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
うきは(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　毎長補償鑑定
うきは(県)　－ 1	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　姫野　哲次

鑑定評価額	4,500,000 円	１㎡当たりの価格	25,300 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　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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	うきは市吉井町字坂瀬川９５２番２		②地積（㎡）	178 ( )	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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東4 m 市道	下水	筑後吉井730 m

準都計
(70,200)
（その他）
(70,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、北　10ｍ	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　10 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：旧吉井町の中心部に位置する古くからの住宅地	街路：４m市道	交通施設：筑後吉井駅北東方730 m
		法令規制：準都計(70,160)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、今後も地域要因の変動はなく、現状で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	25,300 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、うきは市および隣接する久留米市東部における住宅地域である。典型的な需要者は、うきは市及びその周辺に居住し、地縁的選好性を有する個人である。うきは市内において旧吉井町は比較的生活利便性が高いことから、需要は底堅く堅調であるが、人口減少の影響もあり、地価は概ね横這い傾向にある。市場の中心価格帯は、戸建住宅の敷地２００㎡で概ね５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、近隣地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、周辺に賃貸用建物がみあたらないことから、収益価格の試算を断念した。以上から、比準価格を標準として、指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 うきは(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 21,400 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.5]	[100.0] / 100	24,700		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 -1.0 要因　交通 -4.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,300 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：うきは市は土地の供給が限定されるなかで地縁的選好性が高く需要は堅調だが、人口は減少傾向で、不動産需要は概ね横這いである。 地域要因：うきは市内の旧吉井町中心部は比較的生活利便性が高く、需要は堅調であるが地価は概ね横這い傾向にある。 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	うきは８Ｃ - 1004	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.6 m市道		準都計 (70,200)
b	うきは８Ｃ - 1009	うきは市		建付地	( )	ほぼ台形	西9.2 m県道 北7.5 m 角地		準都計 (70,200)
c	久留米８Ｃ - 11	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	北西4.4 m市道 南3.6 m 二方路		(都) (70,200)
d	久留米８Ｃ - 10	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m私道		(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	( ) 25,937	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	25,937	100 / [101.8]	25,478	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	25,500
b	( ) 32,464	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	32,464	100 / [126.2]	25,724		25,700
c	( ) 28,845	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [91.8]	31,202	100 / [120.3]	25,937		25,900
d	( ) 25,243	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	25,243	100 / [104.0]	24,272		24,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +6.0 / 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 +6.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.10	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 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +28.0 / 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 -2.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　25,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的主体の既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	うきは市吉井町字坂瀬川９５２番２	2905000157554-0000
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
うきは(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　毎長補償鑑定
うきは(県)　－ 2	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　姫野　哲次

鑑定評価額	4,150,000 円	１㎡当たりの価格	21,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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	うきは市吉井町福永字高木６６番１４				②地積（㎡）	194 ( )	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） (70,160)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東3.8 m 市道	下水	筑後吉井1.7 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、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　15 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：道路幅員がやや狭い古い開発団地である / 街路：３．８m市道 / 交通施設：筑後吉井駅北東方1.7 km / 法令規制：準都計 (70,160)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、今後も地域要因の変動はなく、現状で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	21,400 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、うきは市および隣接する久留米市東部における住宅地域である。典型的な需要者は、うきは市及びその周辺に居住し、地縁的選好性を有する個人である。うきは市内において旧吉井町は比較的生活利便性が高いことから、需要は底堅く堅調であるが、人口減少の影響もあり、地価は概ね横這い傾向にある。市場の中心価格帯は、戸建住宅の敷地２００㎡で概ね５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、近隣地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、周辺に賃貸用建物がみあたらないことから、収益価格の試算を断念した。以上から、比準価格を標準として、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 21,400 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：うきは市は土地の供給が限定されるなかで地縁的選好性が高く需要は堅調だが、人口は減少傾向で、不動産需要は概ね横這いである。
			地域要因：既存の住宅地で、需要は堅調であるが、地価は概ね横這い傾向にある。
			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	うきは８Ｃ - 1004	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.6 m市道		準都計 (70,200)
b	うきは８Ｃ - 1009	うきは市		建付地	( )	ほぼ台形	西9.2 m県道 北7.5 m 角地		準都計 (70,200)
c	久留米８Ｃ - 10	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m私道		(都) (70,200)
d	久留米８Ｃ - 5	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道 東3.4 m 角地		(都) (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 25,937	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	25,937	100 / [120.6]	21,507	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	21,500
b	( ) 32,464	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	32,464	100 / [136.6]	23,766		23,800
c	( ) 25,243	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	25,243	100 / [126.7]	19,923		19,900
d	( ) 21,890	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	21,587	100 / [101.0]	21,373		21,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +16.0 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 +8.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +24.0 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 +4.0 / 環境 +16.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 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		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　21,400 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なため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的主体の既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	うきは市吉井町福永字高木６６番１４	2905000163710-0000
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
うきは(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県)　－ 3	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　久保田　茂

鑑定評価額	5,700,000 円	１㎡当たりの価格	7,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　21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	うきは市吉井町鷹取字下冠１３４５番１		②地積（㎡）	722 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅のほか、農地もみられる住宅地域	西4 m 市道	水道、 下水	筑後吉井3.2 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　200ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　33 m、規模　700 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：4m　市道　交通施設：筑後吉井駅　南西方 3.2 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	当該地域は農家住宅を主体とする地域であり、近年は周辺に顕著な開発も見られず、不動産需要にも大きな変化はなく、地価は弱含みで推移していくと思料する。		

(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　7,900　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、うきは市内に所在する郊外型住宅地が主体である。主な需要層は地縁性を有する個人であり、不動産取得需要は限定的かつ弱含みで推移している。地価は一時期底打ちの兆しを見せていたものの、昨今の建築費高騰や金利上昇の影響を受け、再び軟調な動きを強めている。なお、中心的な価格帯は、土地のみで概ね５００万～６００万円、建物付きでは２，５００万～３，５００万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用戸建住宅を主体とする農家集落であり、アパート等の存性は殆ど見られず、賃貸市場は十分に形成されていない。このため、本件評価にあたっては収益還元法の適用を見送り、取引事例比較法を適用して試算を行った。同手法による比準価格は、複数の類似取引事例を精査・比較して導かれたものであり、客観性と実証性に富む価格である。したがって本件では、市場実態を適切に反映した比準価格を重視し、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　8,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は減少し世帯数は横ばい程度である。不動産への取得ニーズは高まっていたが、建築費の高騰で頭打ちになりつつある。 地域要因：うきは市郊外に位置する住宅地域。不動産の購入ニーズはやや衰え始めており、地価は下落している。 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	うきは８Ｃ - 1205	うきは市		貸家建付地	( )	不整形	南東10 m県道		準都計 (70,200)
b	うきは８Ｋ - 1007	うきは市		建付地	( )	不整形	南9.5 m国道		準都計 (70,200)
c	うきは８Ｃ - 1204	うきは市		更地	( )	不整形	北5.5 m市道 東3.5 m 角地		準都計 (80,200)
d	うきは８Ｃ - 1203	うきは市		建付地	( )	不整形	南東11 m国道		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	( ) 6,767	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	8,408	100 / [107.1]	7,851	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	7,850
b	( ) 7,383	100 / [100.0]	[104.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	8,605	100 / [113.3]	7,595		7,600
c	( ) 8,306	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [95.9]	8,635	100 / [108.1]	7,988		7,990
d	( ) 6,836	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	7,078	100 / [98.9]	7,157		7,160
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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.41	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 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.1 / 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		
d	正常	%／月 -0.07	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 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -4.0 / 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：**7,900** 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	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。

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	うきは市吉井町鷹取字下冠１３４５番１	2905000206824-0000
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
うきは(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県)　－ 4	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　久保田　茂

鑑定評価額	1,400,000 円	１㎡当たりの価格	3,250 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　21 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	うきは市浮羽町新川字下妙見４４３８番１	②地積（㎡）	430 （　　）	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 3：1	住宅 W 2	農家住宅が多い山間部の住宅地域	南西4 m 県道	－	うきは6.1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　350ｍ、西　250ｍ、南　300ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	農家住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　20 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	4m　県道	交通施設	うきは駅　南東方6.1 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	当該地域は山間部の農家集落であり、高い人口減少率を背景に不動産需要は限定的となっている。市場の停滞感を打開する要因にも乏しく、今後も現況程度の推移に留まるものと見込まれる。

(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	3,250 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、うきは市内の山間部および山麓に位置する農家集落地域である。主な需要層は、自己利用を目的とする地縁的選好性の高い個人のほか、域内での事業計画を有する個人や法人が一部想定される。高い人口減少率を背景に不動産需要は限定的であり、長期にわたり地価は下落傾向を脱していない。なお、価格帯は土地のみで概ね１００万～２００万円程度と見込まれる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間部に位置する農家集落であり、賃貸市場は事実上存在していない。このため、本件評価にあたっては収益還元法の適用を見送り、取引事例比較法を適用して試算を行った。同手法による比準価格は、複数の類似取引事例を精査・比較して導かれたものであり、客観性と実証性に富む価格である。したがって本件では、市場実態を的確に反映する比準価格を全面的に重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　3,300 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　-1.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	人口は減少し世帯数は横ばい程度である。不動産への取得ニーズは高まっていたが、建築費の高騰で頭打ちになりつつある。
地域要因	うきは市郊外の山間部で人口減少が顕著であり、不動産の取得ニーズは引き続き低調で、地価は下落基調が続いている。
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	うきは８Ｃ - 1202	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		準都計 (70,200)
b	うきは８Ｋ - 1008	うきは市		更地	( )	台形	東2.8 m市道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域
c	うきは８Ｃ - 1001	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	南7.5 m県道 西1.9 m 角地		準都計 (70,200)
d	朝倉８Ｃ - 1215	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南10 m国道 北5.2 m 二方路		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	( ) 4,072	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	4,048	100 / [125.0]	3,238	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	3,240
b	( ) 876	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [／]	100 / [60.0]	1,442	100 / [67.2]	2,146		2,150
c	( ) 6,758	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	6,691	100 / [139.7]	4,790		4,790
d	( ) 5,267	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	5,403	100 / [139.1]	3,884		3,880
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 0.0 / 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		
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 -40.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +37.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.09	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 +3.0 / 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：　**3,250** 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	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。

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	うきは市浮羽町新川字下妙見４４３８番１	2905000105859-0000
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
うきは(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　毎長補償鑑定
うきは(県)　－ 5	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　姫野　哲次

鑑定評価額	4,820,000 円	１㎡当たりの価格	18,200 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　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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	うきは市浮羽町朝田字犬子堂５４８番２５		②地積（㎡）	265 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1	住宅 Ｗ 1	一般住宅の中に空地等が見られる低層住宅地域	西5 m 市道、 北側道	下水	うきは650 m

準都計
(70,200)
（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	戸建住宅地
	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：5m　市道　交通施設：うきは駅　南東方650 m　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧浮羽町中心部に近いが、地域内には田畑も存する住宅地域である。地域周辺では一部でミニ開発がみられるものの、今後も現状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	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　18,200　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、うきは市内における住宅地域である。典型的な需要者は、うきは市内に居住し、地縁的選好性を有する個人である。地域の一部ではミニ開発がみられるものの、不動産取引価格は横這いから下落傾向にある。市場の中心価格帯は、戸建住宅の敷地２００㎡で概ね３００万円～４００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、近隣地域は主として自用の建物が建ち並ぶ地域であり、周辺に賃貸用建物がみあたらないことから、収益価格の試算を断念した。以上から、比準価格を標準として、指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 うきは(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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -3.0／交通 -2.0／環境 +25.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　21,400 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.8]	[101.0] / 100	18,200			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　18,300 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　-0.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況		
	一般的要因	うきは市は土地の供給が限定されるなかで地縁的選好性が高く需要は堅調だが、人口は減少傾向で、不動産需要は概ね横這いである。
	地域要因	旧うきは町中心部に近く、需要は堅調であるが、地価は横這い傾向にある。
	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	うきは８Ｃ - 1206	うきは市		建付地	( )	台形	西5 m市道		準都計 (70,200)
b	うきは８Ｃ - 1011	うきは市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西2.9 m 角地		準都計 (80,200)
c	うきは８Ｃ - 1007	うきは市		建付地	( )	ほぼ台形	東3.6 m市道 南3.5 m 角地		準都計 (80,200)
d	うきは８Ｃ - 1004	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.6 m市道		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	( ) 14,027	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,957	100 / [75.2]	18,560	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	18,700
b	( ) 16,745	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	16,257	100 / [97.9]	16,606		16,800
c	( ) 12,007	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	11,587	100 / [68.6]	16,891		17,100
d	( ) 25,937	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	25,937	100 / [129.7]	19,998		20,200
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 -0.07	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 -6.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 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 -2.0 / 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：**18,200** 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なため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的主体の既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	うきは市浮羽町朝田字犬子堂５４８番２５	2905000145612-0000
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
うきは(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県)　－ 6	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　久保田　茂

鑑定評価額	5,380,000 円	１㎡当たりの価格	11,800 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 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 21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	うきは市浮羽町高見字桑ノ木８７９番		②地積（㎡）	456 ( )	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	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西3.5 m 市道	下水	筑後大石1 km

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	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　25 ｍ、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：３．５ｍ　市道　交通施設：筑後大石駅　北西方1 km　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅が混在する農家集落地域である。人口減少の進行や建築費高騰の影響を受け、不動産の取得需要は減退傾向にあり、今後も同様の推移をたど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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　11,800　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、うきは市内に所在する住宅地域である。主な需要層は地縁的選好性を有する給与所得者や農業従事者であり、圏外からの移住者は少ない。うきは市中心部からの距離感もあり不動産取引は停滞気味で、地価は一時期上昇に転じたものの、足元では再び弱含みの傾向を示している。なお、中心的な価格帯は、土地のみで概ね４００万～５００万円、土地建物一体では２，５００万～３，０００万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用一般住宅を主体とする住宅地域であり、共同住宅は殆ど見られず、賃貸市場は十分に形成されていない。このため、本件評価にあたっては収益還元法の適用を見送り、取引事例比較法を適用して試算を行った。同手法による比準価格は、複数の類似取引事例を精査・比較して導かれたものであり、客観性と実証性に富む価格である。したがって本件では、市場実態を適切に反映した比準価格を標準とし、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 うきは(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　21,400 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [181.2]	[100.0] / 100	11,800		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-1.0
								環境	0.0	環境	+83.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　11,900 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）人口は減少し世帯数は横ばい程度である。不動産への取得ニーズは高まっていたが、建築費の高騰で頭打ちになりつつある。

（地域要因）うきは市中心部の周辺に位置する住宅地域。建築費の上昇に伴い、戸建ての購入に対して慎重な姿勢が強まっている。

（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	うきは８Ｃ - 1007	うきは市		建付地	( )	ほぼ台形	東3.6 m市道 南3.5 m 角地		準都計 (80,200)
b	うきは８Ｃ - 1012	うきは市		更地	( )	不整形	東11.6 m県道		準都計 (70,200)
c	うきは８Ｃ - 1206	うきは市		建付地	( )	台形	西5 m市道		準都計 (70,200)
d	うきは８Ｋ - 1208	うきは市		建付地	( )	不整形	南8 m国道		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	( ) 12,007	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	11,587	100 / [97.8]	11,848	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	11,800
b	( ) 10,127	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	10,440	100 / [96.7]	10,796		10,800
c	( ) 14,027	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,957	100 / [104.0]	13,420		13,400
d	( ) 13,021	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.0]	14,989	100 / [136.5]	10,981		11,000
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 -0.06	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 +4.0 / 環境 -6.0 / 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 +5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.07	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 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　11,800 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	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等は少なく賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。

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	うきは市浮羽町高見字桑ノ木８７９番	2905000131307-0000
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
うきは(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　毎長補償鑑定
うきは(県)　５－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　姫野　哲次

鑑定評価額	39,500,000 円	１㎡当たりの価格	38,500 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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	うきは市吉井町字札ノ辻１３００番外		②地積（㎡）	1,026 ( )	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） 伝建地区
	不整形 1：2	店舗 ＲＣ ２	店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北11 m 国道	下水	筑後吉井600 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗併用住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　50 m、規模　1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：筑後吉井伝統的建造物群保存地区に指定されており、観光客が多い　街路：１１m国道　交通施設：筑後吉井駅北東方600 m　法令規制：都計外 伝建地区		
	⑤地域要因の将来予測	旧吉井町内の中心部に存する古くからの商業地域であるが、近年は観光客は増加傾向にあり、また既存建物の再利用等も進み、価格は上昇傾向で推移すると思われる。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　-3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　40,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　31,200　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、うきは市及び周辺市町の商業地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する個人事業者か中小規模事業者である。うきは市旧吉井町中心部においては観光需要は堅調で、既存建物を再利用した店舗等の需要も高く、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、取引される規模等により把握が困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、収益価格は収益性の観点から市場性を把握したものであるが、想定的要因が多いことから、やや規範性が劣る。以上から、比準価格を重視して、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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　38,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：うきは市旧吉井町の中心部の商業地は観光需要は堅調で、不動産需要も堅調である。 地域要因：吉井町中心部では観光需要に対応して、既存建物をリフォームして再利用するなど不動産需要は堅調である。 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

うきは(県)　5 － 1　　宅地-2

(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	久留米８Ｃ - 824	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北7 m市道		（都）１住居 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 719	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	東7 m国道 南西4.9 m 二方路		準住居 (70,200)
c	朝倉８Ｃ - 405	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西10 m県道		（都）準工 (60,200)
d	久留米８Ｃ - 706	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西12 m市道		商業 (90,400) 特別用途地区
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	( ) 44,745	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	44,745	100 / [99.4]	45,015	街路 0.0	43,700
b	( ) 34,060	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [98.9]	34,439	100 / [89.4]	38,522	交通・接近 0.0	37,400
c	( ) 25,648	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	25,879	100 / [63.3]	40,883	環境 0.0	39,700
d	( ) 51,416	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	54,339	100 / [134.8]	40,311	画地 -3.0	39,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[97.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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 -4.0	環境 -4.0
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 -34.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +25.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　40,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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)
	17,396,695	3,587,796	13,808,899	12,609,600	1,199,299	(0.9608) 1,152,286	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	32,007,944 円　（　31,200 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	300.00	S　3 F	900.00

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
都計外 伝建地区	%	%	%	1,026 ㎡	23.0 m× 50.0 m	前面道路： 国道　11.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２～３階は住宅、駐車場は屋外平置きを想定	⑦有効率の理由	88.3 %	この種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	2,450	551,250	6.0	3,307,500
2 ～ 2	居宅	300.00	95.0	285.00	1,530	436,050	1.0 1.0	436,050 436,050
3 ～ 3	居宅	300.00	95.0	285.00	1,580	450,300	1.0 1.0	450,300 450,300
～								
～								
計		900.00	88.3	795.00		1,437,600		4,193,850 886,350

⑨年額支払賃料	1,437,600 円 × 12ケ月 ＝	17,251,200 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)	5,500 円/台 × 12 台×12ケ月＋ ＝	792,000 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（%））	17,251,200 円 × 5.0 % ＋ 792,000 円 × 5.0 % ＝	902,160 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		17,141,040 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,193,850 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	39,842 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 886,350 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	215,813 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	17,396,695 円　(16,956 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 1,564 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,530 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,065,000 円	213,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	541,296 円	18,043,200 × 3.0 %
③公租公課	土地 64,500 円	査定額
	建物 1,491,000 円	213,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	213,000 円	213,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	213,000 円	213,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,587,796 円 (3,497 円／㎡)	(経費率 20.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	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	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	213,000,000 円	230,000 円／㎡× 900.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	12,609,600 円 (12,290 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	17,396,695 円
②総費用	3,587,796 円
③純収益　①－②	13,808,899 円
④建物等に帰属する純収益	12,609,600 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,199,299 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,152,286 円 (1,123 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

32,007,944 円　(31,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	うきは市吉井町字札ノ辻１３００番	2905000158729-0000
2	うきは市吉井町字札ノ辻１３０３番	2905000158732-0000
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
うきは(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県)　５－２	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　久保田　茂

鑑定評価額	8,490,000 円	１㎡当たりの価格	28,200 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　10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　21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	うきは市浮羽町朝田字走リ下５８８番６外		②地積（㎡）	301 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：3	店舗兼住宅 W 2	小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北9 m 国道、 背面道	下水	うきは350 m

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ	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　30 m、規模　300 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：9m　国道　／　交通施設：うきは駅　南東方350 m　／　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は小売店舗が集積する商業地域であるものの、店舗用地に対する需要は低調に推移している。商業的な繁華性の減退傾向に歯止めがかかっておらず、今後も同様の推移をたどるものと見込まれる。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	20,300 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、うきは市および隣接する市域に跨る商業地域である。主な需要層は、地縁的選好性を有し小規模店舗の開設を目的とする地元事業者である。一部にインバウンド需要を背景とした商業地の取得事例も見られるが、その動きは局所的であり地価の押し上げには至らず、総じて下落傾向へ転じている。なお、需要が集中する価格帯は、用途や規模、画地形状などの個別的要因による格差が大きく、特定は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似取引事例に基づき適切に算定されており、市場実態を反映した実証的価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は収益性の観点から価格を把握するものであるが、試算過程において多くの想定要素を必要とするため、その信頼性は相対的に劣る。したがって本件では、市場性の反映度に勝る比準価格を重視し、収益価格を補足的に参考として、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 28,600 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 -1.4 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は減少し世帯数は横ばい程度である。不動産への取得ニーズは高まっていたが、建築費の高騰で頭打ちになりつつある。 地域要因：商圏が狭めの商業エリア。地域密着型の店舗が目立ち、町内の不動産取得ニーズは伸び悩んでいる。 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

うきは(県)　5 － 2　　宅地-2

(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	うきは８Ｃ - 1004	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.6 m市道		準都計 (70,200)
b	うきは８Ｃ - 1002	うきは市		建付地	( )	ほぼ台形	西9.2 m県道		準都計 (70,200)
c	うきは８Ｃ - 1013	うきは市		更地	( )	ほぼ台形	西15 m県道		準都計 (70,200)
d	朝倉８Ｃ - 1213	朝倉市		更地	( )	不整形	南東5 m県道		（都）１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 25,937	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	25,937	100 / [88.4]	29,340	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	29,300
b	( ) 32,411	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	32,411	100 / [102.6]	31,590		31,600
c	( ) 21,175	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,344	100 / [86.9]	24,562		24,600
d	( ) 21,136	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	23,578	100 / [91.2]	25,853		25,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -2.0 / 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 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	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 -5.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 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：　29,000 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)
	3,618,579	790,164	2,828,415	2,598,000	230,415	(0.9798) 225,761	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	6,101,649 円　（　20,300 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	210.00	S　1 F	210.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	301 ㎡	10.0 m× 30.0 m	前面道路： 国道 9.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの店舗	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	210.00	100.0	210.00	1,520	319,200	6.0	1,915,200
～								
～								
～								
～								
計		210.00	100.0	210.00		319,200		1,915,200

⑨年額支払賃料	319,200 円 × 12ケ月 ＝	3,830,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	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ため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	3,830,400 円 × 6.0 % ＋ 円 × % ＝	229,824 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,600,576 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,915,200 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	18,003 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	3,618,579 円 (12,022 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 1,530 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,520 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	216,500 円	43,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	134,064 円	3,830,400 × 3.5 %
③公租公課	土地 49,900 円	査定額
	建物 303,100 円	43,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	43,300 円	43,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	790,164 円 (2,625 円／㎡)	(経費率 21.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.1 %	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	0.9798

(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	43,300,000 円	200,000 円／㎡× 210.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0600	0.0418 × 躯体部分 40 % + 0.0559 × 仕上部分 30 % + 0.0883 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,598,000 円 (8,631 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,618,579 円
②総費用	790,164 円
③純収益　①－②	2,828,415 円
④建物等に帰属する純収益	2,598,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	230,415 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	225,761 円 (750 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

6,101,649 円　(20,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	うきは市浮羽町朝田字走り下５８８番６	2905000145793-0000
2	うきは市浮羽町朝田字走り下５８８番１０	2905000145797-0000
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
うきは(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　毎長補償鑑定
うきは(県)　９－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　姫野　哲次

鑑定評価額	37,500,000 円	１㎡当たりの価格	12,800 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　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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	うきは市吉井町富永字嶋巡リ１６１４番５		②地積（㎡）	2,928 ( )	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	工場	農地の中に作られた小規模の工場地域	西8 m 市道	下水	筑後吉井1.9 km

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	工場、倉庫用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、　奥行　約　90 m、　規模　2,700 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：富永工業団地に隣接する旧来からの工業団地で木工所関連や建設関連の工場が多い	街路：８m市道	交通施設：筑後吉井駅西方1.9 km
		法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に変動は見られず、当面は現状を維持するものと考えられるが、工業地需要の高まりからすると、今後も地価は上昇傾向で推移すると考えられる。		

(3)最有効使用の判定	工場、倉庫用地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	10,400 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡県内の中小規模の工場、倉庫等からなる内陸型の工業地域である。典型的な需要者は、自己使用目的の法人等である。工業地（物流施設）の需要は旺盛であり、うきは市の周辺においても工場団地が造成されるなど、地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、用途・規模等により大きく異なることから、把握が困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広域的に収集した取引事例から求めたもので、市場性・地域の実態を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、収益価格は収益性の観点から市場性を把握したものであるが、想定的要因が多いことから、やや規範性が劣る。以上から、比準価格を重視して、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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　12,200 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：工場地の需要は旺盛であり、地価は引き続き上昇傾向で推移すると考えられる。
	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：地域要因に大きな変動はないが、周辺で工業団地が造成されるなど、需要は堅調である。
	②変動率　年間　+4.9 %　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

うきは(県)　9 － 1　　宅地-2

(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	久留米８Ｃ - 1117	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		(都) 準工 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 814	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西9 m県道 北13.6 m 角地		(都) (80,200)
c	太宰府８Ｋ - 1015	太宰府市		更地	( )	不整形	北西4 m市道 北2 m 角地		準都計 (70,200)
d	うきは８Ｋ - 1006	うきは市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南9.5 m国道 東2.1 m 北3.6 m 三方路		準都計 (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 12,682	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	14,091	100 / [114.5]	12,307	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	12,300
b	( ) 23,932	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	24,524	100 / [176.8]	13,871		13,900
c	( ) 12,579	100 / [100.0]	[97.8] / 100	100 / [／]	100 / [90.9]	13,534	100 / [100.0]	13,534		13,500
d	( ) 8,157	100 / [100.0]	[104.9] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	8,740	100 / [67.2]	13,006		13,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 +20.0		
b	正常	%／月 +0.58	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 +36.0 / 行政 0.0 / その他 +30.0		
c	正常	%／月 -0.20	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 -5.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 +30.0		
d	正常	%／月 +0.41	街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　13,200 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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)
	10,688,184	2,433,900	8,254,284	7,115,400	1,138,884	(0.9585) 1,091,620	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	30,322,778 円　(　10,400 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
倉庫兼事務所	900.00	S　1 F	900.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	2,928 ㎡	32.0 m× 100.0 m	前面道路： 市道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	1,040	936,000	2.0	1,872,000
～								
～								
～								
～								
計		900.00	100.0	900.00		936,000		1,872,000

⑨年額支払賃料	936,000 円 × 12ケ月 ＝	11,232,000 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	一棟貸しを想定しているため計上しない	
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 (%))	11,232,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	561,600 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,670,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,872,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	17,784 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	10,688,184 円　(3,650 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 1,042 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,040 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	590,000 円	118,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	561,600 円	11,232,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 220,300 円	査定額
	建物 826,000 円	118,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	118,000 円	118,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,433,900 円 (831 円／㎡)	(経費率 22.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	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	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9585

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	118,000,000 円	127,000 円／㎡× 900.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0603	0.0435 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,115,400 円 (2,430 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,688,184 円
②総費用	2,433,900 円
③純収益 ①－②	8,254,284 円
④建物等に帰属する純収益	7,115,400 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,138,884 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,091,620 円 (373 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

30,322,778 円　(10,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	うきは市吉井町富永字嶋巡リ１６１４番５	2905000195171-0000
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		