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
広川(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
広川(県)　－ 1	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　綾部　圭太

鑑定評価額	5,440,000 円	１㎡当たりの価格	27,900 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 15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字新代字馬頭１３８９番４３５	②地積（㎡）	195 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	南4.5 m 町道	水道、 下水	西鉄久留米7.6 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ４．５m町道	交通施設	西鉄久留米駅　南東方 7.6 km	法令規制	(都) (70,200)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、広川町北西部の一般住宅が区画整然と建ち並ぶやや高台に位置する既成住宅地域で、特段の変動もなく、当面は現状で推移していくものと予測する。住宅地需要は底堅く、地価はやや上昇傾向に転じている。							

(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	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　27,900　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、広川町及びその周辺市の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、広川町に地縁的選好性を有する個人又は久留米市等に通勤するエンドユーザーである給与所得者である。近隣地域は、広川町北西部の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域で、久留米市に近接し地価は上昇基調へと転じている。需要の中心となる価格帯は、土地が５百万円前後程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、広川町北西部の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域である。比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する住宅地の取引事例を収集・選択し、適切な補修正により求めた。一方、近隣地域は自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。従って、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 久留米(県)　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 34,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [128.4]	[104.0] / 100	27,800	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　+2.0 交通　+4.0 環境　+21.0 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　27,800 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　+0.4 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	人口は微減傾向であるが、増加している地区もみられる。取引件数は減少傾向であるが不動産市況は堅調で、地価は上昇傾向である。
地域要因	近隣地域は一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域、需要は底堅く、地価水準は上昇傾向に転じている。
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	広川８Ｃ - 1205	八女郡広川町		更地	( )	不整形	南7 m県道		(都) (70,200)
b	広川８Ｃ - 1202	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	東4 m町道		(都) (70,200)
c	広川８Ｃ - 1216	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北西7 m私道 北東7 m 南東6 m 三方路		(都) (80,200)
d	広川８Ｃ - 1212	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m町道		(都) (70,200)
e	広川８Ｃ - 1211	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m私道		(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	( ) 25,752	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [95.0]	27,297	100 [104.0]	26,247	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 [104.0] 100	27,300
b	( ) 28,208	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	28,490	100 [106.1]	26,852		27,900
c	( ) 33,018	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	31,843	100 [118.3]	26,917		28,000
d	( ) 32,935	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,166	100 [121.0]	27,410		28,500
e	( ) 33,615	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,682	100 [126.3]	26,668		27,700

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 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 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 +1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +16.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +21.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**27,900** 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	既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	八女郡広川町大字新代字馬頭１３８９番４３５	2907000316468-0000
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
広川(県)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
広川(県)　－２	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　綾部　圭太

鑑定評価額	6,080,000 円	１㎡当たりの価格	21,200 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字久泉字北中園９４番２			②地積（㎡）	287 (　　)	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)
	台形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	東4.7 m 町道	水道、下水	西鉄久留米9.9 km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　60 m、西　50 m、南　50 m、北　150 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．７m町道	交通施設	西鉄久留米駅　南東方 9.9 km	法令規制 (都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、広川町中央部に位置する既成住宅地域で、周辺ではミニ開発分譲も多く、割安感から売行きは好調であり、今後も同じような状況が続くものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。						

(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	台形　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　21,200 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、広川町を中心として隣接する久留米市、八女市の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、広川町に地縁的選好性を有する個人又は久留米市等に通勤するエンドユーザーである給与所得者である。近隣地域は生活利便性が概ね良好で、周辺ではミニ開発分譲も多く見られ、割安感から住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が６百万円前後程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域である。比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する住宅地の取引事例を収集・選択し、適切な補修正により求めた。一方、近隣地域は自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格を採用し、価格形成要因の変動を分析の上、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　－	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　21,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は微減傾向であるが、増加している地区もみられる。取引件数は減少傾向であるが不動産市況は堅調で、地価は上昇傾向である。
	②変動率　年間　+1.0 %　半年間　%		地域要因：近隣地域及びその周辺は、ミニ開発分譲が比較的盛んで、人口増加地区も多く住宅地需要は堅調であり、地価は上昇傾向が続いている。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	広川8C - 1204	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北西7 m町道		(都) (70,200)
b	広川8C - 601	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	東4.8 m町道 南4 m 角地		(都) (80,200)
c	広川8C - 1213	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	南5 m町道		(都) (70,200)
d	広川8C - 1208	八女郡広川町		貸家建付地	( )	不整形	南4 m町道		(都) (70,200)
e	広川8C - 1219	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m町道 北東4.5 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	( ) 14,768	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,768	100 / [72.1]	20,483	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	20,500
b	( ) 17,944	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	17,592	100 / [84.3]	20,868		20,900
c	( ) 22,369	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	22,593	100 / [103.0]	21,935		21,900
d	( ) 25,016	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	26,517	100 / [123.4]	21,489		21,500
e	( ) 27,887	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	27,075	100 / [128.8]	21,021		21,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -14.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 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 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +21.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**21,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で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	近隣地域は一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸を想定することが非現実的であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	八女郡広川町大字久泉字北中園９４番２	2907000321740-0000
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
広川(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県)　－ 3	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　諸岡　賢一

鑑定評価額	4,700,000 円	１㎡当たりの価格	11,500 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 15日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字水原字野稲畑１８１１番			②地積（㎡）	409 ( )	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）土砂災害警戒区域
不整形 1：1.5	住宅 W 1	農家住宅を中心に一般住宅も混在する住宅地域	北4.5 m 町道、 西側道	水道	西鉄久留米12 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　350ｍ、南　30ｍ、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　17 m、奥行　約　24 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．５m町道	交通施設	西鉄久留米　南東方12 km	法令規制	（都）(70,200)
⑤地域要因の将来予測	郊外の山間に形成された農家住宅を中心に一般住宅も混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、土地需要は限定的である。今後も同様の利用状況が続くと予測する。							

(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	形状　-1.0 角地　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	11,500 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、広川町及び周辺市町の郊外に位置する農家住宅を中心に一般住宅も混在する既成住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する個人や農業従事者である。山間の農地等に囲まれており、交通接近条件に劣るなど生活利便性が低位にあることから圏外からの転入者はほとんどなく、住宅地需要は限定的で地価は下落傾向が続いている。中心価格帯は、４００㎡の土地のみで４５０万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広川町東部郊外の農家住宅を中心とした既成住宅地域に位置しており、自用目的の土地取引が主である。そのため、収益性を反映する収益還元法は不採用とした。取引事例比較法にかかる比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　11,600 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　-0.9 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	広川町の人口は減少傾向にある。物価高、建築費や人件費の高騰、金利上昇等先行きにかかる不透明感から取引件数は不安定である。
地域要因	価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。郊外の山間に位置する農家集落地域であり、土地取引は低調で地価は下落が続いている。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	広川８Ｃ - 601	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	東4.8 m町道 南4 m 角地		(都) (80,200)
b	広川８Ｃ - 1204	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北西7 m町道		(都) (70,200)
c	広川８Ｃ - 1209	八女郡広川町		建付地	( )	不整形	東10 m県道 南4 m 二方路		(都) (80,200)
d	広川８Ｃ - 1214	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	北5 m町道		(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	( ) 17,944	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	17,592	100 / [146.5]	12,008	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	12,000
b	( ) 14,768	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,768	100 / [135.8]	10,875		10,900
c	( ) 14,984	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.8]	16,322	100 / [141.8]	11,511		11,500
d	( ) 14,388	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	18,165	100 / [155.5]	11,682		11,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +45.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +28.0 / 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 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +35.0 / 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 -20.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +48.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**11,500** 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	対象標準地を含む近隣地域は、農家住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸を想定することが非現実的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	八女郡広川町大字水原字野稲畑１８１１番	2907000296755-0000
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
広川(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県)　－ 4	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　諸岡　賢一

鑑定評価額	4,060,000 円	１㎡当たりの価格	20,500 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 15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字広川字北琵琶２１１４番５	②地積（㎡）	198 ( )	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)
台形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	北西5 m 町道	水道、 下水	西牟田2.8 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、　奥行　約　15 m、　規模　200 ㎡程度、　形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m町道	交通施設	西牟田　東方2.8 km	法令規制	(都) (70,200)
⑤地域要因の将来予測	広川町西部、県道背後の中規模一般住宅を中心とした住宅地域。周辺には農地も多く、地域要因に特段の変動はないが、空家も見られるなどやや停滞感がうかがえる。今後も現況と同様の利用状況が続くと予測する。							

(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	台形　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 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	同一需給圏は広川町及び隣接市等の既成住宅地域。典型的な需要者は広川町に地縁的選好性を有する第一次取得者であり、圏外からの転入者は限定的である。当該地域は広川町郊外の県道背後に位置し、幹線道路である国道２０９号まで車で３分程で接続するものの、周辺は農地が多く空家も見られるなど、不動産取引は総じて低調である。地価については横ばい傾向にあって、取引の中心となる価格帯は、約２００㎡の土地のみで４００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は未成熟であるため収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法の比準価格は、上記市場の特性や市・町域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　20,500 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価変格動形状成要因の

一般的要因	広川町の人口は減少傾向にある。物価高、建築費や人件費の高騰、金利上昇等先行きにかかる不透明感から取引件数は不安定である。
地域要因	県道背後に位置し小学校にもほど近いが、周囲に農地が広がる中形成された住宅地域で新規参入は少なく、地価は横ばいが続いている。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	広川8C - 601	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	東4.8 m町道 南4 m 角地		(都) (80,200)
b	広川8C - 1202	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	東4 m町道		(都) (70,200)
c	広川8C - 1213	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	南5 m町道		(都) (70,200)
d	広川8C - 1205	八女郡広川町		更地	( )	不整形	南7 m県道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 17,944	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	17,592	100 / [86.3]	20,385	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	20,400
b	( ) 28,208	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	28,490	100 / [123.8]	23,013		23,000
c	( ) 22,369	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	22,593	100 / [111.1]	20,336		20,300
d	( ) 25,752	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	27,297	100 / [131.3]	20,790		20,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -11.0 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 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.09	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 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +10.0 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +30.0 行政 0.0 / その他 0.0		
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：　**20,500** 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	対象標準地を含む近隣地域は、自用目的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、賃貸を想定することが非現実的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	八女郡広川町大字広川字北琵琶２１１４番５	2907000339803-0000
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
広川(県)　5 － 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県)　5 － 1	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　諸岡　賢一

鑑定評価額	10,400,000 円	１㎡当たりの価格	34,300 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 15 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 29 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字新代字帰り町１８７５番１外	②地積（㎡）	303 （　　）	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）　(80,200)
台形 1.5：1	店舗兼住宅 W 2	低層店舗のほかに住宅が混在する商業地域	南19 m 県道	水道、 下水	西鉄久留米8.3 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗住宅併用地
③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　20 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	１９m県道	交通施設	西鉄久留米　南東方 8.3 km	法令規制	（都）(80,200)
⑤地域要因の将来予測	役場近くの県道沿いに店舗、併用住宅、戸建住宅が混在する旧来からの商業地域である。近年同県道沿いでは店舗の出退が見られるが、繁華性はさほど高くなく、当面は現況通りの利用が継続すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,300	円／㎡
	収益還元法	収益価格	20,300	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、広川町及び周辺市町の旧来からの商業地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する個人事業者、地元法人等である。当地域の商業地需要については、周辺市の郊外大型店への顧客流出や後継者不足等により低調が続いており、地価の上昇圧力要因は認められない。土地需要については依然として総じて弱含みである。中心となる価格帯は規模のバラツキや利用条件により異なり把握がやや困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり市場性及び客観性を有している。近隣地域は、自用の店舗が中心で賃貸に供している例は少ない。収益価格は商業地においては重視されるべき価格ではあるが、賃貸市場が未成熟であり試算に際し想定項目が多く保守的な視点から低位に試算された。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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) 対年標準価格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　34,300 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）広川町の人口は減少傾向にある。物価高、建築費や人件費の高騰、金利上昇等先行きにかかる不透明感から取引件数は不安定である。

（地域要因）役場近くの県道沿いの商業地域。店舗の出退が見られるなど一定の商業性を有しているが、住宅の混在度が高く総じて繁華性は低い。

（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	広川８Ｃ - 1205	八女郡広川町		更地	( )	不整形	南7 m県道		(都) (70,200)
b	八女８Ｋ - 1113	八女市		建付地	( )	不整形	北12 m県道		(都) 準工 (60,200)
c	八女８Ｋ - 411	八女市		建付地	( )	ほぼ長方形	南16 m市道 西8 m 角地		(都) １住居 (70,200)
d	久留米８Ｃ - 513	久留米市		更地	( )	台形	南東12.5 m県道 北2 m 東3.8 m 三方路		(都) 近商 (100,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 25,752	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [95.0]	27,297	100 [76.9]	35,497	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	35,500
b	( ) 25,917	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	30,765	100 [90.3]	34,070		34,100
c	( ) 26,463	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,489	100 [75.6]	35,038		35,000
d	( ) 37,397	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [／]	100 [90.0]	41,718	100 [119.5]	34,910		34,900
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 +0.09	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 -10.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -11.0 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 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.28	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -18.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +14.0 / 環境 +7.0 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：　**34,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で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)
	7,321,460	1,556,500	5,764,960	5,545,800	219,160	(0.9806) 214,908	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	6,140,229 円　(20,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	200.00	S　2 F	400.00

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)	80 %	200 %	200 %	303 ㎡	20.5 m× 15.5 m	前面道路： 県道 19.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２階は住宅（専有面積５０㎡程度の２ＬＤＫ４戸）	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(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	1,750	350,000	6.0	2,100,000
2 ～ 2	共同住宅	200.00	100.0	200.00	1,450	290,000	2.0	580,000
～								
～								
～								
計		400.00	100.0	400.00		640,000		2,680,000

⑨年額支払賃料	640,000 円 × 12ケ月 ＝	7,680,000 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	共益費を授受する慣習がない	
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)	敷金にて担保されている	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（%））	7,680,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	384,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,296,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,680,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	25,460 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	7,321,460 円 (24,163 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 1,452 円/㎡ 月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	379,200 円	94,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	307,200 円	7,680,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 16,900 円	査定額
	建物 663,600 円	94,800,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	94,800 円	94,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	94,800 円	94,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,556,500 円 (5,137 円／㎡)	(経費率 21.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	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	0.9806

(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	94,800,000 円	230,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,545,800 円 (18,303 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,321,460	円
②総費用	1,556,500	円
③純収益 ①－②	5,764,960	円
④建物等に帰属する純収益	5,545,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	219,160	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	214,908	円
	(709	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

6,140,229 円　(20,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	八女郡広川町大字新代字帰り町１８７５番１	2907000318501-0000
2	八女郡広川町大字新代字帰り町１８７５番２	2907000318502-0000
3	八女郡広川町大字新代字帰り町１８７５番４	2907000318504-0000
4	八女郡広川町大字新代字帰り町１８７５番７	2907000318507-0000
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
広川(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
広川(県)　９－１	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　綾部　圭太

鑑定評価額	983,000,000 円	１㎡当たりの価格	39,900 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 15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字日吉５２３番３外				②地積（㎡）	24,649 ( )	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） (80,200)
	長方形 1：1.2	工場兼冷凍庫 Ｓ 1	中規模工場等が建ち並ぶＩＣに近い工業団地	西12 m 町道、背面道	水道、下水	国道九州縦貫自動車道 1.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　230ｍ、西　380ｍ、南　570ｍ、北　900ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　150 m、　奥行　約　160 m、　規模　24,000 ㎡程度、　形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１２m町道　／　交通施設：九州縦貫自動車道1.4 km　／　法令規制：(都) (80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、高速道路へのアクセスが良好な利便性に優る工業団地に位置し、今後も同様の状況が続くものと予測する。流通業務用地を中心に工業地の需要は高まっており、地価は上昇基調で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	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　40,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　32,200　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、福岡都市圏から県南部にかけての九州自動車道沿線を中心とした工業地域の範囲で、需要者の中心は、地場及び全国規模の流通業及び製造業関連の法人である。近隣地域は高速道路ＩＣに近接する区画整然とした工業団地で、近くの産業団地に海外の半導体関連企業の進出もあるなど、依然、工業地の需要は旺盛であり、地価は上昇基調で推移している。需要の中心となる価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。
(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、高速道路へのアクセスが良好な利便性に優る工業地域である。比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算しており、実証的で説得力が高い。一方、収益価格は市場で成立した賃料を基に試算されたものであるが、算定の過程において想定項目が多いことから相対的に規範性が劣るものと思料する。従って、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　36,500 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　+9.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）人口は微減傾向であるが、増加している地区もみられる。取引件数は減少傾向であるが不動産市況は堅調で、地価は上昇傾向である。 （地域要因）幹線国道及びＩＣに近接する交通利便性が良好な工業団地であり、工場地需要の高まりを背景に地価は依然高い上昇を示している。 （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	広川８Ｃ - 1218	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	北15 m町道 西15 m 角地		(都) (80,200)
b	久留米８Ｃ - 644	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北7.7 m市道		工業 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 11	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	北西4.4 m市道 南3.6 m 二方路		(都) (70,200)
d	小郡８Ｃ - 224	小郡市		更地	( )	ほぼ台形	北6 m市道		「調区」 (70,200)
e	筑前８Ｃ - 616	朝倉郡筑前町		更地	( )	台形	北10 m町道		(都) (60,200)

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	( ) 36,909	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	38,880	100 [96.0]	40,500	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	40,500
b	( ) 36,044	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,053	100 [91.2]	40,628		40,600
c	( ) 28,845	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [／]	100 [91.8]	31,202	100 [77.4]	40,313		40,300
d	( ) 45,113	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	45,429	100 [112.4]	40,417		40,400
e	( ) 30,001	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	30,361	100 [74.9]	40,535		40,500

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 +0.77	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -2.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -9.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -22.0 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**40,500** 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)
	186,519,960	41,346,400	145,173,560	116,220,000	28,953,560	(0.9592) 27,772,255	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	793,493,000 円　（　32,200 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 (㎡)
倉庫兼事務所	11,000.00	S　1 F	11,000.00

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)	80 %	200 %	200 %	24,649 ㎡	150.0 m× 167.0 m	前面道路： 町道　12.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しを想定しているため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	倉庫兼事務所	11,000.00	100.0	11,000.00	1,480	16,280,000	6.0	97,680,000
～								
～								
～								
～								
計		11,000.00	100.0	11,000.00		16,280,000		97,680,000

⑨年額支払賃料	16,280,000 円 × 12ケ月 ＝	195,360,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保されているので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	195,360,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	9,768,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		185,592,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	97,680,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	927,960 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	186,519,960 円 (7,567 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 1,487 円/㎡ 月額支払賃料 (1,480 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	9,750,000 円	1,950,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	7,814,400 円	195,360,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 6,232,000 円	査定額
	建物 13,650,000 円	1,950,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	1,950,000 円	1,950,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,950,000 円	1,950,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	41,346,400 円	（ 1,677 円／㎡ ）　（経費率 22.2 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9592

(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	1,950,000,000 円	172,000 円／㎡× 11,000.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	116,220,000 円 (4,715 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	186,519,960	円
②総費用	41,346,400	円
③純収益　①－②	145,173,560	円
④建物等に帰属する純収益	116,220,000	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	28,953,560	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	27,772,255 (1,127	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

793,493,000 円　(32,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	八女郡広川町大字日吉５２３番３	2907000309371-0000
2	八女郡広川町大字日吉５２３番２４	2907000309392-0000
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		