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
みやま(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
みやま(県)　－ 1	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　廣原　浩一

鑑定評価額	4,640,000 円	１㎡当たりの価格	21,000 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市瀬高町下庄字西婦計８６４番１１	②地積（㎡）	221 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）１住居 (60,200) （その他） (70,160)
長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅が多い公共施設に近い住宅地域	西4 m 市道、 背面道	水道、 下水	瀬高1.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅の敷地
③標準的画地の形状等	間口　約　13.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　220 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４m市道	交通施設	瀬高駅南西方1.5 km	法令規制	（都）１住居 (60,160)
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅を主とする住宅地域である。周辺地域の公共施設の整備が進んでおり、今後住宅地域としての発展が見込まれる。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅の敷地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	21,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、みやま市中心部の住宅地域と判定した。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久留米市等への通勤者等と考えられる。市内中心部に近い住環境の優れた住宅地への需要は比較的安定しており、地価も上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は２００㎡程度の土地で５００万円程度、戸建住宅で２５００万円～３０００万円程度が中心価格帯であると判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅、農地等が見られる郊外の住宅地域であり、実需が殆どであるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して試算された比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。以上から、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地から得た規準価格等との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
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 みやま(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 17,400 円／㎡	[101.1]／100	100／[100.0]	100／[85.3]	[102.0]／100	21,000	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 -4.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　20,800 円／㎡

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

②変動率　年間　+1.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	当市における人口の減少及び高齢化率の上昇等を背景に、市街地中心部等一部の地域を除き宅地需要は弱含みで推移している。
地域要因	みやま市役所等に近い中心部については、公共施設の整備も進み需要は回復しており、地価は上昇傾向にある。
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	みやま８Ｃ - 202	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m私道		（都）(70,200)
b	みやま８Ｃ - 708	みやま市		建付地	( )	ほぼ整形	北4.4 m私道		（都）１低専(50,80)
c	柳川８Ｋ - 607	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道		（都）(70,200)
d	柳川８Ｋ - 606	柳川市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 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	( ) 17,753	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,966	100 [87.1]	20,627	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	21,000
b	( ) 24,255	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,109	100 [121.2]	19,892		20,300
c	( ) 20,191	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,191	100 [97.9]	20,624		21,000
d	( ) 19,283	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,669	100 [96.0]	20,489		20,900
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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0
			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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　21,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、実需中心の市場が形成されてい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	みやま市瀬高町下庄字西婦計８６４番１１	2906000225227-0000
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
みやま(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	4,420,000 円	１㎡当たりの価格	11,100 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 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市瀬高町大草字東屋敷１５１７番			②地積（㎡）	398 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他）
長方形 1：2.5	住宅 W 2	農家住宅の中に一般住宅、農地が見られる古くからの住宅地域	南6 m 市道、東側道	水道	瀬高3 km	

(2) 近隣地域

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

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	瀬高駅東方3 km	法令規制	(都) (70,200)
⑤地域要因の将来予測	農家住宅が中心の既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。住宅需要は弱く、依然として地価は下落傾向にあると予測する。							

(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	角地 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	11,100 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	同一需給圏はみやま市及びその周辺市の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。対象基準地の周辺は、不動産需要が弱いことから新たな宅地開発等は無く、地価は依然として下落傾向にある。中心となる価格帯は土地が４５０万円前後、新築戸建物件が２５００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 みやま(県) － 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 9,330 円／㎡	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [87.1]	[102.0] / 100	10,800	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +6.0 交通 -1.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　11,200 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　-0.9 %　半年間　%

③価格変動形状成要因の

一般的要因	不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。
地域要因	特に価格形成要因の変動は無く、地価は依然として下落傾向にある。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	みやま８Ｋ - 209	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	南3.8 m市道		(都) (70,200)
b	みやま８Ｋ - 210	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)
c	みやま８Ｃ - 203	みやま市		建付地	( )	袋地等	南6.5 m市道		(都) (70,200)
d	みやま８Ｃ - 208	みやま市		建付地	( )	袋地等	南東13 m県道		「調区」 (70,200)
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	( ) 13,328	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,515	100 [119.6]	11,300	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	11,500
b	( ) 11,629	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,189	100 [107.1]	10,447		10,700
c	( ) 6,801	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	9,774	100 [91.6]	10,670		10,900
d	( ) 5,623	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	7,920	100 [77.8]	10,180		10,400
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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.08	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 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +8.0	環境 -20.0
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**11,100** 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	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	みやま市瀬高町大草字東屋敷１５１７番	2906000264350-0000
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
みやま(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
みやま(県)　－ 3	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　向野　高洋

鑑定評価額	2,900,000 円	１㎡当たりの価格	17,600 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 10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市瀬高町小川字合ノ瀬１００８番１２			②地積(㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）１住居 (60,200) （その他）
	台形 1.5：1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5 m 市道	水道	瀬高1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、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　15 m、奥行　約　11 m、規模　165 ㎡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：瀬高駅南東方1.2 km　法令規制：（都）１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。周辺では宅地開発も見られ、地価は上昇傾向にあると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　17,600　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	同一需給圏はみやま市及びその周辺市の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。対象基準地周辺の住宅地域は需要が回復しており、地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は土地が３００万円前後、新築戸建物件が２５００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、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 17,400 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 +1.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。
			地域要因：宅地開発等が見られ、需要は強くなりつつあり、地価は上昇傾向にある。
			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	みやま８Ｃ - 1203	みやま市		建付地	( )	長方形	北東3.2 m未舗装市道		（都）１低専 (50,80)
b	みやま８Ｃ - 202	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m私道		（都） (70,200)
c	みやま８Ｃ - 711	みやま市		更地	( )	台形	東17.2 m市道 西3 m 二方路		（都）商業 (100,400)
d	みやま８Ｃ - 206	みやま市		更地	( )	不整形	南4 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	( ) 18,554	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [92.0]	100 / [100.0]	20,268	100 / [114.4]	17,717	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	17,700
b	( ) 17,753	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,966	100 / [102.4]	17,545		17,500
c	( ) 22,932	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	22,842	100 / [128.4]	17,790		17,800
d	( ) 13,895	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	15,516	100 / [90.2]	17,202		17,200
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 +0.09	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 +1.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +21.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -8.0 / 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：**17,600** 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	みやま市瀬高町小川字合ノ瀬１００８番１２	2906000239742-0000
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
みやま(県)　－ 4　宅地-1

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

鑑定評価額	7,670,000 円	１㎡当たりの価格	8,510 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町立山字野添４３７番１				②地積（㎡）	901 ( )	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） (80,200)
	長方形 1：1.2	住宅 Ｗ 1	一般住宅の中に店舗併用住宅、農地等が混在する住宅地域	東7 m 市道、北側道	水道	瀬高5.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	一般住宅の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　28 m、奥行　約　32 m、規模　900 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：東７m市道　交通施設：瀬高駅南東方5.1 km　法令規制：準都計 (80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅を主とする住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、今後当分の間は現状で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	一般住宅の敷地	(4)対象基準地の個別的要因	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　8,510　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、みやま市郊外に形成された住宅地域と判定した。典型的需要者は、みやま市内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁的選好性を有する一般個人と考えられる。みやま市においては人口の減少が続いており、住宅地の需要は総じて弱含みで、近隣地域の地価は下落基調にある。近隣地域及び周辺においては住宅地の取引件数が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅のほかに一般住宅も見られる郊外の住宅地域であり、実需が殆どであるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して試算された比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。以上から、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地から得た規準価格等との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 みやま(県)　－ 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -1.0／交通 +1.0／環境 +9.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　9,330 円／㎡	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [109.0]	[100.0] / 100	8,460			

(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　8,600 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　-1.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	当市における人口の減少及び高齢化率の上昇等を背景に、市街地中心部等一部の地域を除き宅地需要は弱含みで推移している。
			（地域要因）	農家住宅のほかに一般住宅も見られる郊外の住宅地域で、不動産需要は依然として弱く、地価も下落傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八女８Ｃ - 502	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.6 m県道		（都） １中専 (60,200)
b	みやま８Ｃ - 201	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南9 m国道		（都） (70,200)
c	大牟田８Ｃ - 707	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m私道 南3.5 m 西3.3 m 三方路		１住居 (70,160)
d	柳川８Ｃ - 601	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.4 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	( ) 9,058	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	8,986	100 [106.5]	8,438	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	8,440
b	( ) 7,987	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	8,083	100 [94.3]	8,572		8,570
c	( ) 7,089	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	6,924	100 [81.2]	8,527		8,530
d	( ) 6,972	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,972	100 [82.6]	8,441		8,440
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	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -24.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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： **8,510** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、実需中心の市場が形成されてい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	みやま市山川町立山字野添４３７番１	2906000164661-0000
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
みやま(県)　－ 5　宅地-1

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

鑑定評価額	2,600,000 円	１㎡当たりの価格	6,280 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町重冨字勝負谷２９０番	②地積（㎡）	414 （　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) （その他）
長方形 1.2：1	住宅 W 2	農家住宅のほかに一般住宅も見られる住宅地域	北西4 m 市道	水道	瀬高7.9 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　200ｍ、西　80ｍ、南　120ｍ、北　130ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　18 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	瀬高駅　南東方7.9 km	法令規制	準都計 (70,200)

⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅のほかに一般住宅も見られる郊外の住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、今後当分の間は現状で推移するものと予測する。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	6,280 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、みやま市郊外に形成された住宅地域と判定した。典型的需要者は、みやま市内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁的選好性を有する一般個人と考えられる。みやま市においては人口の減少が続いており、住宅地の需要は総じて弱含みで、近隣地域の地価は下落基調にある。近隣地域及び周辺においては住宅地の取引件数が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅のほかに一般住宅も見られる郊外の住宅地域であり、実需が殆どであるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して試算された比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。以上から、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地から得た規準価格等との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 みやま(県) － 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 9,330 円／㎡	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [146.7]	[100.0] / 100	6,280		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　+5.0 要　環境　+37.0 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　6,300 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　-0.3 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	当市における人口の減少及び高齢化率の上昇等を背景に、市街地中心部等一部の地域を除き宅地需要は弱含みで推移している。
地域要因	農家住宅のほかに一般住宅も見られる郊外の住宅地域で、不動産需要は依然として弱く、地価も下落傾向にある。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	みやま８Ｃ - 714	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西8.6 m国道 東 二方路		準都計 (80,200)
b	みやま８Ｃ - 1202	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		（都） (70,200)
c	柳川８Ｃ - 6	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.6 m市道		（都） (70,200)
d	柳川８Ｃ - 2	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7.1 m市道 北2.1 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	( ) 6,075	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	5,944	100 [95.3]	6,237	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	6,240
b	( ) 4,028	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	5,010	100 [79.8]	6,278		6,280
c	( ) 7,413	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,413	100 [116.6]	6,358		6,360
d	( ) 5,334	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	5,521	100 [88.2]	6,260		6,260
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 -11.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -24.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 -20.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　6,280 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、実需中心の市場が形成されてい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

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	みやま市山川町重冨字勝負谷２９０番	2906000175255-0000
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
みやま(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
みやま(県)　－ 6	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　向野　高洋

鑑定評価額	5,360,000 円	１㎡当たりの価格	20,700 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市高田町濃施字野添６４３番２０				②地積(㎡)	259 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１中専 (60,200) （その他） 土砂災害警戒区域
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス	渡瀬600 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　260 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：６m市道　交通施設：渡瀬駅北方600 m　法令規制：１中専 (60,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の区画整然とした既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。周辺では宅地開発も見られ、地価は回復傾向にあると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏はみやま市及びその周辺市の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。対象基準地周辺では利便性の良さから宅地開発も見られ、需要は回復しつつある。そのため、地価は微増傾向にある。中心となる価格帯は土地が５５０万円前後、新築戸建物件が２５００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	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 みやま(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 17,400 円／㎡	[101.1]/100	100/[100.0]	100/[85.4]	[100.0]/100	20,600			

(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 20,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。
			（地域要因）	比較的利便性が良いことから需要は回復基調にあり、地価は微増傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	みやま８Ｃ - 708	みやま市		建付地	( )	ほぼ整形	北4.4 m私道		（都）１低専 (50,80)
b	みやま８Ｃ - 202	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m私道		（都） (70,200)
c	みやま８Ｃ - 711	みやま市		更地	( )	台形	東17.2 m市道 西3 m 二方路		（都）商業 (100,400)
d	みやま８Ｃ - 206	みやま市		更地	( )	不整形	南4 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	( ) 24,255	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,109	100 [115.4]	20,892	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	20,900
b	( ) 17,753	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,966	100 [87.5]	20,533		20,500
c	( ) 22,932	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [102.0]	22,842	100 [112.3]	20,340		20,300
d	( ) 13,895	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [90.0]	15,516	100 [75.3]	20,606		20,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 +28.0
			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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +9.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**20,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅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	みやま市高田町濃施字野添６４３番２０	2927000250113-0000
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
みやま(県)　－７　宅地-1

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

鑑定評価額	5,070,000 円	１㎡当たりの価格	16,500 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	[　　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	みやま市高田町今福字町１４６番１			②地積(㎡)	307 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	北9 m 市道	水道	渡瀬1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　120ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　23 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市道　交通施設：渡瀬駅北東方1.8 km　法令規制：１中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。今後も現状のまま推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,500 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	同一需給圏はみやま市及びその周辺市の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。対象基準地周辺の不動産市況は低迷しているものの、地価は底打ち感を強めており、需要は回復局面へと移行しつつある。中心となる価格帯は土地が５００万円前後、新築戸建物件が２５００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	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 みやま(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 17,400 円／㎡	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.8]	[100.0] / 100	16,300		街路	0.0	街路	-3.0
								交通	0.0	交通	+1.0
								環境	0.0	環境	+10.0
								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 16,500 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)	不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。
			(地域要因)	特に価格形成要因の変動は無く、地価は横ばい傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	みやま８Ｃ - 1203	みやま市		建付地	( )	長方形	北東3.2 m未舗装市道		（都） １低専 (50,80)
b	みやま８Ｃ - 202	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m私道		（都） (70,200)
c	柳川８Ｃ - 1001	柳川市		更地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		（都） (70,200)
d	みやま８Ｃ - 206	みやま市		更地	( )	不整形	南4 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	( ) 18,554	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [92.0]	100 [100.0]	20,268	100 [123.9]	16,358	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	16,400
b	( ) 17,753	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,966	100 [109.3]	16,437		16,400
c	( ) 21,212	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	21,212	100 [126.9]	16,716		16,700
d	( ) 13,895	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [90.0]	15,516	100 [97.9]	15,849		15,800
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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +28.0
			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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +27.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**16,500** 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	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	みやま市高田町今福字町１４６番１	2927000206367-0000
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
みやま(県)　－ 8　宅地-1

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

鑑定評価額	3,010,000 円	１㎡当たりの価格	9,220 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市高田町田尻字干渡１６７８番	②地積（㎡）	326 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) （その他）
長方形 1.5：1	住宅 W 1	農家住宅、農地等が見られる住宅地域	南東5.8 m 市道	水道	渡瀬4.2 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　350ｍ、西　350ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	農家住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　23 m、奥行　約　15 m、規模　350 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	５．８m市道	交通施設	瀬高駅　北東方4.2 km	法令規制	準都計 (70,200)
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅、農地等が見られる郊外の住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後も当面の間、現状で推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(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	9,220	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、みやま市郊外に形成された住宅地域と判定した。典型的需要者は、みやま市内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁的選好性を有する一般個人と考えられる。みやま市においては人口の減少が続いており、住宅地の需要は総じて弱含みで、近隣地域の地価は下落基調にある。近隣地域及び周辺においては住宅地の取引件数が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅、農地等が見られる郊外の住宅地域であり、実需が殆どであるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して試算された比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。以上から、現実の市場性を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	地域要因
公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			標準：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域：街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　9,330 円／㎡

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

②変動率　年間　-1.2 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）当市における人口の減少及び高齢化率の上昇等を背景に、市街地中心部等一部の地域を除き宅地需要は弱含みで推移している。

（地域要因）農家住宅、農地等も見られる郊外の住宅地域で、不動産需要は依然として弱く、地価も下落傾向にある。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	みやま８Ｃ - 203	みやま市		建付地	( )	袋地等	南6.5 m市道		（都）(70,200)
b	みやま８Ｋ - 210	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道 南4 m 角地		（都）(80,200)
c	柳川８Ｃ - 9	柳川市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.2 m市道 南東5.4 m 北東2 m 三方路		（都）(80,200)
d	柳川８Ｋ - 114	柳川市		更地	( )	長方形	東3 m市道		（都）１住居(60,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 6,801	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [70.0]	9,774	100 / [106.1]	9,212	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	9,210
b	( ) 11,629	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	11,189	100 / [120.3]	9,301		9,300
c	( ) 8,410	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	8,165	100 / [88.8]	9,195		9,200
d	( ) 10,506	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	10,785	100 / [117.1]	9,210		9,210
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 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +16.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　9,220 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、農家住宅、農地等が見られる郊外の住宅地域で、実需中心の市場が形成されてい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	みやま市高田町田尻字干渡１６７８番	2927000245079-0000
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
みやま(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
みやま(県)　－ 9	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　向野　高洋

鑑定評価額	3,400,000 円	１㎡当たりの価格	17,500 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	[　　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	みやま市高田町下楠田字渡瀬１６６９番５			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	１住居 (60,200) （その他） (60,192)
	台形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に事務所等がみられる住宅地域	西4.8 m 市道	水道	西鉄渡瀬370 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、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　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．８m市道　交通施設：西鉄渡瀬駅北方370 m　法令規制：１住居 (60,192)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。今後も現状のまま推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　17,500　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	同一需給圏はみやま市及びその周辺市の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。対象基準地周辺における不動産需要は依然として減退傾向にあり、地価は下落基調で推移している。中心となる価格帯は土地が３５０万円前後、新築戸建物件が２５００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	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 みやま(県)　－ 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 17,400 円／㎡	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.7]	[100.0] / 100	17,500		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-5.0
								環境	0.0	環境	+6.0
								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 17,600 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 -0.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。
			(地域要因)	特に価格形成要因の変動は無く、地価は依然として下落傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	みやま８Ｃ - 1203	みやま市		建付地	( )	長方形	北東3.2 m未舗装市道		（都）１低専 (50,80)
b	みやま８Ｃ - 202	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m私道		（都） (70,200)
c	みやま８Ｃ - 711	みやま市		更地	( )	台形	東17.2 m市道 西3 m 二方路		（都）商業 (100,400)
d	みやま８Ｃ - 206	みやま市		更地	( )	不整形	南4 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	( ) 18,554	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [92.0]	100 / [100.0]	20,268	100 / [116.7]	17,368	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	17,400
b	( ) 17,753	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,966	100 / [102.5]	17,528		17,500
c	( ) 22,932	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	22,842	100 / [130.7]	17,477		17,500
d	( ) 13,895	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	15,516	100 / [91.2]	17,013		17,000
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 +0.09	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 +24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +27.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 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：**17,500** 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	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	みやま市高田町下楠田字渡瀬１６６９番５	2927000234259-0000
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
みやま(県)　５ － １　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
みやま(県)　５ － １	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　廣原　浩一

鑑定評価額	14,200,000 円	１㎡当たりの価格	25,500 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市瀬高町下庄字北原２２５２番１	②地積（㎡）	557 （　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
長方形 1：1.2	店舗 W 1	店舗に住宅、病院等が見られる駅前の商業地域	北10 m 県道、背面道	水道、下水	瀬高220 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　40ｍ、西　150ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	店舗併用住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　25 m、規模　550 ㎡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県道	交通施設	瀬高駅　西方220 m	法令規制	（都）　商業 (90,400)
⑤地域要因の将来予測	駅前に形成された旧来型の商業地域であり、郊外型の大型商業施設の影響を受けていると認められるものの、駅への接近性に優ることから、今後は住宅地としての需要も増加すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	25,600 円／㎡
収益還元法	収益価格	11,100 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	同一需給圏の範囲は、みやま市を中心として、県南地域に商業地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、地場の不動産業者等の事業者である。駅前に位置する地域で、商業地域としての繁華性は高くないが、良好な立地条件を背景としてマンション用地等としての需要も見込まれることから、宅地需要は安定的である。取引規模が多様であり、中心的な価格帯を見出すことは困難であるが、１坪あたり６～１０万円程度とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格であるため規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、各種の想定項目が多いため、比準価格と比較して相対的に規範性はやや劣る。したがって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格と規準をした

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

(9) 指定基準地の検討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準　街路 交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 交通 要因　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　24,800 円／㎡

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

②変動率　年間　+2.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	物価上昇が不動産市場に与える影響が懸念され、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は、総じてやや弱含みである。
地域要因	駅前に形成された旧来型の商業地域であり、商況に変化はないが、良好な立地条件を背景とした宅地需要が認められる。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	みやま８Ｃ - 711	みやま市		更地	( )	台形	東17.2 m市道 西3 m 二方路		（都）商業 (100,400)
b	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)
c	大牟田８Ｃ - 703	大牟田市		更地	( )	長方形	南7.5 m市道 東7.5 m 角地		商業 (100,400)
d	八女８Ｃ - 402	八女市		更地	( )	ほぼ台形	東9 m市道 南6.5 m 角地		（都）商業 (100,400) 伝統的建造物保存
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	( ) 22,932	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	22,842	100 / [89.3]	25,579	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	25,600
b	( ) 28,543	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	29,456	100 / [115.5]	25,503		25,500
c	( ) 27,545	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	26,876	100 / [106.2]	25,307		25,300
d	( ) 15,608	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [72.1]	22,297	100 / [85.7]	26,018		26,000
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 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +24.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +14.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -5.0
			画地 +3.0	行政 -30.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**25,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,645,749	2,122,320	7,523,429	7,296,300	227,129	(0.9790) 222,359	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	6,176,639 円　(11,100 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	200.00	S　3 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 %	557 ㎡	22.5 m× 25.0 m	前面道路：県道　10.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗２～３Ｆ：共同住宅（５０㎡程度の２ＤＫ８戸）を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,470	294,000	5.0	1,470,000
2 ～ 3	住宅	200.00	100.0	200.00	1,340	268,000	2.0	536,000
～								
～								
～								
計		600.00	100.0	600.00		830,000		2,542,000

⑨年額支払賃料	830,000 円 × 12ケ月 ＝	9,960,000 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)	3,500 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	168,000 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（%））	9,960,000 円 × 5.0 % ＋ 168,000 円 × 5.0 % ＝	506,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,621,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,542,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	24,149 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	9,645,749 円　(　17,317 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 1,476 円/㎡ 月額支払賃料 (1,470 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	605,000 円	121,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	405,120 円	10,128,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 23,200 円	査定額
	建物 847,000 円	121,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	121,000 円	121,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	121,000 円	121,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,122,320 円 (3,810 円／㎡)	(経費率 22.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9790

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	121,000,000 円	195,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (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	7,296,300 円 (13,099 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,645,749	円
②総費用	2,122,320	円
③純収益　①－②	7,523,429	円
④建物等に帰属する純収益	7,296,300	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	227,129	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	222,359	円
	(399	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

6,176,639 円　(11,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	みやま市瀬高町下庄字北原２２５２番１	2906000228806-0000
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
みやま(県)　５ － ２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
みやま(県)　５ － ２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　廣原　浩一

鑑定評価額	2,710,000 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	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町尾野字福原２１２３番１			②地積(㎡)	217 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) （その他）
	長方形 1：2.5	店舗兼住宅 W 2	小売店舗のほかに一般住宅等が見られる近隣商業地域	南西6.5 m 国道	水道	瀬高4.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　300ｍ、北　300ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　23 m、規模　230 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：６．５m国道　交通施設：瀬高駅　南東方4.8 km　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小売店舗のほか一般住宅等が見られる国道沿いの近隣商業地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後も当面の間、現状で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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、みやま市及び周辺市における郊外の商業地域及び商住混在地域と判定した。典型的需要者は、市内および近隣市町に地縁的選好性を有する個人事業者及び法人等と考えられる。みやま市における人口減少及び地域経済の低迷等を反映して、商業地に対する需要は弱含みであり、地価は下落基調にある。近隣地域及び周辺における商業地の取引件数が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の郊外の近隣商業地域で、実需が殆どであるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して求められた比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が認められる。以上から、本件では、現実の市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正：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 12,600 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 -0.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇が不動産市場に与える影響が懸念され、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は、総じてやや弱含みである。
			地域要因：郊外の近隣商業地域で、不動産需要は依然として弱く、地価も下落傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大牟田８Ｃ - 301	大牟田市		更地	( )	不整形	西5 m県道		近商 (90,200)
b	八女８Ｃ - 514	八女市		更地	( )	ほぼ整形	南10.4 m国道		（都）近商 (90,200)
c	八女８Ｋ - 1115	八女市		更地	( )	ほぼ正方形	北9.5 m国道 西3 m 角地		（都）１住居 (70,200)
d	みやま８Ｋ - 209	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	南3.8 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	( ) 10,965	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[／]	100/[87.3]	12,560	100/[103.0]	12,194	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	12,200
b	( ) 15,059	100/[100.0]	[99.5]/100	100/[／]	100/[100.0]	14,984	100/[119.2]	12,570		12,600
c	( ) 11,085	100/[100.0]	[98.3]/100	100/[／]	100/[101.0]	10,789	100/[85.7]	12,589		12,600
d	( ) 13,328	100/[100.0]	[101.4]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	13,515	100/[107.9]	12,525		12,500
e	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]		100/[ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0
			画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 +6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -13.0	環境 -8.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**12,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用建物を主とする近隣商業地域で、実需中心の市場が形成されてい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	みやま市山川町尾野字福原２１２３番１	2906000185594-0000
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
みやま(県)　５ － ３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
みやま(県)　５ － ３	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　向野　高洋

鑑定評価額	81,900,000 円	１㎡当たりの価格	23,300 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	[　　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	みやま市瀬高町下庄字京手５２３番１		②地積（㎡）	3,513 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　準工 (60,200)　（その他）
	台形 1：3	店舗兼事務所 Ｓ 1	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東11.5 m 国道、背面道	水道	瀬高2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　110ｍ、西　90ｍ、南　100ｍ、北　130ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、奥行　約　70 m、規模　3,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１１．５m国道　交通施設：瀬高駅南西方2 km　法令規制：（都）　準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域であり、特に地域要因の変動は見られない。瀬高駅周辺では高い価格水準の取引も見られ、地価は上昇傾向にあると予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	16,200 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	同一需給圏はみやま市及びその周辺市の商業地域並び住商混在地域と判定した。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。近年は瀬高駅周辺の不動産市況が回復傾向にあり、その影響から近隣地域及びその周辺の地価は堅調に推移している。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あるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にし、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 22,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。 （地域要因）瀬高駅周辺を中心に需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。 （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	みやま８Ｃ - 705	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北西12 m国道 東8 m 二方路		（都）商業 (100,400)
b	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)
c	筑後８Ｃ - 6	筑後市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西12 m県道		（都） (70,200)
d	柳川８Ｃ - 11	柳川市		建付地	( )	不整形	南9.6 m国道 西4.8 m 角地		（都） (80,200)
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	( ) 31,188	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	31,280	100 / [129.6]	24,136	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	24,100
b	( ) 18,003	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.8]	18,222	100 / [76.0]	23,976		24,000
c	( ) 26,209	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	26,628	100 / [109.9]	24,229		24,200
d	( ) 16,364	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [77.3]	21,275	100 / [90.0]	23,639		23,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +21.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -24.0
			画地 -1.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +11.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0
			画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**24,000** 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)
	17,799,525	3,759,300	14,040,225	11,836,500	2,203,725	(0.9794) 2,158,328	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	56,798,105 円　（　16,200 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	1,015.00	S　1 F	1,015.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)　準工	60 %	200 %	200 %	3,513 ㎡	37.0 m× 105.0 m	前面道路：国道　11.5 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	1,015.00	100.0	1,015.00	1,500	1,522,500	5.0 1.0	7,612,500 1,522,500
～								
～								
～								
～								
計		1,015.00	100.0	1,015.00		1,522,500		7,612,500 1,522,500

⑨年額支払賃料	1,522,500 円× 12ケ月 ＝	18,270,000 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	共益費等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（%））	18,270,000 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝	913,500 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		17,356,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,612,500 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	72,319 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 %) 1,522,500 円× 95.0 %× 0.2563 ＝	370,706 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	17,799,525 円　(5,067 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 1,538 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	975,000 円	195,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	548,100 円	18,270,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 481,200 円	査定額
	建物 1,365,000 円	195,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	195,000 円	195,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	195,000 円	195,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,759,300 円 （ 1,070 円／㎡ ）	（経費率 21.1 % ）

(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	195,000,000 円	187,000 円／㎡× 1,015.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0607	0.0426 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	11,836,500 円 （ 3,369 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	17,799,525	円
②総費用	3,759,300	円
③純収益 ①－②	14,040,225	円
④建物等に帰属する純収益	11,836,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,203,725	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,158,328	円
	（ 614	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

56,798,105 円　（ 16,200 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	みやま市瀬高町下庄字京手５２３番１	2906000224352-0000
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
みやま(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
みやま(県)　９－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　向野　高洋

鑑定評価額	15,600,000 円	１㎡当たりの価格	5,100 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 10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町北関字道念９４０番８外			②地積(㎡)	3,053 ( )	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）
	不整形 1：1.5	工場	中規模の工場が建ち並ぶ内陸型の工業地域	北東10 m 市道、三方路	水道	瀬高9.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　150ｍ、南　110ｍ、北　180ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　45 m、奥行　約　65 m、規模　3,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１０m市道　交通施設：瀬高駅南東方9.9 km　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	内陸型の工業団地であり、特に地域要因の変動は見られない。今後も現状のまま推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0 形状 -2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,100 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	同一需給圏はみやま市及び周辺市の工業地域及び事業所等が見られる地域である。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。近隣地域及びその類似地域は、旺盛な物流用地の需要に加え、昨今は半導体関連の工業地需要の影響を受けており、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	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は自用目的の法人事業者と考えられ、事業の生産性や費用性のほか、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +2.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	不動産市況は回復しつつあるが、金利上昇や物価高等による需要への影響が懸念される。
			(地域要因)	物流用地の需要の高まりに加え、半導体関連事業の工場用地需要が強く、地価は上昇傾向にある。
			(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	みやま８Ｃ - 712	みやま市		建付地	( )	不整形	北5 m市道		（都）準工 (60,200)
b	筑後８Ｃ - 911	筑後市		更地	( )	ほぼ台形	北西13.4 m県道		（都） (70,200)
c	筑後８Ｃ - 11	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南西9.2 m県道 北西6.3 m 北5.7 m 三方路		（都） (80,200)
d	柳川８Ｃ - 1003	柳川市		更地	( )	台形	南東6 m市道		（都） (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 4,440	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	4,739	100 / [94.7]	5,004	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	5,000
b	( ) 6,044	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	6,062	100 / [116.7]	5,195		5,200
c	( ) 5,079	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [68.3]	7,563	100 / [144.9]	5,219		5,220
d	( ) 3,967	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	3,967	100 / [78.8]	5,034		5,030
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -1.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	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 +9.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +5.0 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 画地 -31.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +34.0 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 -6.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -17.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**5,100** 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	自用の工場が中心の工業地域であり、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	みやま市山川町北関字道念９４０番８	2906000172012-0000
2	みやま市山川町北関字野畠９６０番９	2906000172026-0000
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		