別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大川(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大川(県)　－ 1	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　道和

鑑定評価額	7,920,000 円	１㎡当たりの価格	18,600 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 ４日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字郷原字西田３９９番１		②地積（㎡）	426 ( )	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 2	住宅の中に木工所等が混在する既成住宅地域	南4 m 市道、 西側道	水道	八丁牟田4.9 km

（都）　１住居
(60,200)

（その他）

(70,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：４m市道 / 交通施設：八丁牟田駅西方4.9 km / 法令規制：（都）　１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。周辺では不動産開発等が見られるものの地価は横ばい傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大川市及び柳川市の住宅地域である。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。近年、大川市の不動産市況は回復傾向にあり、対象基準地の周辺ではミニ開発等も見られ、住宅需要は比較的堅調である。中心となる価格帯は土地が８００万円前後、新築戸建物件が２８００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したもので実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大川(県) － 4	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 21,100 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.0]	[102.0] / 100	18,400		標　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 +2.0 域　交通 -2.0 要　環境 +18.0 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 18,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。 地域要因：不動産市況は回復しつつあり、地価は横ばい傾向にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大川８Ｃ - 308	大川市		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m私道		(都) (70,200)
b	大川８Ｃ - 304	大川市		更地	( )	ほぼ整形	北5 m区画街路		(都) (70,200)
c	大川８Ｃ - 906	大川市		更地	( )	台形	南西4.7 m市道 北西3.5 m 角地		(都) 準工 (70,200) 特別用途地区
d	大川８Ｋ - 909	大川市		建付地	( )	長方形	南東12 m県道		(都) 準工 (60,200) 特別工業地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 21,175	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,175	100 / [116.0]	18,254	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	18,600
b	( ) 19,345	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	19,345	100 / [106.1]	18,233		18,600
c	( ) 11,946	100 / [60.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	20,691	100 / [111.5]	18,557		18,900
d	( ) 8,455	100 / [50.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,910	100 / [93.7]	18,047		18,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

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

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**18,600** 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	戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大川市大字郷原字西田３９９番１	2906000378431-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大川(県)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大川(県)　－２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　道和

鑑定評価額	6,200,000 円	１㎡当たりの価格	14,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　４日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字一木字宮ノ前ノ三１１６２番１			②地積（㎡）	416 (　)	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)
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い既存住宅地域	北4.5 m 市道、西側道	水道	西鉄柳川6.3 km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　100 m、北　150 m			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	特になし	街路	４．５m市道	交通施設	西鉄柳川駅北西方6.3 km	法令規制 (都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。大川市の中心部付近の不動産市況は比較的改善傾向にあるものの郊外においては地価は横ばい又は若干の下落傾向にある。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,900 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は大川市及び柳川市の住宅地域である。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。全般的に大川市の住宅需要は回復傾向にあるものの、市郊外部において地価は横ばい又は若干の下落傾向にある。中心となる価格帯は土地が６００万円前後、新築戸建物件が２６００万円前後と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したもので実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	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)指定基準地の検討か	①指定基準地番号 大川(県)　－　4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 +10.0
	前年指定基準地の価格　21,100 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [144.5]	[100.0] / 100	14,700					

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　15,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
	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：特に価格形成要因の変動は無いが、不動産市況は回復しつつあるものの、当該地域においては地価は僅かに下落傾向にある。
	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	大川８Ｃ - 101	大川市		更地	( )	不整形	西6 m県道 南3 m 角地		(都) (80,200)
b	大川８Ｃ - 909	大川市		建付地	( )	不整形	南4 m市道		(都) 準工 (60,200)
c	大川８Ｃ - 903	大川市		建付地	( )	長方形	南東4 m市道		(都) (70,200)
d	大川８Ｃ - 305	大川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西3 m市道		(都) 準工 (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	( ) 10,947	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [71.2]	15,452	100 / [103.0]	15,002	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	15,000
b	( ) 14,801	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	15,259	100 / [101.0]	15,108		15,100
c	( ) 14,202	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,131	100 / [94.9]	14,890		14,900
d	( ) 12,405	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,405	100 / [84.4]	14,698		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 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -13.0 / 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：　**14,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大川市大字一木字宮ノ前ノ三１１６２番１	2906000400693-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大川(県)　－ 3　宅地-1

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

鑑定評価額	4,640,000 円	１㎡当たりの価格	12,500 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	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字上白垣字畑田３６５番４				②地積（㎡）	371 ( )	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 ＬＳ ２	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	北東4.2 m 市道	水道	八丁牟田4.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　20 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：４．２m市道 / 交通施設：八丁牟田駅　北西方 4.3 km / 法令規制：(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅と農家住宅が混在する地域で、地域要因に変動は認められない。市東部地域は国道４４２号バイパスにより利便性が向上し、長年の地価下落から値頃感も見られるため、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	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	12,500 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、市内の郊外部で、農家住宅も見られる旧来からの住宅地域である。国道４４２号バイパスの開通により市中心部や筑後市方面へのアクセスが向上したことで、市南部の郊外部より地価の相対的地位が向上している。需要者は地縁性の認められる市内の地元個人等が中心となり、取引の中心となる価格帯は土地総額で概ね４００万～５００万円程度と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。当該地域は、自用の持家主体の農家或いは戸建住宅地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法が適用できなかった。したがって、比準価格を採用し、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 大川(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +4.0 / 交通 +5.0 / 環境 +29.0 / 行政 0.0 / その他 +20.0
	前年指定基準地の価格 21,100 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [169.0]	[100.0] / 100	12,600			

(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 12,500 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：緩やかなインフレ基調、金利と株価の上昇が続いているが、中東情勢が見通せない中、当市全体の不動産需要は底堅く推移している。
			地域要因：価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。国道４４２号への利便性も高いため、地価の値頃感も感じられるようになっている。
			個別的要因：特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大川８Ｃ - 305	大川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西3 m市道		(都) 準工 (60,200)
b	大川８Ｃ - 302	大川市		建付地	( )	長方形	南5 m市道		(都) (70,200)
c	大川８Ｃ - 602	大川市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m県道		(都) (70,200)
d	大川８Ｃ - 903	大川市		建付地	( )	長方形	南東4 m市道		(都) (70,200)
e	大木８Ｃ - 103	三潴郡大木町		建付地	( )	不整形	南4 m町道 東4 m 準角地		準都計 (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	( ) 12,405	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,405	100 / [98.0]	12,658	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	12,700
b	( ) 14,601	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,601	100 / [110.3]	13,238		13,200
c	( ) 8,276	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	8,276	100 / [80.0]	10,345		10,300
d	( ) 14,202	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,131	100 / [114.0]	12,396		12,400
e	( ) 10,490	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.4]	14,377	100 / [103.0]	13,958		14,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -26.6 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 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：**12,500** 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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の戸建住宅地域であり民間の賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が成立していないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大川市大字上白垣字畑田３６５番４	2906000357052-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大川(県)　　－ 4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
大川(県)　－ 4	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　淺川　博範

鑑定評価額	5,220,000 円	１㎡当たりの価格	21,300 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字向島字下九反割１７６１番３		②地積（㎡）	245 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：3	住宅 ＬＳ 2	一般住宅の中に営業所等が混在する既成住宅地域	北4 m 市道	水道、 下水	西鉄柳川7.7 km

（都）　準工
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　150ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、　奥行　約　25 m、　規模　250 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　／　街路：４m市道　／　交通施設：西鉄柳川駅　北西方 7.7 km　／　法令規制：（都）　準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近接する大川小学校の敷地に統廃合による中学校が新設されたほか、国道２０８号北東側背後にミニ分譲地も見られる。市中心部の住宅地域であり、長年の地価下落による値頃感を背景に、微増傾向が継続すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

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

(6)市場の特性	同一需給圏は、大川市の中心部に近い既成市街地を中心とする旧来からの住宅地域である。国道２０８号に近接する地域で、元々利便性はある程度高い地域である。２０２０年度、大川小学校の敷地に桐英中学校が新設され、同国道北東側背後にミニ分譲地も見られるようになり、その後広がりも見せている。需要者の中心は、当市に地縁性が認められる地元個人であり、取引の中心となる価格帯は土地総額で５００万円～６００万円と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主とする低層利用を標準とする住宅地域で、周辺の一部にアパートも見られるが、地主の資産運用手段と推定され、投資採算性よりも居住の快適性を重視して価格形成されている。さらに、建築費の高騰で収益価格がマイナスになっている。したがって、現下の地域の市場性を反映する比準価格を採用し、さらに市場の動向を加味して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　21,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）緩やかなインフレ基調、金利と株価の上昇が続いているが、中東情勢が見通せない中、当市全体の不動産需要は底堅く推移している。 （地域要因）価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。統廃合で新設された中学校の開校で、地域的に活性化している。 （個別的要因）特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大川８Ｃ - 304	大川市		更地	( )	ほぼ整形	北5 m区画街路		(都) (70,200)
b	大川８Ｋ - 314	大川市		貸家建付地	( )	不整形	北東5 m市道		(都) 準工 (60,200)
c	大川８Ｋ - 907	大川市		建付地	( )	長方形	南東4.8 m市道		(都) 商業 (90,288)
d	大川８Ｃ - 308	大川市		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m私道		(都) (70,200)
e	大木８Ｃ - 102	三潴郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m町道 北6 m 角地		準都計 (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	( ) 19,345	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	19,345	100 / [100.0]	19,345	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	19,300
b	( ) 19,393	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	20,577	100 / [100.0]	20,577		20,600
c	( ) 17,188	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [70.0]	100 / [100.0]	24,751	100 / [100.0]	24,751		24,800
d	( ) 21,175	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,175	100 / [100.0]	21,175		21,200
e	( ) 21,176	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	20,885	100 / [100.0]	20,885		20,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.07	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　21,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大川市大字向島字下九反割１７６１番３	2906000330067-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大川(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
大川(県)　５－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　淺川　博範

鑑定評価額	21,900,000 円	１㎡当たりの価格	41,200 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	33,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字榎津字中曽利１４９番６		②地積（㎡）	531 ( )	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 1：1.2	事務所 ＳＲＣ　4	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	西15 m 国道	水道、 下水	西鉄柳川6.7 km

（都）　商業
(80,400)
準防

（その他）

(90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　100ｍ、南　170ｍ、北　170ｍ	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　20 m、　奥行　約　25 m、　規模　500 ㎡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：西鉄柳川駅　北西方 6.7 km　／　法令規制：（都）　商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	国道２０８号沿線の旧来からの商業地域で、地域要因に特に変動はない。長年の地価下落により値頃感もあり、同沿線でも取引事例が見られるようになり、地価は微増傾向で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	形状　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　43,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　12,100　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、大川市及び周辺市の幹線沿いを中心とする商業地域である。近隣地域はパチンコ店、居酒屋、飲食店ビル等が建て込んでおり、夜は飲食店を中心に賑わっている。背後には市役所、文化センター等の公共施設も集積する中心市街地である。近年では同沿線に取引事例も散見され、長年の地価下落により値頃感も感じられるようになった。商業地は規模による取引価格総額のばらつきが大きいため、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市中心路線沿線の商業地域であるが、テナント賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、不動産の価格形成は取引市場を前提としてなされている。収益価格は、元本と果実の相関関係が希薄なため、低めに求められている。したがって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、さらに市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　41,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：緩やかなインフレ基調、金利と株価の上昇が続いているが、中東情勢が見通せない中、当市全体の不動産需要は底堅く推移している。 地域要因：価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。地価の値頃感を反映し、土地需要は堅調に推移している。 個別的要因：特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大川８Ｋ - 903	大川市		建付地	( )	ほぼ台形	北東15 m国道 北西10 m 角地		(都) 商業 (100,400)
b	大川８Ｋ - 311	大川市		更地	( )	ほぼ整形	北西8 m市道		(都) ２住居 (60,200)
c	柳川８Ｃ - 701	柳川市		更地	( )	長方形	東8 m市道		(都) 商業 (90,300)
d	柳川８Ｋ - 107	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	東5.4 m市道		(都) 商業 (90,324)
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	( ) 53,497	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	51,051	100 / [100.0]	51,051	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	51,100
b	( ) 41,971	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	42,307	100 / [95.0]	44,534		44,500
c	( ) 36,278	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	36,278	100 / [100.0]	36,278		36,300
d	( ) 57,537	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	62,079	100 / [127.1]	48,843		48,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.02	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 -5.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +7.0 / 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：　**43,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	11,735,388	2,624,360	9,111,028	8,862,200	248,828	(0.9794) 243,702	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	6,413,211 円　（　12,100 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	300.00	S　2 F	600.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	531 ㎡	21.0 m× 25.0 m	前面道路： 国道　15.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２階：事務所を想定。	⑦有効率の理由	90.0 %	規模・用途に対しては標準的

(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	300.00	90.0	270.00	2,000	540,000	4.0	2,160,000
2 ～ 2	事務所	300.00	90.0	270.00	1,800	486,000	4.0	1,944,000
～								
～								
～								
計		600.00	90.0	540.00		1,026,000		4,104,000

⑨年額支払賃料	1,026,000 円 × 12ケ月 ＝	12,312,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているので計上しない	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（%））	12,312,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	615,600 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		11,696,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,104,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	38,988 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	11,735,388 円　(22,101 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 2,007 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,000 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	730,000 円	146,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	369,360 円	12,312,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 138,000 円	査定額
	建物 1,095,000 円	146,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	146,000 円	146,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	146,000 円	146,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,624,360 円 (4,942 円／㎡)	(経費率 22.4 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.2 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	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	0.9794

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	146,000,000 円	236,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0607	0.0426 × 躯体部分 40 % + 0.0566 × 仕上部分 30 % + 0.0889 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	8,862,200 円 (16,690 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	11,735,388 円
②総費用	2,624,360 円
③純収益 ①－②	9,111,028 円
④建物等に帰属する純収益	8,862,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	248,828 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	243,702 円 (459 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

6,413,211 円　(12,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大川市大字榎津字中曽利１４９番６	2906000339839-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大川(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大川(県)　５－２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　福山　道和

鑑定評価額	19,800,000 円	１㎡当たりの価格	30,200 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　４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 27 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	大川市大字向島字小屋ノ内１６９８番１外		②地積（㎡）	657 ( )	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 ２：１	店舗兼住宅 Ｓ　３	店舗、営業所、遊技場等が混在する路線商業地域	南西15 m 国道	水道	西鉄柳川8 km

（都）　準工
(60,200)
（その他）
特別工業地区

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ		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　35 m、　奥行　約　17 m、　規模　600 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１５m国道	交通施設	西鉄柳川駅北西方8 km	法令規制	（都）　準工 (60,200) 特別工業地区
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの交通量の多い路線商業地域であり、特に地域要因の変動は見られない。大川市の不動産市況は比較的改善しており、今後、地価は回復傾向にあるものと予測する。					

(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	30,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	18,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大川市及び柳川市の商業地域及び住商混在地域である。主な需要者は自己の業務用として取得しようとする個人若しくは法人事業者が中心である。対象基準地背後の住宅地は高い価格水準の取引も散見されるが、近隣地域周辺は目立った需要の変化が見られず、地価は横ばい傾向が継続している。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したもので実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、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　30,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。 地域要因：特に価格形成要因の変動は無いが、不動産市況は回復しつつあり、地価は横ばい傾向にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大川８Ｃ - 901	大川市		建付地	( )	長方形	北東8 m市道 南西4.1 m 南東3.8 m 三方路		(都) 準工 (70,200) 特別工業地区
b	大川８Ｃ - 910	大川市		建付地	( )	長方形	南東12 m県道 北東3 m 角地		(都) 商業 (100,400)
c	柳川８Ｃ - 712	柳川市		建付地	( )	不整形	南8.8 m市道 北3.4 m 東4.7 m 三方路		(都) 商業 (100,300)
d	柳川８Ｃ - 701	柳川市		更地	( )	長方形	東8 m市道		(都) 商業 (90,300)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 26,660	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.1]	29,265	100 / [97.0]	30,170	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	30,200
b	( ) 16,305	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [65.0]	100 / [93.0]	26,973	100 / [89.2]	30,239		30,200
c	( ) 28,543	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	29,456	100 / [98.7]	29,844		29,800
d	( ) 36,278	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	36,278	100 / [117.7]	30,822		30,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 +6.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -12.0 / 行政 +4.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +5.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　30,200 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)
	4,640,085	1,024,800	3,615,285	3,156,400	458,885	(0.9794) 449,432	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	11,827,158 円　(18,000 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	270.00	S　1 F	270.00

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 特別工業地区	60 %	200 %	200 %	657 ㎡	33.0 m× 19.0 m	前面道路： 国道 15.0 m 特定道路までの距離： m

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

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	270.00	100.0	270.00	1,500	405,000	6.0	2,430,000
～								
～								
～								
～								
計		270.00	100.0	270.00		405,000		2,430,000

⑨年額支払賃料	405,000 円 × 12ケ月 ＝	4,860,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されており計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,860,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	243,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,617,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,430,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	23,085 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	4,640,085 円 (7,063 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 1,508 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,500 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	260,000 円	52,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	145,800 円	4,860,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 125,000 円	査定額
	建物 390,000 円	52,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	52,000 円	52,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	52,000 円	52,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,024,800 円 (1,560 円／㎡)	(経費率 22.1 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	52,000,000 円	187,000 円／㎡× 270.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0607	躯体部分 0.0426 × 40 % + 仕上部分 0.0566 × 30 % + 設備部分 0.0889 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,156,400 円 (4,804 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,640,085 円
②総費用	1,024,800 円
③純収益　①－②	3,615,285 円
④建物等に帰属する純収益	3,156,400 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	458,885 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	449,432 円 (684 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

11,827,158 円　(18,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大川市大字向島字小屋ノ内１６９８番１	2906000329913-0000
2	大川市大字向島字小屋ノ内１６９８番５	2906000329917-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大川(県)　９－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	14,900,000 円	１㎡当たりの価格	9,800 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	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字中古賀字下ノ割１０６４番１６外		②地積（㎡）	1,524 ( )	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）　工業 (60,200) （その他）
長方形 2.5：1	事務所兼倉庫 Ｓ　2	家具関連の工場、倉庫等が存する区画整然とした工業団地	東10 m 私道、三方路	水道	西鉄柳川9.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　330ｍ、西　80ｍ、南　170ｍ、北　180ｍ	②標準的使用	倉庫地
	③標準的画地の形状等	間口　約　60 m、奥行　約　25 m、規模　1,500 ㎡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：１０m私道　交通施設：西鉄柳川駅　北西方 9.8 km　法令規制：（都）　工業 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因は特に変動はないが、元々家具関係の倉庫需要は高い。地域内は倉庫地が建ち並ぶ家具の流通業務地域であり、国内需要回帰に伴い当市でも需要は堅調である。地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	倉庫地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　9,800　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、筑後地区全域と広域である。当該地域は市北部の工業団地であり、高速道路との連続性が劣る点から、当該工業団地の競争力はあまり強くない。しかし、家具産業主体の当市では、配送センター向きの流通業務地の需要が高く、工場が廃業してもその跡地は倉庫地として利用されるなど需要が高い。需要者は市内又は周辺市町の地元法人等であり、需要の中心価格は、規模や立地条件によって異なり、中心となる価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場が中心であり、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用出来なかった。比準価格は実証的に市場性が反映されており、信頼性が高い価格である。したがって、比準価格を採用して、類似する市内に設定されている標準地とのバランスを踏まえ、さらに広域的な工場地の地価動向を勘案して、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　9,500 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　+3.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：生産拠点の国内回帰で流通業務地や製造業の工業地の需要は堅調である。大川市もその影響を受け土地需要の高まりが見られる。
			地域要因：価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。有明海沿岸道路の佐賀県南西部や熊本方面へのさらなる延伸も進行中である。
			個別的要因：特に変化は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大川８Ｃ - 306	大川市		建付地	( )	長方形	西13 m県道		(都) (70,200)
b	柳川８Ｃ - 709	柳川市		建付地	( )	不整形	南6 m県道		(都) (70,200)
c	柳川８Ｃ - 702	柳川市		更地	( )	ほぼ整形	西9 m市道		(都) (70,200)
d	八女８Ｃ - 2	八女市		更地	( )	不整形	北5.1 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	( ) 13,225	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,225	100 / [100.0]	13,225	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	13,400
b	( ) 5,676	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	5,963	100 / [80.5]	7,407		7,480
c	( ) 8,644	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	8,644	100 / [100.0]	8,644		8,730
d	( ) 9,038	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,038	100 / [95.0]	9,514		9,610
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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**9,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の工場を中心とする工業団地で、賃貸市場自体が成立していないため、採用することが出来なかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大川市大字中古賀字下ノ割１０６４番１６	2906000350504-0000
2	大川市大字中古賀字下ノ割１０６４番１７	2906000350505-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大川(県)　９－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大川(県)　９－２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　福山　道和

鑑定評価額	101,000,000 円	１㎡当たりの価格	18,100 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　４日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７１番１外		②地積（㎡）	5,567 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：3.5	工場、倉庫兼事務所 Ｓ 2	中小規模工場、配送センター等が多い県道沿いの工業地域	南11 m 県道、 三方路	水道	蒲池3 km

(都)
(70,200)
（その他）
(80,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　300ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	倉庫兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　38 m、奥行　約　131.5 m、規模　5,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１１m県道　交通施設：蒲池駅西方3 km　法令規制：(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の工場、倉庫等が見られる工業地域であり、特に地域要因の変動は見られない。物流用地需要の外、半導体関連の工場需要の強さから、地価は上昇傾向が継続するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　18,100　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大川市及び周辺市町村の工業地域及び家内工業地域である。主な需要者は自己の業務用として取得しようとする法人事業者が中心である。依然として物流用地だけでなく、半導体需要の影響から一般的な工業地の需要も強いことから、対象基準地周辺の工業地の地価は上昇傾向が継続している。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、自用の工場や事業所等が中心であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自己の業務用として取得しようとする法人事業者と考えられ、業務の効率性や利便性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料される。従って、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：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　17,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
	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：依然として物流用地需要は強く、更に半導体関連の工業地需要の影響もあり、地価は堅調に推移している。
	②変動率　年間　+3.4 %　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	大川８Ｋ - 314	大川市		貸家建付地	( )	不整形	北東5 m市道		(都) 準工 (60,200)
b	大川８Ｃ - 902	大川市		更地	( )	長方形	北西7 m県道		(都) (70,200)
c	大川８Ｃ - 306	大川市		建付地	( )	長方形	西13 m県道		(都) (70,200)
d	柳川８Ｃ - 7	柳川市		建付地	( )	不整形	南18.3 m県道 東2.7 m 北東3.5 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	( ) 19,393	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	20,577	100 / [114.8]	17,924	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	18,100
b	( ) 16,438	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	16,438	100 / [92.2]	17,829		18,000
c	( ) 13,225	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,225	100 / [73.7]	17,944		18,100
d	( ) 18,003	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.8]	18,222	100 / [104.0]	17,521		17,700
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 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -4.0 / 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 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**18,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の工場や事業所等が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７１番１	2906000382537-0000
2	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７１番２	2906000382538-0000
3	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７１番３	2906001194810-0000
4	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７１番４	2906001194853-0000
5	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７２番１	2906000382539-0000
6	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７２番３	2906000382541-0000
7	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７３番１	2906000382543-0000
8	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７３番６	2906000382547-0000
9	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７３番７	2906000382548-0000
10	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内１７４番１	2906000382551-0000
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		