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
八女(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
八女(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	12,100,000 円	１㎡当たりの価格	16,700 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　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
					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	八女市吉田字辺田ノ上１３１２番１外			②地積（㎡）	727 ( )	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 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅の中に農家、農地も見られる住宅地域	西6 m 市道	水道	羽犬塚6.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、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　30 m、奥行　約　25 m、規模　750 ㎡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：羽犬塚駅北東方6.5 km　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	空閑地がやや残る一般住宅と農家住宅が見られる地域である。隣接及び周辺では住宅開発も見られ、八女市北部では住宅地需要が喚起されている地区もあり、地価は当面微増傾向で推移すると予測する。		

(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　16,700　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、八女市中心部から郊外の住宅地域。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。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は６００～８００万円、新築の戸建の物件は２，２００～２，５００万円程度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皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。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、基準地が継続地点であること及び近隣地域や周辺地域などの住宅開発・成約動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、八女市北部の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、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 －	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　16,300 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：八女市は人口減少、土地取引件数は年間１，０００件強で推移、新設住宅着工戸数は令和７年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。
	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／㎡		地域要因：近接地域で５区画、更に隣接地域で９区画分譲中でこちらはほぼ完売。国道３号東部でも開発があり住宅地需要が堅調に推移。
	②変動率　年間　+2.5 %　半年間　%		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	八女８Ｃ - 408	八女市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) (70,200)
b	八女８Ｃ - 508	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	北8.4 m市道		(都) (70,200)
c	八女８Ｃ - 1107	八女市		建付地	( )	長方形	東3.8 m市道		(都) (70,200)
d	八女８Ｋ - 509	八女市		建付地	( )	袋地等	東6 m私道 北3 m 二方路		(都) １住居 (60,200)
e	広川８Ｃ - 601	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	東4.8 m町道 南4 m 角地		(都) (80,200)

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	( ) 20,823	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,115	100 / [121.1]	17,436	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	17,400
b	( ) 15,137	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	15,364	100 / [95.5]	16,088		16,100
c	( ) 15,488	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	19,786	100 / [117.3]	16,868		16,900
d	( ) 21,046	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	24,039	100 / [136.5]	17,611		17,600
e	( ) 17,944	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	17,592	100 / [102.9]	17,096		17,100

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 +0.20	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 +4.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.21	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 +4.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.28	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 +20.0 / 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 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +30.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**16,700** 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	対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。

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	八女市吉田字辺田ノ上１３１２番１	2907000358933-0000
2	八女市吉田字辺田ノ上１３１２番５	2907000358937-0000
3	八女市吉田字辺田ノ上１３１２番７	2907000358939-0000
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
八女(県)　　－ 2　　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
八女(県)　－ 2	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　中園　二郎

鑑定評価額	10,700,000 円	１㎡当たりの価格	32,200 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　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
					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	八女市蒲原字島津７３番１１		②地積(㎡)	331 ( )	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 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北6 m 道路	水道、 下水	羽犬塚4.7 km

（都）　１低専
(50,80)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	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　16.5 m、規模　330 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：６m道路　交通施設：羽犬塚駅東方4.7 km　法令規制：（都）　１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、八女市中心部に比較的近い区画整然とした新興住宅地域である。周辺では近年、住宅地開発が旺盛で、取引も堅調であることから、地価は微増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　32,200　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、八女市中心部から西部の住宅地域。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。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は６００～８００万円、新築の戸建の物件は２，２００～２，５００万円程度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、基準地が継続地点であること及び市街地周辺、特に八女市西部での中小分譲地の開発・成約状況や価格水準、近隣地域の住宅地としての利便性・快適性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	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 31,300 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：八女市は人口減少、土地取引件数は年間１，０００件強で推移、新設住宅着工戸数は令和７年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。
	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／㎡		地域要因：八女市街地周辺では近年、西部・東部でミニ開発による住宅地が増加しており、その影響が旧市街地にも及んでいる。
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %		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	八女８Ｃ - 201	八女市		建付地	( )	ほぼ台形	西18 m市道 北東8.8 m 西2 m 三方路		(都) １住居 (70,200)
b	八女８Ｃ - 411	八女市		建付地	( )	台形	西3.5 m市道		(都) (70,200)
c	八女８Ｃ - 403	八女市		更地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道		(都) (70,200)
d	八女８Ｃ - 1111	八女市		更地	( )	ほぼ台形	東9 m市道		(都) (70,200)
e	八女８Ｋ - 413	八女市		更地	( )	ほぼ台形	西5 m市道		(都) １低専 (50,80)

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	( ) 27,041	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	26,062	100 / [81.6]	31,939	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	31,900
b	( ) 26,642	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	27,621	100 / [85.4]	32,343		32,300
c	( ) 23,264	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	26,495	100 / [81.6]	32,469		32,500
d	( ) 37,509	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	38,559	100 / [115.0]	33,530		33,500
e	( ) 30,276	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,791	100 / [98.0]	31,419		31,400

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 +0.24	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 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	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 -6.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.28	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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.28	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 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.14	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 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：**32,200** 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	基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ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	八女市蒲原字島津７３番１１	2907010036734-0000
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
八女(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
八女(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	3,360,000 円	１㎡当たりの価格	5,400 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　12 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市星野村字古野１３１１６番１		②地積（㎡）	623 ( )	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 2：1	住宅 W 2	一般住宅の中に農地が見られる住宅地域	南5.5 m 市道	水道	羽犬塚28 km

都計外
（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　15ｍ、南　20ｍ、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　35 m、奥行　約　18 m、規模　630 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：５．５m市道　／　交通施設：羽犬塚駅東方28 km　／　法令規制：都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	旧星野村中心部の既成住宅地域であり、周辺は農地が広がっており、今後も概ね現状を維持していくものと予測する。人口減少・高齢化により新たな宅地需要は限定的で、地価水準は下落傾向を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　5,400　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、旧八女市域東部及び旧町村部に広がる、一般住宅と農家住宅からなる集落と農地とが入り組む住宅地域一帯である。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性を有する個人である。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化も進行しており、需要は限定的である。取引規模や事情も様々で、取引件数も低位で推移していることから、中心となる価格帯を把握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	アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例比較法で採用した事例は、同一需給圏内から広域的に収集したものの、地域的類似性を有しており、比準価格は市場の取引実態を反映した実証的な価格といえる。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 八女(県)　－ 9	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　5,300 円／㎡	[98.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	[100.0] / 100	5,360		標準　街路	0.0	地域　街路	-2.0
								準　交通	0.0	域　交通	+2.0
								化　環境	0.0	要　環境	-3.0
								補　画地	0.0	因　行政	0.0
								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　5,450 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：利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化の進行により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。
			地域要因：大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口及び世帯数の減少・高齢化が進行し、新規の宅地需要は極めて限定的である。
			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	八女８Ｃ - 1113	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東4 m 南東2 m 三方路		都計外
b	八女８Ｋ - 1107	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	北7 m県道		都計外
c	八女８Ｃ - 3	八女市		建付地	( )	台形	西14.5 m県道		(都) (70,200)
d	八女８Ｋ - 508	八女市		建付地	( )	不整形	北西6.5 m県道 南1.5 m 二方路		(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	( ) 3,740	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	3,602	100 / [65.7]	5,482	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	5,480
b	( ) 4,916	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	4,837	100 / [91.8]	5,269		5,270
c	( ) 6,865	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,865	100 / [126.8]	5,414		5,410
d	( ) 7,761	100 / [100.0]	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	7,889	100 / [136.4]	5,784		5,780
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 -0.08	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 +1.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.11	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		
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 +5.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.13	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 +8.0 / 環境 +25.0 / 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：**5,400** 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	八女市星野村字古野１３１１６番１	2907000055061-0000
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
八女(県)　－ 4　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
八女(県)　－ 4	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　的野　泰浩

鑑定評価額	5,670,000 円	１㎡当たりの価格	11,400 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　７日	(６)路線価	[平成30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	八女市立花町原島字六原３８５番３			②地積（㎡）	497 ( )	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）
正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	北5 m 市道	水道	羽犬塚9.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、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　22 m、奥行　約　23 m、規模　500 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	５．０m市道	交通施設	羽犬塚駅東方9.5 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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	11,400 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、八女市及び隣接市内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。中心となる価格帯としては土地で概ね５５０～６００万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性もやや低位であることが否めず、地価は軟調に推移しており、緩やかながら下落傾向にあ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	中心市街地からやや距離をおく農家集落を主体とする住宅地であり、需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基づいた価格形成がなされていないため、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　11,500 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　-0.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	八女市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市中心部と郊外部で住宅地に係る需要及び地価について、二極化が進んでいる。
地域要因	八女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	八女８Ｃ - 514	八女市		更地	( )	ほぼ整形	南10.4 m国道		(都) 近商 (90,200)
b	八女８Ｃ - 503	八女市		更地	( )	ほぼ整形	北東5.5 m市道		(都) (70,200)
c	八女８Ｃ - 502	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.6 m県道		(都) １中専 (60,200)
d	八女８Ｃ - 5	八女市		建付地	( )	ほぼ台形	南2.5 m市道		(都) (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	( ) 15,059	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,984	100 / [119.6]	12,528	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	12,500
b	( ) 12,250	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	12,336	100 / [105.0]	11,749		11,700
c	( ) 9,058	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	8,986	100 / [82.0]	10,959		11,000
d	( ) 10,886	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	10,930	100 / [95.0]	11,505		11,500
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 -0.11	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 +1.0 / 環境 +15.0 / 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 0.0 / 環境 +5.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -18.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 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：　**11,400** 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地縁的選好性を有し、自己利用目的が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。

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	八女市立花町原島字六原３８５番３	2907000224898-0000
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
八女(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
八女(県)　－ 5	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　新一

鑑定評価額	3,050,000 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　12 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　28 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市山内字志ノ江３００番２１		②地積（㎡）	254 ( )	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 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域	南4.3 m 市道	水道	羽犬塚11 km

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ		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　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	特になし	街路	４．３m市道	交通施設	羽犬塚駅東方11 km
		法令規制	（都） (70,200)				
	⑤地域要因の将来予測	八女市郊外にある一般住宅が建ち並ぶ中に空地等もみられる既成の住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、需要も低い地域であるため、地価は下落傾向で推移するものと予測する。					

(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　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	同一需給圏は八女市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。市中心部に近い新興の分譲住宅地や幹線道路沿いの宅地の売れ行きは比較的好調であるが、農地に囲まれた地域や矢部川に比較的近い旧来からの既存住宅地域については需要が低い。土地は２５０㎡程度で３００万円程度、新築の戸建物件の総額２２００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用目的の一般住宅の敷地としての取引が中心であり、賃貸市場が未成熟である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。以上より、指定基準地との均衡を踏まえ、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 八女(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　16,300 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [139.5]	[100.0] / 100	12,000		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	+3.0 +5.0 +29.0 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　12,200 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　-1.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	物価上昇が続く中、旧八女市では地価の上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向であり二極化が進行している。
			（地域要因）	郊外の既存住宅地域であり空地や農地が散見される。不動産需要は低く、地価は下落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	八女８Ｃ - 503	八女市		更地	( )	ほぼ整形	北東5.5 m市道		(都) (70,200)
b	八女８Ｃ - 505	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.3 m未舗装私道		(都) (70,200)
c	八女８Ｃ - 504	八女市		底地	( )	不整形	北西2.3 m市道		(都) (70,200)
d	八女８Ｃ - 509	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	北8.4 m市道		(都) (70,200)
e	八女８Ｃ - 510	八女市		更地	( )	不整形	東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	( ) 12,250	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	12,336	100 / [103.0]	11,977	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	12,000
b	( ) 8,823	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	8,987	100 / [75.0]	11,983		12,000
c	( ) 8,548	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [68.0]	12,659	100 / [105.9]	11,954		12,000
d	( ) 15,169	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	15,397	100 / [126.9]	12,133		12,100
e	( ) 11,704	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	13,004	100 / [108.1]	12,030		12,000

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 +0.08	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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.13	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 0.0 / 環境 -25.0 / 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 -32.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.21	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 +1.0 / 環境 +22.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

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	一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、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	八女市山内字志ノ江３００番２１	2907000402545-0000
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
八女(県)　－ 6　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
八女(県)　－ 6	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	4,080,000 円	１㎡当たりの価格	10,400 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　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	八女市上陽町北川内字柴尾４３０番１外		②地積（㎡）	392 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほかに医院等も見られる住宅地域	北3.8 m 市道、 背面道	水道	羽犬塚15 km

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　90ｍ、南　60ｍ、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　20 m、奥行　約　18 m、規模　360 ㎡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：３．８m市道	交通施設：羽犬塚駅東方15 km
		法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか事業所等も混在する住宅地域であり、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	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　10,400　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	同一需給圏は八女市郊外の住宅地域であり、特に土地価格水準が低い住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性を有する一次取得者で、生活利便性の良否に関わらず外部からの需要はほとんど認められない。郊外に位置する住宅地域では土地の取引自体が少なく、また取引される土地の規模にバラツキがあることから価格帯の中心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。一方、近隣地域は、郊外に位置する既存の住宅地域であり、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			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 八女(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　16,300 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [155.8]	[100.0] / 100	10,700		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　+6.0 域　交通　+5.0 要　環境　+40.0 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　10,600 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　-1.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	少子高齢化等により、旧八女郡の不動産需要は停滞気味であるが、一部のエリアでは地価の下落幅が縮小している。
地域要因	上陽町に位置する既成住宅地域であり地域要因に大きな変動はない。八女市郊外の不動産需要は弱く、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	八女８Ｃ - 1001	八女市		建付地	( )	不整形	南11 m市道 東2.5 m 角地		準都計 (80,200)
b	八女８Ｃ - 413	八女市		建付地	( )	ほぼ正方形	東3 m市道		(都) 準工 (60,200)
c	八女８Ｃ - 5	八女市		建付地	( )	ほぼ台形	南2.5 m市道		(都) (60,200)
d	八女８Ｃ - 502	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.6 m県道		(都) １中専 (60,200)
e	八女８Ｃ - 515	八女市		更地	( )	不整形	南13.9 m市道 北西10.3 m 北東4.3 m 三方路		(都) (80,200)

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	( ) 11,304	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	11,740	100 / [108.0]	10,870	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	10,900
b	( ) 9,462	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	9,696	100 / [90.0]	10,773		10,800
c	( ) 10,886	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	10,930	100 / [105.0]	10,410		10,400
d	( ) 9,058	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	8,986	100 / [93.0]	9,662		9,660
e	( ) 9,065	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [86.7]	10,393	100 / [103.6]	10,032		10,000

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 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.14	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 0.0 / 環境 -10.0 / 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 +2.0 / 環境 +5.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -13.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +9.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**10,400** 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	八女市上陽町北川内字柴尾４３０番１	2907000082330-0000
2	八女市上陽町北川内字柴尾４３０番２	2907000082331-0000
3	八女市上陽町北川内字柴尾４３２番３	2907000082335-0000
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
八女(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
八女(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	1,670,000 円	１㎡当たりの価格	7,300 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30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	八女市上陽町北川内字室園４５２８番１		②地積（㎡）	229 ( )	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 1.2：1	住宅 Ｗ 1	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4.8 m 市道、 南側道	水道	羽犬塚16 km

準都計
(70,200)

（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　150ｍ、南　40ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　250 ㎡程度、形状 台形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：４．８m市道 / 交通施設：羽犬塚駅北東方16 km / 法令規制：準都計(70,200)、土砂災害警戒区域		
	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	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,300　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、八女市及び隣接市内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。中心となる価格帯としては土地で概ね２００万円前後であるものと推察され、需要者は限定的であるものの、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。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地から距離をおく農家集落を主体とする住宅地である。需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから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　7,300 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：八女市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市中心部と郊外部で住宅地に係る需要及び地価について、二極化が進んでいる。 地域要因：八女市の農家集落地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	八女８Ｃ - 1002	八女市		底地	( )	不整形	北11 m市道 東2.5 m 角地		準都計 (80,200)
b	八女８Ｃ - 413	八女市		建付地	( )	ほぼ正方形	東3 m市道		(都) 準工 (60,200)
c	八女８Ｃ - 505	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.3 m未舗装私道		(都) (70,200)
d	八女８Ｃ - 3	八女市		建付地	( )	台形	西14.5 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	( ) 13,485	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [90.9]	14,790	100 / [106.1]	13,940	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 [101.0] / 100	14,100
b	( ) 9,462	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	9,696	100 / [128.7]	7,534		7,610
c	( ) 8,823	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	8,987	100 / [127.2]	7,065		7,140
d	( ) 6,865	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,865	100 / [94.4]	7,272		7,340
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 -0.06	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 +4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.14	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 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.13	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 +20.0 / 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 +4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -11.0 / 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：**7,300** 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地縁的選好性を有し、自己利用目的が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。

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	八女市上陽町北川内字室園４５２８番１	2907000088578-0000
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
八女(県)　　－ 8　　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
八女(県)　－ 8	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　中園　二郎

鑑定評価額	3,340,000 円	１㎡当たりの価格	10,700 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　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
					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	八女市黒木町桑原字北屋敷３０１番		②地積(㎡)	312 ( )	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	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西2.5 m 市道	水道	羽犬塚17 km

（都）　１住居
(60,200)

（その他）

(60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、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　17 m、奥行　約　18 m、規模　300 ㎡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：２．５m市道　／　交通施設：羽犬塚駅東方17 km　／　法令規制：（都）　１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅・戸建住宅が混在する既成住宅地域である。旧黒木町中心部に比較的近いが、土地利用を喚起する特段の変動要因もないことから、今後も現状のまま推移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　10,700　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、八女市郊外の旧黒木町及びその周辺の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内で地縁的選好性を有する１次取得者や農家の分家等が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。八女市中心部では地価は微増傾向が顕在化しつつあるが、農村部では人口減少・過疎化といった社会的要因を中心に需要は依然低迷している。価格帯は規模・立地・用途によりまちまちではあるが、概ね土地は２５０～３５０万円程度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皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。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、基準地が継続地点であること及び八女市旧町村地区の取引動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、旧黒木町の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、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 －	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　10,900 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　-1.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：八女市は人口減少、土地取引件数は年間１，０００件強で推移、新設住宅着工戸数は令和７年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。 地域要因：旧黒木町は人口・世帯数共に減少し、近隣地域では街路の幅員等やや劣り、周辺では空家も見られるなど快適性は依然減退している。 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	八女８Ｃ - 413	八女市		建付地	( )	ほぼ正方形	東3 m市道		(都) 準工 (60,200)
b	八女８Ｃ - 505	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.3 m未舗装私道		(都) (70,200)
c	八女８Ｃ - 515	八女市		更地	( )	不整形	南13.9 m市道 北西10.3 m 北東4.3 m 三方路		(都) (80,200)
d	八女８Ｃ - 1002	八女市		底地	( )	不整形	北11 m市道 東2.5 m 角地		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	( ) 9,462	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	9,696	100 / [90.9]	10,667	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	10,700
b	( ) 8,823	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	8,987	100 / [85.0]	10,573		10,600
c	( ) 9,065	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [86.7]	10,393	100 / [110.0]	9,448		9,450
d	( ) 13,485	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [90.9]	14,790	100 / [132.0]	11,205		11,200
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	正常	%／月 -0.14	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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.13	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 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -13.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	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 +10.0 / 交通・接近 0.0 / 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：**10,700** 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	対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。

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	八女市黒木町桑原字北屋敷３０１番	2907000102773-0000
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
八女(県)　－ 9　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
八女(県)　－ 9	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　新一

鑑定評価額	1,350,000 円	１㎡当たりの価格	5,200 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／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　28 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市黒木町北木屋字馬渡２４１２番１		②地積(㎡)	260 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	西4 m 市道	水道	羽犬塚22 km

準都計
(70,200)

（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	農家住宅の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　17 m、規模　260 ㎡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：羽犬塚駅　東方22 km
		法令規制：準都計(70,200)　土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を中心とする既成の住宅地域である。価格形成要因に特段の変動はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。市内でも比較的人口減が大きい地域であるため、地価は下落傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	農家住宅の敷地	(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　5,200　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、八女市黒木町を中心とする農家住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する農家住宅の取得を目的とする個人である。交通利便性が相対的に劣り、人口減少や高齢化が進行している地域でもあることから、当該地域の不動産への取得需要は弱く、地価は下落傾向である。中心となる取引価格帯は、規模・条件等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、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。収益価格については、自己利用目的での取引を主とする地域であり、賃貸市場も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、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　5,300 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　-1.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇が続く中、旧八女市では地価の上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向であり二極化が進行している。 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	八女８Ｃ - 1113	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東4 m 南東2 m 三方路		都計外
b	八女８Ｃ - 3	八女市		建付地	( )	台形	西14.5 m県道		(都) (70,200)
c	みやま８Ｃ - 1202	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		(都) (70,200)
d	みやま８Ｃ - 714	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西8.6 m国道 東 二方路		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	( ) 3,740	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	3,602	100 / [69.6]	5,175	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	5,180
b	( ) 6,865	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,865	100 / [131.9]	5,205		5,210
c	( ) 4,028	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	5,010	100 / [97.3]	5,149		5,150
d	( ) 6,075	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	5,944	100 / [112.5]	5,284		5,280
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 -0.08	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 +2.0 / 交通・接近 -13.0 / 環境 -20.0 / 行政 -2.0 / 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 +6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +22.0 / 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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / 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 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 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：**5,200** 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	八女市黒木町北木屋字馬渡２４１２番１	2907000144462-0000
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
八女(県)　　－ 10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
八女(県)　－ 10	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　寺島　弘次

鑑定評価額	10,300,000 円	１㎡当たりの価格	39,500 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　17 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市岩崎字桶田２７８番８		②地積(㎡)	261 ( )	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	住宅 W 2	幹線背後の一般住宅が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域	南6 m 道路、 背面道	水道	羽犬塚5.3 km

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　50ｍ、南　90ｍ、北　0ｍ	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：特になし　街路：6m道路　交通施設：羽犬塚駅北東方5.3 km　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道４４２号バイパス背後の宅地分譲開発された住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。		

(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	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　39,500　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、八女市中心部及び周辺の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする八女市内の個人が中心である。八女市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、ミニ宅地分譲開発等が見られ、地価は緩やかな上昇基調である。一方、利便性の劣る郊外の住宅地域や農家住宅地域では、人口減少、高齢化により実需要は地域内に限られるため、地価はいまだ下落基調である。近隣地域の標準的画地の中心価格帯は１，０００万円程度である。
(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、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、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 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 八女(県) － 2	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 31,300 円／㎡	[102.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [82.3]	[100.0] / 100	39,100		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　0.0 域 交通　0.0 要 環境　-16.0 因 行政　-2.0 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　38,200 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　+3.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

(一般的要因) 建築費等の上昇による住宅価格の上昇、住宅ローン金利の上昇が、需要者の住宅取得意欲に与える影響について注視する必要がある。

(地域要因) 八女市中心部及び周辺の住宅需要は安定しており、利便性のよい地域では各所でミニ宅地分譲開発が見られ、地価の上昇が続いている。

(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	八女８Ｃ - 203	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) (70,200)
b	八女８Ｃ - 412	八女市		建付地	( )	長方形	南6 m道路 東4 m 角地		(都) (80,200)
c	八女８Ｃ - 501	八女市		建付地	( )	不整形	南西5 m私道		(都) １住居 (60,200)
d	八女８Ｃ - 1111	八女市		更地	( )	ほぼ台形	東9 m市道		(都) (70,200)
e	八女８Ｃ - 1110	八女市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.5 m市道 東1.8 m 角地		(都) (80,200)

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	( ) 37,489	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	38,089	100 / [95.0]	40,094	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	40,100
b	( ) 35,999	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	35,575	100 / [90.0]	39,528		39,500
c	( ) 33,959	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	36,640	100 / [93.1]	39,356		39,400
d	( ) 37,509	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	38,559	100 / [96.0]	40,166		40,200
e	( ) 30,884	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	31,098	100 / [81.2]	38,298		38,300

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 +0.39	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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	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 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.28	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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.28	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 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　39,500 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	既成市街地内に存しており、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	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性、利便性によって価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないことから収益還元法は適用しない。

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	八女市岩崎字桶田２７８番８	2907010024689-0000
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
八女(県)　－ 11　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
八女(県)　－ 11	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　新一

鑑定評価額	1,130,000 円	１㎡当たりの価格	3,120 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／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市矢部村矢部字栗原４５５２番		②地積(㎡)	363 ( )	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 2.5：1	住宅 Ｗ 2	山間部に、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	西6.5 m 市道、 三方路	－	羽犬塚39 km

都計外
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　70ｍ、南　200ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	農家住宅の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、　奥行　約　15 m、　規模　350 ㎡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：６．５m市道	交通施設：羽犬塚駅　南東方39 km　法令規制：都計外
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が見られる山間部の住宅地域である。価格形成要因に特段の変動はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。市内でも相対的に人口減が大きい地域であり、地価は下落傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	農家住宅の敷地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　3,120　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、八女市及びその隣接市町の山間部の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人、林業関係者等である。人口減少と高齢化の進行で不動産市場が停滞しており、地価は下落傾向である。中心となる取引価格帯は、取引がほとんど見られず、取引時も規模・条件等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、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。収益価格については、当該地域は、自己利用目的での取引を主とする地域であるため、賃貸市場が未成熟で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、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　3,140 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：物価上昇が続く中、旧八女市では地価の上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向であり二極化が進行している。 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	八女８Ｃ - 1113	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東4 m 南東2 m 三方路		都計外
b	八女８Ｋ - 412	八女市		建付地	( )	不整形	南5 m市道		都計外
c	みやま８Ｋ - 714	みやま市		更地	( )	台形	北東3.8 m未舗装私道		準都計 (70,200)
d	-				( )				
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	( ) 3,740	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	3,602	100 / [115.6]	3,116	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	3,120
b	( ) 2,303	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [57.0]	3,976	100 / [126.9]	3,133		3,130
c	( ) 2,168	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [93.0]	2,310	100 / [75.1]	3,076		3,080
d	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			
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 -0.08	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 +8.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -43.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +21.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.09	街路 -7.0 / 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 +25.0 / 環境 -38.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d		%／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		
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：**3,120** 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	八女市矢部村矢部字栗原４５５２番	2907000027021-0000
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
八女(県)　　－ 12　　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
八女(県)　－ 12	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　福山　新一

鑑定評価額	3,600,000 円	１㎡当たりの価格	8,400 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　12 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　28 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市立花町北山字樫ヶ平２８９３番３外		②地積（㎡）	429 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西5 m 市道	水道	羽犬塚7.6 km

（都）
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、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　20 m、　奥行　約　25 m、　規模　500 ㎡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：５m市道	交通施設：羽犬塚駅　南東方7.6 km
		法令規制：（都）(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅とが混在する住宅地域である。価格形成要因に特段の変動はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。不動産の取得需要が弱い地域であるため、地価は下落傾向で推移するものと予測する。		

(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　8,400　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、立花地区及び矢部川に比較的近い八女市内の住宅地域である。主たる需要者は、地縁的選好性を持つ個人である。立花地区の人口・世帯数は、転入者も少なく減少傾向が続いており、宅地需要は弱含みで地価は下落傾向である。中心となる取引価格帯は、取引時も規模・条件等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、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。収益価格については、自己利用目的での取引が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、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　8,500 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　-1.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇が続く中、旧八女市では地価の上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向であり二極化が進行している。 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	八女８Ｋ - 508	八女市		建付地	( )	不整形	北西6.5 m県道 南1.5 m 二方路		(都) (70,200)
b	八女８Ｃ - 502	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.6 m県道		(都) １中専 (60,200)
c	八女８Ｃ - 505	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.3 m未舗装私道		(都) (70,200)
d	八女８Ｃ - 1109	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	東3.5 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	( ) 7,761	100 / [100.0]	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	7,889	100 / [94.9]	8,313	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	8,310
b	( ) 9,058	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	8,986	100 / [107.0]	8,398		8,400
c	( ) 8,823	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	8,987	100 / [106.7]	8,423		8,420
d	( ) 9,304	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,304	100 / [109.9]	8,466		8,470
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 -0.13	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 -6.0 / 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 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.13	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 -3.0 / 環境 +10.0 / 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 +3.0 / 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：**8,400** 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	八女市立花町北山字樫ヶ平２８９３番３	2907000269116-0000
2	八女市立花町北山字樫ヶ平２８９３番５	2907000269118-0000
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
八女(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
八女(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	3,380,000 円	１㎡当たりの価格	6,000 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	八女市立花町上辺春字熊川１０１４番１			②地積（㎡）	564 ( )	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	都計外
	台形 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅等が見られる山間部の住宅地域	北10 m 県道	－	羽犬塚20 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　170ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	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　ほぼ整形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１０m県道　／　交通施設：羽犬塚駅南東方20 km　／　法令規制：都計外		
	⑤地域要因の将来予測	八女市郊外の山間部の住宅地域であることから、今後も大きな地域要因の変動は無く、現状の環境のまま推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(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　6,000　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、八女市郊外の立花町を中心として、上陽町や黒木町等の農家集落地域、更に、広域的には県南の市町の農家集落地域にも及ぶものと判断される。需要者は、周辺居住者（個人）のほかに、地縁的関係を有する需要者や田舎暮らしを志向する需要者等が挙げられる。八女市郊外の山間部に位置することから、宅地開発や建売分譲も見られず、当分の間は現状の環境のまま推移し、住宅需要は弱含み傾向が続くものと判断される。
(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、賃貸市場が未成熟な、農家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た八女市内の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、他の公的価格との均衡にも留意し、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　6,100 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　-1.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：八女市の人口は約５．７万人（令和７年９月時点）、直近５年間では△４．５％と減少傾向で推移している。 地域要因：八女市郊外の山間部の住宅地域であり、地域要因の変動は殆ど見受けられない。 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	八女８Ｃ - 3	八女市		建付地	( )	台形	西14.5 m県道		(都) (70,200)
b	みやま８Ｃ - 714	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西8.6 m国道 東 二方路		準都計 (80,200)
c	柳川８Ｃ - 601	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.4 m市道		(都) (70,200)
d	柳川８Ｃ - 9	柳川市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.2 m市道 南東5.4 m 北東2 m 三方路		(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	( ) 6,865	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,865	100 / [110.0]	6,241	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	6,240
b	( ) 6,075	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	5,944	100 / [104.0]	5,715		5,720
c	( ) 6,972	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,972	100 / [116.3]	5,995		6,000
d	( ) 8,410	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	8,165	100 / [129.4]	6,310		6,310
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 0.0 / 環境 +10.0 / 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 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 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 -7.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 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 -6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +35.0 / 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：**6,000** 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	既成集落内の宅地であるため。

(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	農家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	八女市立花町上辺春字熊川１０１４番１	2907000252689-0000
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
八女(県)　－ 14　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
八女(県)　－ 14	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　大塚　誠司

鑑定評価額	1,440,000 円	１㎡当たりの価格	3,600 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　17 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市星野村字中原下１２３８番１				②地積（㎡）	399 （　　）	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		都計外
	台形 1：1	住宅 W 2	農家、農地等が混在する県道沿いの住宅地域	北11 m 県道	水道	羽犬塚21 km		（その他） 土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　230ｍ、西　210ｍ、南　30ｍ、北　80ｍ		②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状　ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１m県道	交通施設	羽犬塚駅北東方21 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	八女市郊外の山間部の住宅地域であることから、今後も大きな地域要因の変動は無く、現状の環境のまま推移していくものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(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　3,600　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	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の星野村を中心として、黒木町、立花町等の農家集落地域、更に、広域的には県南の市町の農家集落地域にも及ぶものと判断される。需要者は、周辺居住者（個人）のほかに、地縁的関係を有する需要者や田舎暮らしを志向する需要者等が挙げられる。八女市郊外の山間部に位置することから、宅地開発や建売分譲も見られず、当分の間は現状の環境のまま推移し、住宅需要は弱含み傾向で推移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、農家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。対象基準地と同じ星野村の事例を重視するとともに、その他の事例も比較考量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、他の公的価格との均衡にも留意し、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　3,650 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　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	八女市の人口は約５．７万人（令和７年９月時点）、直近５年間では△４．５％と減少傾向で推移している。
			（地域要因）	八女市郊外の山間部の住宅地域であり、地域要因の変動は殆ど見受けられない。
			（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	八女８Ｃ - 1113	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東4 m 南東2 m 三方路		都計外
b	八女８Ｋ - 412	八女市		建付地	( )	不整形	南5 m市道		都計外
c	みやま８Ｃ - 1202	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		(都) (70,200)
d	みやま８Ｋ - 714	みやま市		更地	( )	台形	北東3.8 m未舗装私道		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	( ) 3,740	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	3,602	100 / [99.8]	3,609	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	3,610
b	( ) 2,303	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [57.0]	3,976	100 / [112.8]	3,525		3,530
c	( ) 4,028	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	5,010	100 / [128.3]	3,905		3,910
d	( ) 2,168	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [93.0]	2,310	100 / [63.7]	3,626		3,630
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 -0.08	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 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -43.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.09	街路 -7.0 / 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 0.0 / 環境 -35.0 / 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：**3,600** 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	既成集落内の宅地であるため。

(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	農家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	八女市星野村字中原下１２３８番１	2907000032142-0000
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
八女(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　アセット・インフィニティ
八女(県)　５－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　大塚　誠司

鑑定評価額	12,700,000 円	１㎡当たりの価格	34,200 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	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市本町字矢原町東裏４６０番１外		②地積(㎡)	372 ( )	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
	不整形 1：2	店舗兼住宅 Ｓ　2	店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域	北12 m 県道	水道、ガス、下水	羽犬塚5.6 km

（都）　商業
(80,400)
準防
（その他）
(90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　170ｍ、南　30ｍ、北　70ｍ		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　12 m、奥行　約　27 m、規模　320 ㎡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	１２m県道
		交通施設	羽犬塚駅東方5.6 km	法令規制	（都）　商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、一般住宅が混在する、旧来からの商業地域である。市中心部の住宅地域において地価の上昇傾向が続いていることから、商業地域においてもその傾向が続いていくものと予測される。			

(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	形状　-2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　34,200　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、八女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。需要者は店舗兼住宅用地、店舗兼共同住宅用地を求める個人事業主や法人企業が中心であるが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。市役所が新庁舎となり、大型駐車場も整備されたことから、市役所周辺の車の流れはスムーズとなっており、周辺商業地域にもそのプラスの影響が及んでい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	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、八女市内の事例を重視する等して求めた比準価格は、類似性・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 筑後(県)　５－２	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／㎡	[102.5]/100	100/[100.0]	100/[150.4]	[98.0]/100	34,100		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	+3.0 0.0 +46.0 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　33,200 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　+3.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	八女市の人口は約５．７万人（令和７年９月時点）、直近５年間では△４．５％と減少傾向で推移している。
			地域要因	市役所が新庁舎となり、周辺の住宅地も地価の上昇傾向が続く等、背後地の状態も上向いている。
			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	八女８Ｃ - 202	八女市		建付地	( )	ほぼ長方形	西8 m県道 北6.7 m 角地		(都) 商業 (100,400)
b	みやま８Ｃ - 705	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北西12 m国道 東8 m 二方路		(都) 商業 (100,400)
c	柳川８Ｃ - 701	柳川市		更地	( )	長方形	東8 m市道		(都) 商業 (90,300)
d	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)
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	( ) 29,789	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.7]	32,617	100 / [94.1]	34,662	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 [98.0] / 100	34,000
b	( ) 31,188	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	31,280	100 / [89.6]	34,911		34,200
c	( ) 36,278	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	36,278	100 / [101.8]	35,637		34,900
d	( ) 26,786	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [86.7]	34,328	100 / [102.6]	33,458		32,800
e	( ) 30,244	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	32,090	100 / [95.4]	33,637		33,000

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 +0.25	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 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -17.0 / 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 -4.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 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 / 画地 -13.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -5.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**34,200** 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	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	八女市本町字矢原町東裏４６０番１	2907000345277-0000
2	八女市本町字矢原町東裏４６１番７	2907000345286-0000
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
八女(県)　５－２　　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
八女(県)　５－２	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	2,800,000 円	１㎡当たりの価格	14,500 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　８日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市上陽町北川内字川端５４６番１			②地積（㎡）	193	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	準都計 (70,200) （その他）	
	長方形 1：2	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域	南6 m 県道	水道	羽犬塚15 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　130ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	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	特記すべき事項はない。	街路	6m県道	交通施設	羽犬塚駅東方15 km	法令規制	準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は店舗、事業所等を中心とした商業地域であり、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	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500	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	同一需給圏は八女市や周辺市町の商業地域であり、主な需要者は自己利用を目的とした個人事業者や地元企業等となる。客層は地元住民が中心であり、他からの顧客流入は少なく、周辺の人口減少・高齢化も進んでいるため、需要は弱含みとなっており、不動産取引は停滞している。需要の中心となる。価格帯は、取引規模や形状によりバラツキがあり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	近隣地域は上陽町の中心部となるが、店舗等の敷地としての土地取引も主に自己の業務利用目的であり、賃貸市場は未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。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：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 八女(県)　５－３	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 +2.0／交通 0.0／環境 -3.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 14,900 円／㎡	[98.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	[100.0] / 100	14,800			

(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 14,600 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：少子高齢化等により、旧八女郡の不動産需要は停滞気味であるが、一部のエリアでは地価の下落幅が縮小している。
	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／㎡		地域要因：上陽町に位置する商業地域であり、後背地人口の減少等により商業地の需要も弱く、地価は微減傾向で推移している。
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %		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	八女８Ｃ - 1001	八女市		建付地	( )	不整形	南11 m市道 東2.5 m 角地		準都計 (80,200)
b	八女８Ｃ - 1112	八女市		建付地	( )	不整形	北7 m県道		都計外
c	八女８Ｋ - 1115	八女市		更地	( )	ほぼ正方形	北9.5 m国道 西3 m 角地		（都）１住居 (70,200)
d	八女８Ｃ - 409	八女市		建付地	( )	台形	南東16 m市道 東4 m 角地		（都）１住居 (70,200)
e	八女８Ｃ - 514	八女市		更地	( )	ほぼ整形	南10.4 m国道		（都）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	( ) 11,304	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	11,740	100 / [83.2]	14,111	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	14,100
b	( ) 13,070	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	13,366	100 / [85.0]	15,725		15,700
c	( ) 11,085	100 / [100.0]	[98.3] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	10,789	100 / [76.5]	14,103		14,100
d	( ) 16,488	100 / [100.0]	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.8]	17,709	100 / [106.0]	16,707		16,700
e	( ) 15,059	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,984	100 / [106.1]	14,123		14,100

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 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 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 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.17	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 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.11	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 +2.0 / 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：　**14,500** 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	周辺における土地利用は自己の業務利用を目的としたものが主であり、賃貸市場は未成熟であることから、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	八女市上陽町北川内字川端５４６番１	2907000082557-0000
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
八女(県)　５－３　　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
八女(県)　５－３	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　中園　二郎

鑑定評価額	4,470,000 円	１㎡当たりの価格	14,600 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　13 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市黒木町本分字上南６８４番		②地積（㎡）	306 ( )	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	店舗兼住宅 W 2	店舗併用住宅等が建ち並ぶ国道沿いの近隣商業地域	北9 m 国道、 西側道	水道	羽犬塚16 km

（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　30ｍ、北　60ｍ		②標準的使用	低層店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状　ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	９m国道
		交通施設	羽犬塚駅東方16 km	法令規制	（都）　近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	旧黒木町の国道沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、その多くが空き店舗で、北東部の市道沿いにあるチェーンストア等により相対的地位は低下したため、地価は下落傾向が継続すると予測する。			

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(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　14,600　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、八女市郊外及び旧黒木町・旧立花町・旧上陽町等の近隣型の商勢圏を有する小売店舗及び自動車関連店舗の多い商業地域と近隣地域背後の住宅地域。需要者の中心は、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空店舗は増加しており、地方の既存商業地の需要は低迷している。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	近隣地域は自営による店舗兼住宅が多く、自用取引が支配的で、かつ賃貸用建物の想定は現実的でないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、かつ基準地が継続地点であることや近隣地域及び周辺での店舗の進出・撤退等の推移や背後地の人口や取引状況等をも考慮して、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	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　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　-2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	八女市は人口減少、土地取引件数は年間１，０００件強で推移、新設住宅着工戸数は令和７年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。
			〔地域要因〕	旧黒木町は人口・世帯数共に減少し、幹線沿いも空き店舗や空地が増え顧客流出等で衰退が続いている。
			〔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	八女８Ｃ - 409	八女市		建付地	( )	台形	南東16 m市道 東4 m 角地		(都) １住居 (70,200)
b	八女８Ｋ - 1115	八女市		更地	( )	ほぼ正方形	北9.5 m国道 西3 m 角地		(都) １住居 (70,200)
c	八女８Ｃ - 4	八女市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m県道		準都計 (70,200)
d	八女８Ｃ - 1001	八女市		建付地	( )	不整形	南11 m市道 東2.5 m 角地		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	( ) 16,488	100 / [100.0]	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.8]	17,709	100 / [122.4]	14,468	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	14,500
b	( ) 11,085	100 / [100.0]	[98.3] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	10,789	100 / [90.0]	11,988		12,000
c	( ) 11,148	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	11,148	100 / [83.3]	13,383		13,400
d	( ) 11,304	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	11,740	100 / [80.0]	14,675		14,700
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 -0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 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：　**14,600** 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	基準地を含む近隣地域は、自営による店舗兼住宅が多く、これらの店舗は閉店等が相次ぎ、後継テナントによる出店は殆どないため、適切な賃貸事例の収集は極めて困難である。また、過去１年間町内での共同住宅の建設も認められず、以上の点から賃貸用建物の想定は現実的でないことから、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	八女市黒木町本分字上南６８４番	2907000112817-0000
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
八女(県)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
八女(県)　５－４	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　寺島　弘次

鑑定評価額	8,920,000 円	１㎡当たりの価格	32,800 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／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市本村字荷稲５４２番４外			②地積（㎡）	272 ( )	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）
	台形 1：1.2	事務所 Ｓ　２	店舗、事務所、ホテル等が見られる商業地域	東8.5 m 県道	水道	羽犬塚6.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　130ｍ、北　180ｍ		②標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　18 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	８．５m県道	交通施設	羽犬塚駅北東方6.5 km	法令規制	(都)　準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	スーパー、ドラッグストア、専門学校、ホテル、店舗兼事務所、店舗兼住宅、住宅等が見られる八女市中心部の商業地域である。地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地	(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	32,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	22,600 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	同一需給圏は八女市中心部及び周辺並びに県南の各市町の商業地域、住商混在地域と判定した。需要者は、自用の店舗、店舗兼事務所、店舗事務所兼住宅等を取得する事業会社、個人等が中心であり、収益目的で取得する需要者は少ない。八女市中心部の商業地の地価は、出店需要の強い路線商業地域以外でも、周辺の住宅地の地価の上昇等もあって、上昇基調である。当該圏域の商業地の価格水準は、地域特性、立地条件、画地規模、取得目的等によって様々である。
(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、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格であるが、主に自用中心の地域であり、賃貸需要が少なく、比準価格と比較して低位に試算された。主な需要者の属性から、取引では市場性を重視すると判断されることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量に留め、指定基準地との均衡に留意のうえ、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　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 筑後(県)　５－２	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／㎡	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [159.7]	[100.0] / 100	32,700		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　+3.0 域　交通　+2.0 要　環境　+52.0 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 31,700 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 +3.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	建築費等の上昇による不動産価格の上昇、借入金利の上昇が、需要者の取得意欲、投資採算性等に与える影響を注視する必要がある。
			地域要因	スーパー、ドラッグストア、ホテル等があり、背後は住宅地域であることから、自用の店舗、店舗兼事務所としての需要が見込まれる。
			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	八女８Ｃ - 202	八女市		建付地	( )	ほぼ長方形	西8 m県道 北6.7 m 角地		（都）商業 (100,400)
b	八女８Ｋ - 1113	八女市		建付地	( )	不整形	北12 m県道		（都）準工 (60,200)
c	大木８Ｋ - 904	三潴郡大木町		建付地	( )	不整形	南18.5 m町道		準都計 (70,200)
d	筑後８Ｃ - 909	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南7.7 m県道		（都）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	( ) 29,789	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.7]	32,617	100 / [98.9]	32,980	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	33,000
b	( ) 25,917	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	30,765	100 / [93.9]	32,764		32,800
c	( ) 28,156	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	31,284	100 / [96.7]	32,352		32,400
d	( ) 31,128	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	31,470	100 / [95.3]	33,022		33,000
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 +0.25	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 -4.0 / 行政 +3.0 / 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 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.21	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 +7.0 / 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：　32,800 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	既成市街地内に存しており、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)
	4,678,184	1,113,440	3,564,744	3,325,630	239,114	(0.9783) 233,925	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	6,155,921 円　（　22,600 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	140.00	S　2 F	280.00

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) 準工	60 %	200 %	200 %	272 ㎡	15.0 m× 17.0 m	前面道路： 県道 8.5 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階事務所　各フロア貸し	⑦有効率の理由	92.5 %	同規模、同用途の建物と比較して標準的

(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	140.00	90.0	126.00	1,750	220,500	6.0	1,323,000
2 ～ 2	事務所	140.00	95.0	133.00	1,300	172,900	6.0	1,037,400
～								
～								
～								
計		280.00	92.5	259.00		393,400		2,360,400

⑨年額支払賃料	393,400 円 × 12ケ月 ＝	4,720,800 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	建物の用途、規模、構造等を勘案して計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	3,000 円/台 × 5 台 × 12ケ月 ＋ ＝	180,000 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(%))	4,720,800 円 × 5.0 % ＋ 180,000 円 × 5.0 % ＝	245,040 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,655,760 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,360,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	22,424 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	4,678,184 円　(17,199 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 1,759 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,750 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	269,500 円	53,900,000 × 0.5 %
②維持管理費	245,040 円	4,900,800 × 5.0 %
③公租公課	土地 59,900 円	査定額
	建物 431,200 円	53,900,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	53,900 円	53,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	53,900 円	53,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,113,440 円 (4,094 円／㎡)	(経費率 23.8 %)

(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 %	⑦ｎａ：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 %	⑧ｎｂ：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 %	⑨ｎｃ：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	0.9783

(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	53,900,000 円	187,000 円／㎡× 280.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0617	0.0450 × 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	3,325,630 円 (12,227 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,678,184 円
②総費用	1,113,440 円
③純収益　①－②	3,564,744 円
④建物等に帰属する純収益	3,325,630 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	239,114 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	233,925 円 (860 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

6,155,921 円　(22,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	八女市本村字荷稲５４２番４	2907000349483-0000
2	八女市本村字荷稲５４２番６	2907000349484-0000
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
八女(県)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ｉＬａｎｄ
八女(県)　５－５	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　柴田　翔平

鑑定評価額	1,970,000 円	１㎡当たりの価格	7,200 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／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29 日	(５)価格の種類	正常価格		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	八女市星野村字鍛治屋１３０９２番７			②地積（㎡）	273 ( )	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	都計外 （その他） 土砂災害警戒区域
	台形 1.5：1	店舗兼住宅 Ｓ　３	小規模店舗が集まる近隣商業地域	南西9 m 県道、 南東側道	水道	羽犬塚28 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ		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　20 m、奥行　約　14 m、規模　280 ㎡程度、形状 台形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	９m県道	交通施設	羽犬塚駅東方28 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	旧星野村中心部の近隣商業地域である。少子高齢化の進行による需要の減少で、当該地域は衰退傾向にある。地価水準は、今後も下落傾向のまま推移していくものと予測する。					

(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	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　7,200　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、旧八女市域東部及び旧町村部の商業地域及び住商混在地域である。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性のある、自己の事業用途で取得する個人または小規模法人である。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化が進行している。地域経済は衰退傾向にあり、新たな店舗需要は極めて限定的である。取引件数は少なく、取引規模や事情も様々であることから、中心となる価格帯を把握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	自用の店舗及び店舗兼住宅が取引の中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は同一需給圏から広域的に取引事例を収集したものの、各種要因補正が適正に行われており、市場の取引実態を反映した価格が求められた。したがって、比準価格を採用し、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：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　7,300 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　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化の進行により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。 （地域要因）大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口及び世帯数の減少・高齢化が進行し、新規の宅地需要・出店需要は極めて限定的である。 （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	八女８Ｃ - 3	八女市		建付地	( )	台形	西14.5 m県道		(都) (70,200)
b	八女８Ｃ - 4	八女市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m県道		準都計 (70,200)
c	八女８Ｃ - 502	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.6 m県道		(都) １中専 (60,200)
d	八女８Ｃ - 515	八女市		更地	( )	不整形	南13.9 m市道 北西10.3 m 北東4.3 m 三方路		(都) (80,200)
e	八女８Ｋ - 1115	八女市		更地	( )	ほぼ正方形	北9.5 m国道 西3 m 角地		(都) 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	( ) 6,865	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,865	100 / [99.8]	6,879	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	7,020
b	( ) 11,148	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	11,148	100 / [148.0]	7,532		7,680
c	( ) 9,058	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	8,986	100 / [129.4]	6,944		7,080
d	( ) 9,065	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [86.7]	10,393	100 / [151.9]	6,842		6,980
e	( ) 11,085	100 / [100.0]	[98.3] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	10,789	100 / [152.6]	7,070		7,210

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 +3.0	交通・接近 +14.0	環境 -15.0
			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 -3.0	交通・接近 +13.0	環境 +35.0
			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 -2.0	交通・接近 +19.0	環境 +11.0
			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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +18.0	環境 +25.0
			画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	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 +13.0	環境 +35.0
			画地 +1.0	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：　**7,200** 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	自用の店舗兼居宅を中心とする地域で、賃貸用店舗はほとんど認められず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	八女市星野村字鍛治屋１３０９２番７	2907000054991-0000
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		