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
柳川(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
柳川(県)　－ 1	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　的野　泰浩

鑑定評価額	4,360,000 円	１㎡当たりの価格	20,300 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 7日	(6)路線価	[平成 8年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 29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	柳川市立石字新堀９１９番６				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		（都）(70,200)（その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に農地、空地が見られる郊外の住宅地域	北東4.2 m 私道	水道	蒲池250 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　20ｍ、南　70ｍ、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　13 m、奥行　約　16 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．２m私道　交通施設：蒲池駅南東方250 m　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか、農地や空地等も見受けられる住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。		

(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	20,300 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	同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地からやや距離をおく市域北部の一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。全般的な市域の住宅地に係る不動産市況は緩やかな上昇基調にあり、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値圏内に転じたものと考えられる。土地総額では、２００㎡程度で４００万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要者は自己使用目的の取引が中心である。賃貸住宅等はほとんど見られないことから、収益性に基づく価格形成は認められず、収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、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 20,300 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価格変動形成要因の	（一般的要因）	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。
			（地域要因）	柳川市郊外部の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値圏内にあると把握される。
			（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	柳川８Ｃ - 1108	柳川市		底地	( )	不整形	接面道路なし		(都) (70,200)
b	柳川８Ｋ - 607	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道		(都) (70,200)
c	柳川８Ｋ - 106	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道		(都) (70,200)
d	柳川８Ｃ - 610	柳川市		建付地	( )	ほぼ正方形	南14.5 m市道 西6 m 角地		(都) (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	( ) 11,737	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [85.0]	13,808	100 / [76.5]	18,050	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	18,100
b	( ) 20,191	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	20,191	100 / [100.7]	20,051		20,100
c	( ) 17,495	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	19,439	100 / [95.4]	20,376		20,400
d	( ) 26,412	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	25,643	100 / [118.6]	21,621		21,600
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 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 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 +2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +5.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +5.0 / 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 +4.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +20.0 / 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：**20,300** 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	既成市街地に存しており土地の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	近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、利便性・快適性に着目して価格形成がなされており、収益性に馴染まないことから収益還元法の適用を断念した。

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	柳川市立石字新堀９１９番６	2906000089225-0000
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
柳川(県)　－ 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ｉＬａｎｄ
柳川(県)　－ 2	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　柴田　翔平

鑑定評価額	5,460,000 円	１㎡当たりの価格	33,100 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 12日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	柳川市上宮永町字西本田９７番２３外			②地積(㎡)	165 ( )	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	(都)　１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西5 m 市道	水道、下水	西鉄柳川2.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	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　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５m市道　交通施設：西鉄柳川駅南西方2.8 km　法令規制：(都)　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として成熟しており、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	33,100 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	同一需給圏は柳川市中心部及びその周辺の住宅地域一帯である。需要者の中心は市内居住の一次取得者であるが、周辺市町からの転入者も見られる。当該圏域は生活利便性に優れ、宅地分譲も継続的に行われていることから、住宅地需要は概ね堅調に推移している。土地の需要の中心となる価格帯は、近隣地域の標準的画地で５００万円～６００万円程度である。
(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の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、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試算できなかった。したがって、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	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 柳川(県) － 10	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 36,500 円／㎡	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [116.2]	[100.0] / 100	33,100		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　-4.0 域　交通　+10.0 要　環境　+10.0 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 32,800 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 +0.9 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	柳川市では人口は微減、世帯数は微増。利便性の高い中心地の需要は底堅いが、郊外の農家住宅地等の宅地需要は乏しい。
			(地域要因)	柳川市中心部及び周辺の、閑静で良好な住環境を有する住宅地の地価は、緩やかな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	柳川８Ｃ - 1002	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.1 m市道		（都）１住居 (60,164)
b	柳川８Ｋ - 112	柳川市		建付地	( )	長方形	北5.2 m市道		（都）１住居 (60,200)
c	柳川８Ｃ - 605	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m市道 西4 m 角地		（都）１住居 (70,160)
d	柳川８Ｃ - 607	柳川市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6.8 m市道 南6 m 角地		（都） (80,200)
e	柳川８Ｃ - 608	柳川市		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		（都） (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	( ) 28,144	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	28,313	100 / [85.1]	33,270	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	33,300
b	( ) 29,365	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,365	100 / [92.7]	31,677		31,700
c	( ) 32,107	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	31,359	100 / [91.0]	34,460		34,500
d	( ) 24,585	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	24,036	100 / [75.7]	31,752		31,800
e	( ) 23,878	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,045	100 / [74.2]	32,406		32,400

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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -14.0
			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 +1.0	交通・接近 +2.0	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	
c	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 +3.0	環境 -8.0
			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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0
			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 +0.08	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 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**33,100** 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	既成市街地に存し、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	柳川市上宮永町字西本田９７番２３	2906000273268-0000
2	柳川市上宮永町字西本田９８番２３	2906000273273-0000
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
柳川(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ｉＬａｎｄ
柳川(県)　－ 3	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　柴田　翔平

鑑定評価額	4,930,000 円	１㎡当たりの価格	16,000 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	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29 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	柳川市田脇字村中東８８８番１			②地積(㎡)	308 ( )	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	(都)(70,200)（その他）
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	北4.5 m 市道	水道	西鉄柳川3.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、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　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．５m市道　交通施設：西鉄柳川駅西方3.9 km　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する旧来からの住宅地域であり、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　16,000　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	同一需給圏は柳川市外縁部に位置する住宅地域一帯である。主たる需要者は、一般住宅・農家住宅の取得を目的とする当該圏域に地縁的選好性を有する個人が中心であり、需要は限定的である。利便性に劣る市外縁部においては、人口減少や高齢化の進行等を背景に需要はやや弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、画地規模・接面道路・周辺環境等の条件により価格水準に幅がみられ、一概に見出しがたい状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅・農家住宅等が混在する住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため収益価格を試算することはできなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、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	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 柳川(県) － 1	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 20,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [127.5]	[100.0] / 100	15,900		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　-1.0 域　交通　+15.0 要　環境　+12.0 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 16,100 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価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	柳川市では人口は微減、世帯数は微増。利便性の高い中心地の需要は底堅いが、郊外の農家住宅地等の宅地需要は乏しい。
			(地域要因)	農家住宅地等も見られる郊外の住宅地域で、地価は僅かな下落傾向を示しており、需要は依然として乏しい。
			(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	柳川８Ｃ - 705	柳川市		建付地	( )	不整形	北4.4 m県道		(都) (70,200)
b	柳川８Ｃ - 1110	柳川市		更地	( )	ほぼ整形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)
c	柳川８Ｃ - 13	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.8 m市道		(都) (70,200)
d	柳川８Ｃ - 703	柳川市		建付地	( )	不整形	北6 m市道		(都) (70,200)
e	柳川８Ｋ - 106	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道		(都) (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	( ) 15,582	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	16,304	100 [101.9]	16,000	街路 0.0	16,000
b	( ) 14,283	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	14,283	100 [90.9]	15,713	交通・接近 0.0	15,700
c	( ) 17,558	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,558	100 [110.3]	15,918	環境 0.0	15,900
d	( ) 18,385	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	19,353	100 [122.9]	15,747	画地 0.0	15,700
e	( ) 17,495	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [90.0]	19,439	100 [119.6]	16,253	行政 0.0	16,300
									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 -0.05	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 +5.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 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 -10.0
			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 0.0	交通・接近 +5.0	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	
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 +2.0	環境 +17.0
			画地 -5.0	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 +15.0
			画地 -10.0	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：**16,000** 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	既成市街地に存し、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	近隣地域は、一般住宅・農家住宅を中心とした住宅地域であり、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	柳川市田脇字村中東８８８番１	2906000049759-0000
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
柳川(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ｉＬａｎｄ
柳川(県)　－ 4	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　柴田　翔平

鑑定評価額	7,470,000 円	１㎡当たりの価格	21,100 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 12日	(6)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 29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	柳川市三橋町久末字頭無８３８番１外	②地積（㎡）	354 ( )	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	（都）(70,200)（その他）
長方形 1：2.5	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南3.8 m 市道	水道	西鉄柳川1.9 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、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　12 m、奥行　約　30 m、規模　360 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３．８m市道	交通施設	西鉄柳川駅東方1.9 km	法令規制	（都）(70,200)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域であり、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	21,100 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	同一需給圏は柳川市内の住宅地域一帯である。需要者の中心は市内居住の一次取得者であるが、周辺市町からの転入者も見られる。対象不動産の存する郊外部の既成住宅地域では、人口減少や高齢化の進行等を背景として需要はやや弱含みで推移している一方、市内中心部等では宅地分譲を背景に堅調な需要がみられる。土地の需要の中心となる価格帯は、近隣地域の標準的画地で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	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため収益価格を試算することはできなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、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	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 柳川(県) － 1	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 20,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.2]	[100.0] / 100	20,700		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 +1.0 交通 +8.0 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　21,100 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　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）柳川市では人口は微減、世帯数は微増。利便性の高い中心地の需要は底堅いが、郊外の農家住宅地等の宅地需要は乏しい。

（地域要因）柳川市中心部外縁の住宅地域で、地価は底値圏で横ばいが続いており、需要は弱含みで推移している。

（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	柳川８Ｋ - 1007	柳川市		更地	( )	長方形	西6 m道路 北6 m 準角地		(都) (80,200)
b	柳川８Ｋ - 606	柳川市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 m私道		(都) (70,200)
c	柳川８Ｃ - 703	柳川市		建付地	( )	不整形	北6 m市道		(都) (70,200)
d	柳川８Ｃ - 608	柳川市		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		(都) (70,200)
e	柳川８Ｋ - 110	柳川市		建付地	( )	長方形	北東6 m私道		(都) (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	( ) 23,429	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	22,970	100 / [108.1]	21,249	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	21,200
b	( ) 19,283	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	19,669	100 / [94.1]	20,902		20,900
c	( ) 18,385	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	19,353	100 / [92.7]	20,877		20,900
d	( ) 23,878	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,045	100 / [104.7]	22,966		23,000
e	( ) 21,556	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,448	100 / [99.9]	21,469		21,500

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 +4.0	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 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.18	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 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 +5.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0
			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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0
			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 -0.05	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 0.0
			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：**21,100** 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	既成市街地に存し、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	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	柳川市三橋町久末字頭無８３８番１	2906000144006-0000
2	柳川市三橋町久末字頭無８３８番２	2906001110254-0000
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
柳川(県)　－ 5　宅地-1

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

鑑定評価額	7,150,000 円	１㎡当たりの価格	30,300 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	柳川市筑紫町字成町７０番１５				②地積（㎡）	236 ( )	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		（都）　１中専 (60,200) （その他） (60,180)
	正方形 1：1	住宅 W 2	区画が比較的整然とした一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4.5 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　160ｍ、西　90ｍ、南　10ｍ、北　35ｍ	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　220 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．５m市道　交通施設：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅　西方 2 km　法令規制：（都）　１中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主とした既成の住宅地域であり、閑静な居住環境を形成している。今のところ、特段の地域的な変動要因はないが、戸建分譲用地の取得需要の高まりがみられ始めている。		

(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　30,300　円／㎡		
	収益還元法：収益価格　15,300　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	同一需給圏を、柳川市中心部及びその周辺に形成された、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域と判定した。主たる需要者は、柳川市内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁的選好性を有する一般個人と考えられる。戸建住宅に対する需要は、緩やかながらも回復傾向にある。特に利便性が良好な地域は、一部の地域において、地価は上昇に転じるなど、戸建分譲用地の取得需要が高くなっている。		
(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、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格のため規範性が高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したものであるが、想定事項が多いため、手法の信頼性としてはやや劣る。以上から、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、指定基準地から得た規準価格等との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	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 柳川(県)　－ 10	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 -1.0／交通 +2.0／環境 +26.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　36,500 円／㎡	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [127.2]	[100.0] / 100	30,300			

(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　30,000 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　+1.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）不動産の取得需要は未だ弱いが、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや回復傾向にある。
			（地域要因）柳川市中心部に比較的近い、既成の戸建住宅地域である。不動産取引もやや回復傾向にあり、地価は反転の動きがみられる。
			（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	柳川８Ｋ - 112	柳川市		建付地	( )	長方形	北5.2 m市道		（都）１住居 (60,200)
b	柳川８Ｃ - 1002	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.1 m市道		（都）１住居 (60,164)
c	柳川８Ｃ - 1105	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m市道		（都）１住居 (60,160)
d	柳川８Ｃ - 605	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m市道 西4 m 角地		（都）１住居 (70,160)
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	( ) 29,365	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,365	100 / [97.0]	30,273	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	30,300
b	( ) 28,144	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	28,313	100 / [94.1]	30,088		30,100
c	( ) 17,398	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [65.0]	100 / [100.0]	26,766	100 / [90.0]	29,740		29,700
d	( ) 32,107	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	31,359	100 / [102.0]	30,744		30,700
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 0.00	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 0.0 / 環境 -4.0 / 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 / 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 -5.0 / 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 +1.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	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 +3.0 / 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：**30,300** 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なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	3,764,650	811,944	2,952,706	2,827,200	125,506	(0.9788) 122,845	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	3,613,088 円 (15,300 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 (㎡)
共同住宅	120.00	ＬＳ　2 Ｆ	240.00

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
（都）　１中専	60 %	200 %	180 %	236 ㎡	15.5 m× 15.0 m	前面道路： 市道　4.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２ＬＤＫタイプ、平均面積約６０㎡の住戸を４戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。	⑦有効率の理由	100.0 %	外廊下、外階段のため

(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	住居	120.00	100.0	120.00	1,330	159,600	2.0 1.0	319,200 159,600
2 ～ 2	住居	120.00	100.0	120.00	1,360	163,200	2.0 1.0	326,400 163,200
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		322,800		645,600 322,800

⑨年額支払賃料	322,800 円 × 12ケ月 ＝	3,873,600 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	共益費を別途授受する慣行はないため、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（%））	3,873,600 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	193,680 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,679,920 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	645,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	6,133 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 %) 322,800 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	78,597 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	3,764,650 円　(15,952 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 1,391 円/㎡ 月額支払賃料 (1,360 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 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	192,000 円	48,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	154,944 円	3,873,600 × 4.0 %
③公租公課	土地 33,000 円	査定額
	建物 336,000 円	48,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	48,000 円	48,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,000 円	48,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	811,944 円 (3,440 円／㎡)	(経費率 21.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	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	45 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	25 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	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(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	48,000,000 円	200,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 0.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,827,200 円 (11,980 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,764,650	円
②総費用	811,944	円
③純収益 ①－②	2,952,706	円
④建物等に帰属する純収益	2,827,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	125,506	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	122,845 (521	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

3,613,088 円　(15,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	柳川市筑紫町字成町７０番１５	2906000006046-0000
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
柳川(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
柳川(県)　－ 6	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　的野　泰浩

鑑定評価額	7,510,000 円	１㎡当たりの価格	17,000 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 7日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 29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	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米１１７８番５外	②地積（㎡）	442 ( )	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	（都）１住居 (60,200) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西5 m 市道、 南東側道	水道	西鉄中島500 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　200ｍ、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　16 m、奥行　約　25 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	５．０m市道	交通施設	西鉄中島駅北方500 m	法令規制	（都）１住居 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。

(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	角地　0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	17,000 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	同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地からやや距離をおく市域南部の一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。全般的な市域の住宅地に係る不動産市況は緩やかな上昇基調にあり、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値圏内に転じたものと考えられる。土地については、４００㎡程度で７００万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要者は自己使用目的の取引が中心である。賃貸住宅等はほとんど見られないことから、収益性に基づく価格形成は認められず、収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、指定基準地価格との検討結果も勘案して、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		
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 柳川(県) － 1	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 20,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.1]	[100.0] / 100	17,200	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 -1.0 交通 +2.0 環境 +17.0 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　17,000 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価変格動形状成要因の

一般的要因	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。
地域要因	柳川市郊外部の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値圏内にあると把握される。
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	柳川８Ｃ - 706	柳川市		建付地	( )	ほぼ整形	東12 m国道		（都）準工 (60,200)
b	柳川８Ｃ - 1001	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		（都） (70,200)
c	柳川８Ｃ - 13	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.8 m市道		（都） (70,200)
d	柳川８Ｃ - 4	柳川市		更地	( )	不整形	南4.2 m市道		（都） (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	( ) 11,209	100 [80.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,011	100 [88.1]	15,904	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	15,900
b	( ) 21,212	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	21,212	100 [117.6]	18,037		18,000
c	( ) 17,558	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,558	100 [101.6]	17,281		17,300
d	( ) 15,094	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	15,003	100 [90.3]	16,615		16,600
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	売急ぎ	%／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 -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 0.0	交通・接近 -2.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	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	
d	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 -5.0
			画地 0.0	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：　**17,000** 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	既成市街地に存しており土地の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	近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、利便性・快適性に着目して価格形成がなされており、収益性に馴染まないことから収益還元法の適用を断念した。

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	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米１１７８番５	2906000113183-0000
2	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米１１７８番６	2906000113184-0000
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
柳川(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
柳川(県)　－ 7	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　的野　泰浩

鑑定評価額	12,900,000 円	１㎡当たりの価格	18,900 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 7日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 29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	柳川市大和町徳益字神の前９４番	②地積（㎡）	684 ( )	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	（都）(70,200)（その他）
台形 1：1	住宅 W 2	農家住宅のほかに一般住宅が見られる住宅地域	東4.5 m 市道、北側道	水道	徳益350 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　25 m、規模　600 ㎡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	４．５m市道	交通施設	徳益駅西方350 m	法令規制	（都）(70,200)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。							

(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	角地　0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	18,900 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、柳川市の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁的選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。全般的な市域の住宅地に係る不動産市況は緩やかな上昇基調にあるものの、相対的に農家集落地の色彩が強い住宅地の地価は緩やかながら下落傾向にあるものと判断される。土地については、６００㎡程度で１，１００万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、一部賃貸住宅等が見られることから賃貸アパートの建築を想定して収益還元法を適用したが、近時の建築費高騰も相俟って、土地帰属純収益がマイナスとなり、収益価格が試算できなかった。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、指定基準地価格との検討結果も勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格と規準をした

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) 指定基準地の検討

①指定基準地番号 柳川(県) － 1	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 20,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.1]	[100.0] / 100	19,000		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 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年標の基準検討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　19,000 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　-0.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。

（地域要因）柳川市の農家集落地はやや弱含みで推移しており、需給動向を勘案すると地価の動向は緩やかな下落傾向にあるものと把握される。

（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	柳川８Ｃ - 5	柳川市		更地	( )	不整形	北東18.8 m国道 東2.8 m 角地		（都） (70,200)
b	柳川８Ｃ - 1109	柳川市		底地	( )	不整形	北18 m県道		（都） (70,200)
c	柳川８Ｃ - 1005	柳川市		貸家建付地	( )	不整形	南4.9 m市道 東4.9 m 準角地		（都） (80,200)
d	柳川８Ｋ - 113	柳川市		建付地	( )	不整形	南3 m市道		（都）２中専 (60,160)
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	( ) 12,554	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	12,554	100 / [81.5]	15,404	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	15,400
b	( ) 16,469	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [99.0]	16,635	100 / [79.8]	20,846		20,800
c	( ) 9,300	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.9]	10,200	100 / [85.5]	11,930		11,900
d	( ) 11,967	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [79.2]	15,201	100 / [80.3]	18,930		18,900
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 +5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -20.0 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 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -20.0 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 -9.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -20.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -10.0 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：　**18,900** 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	既成市街地に存しており土地の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	共同住宅の建築を想定して収益価格の試算を試みたが、近時の建築費高騰も相俟って、投資額を回収し得る賃料水準が形成されていないため、土地帰属純収益がマイナスとなり、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	柳川市大和町徳益字神の前９４番	2906000089630-0000
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
柳川(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県)　－ 8	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　廣原　浩一

鑑定評価額	5,980,000 円	１㎡当たりの価格	10,100 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 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	柳川市大和町塩塚字明官１１４９番	②地積（㎡）	592 ( )	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	（都）(70,200)（その他）
台形 1.5：1	住宅 W 1	農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域	南5.5 m 市道	水道	塩塚1.8 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ	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　30 m、　規模　600 ㎡程度、　形状 長方形

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	５．５m市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「塩塚」駅　南西方 1.8 km	法令規制	（都）(70,200)

⑤地域要因の将来予測	柳川市郊外に位置し、主として農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。特段の変動要因はないが、人口減少等の影響により不動産の取得需要は依然として弱含みの状態にあり、地価水準は下落基調を継続すると予測される。

(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	10,100	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	同一需給圏を、柳川市郊外に存する住宅地域と判定した。主たる需要者は、農業又は漁業に従事する個人や地縁的選好性を持つ勤労世帯が中心と考えられる。近隣地域は周辺が田畑で囲まれた集落であり、以前より、市内外からの転入は殆どなく、少子高齢化による人口減少が顕著となっている。これに伴い、不動産の取引自体も少ない地域である。このような状況を反映して、地価は依然として下落基調にある。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、実需が殆どの住宅地域であり、賃貸需要は乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。したがって、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して求められた比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が認められる。以上から、本件では、現実の市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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 －	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　10,200 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　-1.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）　不動産の取得需要は未だ弱いが、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや回復傾向にある。

（地域要因）　柳川市郊外に存する既存の農家住宅地域であり、不動産需要は依然として弱く、地価も昨年に引き続き下落傾向にある。

（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	柳川８Ｃ - 711	柳川市		更地	( )	長方形	北4 m市道		(都) (70,200)
b	柳川８Ｋ - 109	柳川市		更地	( )	長方形	南西4.1 m市道		(都) (70,200)
c	八女８Ｃ - 1109	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m市道		(都) (70,200)
d	柳川８Ｃ - 1101	柳川市		更地	( )	ほぼ整形	東5 m市道 北6 m 角地		(都) (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	( ) 9,500	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,481	100 [94.1]	10,075	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	10,100
b	( ) 9,901	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,851	100 [98.8]	9,971		9,970
c	( ) 9,304	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,304	100 [94.1]	9,887		9,890
d	( ) 12,250	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	12,010	100 [116.4]	10,318		10,300
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 -0.05	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 -3.0
			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 -1.0	交通・接近 -5.0	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 -4.0	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 0.00	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 +20.0
			画地 +2.0	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：**10,100** 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	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	自己所有を主とした農家住宅と漁家住宅が混在する住宅地域に存し、市場は実需が殆どであるため、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	柳川市大和町塩塚字明官１１４９番	2906000095700-0000
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
柳川(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ｉＬａｎｄ
柳川(県)　－ 9	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　柴田　翔平

鑑定評価額	7,130,000 円	１㎡当たりの価格	13,200 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 12日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	柳川市三橋町木元字中ノ天神２４０番			②地積(㎡)	540 ( )	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	(都) (70,200) (その他)
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	南6.5 m 市道	水道	西鉄柳川3.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、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　18 m、奥行　約　28 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：６．５m市道　交通施設：西鉄柳川駅北東方3.6 km　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する既成の住宅地域であり、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　13,200　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は柳川市外縁部に位置する住宅地域一帯である。主たる需要者は、一般住宅・農家住宅の取得を目的とする当該圏域に地縁的選好性を有する個人が中心であり、需要は限定的である。利便性に劣る市外縁部においては、人口減少や高齢化の進行等を背景に需要はやや弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、画地規模・接面道路・周辺環境等の条件により価格水準に幅がみられ、一概に見出しがたい状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅・農家住宅等が混在する住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため収益価格を試算することはできなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、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	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 柳川(県) － 1	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 -4.0／交通 +15.0／環境 +40.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　20,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [154.6]	[100.0] / 100	13,100			

(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　13,200 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　0.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	柳川市では人口は微減、世帯数は微増。利便性の高い中心地の需要は底堅いが、郊外の農家住宅地等の宅地需要は乏しい。
			(地域要因)	農家住宅地等も見られる郊外の住宅地域であり、地価は底値圏で推移し、需要も依然として乏しい水準にある。
			(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	柳川８Ｃ - 1110	柳川市		更地	( )	ほぼ整形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)
b	柳川８Ｃ - 4	柳川市		更地	( )	不整形	南4.2 m市道		(都) (70,200)
c	柳川８Ｃ - 1101	柳川市		更地	( )	ほぼ整形	東5 m市道 北6 m 角地		(都) (80,200)
d	柳川８Ｃ - 705	柳川市		建付地	( )	不整形	北4.4 m県道		(都) (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	( ) 14,283	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,283	100 / [105.6]	13,526	街路 0.0	13,500
b	( ) 15,094	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	15,003	100 / [110.9]	13,528	交通・接近 0.0 環境 0.0	13,500
c	( ) 12,250	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	12,010	100 / [95.1]	12,629	画地 0.0	12,600
d	( ) 15,582	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	16,304	100 / [121.1]	13,463	行政 0.0 その他 0.0	13,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	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 -0.08	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 -4.0 / 交通・接近 +5.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 -3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +30.0 / 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：**13,200** 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	既成市街地に存し、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	近隣地域は、一般住宅・農家住宅を中心とした住宅地域であり、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	柳川市三橋町木元字中ノ天神２４０番	2906000125567-0000
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
柳川(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ｉＬａｎｄ
柳川(県)　－ 10	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　柴田　翔平

鑑定評価額	13,000,000 円	１㎡当たりの価格	38,500 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 12日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	柳川市三橋町高畑字前田２４５番３				②地積（㎡）	338 ( )	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		（都）　１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	長方形 1：1.2	空地	中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	南3.5 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、　奥行　約　20 m、　規模　340 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３．５m市道	交通施設	西鉄柳川駅西方400 m	法令規制	（都）　１住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い西鉄柳川駅近くの既成住宅地域である。駅前広場までの掘割の引き込みや「にぎわい交流施設」の完成が予定されており、西鉄柳川駅周辺の住宅地、商業地の地価上昇が期待される。					

(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	38,500	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は柳川市中心部及びその周辺の住宅地域一帯である。需要者の中心は市内居住の一次取得者であるが、周辺市町からの転入者も見られる。対象不動産の存する柳川駅周辺は同圏域内でも特に生活利便性に優れ、住宅地需要は堅調に推移しており、中には高値での取引も見られる。土地の需要の中心となる価格帯は、近隣地域の標準的画地で１３００万円程度である。
(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の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、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試算できなかった。したがって、比準価格を採用し、周辺の類似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：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　36,500 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　+5.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）柳川市では人口は微減、世帯数は微増。利便性の高い中心地の需要は底堅いが、郊外の農家住宅地等の宅地需要は乏しい。 （地域要因）西鉄柳川駅近くの生活利便性の高い住宅地の需要は堅調で、地価は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	柳川８Ｃ - 701	柳川市		更地	( )	長方形	東8 m市道		（都）商業 (90,300)
b	柳川８Ｋ - 112	柳川市		建付地	( )	長方形	北5.2 m市道		（都）１住居 (60,200)
c	柳川８Ｃ - 1002	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.1 m市道		（都）１住居 (60,164)
d	柳川８Ｃ - 605	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m市道 西4 m 角地		（都）１住居 (70,160)
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	( ) 36,278	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	36,278	100 / [96.7]	37,516	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	37,500
b	( ) 29,365	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,365	100 / [77.5]	37,890		37,900
c	( ) 28,144	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	28,313	100 / [71.5]	39,599		39,600
d	( ) 32,107	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	31,359	100 / [77.2]	40,620		40,600
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 +6.0 / 交通・接近 -4.0 / 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 +4.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	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 +2.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -23.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	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 -7.0 / 環境 -17.0 / 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：**38,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、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	柳川市三橋町高畑字前田２４５番３	2906000136012-0000
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
柳川(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
柳川(県)　－ 11	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　的野　泰浩

鑑定評価額	12,700,000 円	１㎡当たりの価格	43,200 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 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	柳川市三橋町下百町２２０番４外		②地積（㎡）	293 ( )	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 1：2	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川290 m

（都）　１住居
(60,200)

（その他）
地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　25ｍ	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　25 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：６．０m市道　交通施設：西鉄柳川駅南東方290 m　法令規制：（都）　１住居 (60,200) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は見当たらず静態的に推移するものと予測される。需給動向を勘案すると地価は横這いまたは緩やかながら上昇基調にあるものと把握される。		

(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	43,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地に近い市域一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。全般的な市域の住宅地に係る不動産市況は緩やかな上昇基調にある中、中心部に近い住宅地域は利便性が高いことから、需給動向は堅調に推移している。土地については、３００㎡程度で１，３００万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も見受けられるため、賃貸アパートの建築を想定して収益還元法を適用したが、近時の建築費高騰も相俟って、土地帰属純収益がマイナスとなり、収益価格が試算できなかった。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、指定基準地価格との検討結果も勘案して、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		
	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 柳川(県) － 10	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 36,500 円／㎡	[105.5]/100	100/[100.0]	100/[88.4]	[100.0]/100	43,600	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 -6.0 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 42,000 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 +2.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。
			（地域要因）	中心市街地に近く利便性の高い住宅地域であり、需給動向は堅調であり、市内において価格水準は相対的に高いと把握される。
			（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	柳川８Ｃ - 1006	柳川市		更地	( )	長方形	西37 m県道		（都）１住居 (60,200)
b	柳川８Ｃ - 602	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m市道		（都）１住居 (60,160)
c	柳川８Ｃ - 1	柳川市		建付地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 南6 m 角地		（都）１住居 (70,200)
d	柳川８Ｃ - 8	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 西6 m 三方路		（都）１住居 (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	( ) 76,898	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	78,590	100 [129.9]	60,500	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	60,500
b	( ) 67,352	100 [180.0]	[104.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	38,952	100 [87.5]	44,517		44,500
c	( ) 44,980	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	42,903	100 [99.8]	42,989		43,000
d	( ) 42,346	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [97.7]	44,166	100 [100.8]	43,815		43,800
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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	限定価格	%／月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	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 +0.17	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 +5.0
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	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 -4.0	環境 +5.0
			画地 -2.3	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：**43,200** 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	既成市街地に存しており土地の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	共同住宅の建築を想定して収益価格の試算を試みたが、近時の建築費高騰も相俟って、投資額を回収し得る賃料水準が形成されていないため、土地帰属純収益がマイナスとなり、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	柳川市三橋町下百町２２０番４	2906000145083-0000
2	柳川市三橋町下百町２２０番５	2906000145082-0000
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
柳川(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
柳川(県)　５－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　的野　泰浩

鑑定評価額	5,920,000 円	１㎡当たりの価格	18,800 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 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	柳川市大和町中島字北浦５６０番		②地積（㎡）	315 ( )	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 1：3	店舗兼住宅 W 2	低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が見られる近隣商業地域	南西5.3 m 市道、 北西側道	水道	西鉄中島320 m

（都） 近商
(80,200)
準防
（その他）
(90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東 150ｍ、西 150ｍ、南 50ｍ、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 30 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：５．３m市道 / 交通施設：西鉄中島駅北西方320 m / 法令規制：（都） 近商 (90,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が建ち並ぶ近隣商業地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。		

(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	角地 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,800 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	同一需給圏は柳川市の商業地域と把握され、需要者は地縁的選好性を有する小規模店舗の経営者等が中心になると考えられる。市の人口が減少傾向にあるほか、ショッピングモール等との競合により商業環境は厳しく、空き店舗も散見され、市況は低迷しており、地価は軟調傾向にあるものと考えられる。需要の中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個別性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、一概に中心価格帯に言及することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は商的効用が認められる混在地域の事例も含めて求めたものであり、十分な検討を踏まえて試算しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。需要者は自用の小規模店舗経営者等が中心であり、テナント需要は希薄であることに起因して、収益性に基づく価格形成は認められないことから収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、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 18,900 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 -0.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市内の商業地については、全般的に地価動向は軟調に推移している。
			（地域要因）	柳川市の小規模店舗地には空き店舗も散見され、需要は弱含みで推移しており、地価は穏やかな下落基調で推移していると把握される。
			（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	柳川８Ｃ - 706	柳川市		建付地	( )	ほぼ整形	東12 m国道		（都）準工 (60,200)
b	柳川８Ｃ - 1109	柳川市		底地	( )	不整形	北18 m県道		（都） (70,200)
c	柳川８Ｃ - 1104	柳川市		更地	( )	ほぼ台形	北東7.2 m県道		（都）１住居 (60,200)
d	柳川８Ｃ - 1001	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		（都） (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	( ) 11,209	100 / [80.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,011	100 / [85.5]	16,387	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	16,400
b	( ) 16,469	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [99.0]	16,635	100 / [100.0]	16,635		16,600
c	( ) 16,125	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	16,125	100 / [86.4]	18,663		18,700
d	( ) 21,212	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,212	100 / [110.6]	19,179		19,200
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	売急ぎ	%／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 +7.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -15.0 / 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 -1.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -17.0 / 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 -3.0 / 環境 +14.0 / 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：　18,800 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	既成市街地に存しており土地の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	近隣地域に係る主な需要者は自用の小規模店舗経営者等が中心であり、テナント需要は希薄であることに起因して、収益性に基づく価格形成は認められないことから収益還元法の適用は断念した。

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	柳川市大和町中島字北浦５６０番	2906000115433-0000
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
柳川(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ｉＬａｎｄ
柳川(県)　５－２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　柴田　翔平

鑑定評価額	28,900,000 円	１㎡当たりの価格	55,500 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 12日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	柳川市三橋町下百町字小坪９番１				②地積（㎡）	520 ( )	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		（都）　商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1.2：1	事務所 ＲＣ ３	営業所、事務所、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	西23 m 国道	水道、ガス、下水	西鉄柳川300 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　40ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、　奥行　約　20 m、　規模　500 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２３m国道	交通施設	西鉄柳川駅北西方300 m	法令規制	（都）　商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	西鉄柳川駅近くの商業地域である。駅前広場までの掘割の引き込みや「にぎわい交流施設」の完成が予定されており、西鉄柳川駅周辺の住宅地、商業地の地価上昇が期待される。					

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地			(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	55,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	15,000 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	同一需給圏は概ね柳川市及びその周辺市町の商業地域と判定した。需要の中心は、自用の事務所又は店舗等の事業用地の取得を目的とする法人である。特に西鉄柳川駅西口では、２０２７年６月に予定される「にぎわい交流施設」のオープンによる国内外からの観光客増加への期待から、事業用地の需要が高まりつつある。取引件数が少なく、街路条件、繁華性等の立地条件、規模等により取引価格の水準は様々であり、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例に基づき試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、賃料の遅行性により近年の建築費高騰に見合った賃料を収受できていないことから低位に試算されており、有意な水準にあるとは言い難い。したがって、本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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 －	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　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

(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　54,000 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　+2.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	観光消費額・外国人観光客数・宿泊客数が過去最高を更新し、観光地を中心にコロナ禍前の賑わいが回復しつつある。
			（地域要因）	観光客の増加や西鉄柳川駅西口の「にぎわい交流施設」の開業を控え、当該地域への需要が高まり、市場性は向上傾向にある。
			（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	柳川８Ｃ - 1102	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	東7 m市道		（都）商業 (90,400)
b	柳川８Ｃ - 701	柳川市		更地	( )	長方形	東8 m市道		（都）商業 (90,300)
c	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)
d	八女８Ｃ - 512	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	南13 m県道		（都）準工 (60,300)
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	( ) 39,982	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	40,542	100 [77.6]	52,245	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	52,200
b	( ) 36,278	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	36,278	100 [62.1]	58,419		58,400
c	( ) 53,497	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	51,051	100 [90.8]	56,224		56,200
d	( ) 45,364	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,044	100 [83.8]	54,945		54,900
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 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -2.0	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 -8.0	交通・接近 -5.0	環境 -29.0
			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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -10.0	環境 +3.0
			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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -10.0	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	
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：　**55,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、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)
	24,709,896	5,705,770	19,004,126	18,695,100	309,026	(0.9571) 295,769	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	7,783,395 円　（ 15,000 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 (㎡)
店舗兼事務所	330.00	S　4 F	1,320.00

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
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	520 ㎡	25.5 m× 20.5 m	前面道路： 国道　23.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ店舗、２Ｆ～４Ｆ事務所を想定	⑦有効率の理由　77.5 %	同様の建物として標準的

(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	330.00	70.0	231.00	2,410	556,710	6.0	3,340,260
2 ～ 2	事務所	330.00	80.0	264.00	1,970	520,080	6.0	3,120,480
3 ～ 3	事務所	330.00	80.0	264.00	1,970	520,080	6.0	3,120,480
4 ～ 4	事務所	330.00	80.0	264.00	1,970	520,080	6.0	3,120,480
～								
計		1,320.00	77.5	1,023.00		2,116,950		12,701,700

⑨年額支払賃料	2,116,950 円 × 12ケ月 ＝	25,403,400 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	地域的な慣行を勘案して計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	8,000 円/台 × 5 台×12ケ月+ ＝	480,000 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（%））	25,403,400 円 × 5.0 % ＋ 480,000 円 × 5.0 % ＝	1,294,170 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		24,589,230 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	12,701,700 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	120,666 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	24,709,896 円　(　47,519 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 1,980 円/㎡ 月額支払賃料 (1,970 円/㎡)
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　2 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	1,515,000 円	303,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,294,170 円	25,883,400 × 5.0 %
③公租公課	土地 169,600 円	
	建物 2,121,000 円	303,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	303,000 円	303,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	303,000 円	303,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,705,770 円 （ 10,973 円／㎡ ）	（経費率 23.1 % ）

(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	50 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	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9571

(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	303,000,000 円	223,000 円／㎡× 1,320.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0617	0.0450 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	18,695,100 円 (35,952 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	24,709,896	円
②総費用	5,705,770	円
③純収益 ①－②	19,004,126	円
④建物等に帰属する純収益	18,695,100	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	309,026	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	295,769 円 (569	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

7,783,395 円　(15,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	柳川市三橋町下百町字小坪９番１	2906000144645-0000
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
柳川(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
柳川(県)　５－３	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　的野　泰浩

鑑定評価額	11,200,000 円	１㎡当たりの価格	44,800 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 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	柳川市本町４０番１３				②地積（㎡）	249 ( )	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		（都） 商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1：1.5	店舗、事務所兼住宅 Ｓ 3	低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	北20 m 県道	水道、ガス、下水	西鉄柳川2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　150ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約 12.5 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	特になし	街路	２０m県道	交通施設	西鉄柳川駅南西方2 km	法令規制	（都） 商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。					

(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	44,800 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	同一需給圏は柳川市の商業地域と把握される。需要者は地縁的選好性を有する小規模店舗の経営者等が中心になると考えられる。ショッピングモール等との競合により中心市街地の商業環境は依然として厳しい状況にはあるが、中心市街地の地価動向を勘案すると、地価は底値圏内にあると把握される。需要の中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個別性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、一概に中心価格帯に言及することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場参加者及び最有効使用が類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、需要者を鑑みれば重視すべき価格であるが、近時の建築費の高騰も相俟って、土地帰属純収益がマイナスとなり、収益価格が試算できなかった。よって、比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、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 街路 交通 環境 行政 その他 要因
(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 要因

(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 44,800 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価格変動形成要因の	（一般的要因）	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市内の商業地については、全般的に地価動向は軟調に推移している。
			（地域要因）	幹線道路沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値圏内にあると把握される。
			（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	柳川８Ｃ - 602	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m市道		（都）１住居 (60,160)
b	柳川８Ｋ - 107	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	東5.4 m市道		（都）商業 (90,324)
c	柳川８Ｃ - 701	柳川市		更地	( )	長方形	東8 m市道		（都）商業 (90,300)
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	-				( )				

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	( ) 67,352	100 / [180.0]	[104.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	38,952	100 / [88.0]	44,264	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	44,300
b	( ) 57,537	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	62,079	100 / [104.7]	59,292		59,300
c	( ) 36,278	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	36,278	100 / [83.6]	43,395		43,400
d	( ) 39,982	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	40,542	100 / [88.4]	45,862		45,900
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	限定価格	%／月 +0.46	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 -12.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.23	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 -9.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 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 -5.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -17.0 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 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -12.0 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：　**44,800** 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	既成市街地に存しており土地の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	店舗兼事務所の建築を想定して収益価格の試算を試みたが、近時の建築費高騰も相俟って、投資額を回収し得る賃料水準が形成されていないため、土地帰属純収益がマイナスとなり、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	柳川市本町４０番１３	2906000027675-0000
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
柳川(県)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県)　５－４	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　廣原　浩一

鑑定評価額	11,700,000 円	１㎡当たりの価格	22,300 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	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町１４１番２外		②地積(㎡)	525 ( )	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	（都）１住居 (60,200) （その他）
	台形 1：2.5	店舗 Ｓ 2	低層の店舗、一般住宅等が見られる国道沿いの商業地域	北東15 m 国道	水道	塩塚1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、北　170ｍ		②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 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	特になし	街路	１５m国道	交通施設	西鉄天神大牟田線「塩塚」駅　南方 1.5 km	法令規制	（都）１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗のほか、一部に戸建住宅等も混在する商業地域である。繁華性の衰退傾向により、総じて地価は下落基調にあるが、周辺地価の底打ち感もあり、下落幅の縮小に期待感が認められる。					

(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　22,400　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　11,500　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏を、柳川市内に形成された商業地域と判定した。典型的需要者は、市内および近隣市町の法人事業者が中心となるほか、全国展開する店舗事業者も考えられる。近隣地域は、国道沿いに形成された商業地域ではあるが、有明海沿岸道路の開通により車両通行量が少なくなっており、繁華性はやや衰退傾向にある。なお、地価は依然として下落基調にはあるが、周辺地価の底打ち感もあるため、下落幅が横這い又は僅かに下落へ転じている模様である。
(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、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格であるため規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、各種の想定項目が多いため、比準価格と比較して相対的に規範性はやや劣る。したがって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、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　22,400 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　-0.4 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	物価上昇が不動産市場に与える影響が懸念され、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は、総じてやや弱含みである。
			地域要因	地域経済の低迷で、地域は衰退傾向にある。地価は未だ下落基調にあるが、周辺地価の底打ち感もあり、下落幅の縮小に期待感がある。
			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	柳川８Ｃ - 1001	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		（都）(70,200)
b	柳川８Ｃ - 11	柳川市		建付地	( )	不整形	南9.6 m国道 西4.8 m 角地		（都）(80,200)
c	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)
d	大牟田８Ｋ - 608	大牟田市		更地	( )	不整形	南西25 m県道		近商(90,200)
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	( ) 21,212	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,212	100 / [94.8]	22,376	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	22,400
b	( ) 16,364	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [77.3]	21,275	100 / [95.1]	22,371		22,400
c	( ) 21,386	100 / [100.0]	[99.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,365	100 / [100.8]	21,195		21,200
d	( ) 11,545	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [54.0]	21,380	100 / [97.3]	21,973		22,000
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 -8.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +2.0 / 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 / 画地 -22.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +3.0 / 行政 +3.0 / 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 -46.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 +3.0 / 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：　**22,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	4,216,176	973,180	3,242,996	3,021,030	221,966	(0.9790) 217,305	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	6,036,250 円　(11,500 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	200.00	S　1 F	200.00

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
(都)　1住居	60 %	200 %	200 %	525 ㎡	14.5 m× 36.2 m	前面道路：国道　15.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平家建店舗の一棟貸	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸のため

(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	200.00	100.0	200.00	1,840	368,000	6.0	2,208,000
～								
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		368,000		2,208,000

⑨年額支払賃料	368,000 円 × 12ケ月 ＝	4,416,000 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	共益費を別途授受する慣行はないため、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(%))	4,416,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	220,800 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,195,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,208,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	20,976 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	4,216,176 円 (8,031 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 1,849 円/㎡ 月額支払賃料 (1,840 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	250,500 円	50,100,000 × 0.5 %
②維持管理費	132,480 円	4,416,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 139,300 円	査定額
	建物 350,700 円	50,100,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	50,100 円	50,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	50,100 円	50,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	973,180 円 (1,854 円／㎡)	(経費率 23.1 %)

(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	50 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	0.9790

(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	50,100,000 円	243,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,021,030 円 (5,754 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,216,176	円
②総費用	973,180	円
③純収益 ①－②	3,242,996	円
④建物等に帰属する純収益	3,021,030	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	221,966	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	217,305 円 (414 円／㎡)	

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

6,036,250 円　(11,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町１４１番２	2906000111383-0000
2	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町２０９７番５	2906000113717-0000
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
柳川(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ｉＬａｎｄ
柳川(県)　９－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　柴田　翔平

鑑定評価額	54,400,000 円	１㎡当たりの価格	18,300 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	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	柳川市三橋町柳河字小坪９１４番１				②地積（㎡）	2,975 ( )	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		（都）　準工 (60,200) （その他） (70,200)
	台形 2：1	工場兼倉庫 Ｓ 2	中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域	南8 m 県道、東側道	水道	西鉄柳川2.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　250ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	中小工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　80 m、奥行　約　40 m、規模　3,200 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	西鉄柳川駅北西方2.4 km	法令規制	（都）　準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	地域内に特段の変動要因はなく、今後も中小工場等としての利用が予測される。広域的な工業地の需要は底堅く推移しており、今後も地価は概ね安定的な上昇傾向を維持すると予測される。					

(3)最有効使用の判定	中小工場地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 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	同一需給圏は筑後地域一帯の工業地域である。需要の中心は自用の工場や事業所、倉庫等の取得を目的とする地元の事業会社等である。近年、広域配送を狙う物流施設のみならず、半導体需要等の影響を受けた製造業等の事業用地ニーズにより、工業地全体の需要は根強く推移している。ただし、個々の街路条件、交通接近条件、画地規模等により取引価格の水準は様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の工場・倉庫等を中心とした工業地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を試算することは困難であった。比準価格は、同一需給圏である筑後地域の工業地の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、比準価格を採用し、周辺の類似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 その他要因

(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 その他要因

(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 +2.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	有明海沿岸道路の整備進展により、佐賀空港や三池港までのアクセスは一段と向上し、製造・物流拠点としての需要は底堅い。
			（地域要因）	有明沿岸道路や国道への系統連続性は良好で輸送利便性に優れる。周辺は中小工場等が集積し、安定した操業環境が維持されている。
			（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	みやま８Ｋ - 207	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南14 m県道		（都）(70,200)
b	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
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	大木８Ｃ - 603	三潴郡大木町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西8 m県道		準都計(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	( ) 16,666	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	16,999	100 [89.8]	18,930	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	18,900
b	( ) 12,423	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	12,061	100 [68.2]	17,685		17,700
c	( ) 12,682	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	14,091	100 [76.7]	18,372		18,400
d	( ) 20,662	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,662	100 [106.3]	19,437		19,400
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	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	
b	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 -20.0	環境 -18.0
			画地 +3.0	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 -7.0	交通・接近 -15.0	環境 -3.0
			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 0.0	交通・接近 -15.0	環境 +25.0
			画地 0.0	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：　**18,300** 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	既成市街地に存し、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	自用の工場・倉庫等を中心とした工業地域で、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	柳川市三橋町柳河字小坪９１４番１	2906000122757-0000
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		