30,244	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	32,090	100 / [81.7]	39,278	交通・接近 0.0	39,300
c	( ) 30,244	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,365	100 / [81.7]	37,166	環境 0.0	37,200
d	( ) 36,619	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	40,688	100 / [97.9]	41,561	画地 0.0	41,600
e	( ) 44,774	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	43,470	100 / [107.8]	40,325	行政 0.0	40,300
									その他 0.0	
									[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -19.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -14.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 0.00	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 -2.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　39,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,765,542	1,313,964	4,451,578	3,739,120	712,458	(0.9794) 697,781	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	18,362,658 円　(28,400 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	320.00	S　1 F	320.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	647 ㎡	24.0 m× 41.0 m	前面道路： 国道 14.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	平家：店舗（一棟貸し）	⑦有効率の理由 100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	320.00	100.0	320.00	1,570	502,400	8.0	4,019,200
～								
～								
～								
～								
計		320.00	100.0	320.00		502,400		4,019,200

⑨年額支払賃料	502,400 円× 12ケ月 ＝	6,028,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	一棟貸しを想定しているため共益費は計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	6,028,800 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝	301,440 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,727,360 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,019,200 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	38,182 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円× %× ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円× %× % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	5,765,542 円 (8,911 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,580 円/㎡ 月額支払賃料 (1,570 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	308,000 円	61,600,000 × 0.5 %
②維持管理費	180,864 円	6,028,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 178,300 円	査定額
	建物 523,600 円	61,600,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	61,600 円	61,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	61,600 円	61,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,313,964 円 (2,031 円／㎡)	(経費率 22.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.2 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	61,600,000 円	187,000 円／㎡× 320.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0607	躯体部分 0.0426 × 40 % + 仕上部分 0.0566 × 30 % + 設備部分 0.0889 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,739,120 円 (5,779 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,765,542	円
②総費用	1,313,964	円
③純収益 ①－②	4,451,578	円
④建物等に帰属する純収益	3,739,120	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	712,458	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	697,781 円 (1,078	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

18,362,658 円　(28,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市大字田隈字大坪８２５番１	2927000121685-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大牟田(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
大牟田(県)　９－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　淺川　博範

鑑定評価額	39,700,000 円	１㎡当たりの価格	12,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市四山町８０番７９		②地積（㎡）	3,305 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	営業所 Ｓ 1	中小規模の倉庫、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域	北西15 m 市道、 背面道	水道	荒尾3.6 km

(2)近隣地域	①範囲	東　260ｍ、西　260ｍ、南　120ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	流通業務地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　46 m、　奥行　約　71 m、　規模　3,300 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１５m市道	交通施設	荒尾駅　北西方3.6 km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	鉱工業生産は減少しているが、三池港への接近性、有明海沿岸道路のさらなる延伸による交通利便性の向上、隣県に半導体産業が集積することを背景に、近隣地域周辺の地価も上昇傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	流通業務地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市及び県内全域の大規模工場地を中心とする工業地帯である。需要者は殆どが全国規模の製造業である。地域経済は三池港を拠点とする製造業が中心の工業地域のほか、熊本県北部に半導体産業が集積しているため、県境である当エリアも流通施設用地や製造業用地需要が年々向上している。市場での需要の中心となる価格帯は、規模や立地条件によって取引価格はそれぞれ異なるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の物流施設、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域で、賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。市場では自社の投資効率性のみに着目して周辺相場との比較で取引を行っている実態を考慮し、実証的な比準価格を標準とし、さらに、今後の同一需給圏の工場の需給動向も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 化 交通 補正 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 化 交通 補正 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +6.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	生産拠点の国内回帰で流通業務地や製造業の工業地の需要は堅調である。大牟田市もその影響を受け土地需要の高まりが見られる。
			(地域要因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。有明海沿岸道路の佐賀県南西部や熊本方面へのさらなる延伸計画もある。
			(個別的要因)	特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｋ - 307	大牟田市		更地	( )	ほぼ整形	北20 m県道 西9 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等
b	みやま８Ｋ - 207	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南14 m県道		（都） (70,200)
c	久留米８Ｃ - 1117	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		（都）準工 (60,200)
d	うきは８Ｋ - 1006	うきは市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南9.5 m国道 東2.1 m 北3.6 m 三方路		準都計 (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 12,423	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[／]	100/[103.0]	12,061	100/[110.0]	10,965	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	11,000
b	( ) 16,666	100/[100.0]	[102.0]/100	100/[／]	100/[100.0]	16,999	100/[117.7]	14,443		14,400
c	( ) 12,682	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[90.0]	14,091	100/[101.9]	13,828		13,800
d	( ) 8,157	100/[100.0]	[104.9]/100	100/[／]	100/[97.9]	8,740	100/[99.0]	8,828		8,830
e	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]		100/[ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.41	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　12,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨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	自用の工場を中心とする工業団地で、賃貸市場自体が成立していないため、収益還元法を適用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大牟田市四山町８０番７９	2927000086534-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		