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
みやこ(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
みやこ(県)　－ 1	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　都合　哲男

鑑定評価額	4,610,000 円	１㎡当たりの価格	9,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	京都郡みやこ町犀川本庄字八反田２２０番２		②地積(㎡)	470 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 2	農地も介在する一般住宅の多い住宅地域	南東4 m 町道	水道、 下水	犀川400 m

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　25 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：なし　街路：4m　町道　交通施設：犀川駅　南方400 m　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	犀川駅に近い既存の住宅地域である。みやこ町の町勢は衰退の一途であり、この傾向は今後も継続するものと思料される。需要の回復も期待できないことから地価は今後とも下落傾向が継続していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び隣接する築上郡一円の住宅地域。需要者の中心は旧犀川町在住、又はみやこ町及びその周辺の町に地縁を有する最終需要者が中心となっている。みやこ町においては、高齢化率が県内でも特に高く、不動産に対する需要は極端に弱含みである。みやこ町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で２５００万円、土地のみであれば５００万円以下が中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 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 みやこ(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 13,700 円／㎡	[97.0]/100	100/[100.0]	100/[135.2]	[100.0]/100	9,830		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 その他 +15.0

(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 10,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -3.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	当町における不動産市場は非常に低迷しており、依然として厳しい状況が継続している。
			地域要因	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。
			個別的要因	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

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	みやこ８Ｃ - 10304	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	東6 m町道		（都）(70,200)
b	みやこ８Ｃ - 10305	京都郡みやこ町		建付地	( )	正方形	南東15 m県道		準都計(70,200)
c	みやこ８Ｃ - 10311	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	西4.5 m町道		（都）(70,200)
d	築上８Ｃ - 11304	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m県道 南西2.7 m 北西2.3 m 三方路		（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	( ) 10,382	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	10,154	100 [105.0]	9,670	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	9,670
b	( ) 7,359	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [85.0]	100 [80.0]	10,606	100 [109.6]	9,677		9,680
c	( ) 7,520	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	7,475	100 [78.8]	9,486		9,490
d	( ) 10,989	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	11,417	100 [111.3]	10,258		10,300
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 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.5 / 交通・接近 0.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.20	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 -22.0 / 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 -5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　9,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(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	自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、賃貸住宅が殆どなく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	京都郡みやこ町犀川本庄字八反田２２０番２	2909000135191-0000
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
みやこ(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
みやこ(県)　－ 2	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　都合　哲男

鑑定評価額	7,190,000 円	１㎡当たりの価格	8,100 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 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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	京都郡みやこ町綾野字イモジ５６２番１外			②地積(㎡)	888 ( )	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 1：2	住宅 W 2	県道背後の古くからの農家住宅地域	南西4 m 町道、南東側道	水道	新豊津3.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 100ｍ、南 150ｍ、北 150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 37.5 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 なし / 街路 4m 町道 / 交通施設 新豊津駅 南東方3.6 km / 法令規制 (都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	周囲に農地が広がる農家集落地域である。みやこ町の町勢は衰退の一途であり、この傾向は今後も継続するものと思料される。需要の回復も期待できないことから地価は今後とも下落傾向が継続していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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	8,100 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、みやこ町及び隣接する築上郡一円の住宅地域。需要者の中心は旧豊津町在住、又はみやこ町及びその周辺の町に地縁を有する最終需要者が中心となっている。みやこ町においては、高齢化率が県内でも特に高く、不動産に対する需要は極端に弱含みである。みやこ町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で２５００万円、土地のみであれば５００万円以下が中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。		

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,300 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 -2.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	当町における不動産市場は非常に低迷しており、依然として厳しい状況が継続している。
			(地域要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。
			(個別的要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

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	みやこ８Ｃ - 10308	京都郡みやこ町		建付地	( )	正方形	東5 m町道		（都） (70,200)
b	築上８Ｃ - 10702	築上郡築上町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東4 m町道 南西4 m 二方路		（都）１住居 (70,160)
c	築上８Ｃ - 11302	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ台形	北西6 m町道 東3.6 m 角地		（都）１住居 (70,200)
d	吉富８Ｃ - 10403	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	南7 m町道		（都）１住居 (60,200) 高度地区1種最高15m
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	( ) 7,000	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	7,700	100 [98.4]	7,825	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	7,830
b	( ) 7,861	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	7,630	100 [87.7]	8,700		8,700
c	( ) 6,969	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	6,776	100 [89.3]	7,588		7,590
d	( ) 7,692	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [／]	100 [95.0]	8,016	100 [96.6]	8,298		8,300
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 -0.20	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 +5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -9.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.20	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 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -19.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.15	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 +6.5 / 交通・接近 +12.0 / 環境 -19.0 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：**8,100** 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	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(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	自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、賃貸住宅が殆どなく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	京都郡みやこ町綾野字イモジ５６２番１	2909000181892-0000
2	京都郡みやこ町綾野字イモジ５６２番２	2909000401511-0000
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
みやこ(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
みやこ(県)　－ 3	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　江本　庸時

鑑定評価額	3,860,000 円	１㎡当たりの価格	5,050 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	京都郡みやこ町犀川木井馬場字作松６５６番１			②地積 (㎡)	765 ( )	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）
	台形 1.2：1	住宅 W 2	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域	西6 m 国道	－	犀川4.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 200ｍ、西 50ｍ、南 400ｍ、北 200ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 30 m、 奥行 約 25 m、 規模 750 ㎡程度、 形状 ほぼ整形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 6m国道 / 交通施設 犀川駅南東方4.2 km / 法令規制 準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域で、利用形態は当分の間は同様に推移すると予測される。人口減少及び高齢化の進展が顕著な郊外部に位置し需要は弱く、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,050 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、みやこ町及びその周辺市町の住宅地域である。主な需要者は、みやこ町内の居住者で外部からの流入は少ない。大部分が旧来からの既成住宅地域や農家集落地域で、中古物件の取引が中心である。人口減少、高齢化の影響もあり特に郊外部では取引は少なく需要は弱い。これを受け、郊外部に位置する近隣地域周辺では地価は継続的に下落傾向にある。尚、取引の中心となる価格帯は、築年、規模等が区々であり、一概には見出し難い状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域は農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域である。賃貸市場が未成熟で新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、みやこ町内の類似地域に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,150 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価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	みやこ町では人口減少及び高齢化が進展している。これを受け、住宅地の需給は総じて弱く、地価は継続的に下落傾向にある。
			(地域要因)	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域で、地域環境等に大きな変化はない。郊外部で需要は弱く、地価は継続的に下落傾向にある。
			(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	みやこ８Ｃ - 10311	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	西4.5 m町道		(都) (70,200)
b	みやこ８Ｃ - 10206	京都郡みやこ町		更地	( )	不整形	南西2.6 m町道 南東2 m 角地		(都) (70,200)
c	みやこ８Ｃ - 10308	京都郡みやこ町		建付地	( )	正方形	東5 m町道		(都) (70,200)
d	みやこ８Ｃ - 10306	京都郡みやこ町		建付地	( )	長方形	東6 m県道		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 7,520	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	7,475	100 [151.2]	4,944	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	4,940
b	( ) 6,806	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [／]	100 [86.4]	7,814	100 [146.2]	5,345		5,350
c	( ) 7,000	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	7,700	100 [163.1]	4,721		4,720
d	( ) 6,633	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,547	100 [129.9]	5,040		5,040
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +36.0	環境 +17.0
			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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +38.0	環境 +19.0
			画地 -13.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +37.0	環境 +24.0
			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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +16.0	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	
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：　5,050 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	既成市街地のため原価法の適用は困難。

(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	自己所有目的の農家住宅を主とする郊外部の既成住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。

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	京都郡みやこ町犀川木井馬場字作松６５６番１	2909000161893-0000
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
みやこ(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
みやこ(県)　－ 4	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　上銘　隆佑

鑑定評価額	8,310,000 円	１㎡当たりの価格	13,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	京都郡みやこ町豊津字石走り６２８番４			②地積(㎡)	625 ( )	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	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北東4.5 m 町道	水道、 下水	新豊津1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　300ｍ、北　300ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　25 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．５m町道　交通施設：新豊津駅東方1.2 km　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	主に一般住宅や農家住宅がみられる住宅地域である。人口減少及び高齢化を受けて、住宅需要は弱含みであり、当面は地価も緩やかな下落傾向で推移すると思料される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の住宅地域である。主たる市場参加者は主に地縁を有する一次取得者層と思料される。圏域内においては人口減少及び高齢化が進行しており、住宅需要は弱含みといえる。取引件数は限定的で、取引の価格水準は低迷しているとみられる。立地条件や取引事情等により取引価格にはばらつきがあり、取引の中心となる価格帯は見出しづらい状況にある。
(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、自己利用の一般住宅を中心として居住の快適性を重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は近隣地域において戸建住宅の賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,700 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／㎡ ②変動率 年間 -2.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。
			(地域要因)	主に一般住宅がみられる住宅地域であり、地域要因に変動はなく、地価は緩やかな下落傾向と思料される。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。

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	みやこ８Ｃ - 10304	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	東6 m町道		（都）(70,200)
b	みやこ８Ｃ - 10305	京都郡みやこ町		建付地	( )	正方形	南東15 m県道		準都計(70,200)
c	築上８Ｃ - 20551	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	北東11 m県道 西8 m 二方路		準都計(70,200)
d	行橋８Ｃ - 20254	行橋市		更地	( )	不整形	南東10 m県道 北東2.4 m 西2.2 m 三方路		（都）(70,200)
e	行橋８Ｃ - 10504	行橋市		建付地	( )	袋地等	南5.8 m市道		（都）１住居(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	( ) 10,382	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	10,154	100 [69.4]	14,631	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	14,600
b	( ) 7,359	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [85.0]	100 [80.0]	10,606	100 [84.4]	12,566		12,600
c	( ) 7,985	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [86.7]	9,007	100 [70.3]	12,812		12,800
d	( ) 9,595	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [50.5]	19,057	100 [133.9]	14,232		14,200
e	( ) 16,814	100 [65.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	32,143	100 [178.4]	18,017		18,000

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 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -32.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -13.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -49.5 / 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		
e	その他	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -19.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +65.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**13,300** 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	近隣地域は自用の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、投資採算性の観点から収益還元法の適用を断念した。

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	京都郡みやこ町豊津字石走り６２８番４	2909000186519-0000
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
みやこ(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
みやこ(県)　－ 5	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　上銘　隆佑

鑑定評価額	3,370,000 円	１㎡当たりの価格	14,700 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 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	京都郡みやこ町勝山黒田字向原１０２０番３	②地積(㎡)	229 ( )	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 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南東4.7 m 町道	水道	行橋5.4 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　18 m、規模　230 ㎡程度、形状 ほぼ整形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４．７m町道	交通施設	行橋駅南西方5.4 km	法令規制	準都計 (70,200)

⑤地域要因の将来予測	主に一般住宅や農家住宅がみられる住宅地域である。人口減少及び高齢化を受けて、住宅需要は弱含みであり、当面は地価も緩やかな下落傾向で推移すると思料される。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 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	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の住宅地域である。主たる市場参加者は主に地縁を有する一次取得者層と思料される。圏域内においては人口減少及び高齢化が進行しており、住宅需要は弱含みといえる。取引件数は限定的で、取引の価格水準は低迷しているとみられる。立地条件や取引事情等により取引価格にはばらつきがあり、取引の中心となる価格帯は見出しづらい状況にある。

(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、自己利用の一般住宅を中心として居住の快適性を重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は近隣地域において戸建住宅の賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、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 みやこ(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳		
						標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
前年指定基準地の価格 13,700 円／㎡	[97.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.8]	[100.0] / 100	14,200			

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　14,800 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　-0.7 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。
地域要因	主に一般住宅がみられる住宅地域であり、地域要因に変動はなく、地価は緩やかな下落傾向と思料される。
個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。

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	みやこ８Ｃ - 10304	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	東6 m町道		（都）(70,200)
b	みやこ８Ｃ - 10305	京都郡みやこ町		建付地	( )	正方形	南東15 m県道		準都計(70,200)
c	築上８Ｃ - 20551	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	北東11 m県道 西8 m 二方路		準都計(70,200)
d	行橋８Ｃ - 20254	行橋市		更地	( )	不整形	南東10 m県道 北東2.4 m 西2.2 m 三方路		（都）(70,200)
e	行橋８Ｃ - 10504	行橋市		建付地	( )	袋地等	南5.8 m市道		（都）１住居(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	( ) 10,382	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	10,154	100 [66.3]	15,315	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	15,300
b	( ) 7,359	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [85.0]	100 [80.0]	10,606	100 [73.5]	14,430		14,400
c	( ) 7,985	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [86.7]	9,007	100 [70.3]	12,812		12,800
d	( ) 9,595	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [50.5]	19,057	100 [123.6]	15,418		15,400
e	( ) 16,814	100 [65.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	32,143	100 [171.4]	18,753		18,800

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 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -32.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -13.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -49.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	その他	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -19.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +60.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**14,700** 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	近隣地域は自用の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、投資採算性の観点から収益還元法の適用を断念した。

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	京都郡みやこ町勝山黒田字向原１０２０番３	2909000074198-0000
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
みやこ(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
みやこ(県)　－ 6	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　兼重　利彦

鑑定評価額	6,040,000 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 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	京都郡みやこ町勝山大久保字町２０６１番外	②地積（㎡）	544 ( )	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	農家住宅等が建ち並ぶ既存の住宅地域	南3 m 町道	水道	行橋8.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　200ｍ、南　300ｍ、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　20 m、　奥行　約　25 m、　規模　500 ㎡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	３m町道	交通施設	行橋駅　南西方8.5 km	法令規制	準都計 (70,200)

⑤地域要因の将来予測	農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。少子高齢化が進むなか、需要は低調で、地価は当面、下落基調での推移が続くものと予測。

(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	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、みやこ町を中心に周辺市町に広がる住宅地域。典型的な市場参加者は、みやこ町に地縁を有する個人と把握され、当該市場参加者は、土地・建物総額も勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。当該圏域の不動産取引は住み替え需要が中心で、圏外からの新規流入は多くは期待し難く、少子高齢化の影響等も加わり住宅地需要は低調。かような傾向を受け、地価は下落基調で推移する。取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格の試算は行っていないが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的である。このため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力は高いと判断される。したがって本件では現実の市場で観察される地価動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準とし、指定基準地からの価格検討にも留意したうえで、適正と判断される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 みやこ(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 13,700 円／㎡	[97.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [122.7]	[100.0] / 100	10,800		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 +4.0 域 交通 +18.0 要 環境 0.0 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　11,300 円／㎡

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

②変動率　年間　-1.8 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

（一般的要因）　中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。

（地域要因）　地域要因に変動はないが、域外からの流入も見込めず、需要は総じて低調。少子高齢化の進行の影響等も加わり、地価は下落基調で推移。

（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	行橋８Ｃ - 10112	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		（都） １中専 (60,200)
b	みやこ８Ｃ - 20201	京都郡みやこ町		更地	( )	不整形	北4.5 m町道		（都） (70,200)
c	みやこ８Ｃ - 10305	京都郡みやこ町		建付地	( )	正方形	南東15 m県道		準都計 (70,200)
d	みやこ８Ｃ - 10304	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	東6 m町道		（都） (70,200)
e	行橋８Ｃ - 10111	行橋市		更地	( )	長方形	北西8 m市道		（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	( ) 10,584	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.5]	12,379	100 / [123.5]	10,023	街路 0.0	10,000
b	( ) 6,619	100 / [100.0]	[98.0] / 100	100 / [／]	100 / [66.5]	9,754	100 / [85.8]	11,368	交通・接近 0.0	11,400
c	( ) 7,359	100 / [100.0]	[98.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [80.0]	10,606	100 / [97.7]	10,856	環境 0.0	10,900
d	( ) 10,382	100 / [100.0]	[97.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	10,154	100 / [84.8]	11,974	画地 0.0	12,000
e	( ) 11,583	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,583	100 / [102.0]	11,356	行政 0.0	11,400
									その他 0.0	
									[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +11.0	環境 +5.0
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 -25.0
			画地 -33.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +11.0	環境 -20.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 +6.0	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 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	街路 +10.0	交通・接近 +3.0	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：**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	既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。

(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	近隣地域においては、自用の戸建住宅としての利用が標準的な使用形態であるから、賃貸市場は十分に成熟していない。このため、元本価値を適切に反映した賃料水準の把握は困難であり、また、規範性のある適切な賃貸事例も確認できなかった。以上の状況を踏まえ、本件においては収益還元法を適用しないこととした。

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	京都郡みやこ町勝山大久保字町２０６１番	2909000065238-0000
2	京都郡みやこ町勝山大久保字町２０６２番	2909000065239-0000
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
みやこ(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
みやこ(県)　－ 7	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　兼重　利彦

鑑定評価額	6,180,000 円	１㎡当たりの価格	5,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	京都郡みやこ町勝山宮原字カグラタ２５２番１外			②地積(㎡)	1,189 ( )	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)
	台形 2：1	住宅 W 2	農地の中にある古くからの農家住宅地域	北5 m 町道、 西側道	水道	行橋9.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　230ｍ、南　180ｍ、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　40 m、奥行　約　25 m、規模　1,000 ㎡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：５m町道　交通施設：行橋駅　南西方9.7 km　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の農家住宅地域で、地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。少子高齢化等の影響もあって需要は低迷しており、地価は当面、下落基調での推移が続くものと予測する。		

(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	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	5,200 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、みやこ町を中心に周辺市町に広がる住宅地域、典型的な市場参加者は、みやこ町に地縁を有する個人と把握される。これらの市場参加者は、土地・建物総額も勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。当該圏域の不動産取引は住み替え需要が中心で、圏外からの新規流入は期待し難く、少子高齢化の影響等も加わって住宅地需要は低調。地価は未だ下落基調での推移が続く。なお、取引の中心となる価格帯を指摘することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格の試算は行わなかったが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的であるから、本件の場合は市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力が高いと判断される。以上より本件では、現実の市場で観察される地価動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準として、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を、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 5,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。
			(地域要因)	地域要因に変動はないが、域外からの流入も期待薄で、需要は低調。少子高齢化の進行等の影響も加わって、地価は下落基調で推移する。
			(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	行橋８Ｃ - 10220	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南西5 m市道		（都）(70,200)
b	行橋８Ｃ - 10215	行橋市		建付地	( )	不整形	北西3.5 m未舗装道路		（都）(70,200)
c	みやこ８Ｃ - 10204	京都郡みやこ町		建付地	( )	不整形	南東9 m県道 北東5 m 北西1.5 m 西1.5 m 四方路		準都計(80,200) 土砂災害警戒区域
d	みやこ８Ｃ - 10306	京都郡みやこ町		建付地	( )	長方形	東6 m県道		準都計(70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 6,644	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	6,664	100 / [136.8]	4,871	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	4,870
b	( ) 2,366	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [70.0]	100 / [53.2]	6,334	100 / [112.4]	5,635		5,640
c	( ) 1,869	100 / [70.0]	[98.6] / 100	100 / [70.0]	100 / [61.0]	6,165	100 / [120.1]	5,133		5,130
d	( ) 6,633	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,527	100 / [120.8]	5,403		5,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	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 0.0 / 交通・接近 +14.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -46.8 / 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		
c	売急ぎ	%／月 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -39.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +10.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +15.0 / 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：**5,200** 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	既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。

(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	近隣地域は農地が広がる中に立地する古くからの農家住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は確認されない。このため、賃貸市場は十分に成熟しておらず、元本価値を反映した適正な賃料水準の把握は困難である。あわせて、規範性のある適切な賃貸事例も収集できなかった。以上の理由から、収益還元法は適用しないこととした。

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	京都郡みやこ町勝山宮原字カグラタ２５２番１	2909000054356-0000
2	京都郡みやこ町勝山宮原字カグラタ２５２番３	2909000054358-0000
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
みやこ(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
みやこ(県)　５－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　江本　庸時

鑑定評価額	60,500,000 円	１㎡当たりの価格	22,000 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	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	京都郡みやこ町勝山松田字五反田１２１５番１外	②地積(㎡)	2,752 ( )	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 1.2：1	店舗 W 2	ドライブイン等の店舗が見られる路線商業地域	北西13 m 国道、南西側道	－	行橋8 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	沿道型店舗用地
③標準的画地の形状等	間口　約　55 m、奥行　約　50 m、規模　2,750 ㎡程度、形状 ほぼ整形		

④地域的特性	特記事項	周辺背後において国道２０１号バイパスの整備が計画されている。	街路	１３m国道	交通施設	行橋駅南西方8 km	法令規制	準都計 (70,200)

⑤地域要因の将来予測	沿道型店舗等が見られる路線商業地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。バイパス整備事業が予定され代替地需要が惹起されつつあり、地価は弱含みながらも安定的に推移していくものと予測される。

(3)最有効使用の判定	沿道型店舗用地	(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0 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	22,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	14,800 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、みやこ町及び周辺市町の路線商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を選好する地場の自営業者やチェーン店等で一部圏外からの流入も見られる。近隣地域周辺は沿道型店舗を主とし交通量は多いが集積度は高くはない。もっとも、国道のバイパス整備を控え代替地需要が惹起されつつあり、地価は弱含みながらも安定傾向にある。尚、取引の中心となる価格帯は、画地規模等が区々であることから一概には見出し難い状況にある。
(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、国道沿線の路線商業地域である。賃貸目的というよりも自己使用目的の出店が多く、価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格は低位に試算された。本件では、みやこ町及び近隣市町内の類似地域に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　22,000 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　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	みやこ町では一部幹線沿線に商業店舗が見られるが核となる商業施設はない。旧来からの既存商業地の需要は弱く衰退傾向にある。
地域要因	国道沿線の路線商業地域で、集積度は高くはないが交通量は多い。バイパス整備を控え、地価は弱含みながらも安定傾向にある。
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	みやこ８Ｃ - 10310	京都郡みやこ町		建付地	( )	不整形	東8 m国道 西5 m 二方路		(都) (80,200)
b	築上８Ｃ - 10703	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	南西11 m国道 北4 m 南東1.5 m 三方路		(都) (70,200)
c	行橋８Ｃ - 10114	行橋市		建付地	( )	不整形	南14 m県道 北東6.5 m 角地		(都) (80,200)
d	築上８Ｃ - 11303	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	南西11 m国道		(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	( ) 13,489	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [82.4]	16,288	100 [72.4]	22,497	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	22,500
b	( ) 13,731	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [70.0]	100 [97.9]	19,896	100 [79.8]	24,932		24,900
c	( ) 16,015	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	17,345	100 [78.0]	22,237		22,200
d	( ) 16,065	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	17,654	100 [80.6]	21,903		21,900
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 -0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -17.6 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -31.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -21.0 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 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +20.0 / 環境 -33.0 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 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -21.0 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：　**22,500** 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	既成市街地のため原価法の適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,291,578	2,223,100	8,068,478	6,571,200	1,497,278	(0.9802) 1,467,632	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	40,767,556 円　(14,800 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	600.00	S　1 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
準都計	70 %	200 %	200 %	2,752 ㎡	64.5 m× 58.5 m	前面道路： 国道　13.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１棟貸しの店舗	⑦有効率の理由　100.0 %	１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	600.00	100.0	600.00	1,450	870,000	4.0 2.0	3,480,000 1,740,000
～								
～								
～								
～								
計		600.00	100.0	600.00		870,000		3,480,000 1,740,000

⑨年額支払賃料	870,000 円 × 12ケ月 ＝	10,440,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	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（%））	10,440,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	522,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,918,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,480,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	33,060 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(5 年)　運用利回り(1.00 %) 1,740,000 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	340,518 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	10,291,578 円　(3,740 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 1,505 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　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	555,000 円	111,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	313,200 円	10,440,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 355,900 円	査定額
	建物 777,000 円	111,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	111,000 円	111,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	111,000 円	111,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,223,100 円 （ 808 円／㎡ ）	（経費率 21.6 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	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	111,000,000 円	180,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,571,200 円 (2,388 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,291,578	円
②総費用	2,223,100	円
③純収益 ①－②	8,068,478	円
④建物等に帰属する純収益	6,571,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,497,278	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,467,632 円 (533	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

40,767,556 円　(14,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	京都郡みやこ町勝山松田字五反田１２１５番１	2909000058068-0000
2	京都郡みやこ町勝山松田字五反田１２１６番	2909000058070-0000
3	京都郡みやこ町勝山松田字五反田１２２２番１	2909000058076-0000
4	京都郡みやこ町勝山松田字五反田１２２３番１	2909000058078-0000
5	京都郡みやこ町勝山松田字五反田１２２４番３	2909000058084-0000
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
みやこ(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
みやこ(県)　９－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　江本　庸時

鑑定評価額	38,200,000 円	１㎡当たりの価格	5,550 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	京都郡みやこ町勝山箕田字七反坪１５１番２外			②地積(㎡)	6,881 ( )	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）
	ほぼ長方形 1：2	工場兼倉庫 Ｓ 1	中規模の工場が点在する工業地域	北西6.6 m 町道、 南西側道	水道	行橋9.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　400ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	中小工業地
	③標準的画地の形状等	間口　約　55 m、　奥行　約　120 m、　規模　6,600 ㎡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：６．６m町道　／　交通施設：行橋駅南西方9.3 km　／　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の工場が点在する工業地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。需要は相対的に弱いが、周辺市町の工業地需要の高まりもある中、地価は割安感があり、今後も安定的に推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中小工業地	(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 5,550 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、みやこ町及び周辺市町に形成された工業地域である。需要者の中心は、地場の法人等で圏外からの流入は少ない。みやこ町では工業団地はなく工場が点在する形で存し総じて工業地の需給は弱い。一方、近年、物流用地を中心に周辺市町の工業地需要が高まっており、これを受け、割安感のある近隣地域周辺においても、地価は安定的に推移している。尚、取引の中心となる価格帯は画地や建物の規模等が区々であり一概には見出せない状況にある。		
(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、自用の工場が点在する内陸部の工業地域である。集積度が低く賃貸市場が未成熟で賃貸用工場・倉庫の新規立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、みやこ町及び近隣市町内の類似地域に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,550 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) 工業地は全国的に物流用地を中心に需要が堅調であり、県内では福岡都市圏を中心に、地価の大幅な上昇が認められる。 (地域要因) 内陸部の工業地域で相対的に需要は弱いが割安感はある。周辺市町の工業地需要の高まりもあり、地価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	田川０８Ｃ - 10102	田川市		更地	( )	不整形	西16 m市道 南9.5 m 角地		(都) (80,200)
b	行橋８Ｃ - 10215	行橋市		建付地	( )	不整形	北西3.5 m未舗装道路		(都) (70,200)
c	苅田８Ｃ - 11303	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ台形	北東7 m町道		「調区」 (60,200)
d	みやこ８Ｃ - 10301	京都郡みやこ町		更地	( )	ほぼ整形	北9 m県道		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 10,072	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[／]	100/[100.0]	10,072	100/[160.1]	6,291	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	6,290
b	( ) 2,366	100/[100.0]	[99.7]/100	100/[70.0]	100/[53.2]	6,334	100/[120.9]	5,239		5,240
c	( ) 7,579	100/[100.0]	[100.2]/100	100/[／]	100/[80.0]	9,493	100/[143.0]	6,638		6,640
d	( ) 6,299	100/[100.0]	[98.2]/100	100/[／]	100/[80.0]	7,732	100/[139.2]	5,555		5,560
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 +4.0	交通・接近 +14.0	環境 +35.0
			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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +13.0	環境 +23.0
			画地 -46.8	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 0.0	交通・接近 +16.0	環境 +37.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0
			画地 -20.0	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：　**5,550** 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	既成市街地のため原価法の適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的の工場が点在する工業地域で、賃貸市場が未成熟なため、賃貸用の工場・倉庫等の新規立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。

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	京都郡みやこ町勝山箕田字七反坪１５１番２	2909000068562-0000
2	京都郡みやこ町勝山箕田字石ヶ迫９３４番３	2909000070017-0000
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		