別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大木(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
大木(県)　－ 1	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　竹山　泰史

鑑定評価額	4,690,000 円	１㎡当たりの価格	23,000 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 23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	三潴郡大木町大字大角２３２番３				②地積（㎡）	204 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南西5.7 m 町道	水道	大溝470 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　50ｍ、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　13 m、奥行　約　16 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：５．７m町道	交通施設：大溝駅　南東方470 m　法令規制：準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大木町を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、自己居住用の住宅用地の取得を目的とする給与所得者層であり、地縁を有する個人が中心で、鉄道駅の徒歩圏内を中心に一定の住宅需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地のみで５００万円前後、新築建売で総額２，０００万円台前半とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を求めた。比準価格の算定にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 大木(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 19,800 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [87.3]	[100.0] / 100	22,700		標準 街路	0.0	地域要因 街路	-1.0
								交通	0.0	交通	-2.0
								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 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 +0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	大木町の人口は緩やかな減少傾向で、立地条件の良好なエリアについては値頃感もあって、安定的な宅地需要が認められる。
			（地域要因）	駅徒歩圏内の住宅地域であり、周辺で新規分譲もみられ、住宅需要は安定的に推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大木８Ｃ - 102	三潴郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m町道 北6 m 角地		準都計 (80,200)
b	大木８Ｃ - 601	三潴郡大木町		更地	( )	長方形	西6 m町道		準都計 (70,200)
c	大木８Ｃ - 104	三潴郡大木町		更地	( )	長方形	北東6 m私道		準都計 (70,200)
d	大木８Ｃ - 605	三潴郡大木町		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6 m町道 北東5 m 角地		準都計 (80,200)
e	筑後８Ｃ - 4	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	東6.1 m私道 北4 m 角地		(都) (80,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 21,176	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,885	100 [98.0]	21,311	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	21,300
b	( ) 29,068	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	29,155	100 [116.4]	25,047		25,000
c	( ) 28,708	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	28,852	100 [123.0]	23,457		23,500
d	( ) 25,516	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	24,822	100 [110.7]	22,423		22,400
e	( ) 25,146	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	25,146	100 [106.3]	23,656		23,700

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 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.16	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 +23.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.30	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 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**23,000** 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)
						(　　)	(　-　) %

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	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	三潴郡大木町大字大角２３２番３	2906000300626-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大木(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	4,770,000 円	１㎡当たりの価格	19,800 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 4日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三潴郡大木町大字上八院１０４５番１外				②地積(㎡)	241 ( )	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）
	正方形 1：1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	東5 m 町道	水道	八丁牟田1.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　130ｍ、北　100ｍ	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　15 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：5m町道	交通施設：八丁牟田駅北西方1.1 km　法令規制：準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅及び農家住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は横ばい傾向にある。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　19,800　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、大木町及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は大木町内及び周辺市の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は大木町中心部に比較的近接する住宅地域であるが農家住宅等も混在し、不動産需給動向との関連で地価は横ばい傾向にある。土地は５００万円前後、新築の戸建住宅は２５００万円程度の物件が需要の中心になる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町及び周辺市の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、周辺の地価調査価格等の均衡を考慮し、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 19,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。 地域要因：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域であるが、地価は横ばい傾向にある。 個別的要因：個別的要因の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大木８Ｃ - 101	三潴郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m私道		準都計 (70,200)
b	大木８Ｃ - 102	三潴郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m町道 北6 m 角地		準都計 (80,200)
c	筑後８Ｃ - 906	筑後市		建付地	( )	長方形	南西4.7 m市道		（都）１住居 (60,188)
d	筑後８Ｋ - 1215	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北東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	( ) 12,061	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	17,402	100 [88.4]	19,686	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	19,700
b	( ) 21,176	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,885	100 [105.0]	19,890		19,900
c	( ) 23,420	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,561	100 [114.3]	20,613		20,600
d	( ) 17,163	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	17,438	100 [90.3]	19,311		19,300
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 +0.16	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 -2.0
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +24.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	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	
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：　19,800 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	既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。

(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	戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	三潴郡大木町大字上八院１０４５番１	2906000277175-0000
2	三潴郡大木町大字上八院３１２９番３	2906000278538-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
大木(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大木(県)　－ 3	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　福山　道和

鑑定評価額	3,610,000 円	１㎡当たりの価格	21,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 4日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	三潴郡大木町大字笹渕１０５６番５				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		準都計 (70,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ県道に近い住宅地域	東4 m 町道	水道	大溝1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　200ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ	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　12 m、奥行　約　14 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：4m町道	交通施設：大溝駅北西方1.3 km　法令規制：準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価水準は周辺市と比較して割安感があり、当該地域の地価は上昇傾向にある。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,900 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、大木町及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は大木町内及び周辺市の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は最寄駅に比較的近接する新興の住宅地域であり、不動産需給動向は強含みで地価は上昇傾向にある。土地は３００万円～４００万円、新築の戸建住宅は２５００万円程度の物件が需要の中心になる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町及び周辺市の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、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	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 大木(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 19,800 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.0]	[100.0] / 100	21,800		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 +1.0 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 21,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
			（地域要因）	西鉄天神大牟田線各駅等への利便性に比較的優れる新興の住宅地域の地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大木８Ｃ - 104	三潴郡大木町		更地	( )	長方形	北東6 m私道		準都計 (70,200)
b	大木８Ｃ - 605	三潴郡大木町		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6 m町道 北東5 m 角地		準都計 (80,200)
c	筑後８Ｃ - 904	筑後市		建付地	( )	不整形	東4.5 m市道 南西3 m 角地		(都) (80,200)
d	筑後８Ｋ - 1215	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北東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	( ) 28,708	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	28,852	100 / [131.4]	21,957	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	22,000
b	( ) 25,516	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	24,822	100 / [114.5]	21,679		21,700
c	( ) 22,498	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	23,623	100 / [108.1]	21,853		21,900
d	( ) 17,163	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	17,438	100 / [82.6]	21,111		21,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.16	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 +10.0 / 環境 +16.0 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 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +9.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +6.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.16	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 -14.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**21,900** 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	既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。

(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	戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	三潴郡大木町大字笹渕１０５６番５	2906000295296-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
大木(県)　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
大木(県)　－４	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　竹山　泰史

鑑定評価額	10,600,000 円	１㎡当たりの価格	15,800 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 23 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
					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	三潴郡大木町大字横溝９１２番１			②地積（㎡）	673 (　　)	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)
	台形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	南5 m 町道、東側道	水道	大溝1.9 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　150 m、南　100 m、北　100 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　20 m、規模　500 ㎡程度、形状 ほぼ台形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	５m町道	交通施設	大溝駅　南西方1.9 km	法令規制 準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅等もみられる既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　15,800 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	同一需給圏の範囲は、大木町を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、自己居住用の住宅用地の取得を目的として、地縁を有する個人が中心で、鉄道駅の徒歩圏内等にみられる住宅地域と比較すると外部からの流入の可能性は乏しい。需要の中心となる価格帯は、取引規模によってやや幅があるが、１坪あたり５万円程度とみられる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を求めた。比準価格の算定にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 大木(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 0.0 交通 +3.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　19,800 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [126.7]	[100.0] / 100	15,600			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　15,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：大木町の人口は緩やかな減少傾向で、値頃感もあって、立地条件の良好なエリアを中心に安定的な宅地需要が認められる。
	②変動率　年間　+0.6 %　半年間　%		地域要因：既成の住宅地域であり、住宅需要は安定的に推移しているが、新規分譲がみられる地域と比較すると外部流入は見込み難い。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大木８Ｋ - 907	三潴郡大木町		建付地	( )	正方形	東13 m県道 南5 m 角地		準都計 (80,200)
b	大木８Ｃ - 901	三潴郡大木町		建付地	( )	不整形	南4.1 m町道		準都計 (70,200)
c	大木８Ｃ - 103	三潴郡大木町		建付地	( )	不整形	南4 m町道 東4 m 準角地		準都計 (80,200)
d	筑後８Ｃ - 5	筑後市		建付地	( )	長方形	南東8.9 m県道		(都) (70,200)
e	筑後８Ｃ - 602	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北10 m県道		(都) (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 16,400	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	16,078	100 / [107.1]	15,012	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	15,000
b	( ) 2,107	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [25.0]	100 / [56.3]	14,970	100 / [95.9]	15,610		15,600
c	( ) 10,490	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.4]	14,377	100 / [89.1]	16,136		16,100
d	( ) 13,565	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,755	100 / [91.7]	15,000		15,000
e	( ) 12,802	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	13,020	100 / [87.1]	14,948		14,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0
			画地 -43.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0
			画地 -26.6	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 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	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 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**15,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	三潴郡大木町大字横溝９１２番１	2906000305587-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
大木(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大木(県)　５－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　福山　道和

鑑定評価額	3,720,000 円	１㎡当たりの価格	30,500 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 ４日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三潴郡大木町大字八町牟田２１２番５外			②地積(㎡)	122 ( )	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	事務所兼住宅 Ｓ 2	低層店舗等のほか駐車場も多い駅前の商業地域	南17.5 m 町道	水道	八丁牟田90 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、北　20ｍ		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　18 m、　規模　180 ㎡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	１７．５m町道	交通施設	八丁牟田駅　北方90 m　　法令規制　準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	駅前に形成された駐車場等も多くみられる商業地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。					

(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	30,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	16,900 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、大木町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。駅前商業地域としての繁華性は高くないが、立地条件は良好で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。
(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実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 30,500 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価格変動形成要因の	（一般的要因）	景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
			（地域要因）	駅前に形成された商業地域であるが、商況に変化はなく、地価も相当に下落した後、横ばい圏内で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大木８Ｋ - 904	三潴郡大木町		建付地	( )	不整形	南18.5 m町道		準都計 (70,200)
b	大木８Ｃ - 304	三潴郡大木町		更地	( )	長方形	北15 m県道		準都計 (70,200)
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	筑後８Ｃ - 1212	筑後市		更地	( )	不整形	東20 m市道		（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	( ) 28,156	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	31,284	100 / [100.0]	31,284	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	31,300
b	( ) 31,295	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	31,420	100 / [103.7]	30,299		30,300
c	( ) 26,209	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	26,628	100 / [86.5]	30,784		30,800
d	( ) 16,086	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [70.0]	23,302	100 / [77.9]	29,913		29,900
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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.04	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 +8.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	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 -6.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　30,500 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)
	2,056,917	436,218	1,620,699	1,545,120	75,579	(0.9802) 74,083	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	2,057,861 円　（ 16,900 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	65.00	S　2 F	130.00

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 %	122 ㎡	7.5 m× 18.0 m	前面道路： 町道　17.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗２Ｆ：賃貸住宅（６５㎡・２ＬＤＫ１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	65.00	100.0	65.00	1,500	97,500	3.0	292,500
2 ～ 2	住宅	65.00	100.0	65.00	1,270	82,550	2.0	165,100
～								
～								
～								
計		130.00	100.0	130.00		180,050		457,600

⑨年額支払賃料	180,050 円 × 12ケ月 ＝	2,160,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費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（%））	2,160,600 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	108,030 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,052,570 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	457,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,347 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	2,056,917 円 (16,860 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 1,504 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	130,500 円	26,100,000 × 0.5 %
②維持管理費	64,818 円	2,160,600 × 3.0 %
③公租公課	土地 6,000 円	査定額
	建物 182,700 円	26,100,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	26,100 円	26,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	436,218 円 （ 3,576 円／㎡ ）	（経費率 21.2 % ）

(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	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	0.9802

(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	26,100,000 円	195,000 円／㎡× 130.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 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	1,545,120 円 （ 12,665 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,056,917 円
②総費用	436,218 円
③純収益 ①－②	1,620,699 円
④建物等に帰属する純収益	1,545,120 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	75,579 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	74,083 円 （ 607 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

2,057,861 円　（ 16,900 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	三潴郡大木町大字八町牟田２１２番５	2906000279107-0000
2	三潴郡大木町大字八町牟田２１２番１２	2906001120247-0000
3	三潴郡大木町大字八町牟田２１２番１４	2906001120249-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		