令和 7年 7月 25日提出 筑前(県) - 1 宅地-1

地積

199

法令上の規制等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額 6,070,000 円 1 m³当たりの価格 30,500 円 / m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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) | 所在及び地番並びに | 朝倉郡筑前町依井字宮崎986番29

基	「住居表示」等	173724 41 370133	11001 3 110	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	ш = у					(m²)	()	12. 1 1
地地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の <u>:</u> 況	土地の利	月の状	接面证	道路の状	···-	供給 処理施 設状況		を な交通施設 で な状況	ひとの	(都) 1住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般成住宅地域			 南東4 m 町道	l		水道、 下水	高田2	.5 km		(その他)
													(60,160)
(2) 近	範囲	東 90 m、西	40 m、南		n、北	50 m	標準的			住宅地			
隣一	標準的画地の形物		14 m、			14 m、	規模			200 m ²		形状』	
地	地域的特性	特記 特にない			街 ¦ 4 m	町道		交通	高田馬	R 北方	52.5 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路 !			施設	į Į			規制	
	地域要因の将 来予測	筑前町の住宅市場 っており、これら										き等に。	よる住宅分譲が目立 よる住宅分譲が目立
(3)最	骨効使用の判定	戸建住宅地						` ′	対象基準 の個別的 因		:61		
l ` ′	鑑定評価の手法 Name		比準価格		30	0,500			의				
0.)適用	収益還元法	収益価格				円 / ㎡ — , ,	-					
		原価法	積算価格	フ/ ≖+⁄2			円/㎡						
/c\ +	-+B ~ #±##	開発法	開発法によ		▼ 4キ1−11		円/㎡ エリマ2	た由心	<u>لا ا ا ا</u>	井井市	電亜老の巾	14/1 +	地縁選好性を有する
(о) п	5場の特性	者を中心に、近接	都市へ通勤 ⁻ 町において(する一次 主宅の需	マ取得者等 会に増加	等も見ら µ傾向が	れる。 続いてに	堅調な ハる。	往宅需 中心と	要はそ なる個	·の選好エリ i格帯は、標	アを拡準的画	大しており、割安感 地規模の既存の住宅
) / 検	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	元法の適用は断念	し、取引事作 各手順は適 ^位	列比較法 切で市場	によると 計性を反映	七準価格 央した実	の試算で 証的価権	を行っ 各とに	た。比 Nえ、規	,準価格 ,範性は	は同一需給 高い。よっ	圏内のて、市	ていないので収益還 旧三輪町より4事例 場の特性等を踏まえ
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地 -		票準化	地域男 因の比 較		の (標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格]] 10	00	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
恰し をた		円/㎡	100 []	[]	100				14	行政 その他		ての他
(9) 指か 定ら	指定基準地番			票準化	地域要 因の比 較		0 (m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	_ , -	100 [00	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	則平標準1 恰	の検討 28,100	H/M I	価変数	一般的要因	- Arm -	 コ増や金 で、選好	融緩	和環境等アは拡大	 等を背景 大してる	景とし、割安 うり、筑前町	で感もある ひんこう ひんこう ひんこう ひんこう ひんこう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅう	って住宅の需給は堅 市場は活況である。
象標(基準 基準 準価)	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等 標準地	と同一地点)	格 動 形 状	(地 域要 医			ごはミ	二開発ヤ	や画地が	計等による	3住宅分	譲等が比較的活発で
地格 の等 前か	公示価格	+8.5 % 半年間	円/m ^f	要 因 の	(個別的		引的要因	に変	動はない	, I _o			
, נו המ	又到平 十间	TU.J 70 ++ E	u 70	·,									

筑前(県) - 1 宅地-2

10	取引事例番号		 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	Į (画地 形状	接面道状況	路の	主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
									(111)				mT \ \	収	ソ1人 /兀		
a	筑前7C	朝	倉郡筑前町				建付地	() 方:	ぎ長 形	北東5 ml 南西2 m	則 追				(都)1住居 70,200)
	- 7	09										二方路					
b	筑前7C	朝	倉郡筑前町				更地	(ほり 方引	ぎ正 形	北東6 ml 北西6 m	町道				(都)1住居 70,200)
	- 7	24						`				角地					
c	筑前 7 C		倉郡筑前町				更地	(ほり り 形	ぎ整	南西6 m	道路				 (都)1住居 60,200)
	_ 9	03															
d	筑前 7 C		倉郡筑前町				更地	,		ほり)方i	ぎ長 び	南西6.1	m私道				(都) 60,200)
	- g	05						() ,,,	12						00,200)
e	- 9	05														+	
								()							
10	取引(── 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準係 (円/㎡)		個別的 比較	う要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(100	[106.0]	100	100	`		10				街			0.0	
	35	,814	[100.0]	100	[100.0]	[100.9]		37,624	[12	2.4]		30,73	39 交	通・		0.0	30,700
b	(28) 3,234	100 [100.0]	[104.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		28,788	10 [98	0 <u> </u>		29,10	接 38 環			0.0	29,100
С	() 5,299	100 [100.0]	[108.4] 100	100	100 [100.0]		39,348	10	0 <u> </u>		32,84	画			0.0	32,800
d	()	_100	[108.5]	100	_100		33,340	_10	0			行			0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
e	(),036	100.0]	100	100	[100.0]		31,504	[109	9.7] 0		28,7	18 7	の他	[100 .	0.0 0.1	28,700
	` -=:+	, n -		100	[]	[]]]		1011+40			100		
10	ア事情の内容			補正の内記	7					工地	ッ 安达	の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	接近	0.0	環境	+20.0
		+0.67	画地	+0.9	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	接近	-4.0	環境	0.0
		+0.67	画地	+2.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
С	正常		街路		_ 交通・接 		環境		0.0	街路		i	交通・技		-2.0	□ 環境 □	+10.0
		+0.60	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他		+10.0		
d		% / 月 +0.71	街路		交通・接		環境		0.0	街路		i	交通・持		-6.0	· 環境 - 	+5.0
			凹地	0.0	¦行政 -		その		0.0	行政		- 1	その他		+10.0	ı	
е		% / 月	街路		交通・接	近 	環境			街路			交通・技	接近 		_環境 └	
			画地		¦行政		その	他		行政		1 1	その他				

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	住宅地域の	nため:	適用困難							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	ゾ地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化	補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	勺要因σ) #	調達原価
	(円/	m²)				上坡(の間指 (円/㎡)	PAT.	(円/m	า๋)	¥X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10]		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算(西格			P.	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化補	正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	 或要因の比	較		街路	¥	交通	・接近		環境		í	亍政		-	その他	1

(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	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
						,	%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	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	居住の快適性が重視 元法の適用は困難。	される戸建住宅地域で	で、投資採算性を貫徹で	ごきるほどの賃貸市場	は成立しておらず、	収益還

(4)開発	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しな	ハ開	発法を適用する場合の	の理由				
収	入の現価の総和	支出の現価の	総和	投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)		'	

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡筑前町依井字宮崎986番29	2901000096109-0000
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		l .
בי מוו		

筑前(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
筑前(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額 7,310,000 円 1 ㎡当たりの価格 31,800 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月	7日	(6)	[年1月]	円/㎡	
 (2)実地調査日	令和 7年	7月	3 ⊟	 (5)価格の種類	正常価格			路線	路線価又は倍率	倍	
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	更地としての				11.1314111			価	倍率種別	L	1
(2)強化計画の赤汁	丈地として	ル弧促	ат іШ								

<u> </u>	塩化計1川預の伏ん		ル女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝1	含郡筑育	前町篠隈字	ヹ 鴨牟田 2 2	25番1	1 5				地 (m	i積 i)	(230	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	利用の	現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施設)状況	足との	(40	3) 1低,60)	専
	正方形 1:1	住宅 W 2			主宅の中に- られる住宅地		西4.6 町道	n		水道、 下水	津古	4.3	km		(₹	-の他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	30 m、	南 30 i	m、北	50 m	標準	的使用	低層	住宅	地					
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 15	i m、 奥行	方 約	16 m、	規札	莫		240 r	n²程』	芰、 :	形状工	E方ਸ਼	杉	
地域	地域的特性	特記:第	前町中小	心部の住宅	地	街 4.	6 m町i	道	交通施設	西鉄注 4.3 k		₹ ;t	凍方	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				ルた既成住♀]にあるため											取引も安	定的に
	有効使用の判定	低層住3	宅地						1 (対象基準 の個別的 因		ない	l				
	経定評価の手法)適用	取引事例				3	,	円/㎡	-	a							
0)	/19/m	収益還元 原価法	[法	収益価 積算価			/	円/㎡ 円/㎡									
		開発法			<u>作</u> による価格		/	円/㎡									
(6)市	場の特性	同一需約 的選好性 宅地の取	ŧを有す X引にお	_ 前町にお る地元住 いても緩 [']	ナる住宅地 ^は 民等である。 やかながら ^は 800万円	域全域の限 開発素は 地価の回行	圏域。需 也の取引 复傾向か	要者の も散見 続いて	され、 いる。	小規模 需要の	な宅 中心	地開	発による る価格帯	住宅需	要も	・堅調で、	既存住
検	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	である。 とんど見	戸建住 見受けら	宅を主とれず、賃賃	宅地を中心 した自用目的 貸市場が未成 集とし、指え	的での取り 成熟な地域	引が中心 或である	であり ため収	、バス 益還元	、路線か 法は適	主要 頭用し	交通なか	機関で、 った。本	アパー 件でに	· 卜等 t、取	の収益物	件はほ
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	を 格	内	票集	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	1			1.		画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑前(県)	·号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内	票 集 七	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	-0.5 0.0 -3.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,100 円	_	[108.5]	100 [100.0]	100 [96.5]	[100	.0]	3′	1,600			画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(- 1 対象基準地 6 継続 新規 前年標準価格	,)0 円/㎡	価 変	/ 一般的	5 ※							」、高齢		型は約32 プでいる。	%。 ₹
基準標準価語	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地 -	形 状成 況	1 1										めのほか、 さしている	
地格 の等 前か	公示価格	+8.2	% 半年	円/㎡ 間	要 因 % の	(個別的)要 因	固	別要因に	こ変動	はない。	•						
			_														

3 試算価格算定内訳 宅地-2 筑前(県) - 2

OV	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	Į の J	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	筑前70	朝	倉郡筑前町				更地	((ま) 形	<u>ま整</u>	南東6.2	m町道			(都) (60,200)
		302	<u> </u>				7-5-1-1			1-1	→ =	±=======	T.> +			/ ±07 \
b	筑前70	- 朝	倉郡筑前町				建付 地	(方列	ぎ長 形	南西5 mm 南東5 m	1] 追			(都) (70,200)
		705					747 / 1				-				_	/ * /7 >
С	筑前 7 (倉郡筑前町				建付 地	(方が	ぎ長 ド	北東8 ㎜	[] 但 			(都) (60,200)
d	- 7 筑前70	′13 - 朝	倉郡筑前町				更地			131	ぎ 台	南西4 mm	T道			(都)1住居
_							2-6	()形	Б П	北西4 m	,~			(70,160)
e	- 7	723													+	
	_							()						
NO	取引(円	──┴ 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		 域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	i 個 比	別的要因の較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.5]	100	100		04.004				04.07	街路		0.0	00.000
b	(2,931	[100.0]	100	100	100.0]		34,084	10	6.6]		31,97	4 交通 接近	- (0.0	32,000
	33	3,147	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		34,917	+	0.6]		31,57			0.0	31,600
С	(3.) 1,577	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		32,703	10 [10	0 <u> </u>		30,22	画地	. (0.0	30,200
d	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10	00			一 行政		0.0	· ·
<u> </u>	(3,139	[100.0]	100	100	100		32,489	[10	4.5]		31,09	0 その	他 ([100 .	0.0	31,100
	(100		[]			[]				100		
OV	ア事情 の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の「	为訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.5	交通・接	近 +3.0	環境	+2.0
		+0.50	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+0.5	交通・接	近 0.0	環境	+10.0
		+0.71	画地	+3.0	 行政		その		0.0	行政		L	 その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		+3.5	交通・接	近 _{+10.0}	環境	-5.0
		+0.58	画地	+1.0	行政		その			行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		!	交通・接		環境	0.0
		0.00	画地		¦行政		- そ の			行政			 その他		. L	
e		% / 月	街路	12.0	 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	
					¦		_ 	 他		行政			 その他		. L	

														-70133	(>1<)	_		0.00
(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	I	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な均	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				11	上1友∪ (O価格 (円/㎡)	Pa	*した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比!	· 較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法				, ,		()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			70
	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	近隣地域は一般戸建	住宅を中心とした実際	零を主とした地域あるた	こめ、賃貸市場が未成	熟であると判断した。	

(4)開発法による価格算	拿定内訳							
(4)-1 開発法の適用	する しない	開新	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円		円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格			円 (円/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡筑前町篠隈字鴨牟田225番115	2901000154512-0000
2		2001000104012 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		

令和 7年 7月 25日提出 筑前(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額7,270,000 円1 ㎡当たりの価格34,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
	A10 7 7 7 7 7		/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 /正均	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉	郡筑前町	山隈字	西三丁牟日	⊞158	3番7	0			1	也積 n²)	(209	泔	5令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	〕道路∉	D状況	供給 処理施 設状況	‡		文通施記)状況	ひとの	(者 (60	ß) ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	宅が建ち	北6 m 町道			水道、下水	ЩВ	畏150	m		(₹	[の他)	
(2)	範囲	東 90 m	ı、西	50 m、	南 60	m、北	65 m	標準	隼的使用	用│戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形物	 	間口 約	14	m、 奥征	亍 約	15 m	、規	見模	'	210	m²程』	芰、 :	形状 信	IJ.	正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 北6	m町道		交通		南見	東方15	50 m			象基準地。	と同じ
	U LATE - 16	事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	区画整然のおり、地位							辺でに	はミニ開	発や	画地	分割等に	こよるタ	建売	分譲も増	加して
(3) 晶	侵有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅均	也							対象基 の個別 因		方位	<u>.</u>				0.0
` '	鑑定評価の手法 ※第四	取引事例と	2較法	比準価	各	3	4,800	円/n	n²								
0)適用	収益還元法	-	収益価権			/	円/n									
		原価法		積算価権			/	円/n	_								
	-10 - 1411	開発法			こよる価格	-	/	円/n		`n /a + +	- 5 1	-1 +			. + .	. III 1111 / 1	い思もフルム
(6) г	万場の特性	同一需給圏 を有する者 感が認めら 宅地で70	のほか、 れる筑	、近接都 前町にa	『市へ通勤 3いて住宅	する一次」の需給は	取得者等	手である 可が続い	る。堅 ハてい	調な住宅 る。中心	需要なとな	e はそ いる価	の選好工格帯は、	リアを 標準的	拡力	くしており 也規模の既	、割安
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	自用の戸鎖 元法の適用 比準の各引 を重視し、	は断念 -順は適	し、取引 切で市場	事例比較 性を反映	法による した実証[七準価 的価格。	各の試り といえ、	算を行 規範	った。り 性は高い	だ準値 N。よ	格は	同一需給	圏内よ	(1) 5	事例を採	用し、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· , 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / r	<u>[</u>]	100	100	[100]				Œ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	 街路 交通 環境	-3.0 -1.0 -8.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,100 円/r	1-	08.5]	100 [100.0]	100	[100		3	34,500	- 1	正	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		32,500		価 変 格 動			 √口増t 間で、追	⇒金融網 選好工し	髪和環境 リアは拡	 等を 大し	背景と		で感もあ	」 うって B市均	て住宅の需場は活況で	給は堅 ある。
基準準価地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	漂準地等の	と同一地。 -	形状观别	地域			記団地で 旧してい		要は	堅調で	で、周辺で	ごはミニ	開発	巻 による	建売分
地位の等前が	公示価格	+7.1 %	_	円 / ㎡ 	要 因 の	(個別的 要 因		国别的要	要因に変	受動はな	l I。						
	1 1 1 1		1		1	1											

۷0	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状況	路の	主要交 設の状況	通施	法令上の規 制等
	別笛写		 」 す				32		(111)	02πε4Λ	1八/儿		記りれん	л. 	
a	筑前7C	朝倉	含郡筑前町	•			建付地	()	ほぼ長 方形	北東8 ml	町道			(都) (60,200)
	- 713														
b	筑前7C		含郡筑前町	•			建付 地	()	ほぼ正 方形	北西6 ml	町道			(都) (60,200)
_	- 716	+	\$#7 <i>5</i> 5 11. □T				z ∌ /→			ほぼ整	南西5 ml	町2岩			(都)
С	筑前7K		含郡筑前町				建付 地	()	π./		可但			(旬) (60,200)
	- 717	-	<u>∿⊐⊓⊁⊬</u> ±				7-5-1-1			1717 E	±±0.5	mT\ *			(±07)
d	筑前7K	早月 源	含郡筑前町				建付 地	()	お形	南東6.5	M即坦			(都) (60,200)
 e	- 721 大刀洗 7 C	=+	 中郡大刀洗	.mT			建付			台形	西6 m町	治			(都)1住居
C	- 301		叶旬3人 刀が	;μ]			地	()	口形	EGO IIIA),				(60,200)
NO	取引価相	洛	事情補	時点修	建付減	標準化	推	 定価格	地拉	或要	推定標準備	<u> </u>	個別的要因	 ∃ທ	査定価格
	(円/1		正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因のと		i(円/m²)		比較	-	(円/㎡)
a	()	_100	[104.6]	_100	_100			_100)		街	路	0.0	
_	31,5	577	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		32,703	[94	_	34,79	~.	通・	0.0	34,800
b	33,2) 241	<u>100</u> [100.0]	[103.5] 100	<u>100</u> [100.0]			34,404	100 [93		36,95	接 54 環		0.0	37,000
c	()	100	[106.4]	_100	100		,	_100)	•			0.0	,
_	28,2	223	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		30,029	[92	_	32,53	34 行i	政	0.0	32,500
d	22,9) 167	<u>100</u> [100.0]	[107.9] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		24,781	100 [89		27,7		の他	0.0	27,800
e	()	100	[103.6]	100	100			100					0.0]	21,000
				100		[100.0]		55,825			47,55		10	0	47,600
10	ア事情イの内容変			補正の内部	7				-	工地域要[因の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 fi	 封路	+2.0	交通・技	 妾近 -6.	0 環境	 -2.0
	+0	.58	画地	 +1.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	 0.0 1	 亍政	0.0	その他	0.	-	
b			街路	0.0	<u> </u> 交通・接		環境		0.0 fi				 妾近 -4.		
	+0	.58	画地		¦行政		て の		 0.0 1		0.0	その他	0.	<u> </u> 0	
c	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0				 妾近 -6.		 ^竟 -8.0
	+0	.58	 画地		 ¦行政		- そ の		0.0 1		i	その他		i	
 d			街路		_ 交通・接		環境		0.0		- 1		等近 -6.		 -5.0
		. 66			 ¦行政		その		0.0 0.0 1		i		0.	i	-5.0
e	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0 f		- !		 _{妾近} -1.		 ^竟 +10.0
			 画地				こっての		0.0 1 0.0 1		i	へ <u></u> その他		i	+10.0
			-	0.0	1	0.0	i		0.0		0.0		+10.	U	

														-70133	(>1~)	•		0.0
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	住宅地域の	のため	適用困難								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	•								
313	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	n¹)	標準	化補正	時点値	多正	追修	证後(事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	I						<u>10</u>	<u>)0 </u>	10]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		E後の	費用の補修 D価格		ヺ効宅地化薬 余した価格		地域 較	要因の比	超別的 比較	勺要因(カ 再	調達原	
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/r	ท์)						(F	g / m²)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	10]					
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡				
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	較		街路	3	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	涯	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								90
	·汉.血. 叫1日		円 (円/㎡)				
	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	居住の快適性が重視 元法の適用は困難。	される戸建住宅地域で	で、投資採算性を貫徹で	できるほどの賃貸市場	は成立しておらす	j"、 43	ໄ 益還

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田1583番70	2901000093387-0000
2	THE REPORT OF THE POST OF THE	
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		

令和 7年 7月 25日提出 筑前(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額5,900,000 円1 ㎡当たりの価格17,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	の埋田の第	岩													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 朝倉郡	『筑前町	当所字	宮ノ前2	3 8 番 2					地利 (㎡)		335)	ì	ま令上のま	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道	直路の4		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	色設との		,200)	
	不整形 2:1	住宅 W 2			宅と農家信 既成住宅 ⁵		西5 m 町道			水道、 下水	山隈4	.8 km		(7	その他)	
(2)	範囲	東 0 m	、西	60 m、	南 30	m、北	160 m	標準的	的使用	戸建	住宅地	1				
近	標準的画地の形料	大等 間	1 約	20	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模	莫		300 m	程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 路	町道		交通施設	山隈馬	沢 北頭	東方4.8 kr	n 法令 規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	サリック 特記すべき あり、これ				ーー が、国道		に近接	きする			はミニ開発			宅分譲が	「盛んで
	最有効使用の判定	戸建住宅地							(対象基準 の個別的 因	集地 开 内要	彡状				-2.0
1 ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比		北準価 材		1		引/㎡	_	_						
'	刀適用	収益還元法		収益価権				引/㎡								
		原価法		積算価 材] / ㎡								
(2)		開発法 同一需給圏			こよる価格			9/㎡	<u>+ + + ></u>	· - +-	+4++ =1:	雨西 老在	\th.\.\.	∔ ₩ 4:	ユ 188 4フ ルチョ	+ + + 7
(6)	市場の特性	者が中心で向が続いて、標準的画	ある。 おり、	区調な信 国道 3 8	注宅需要は 36号に近	その選好. 接する周:	エリアを打 D地域でI	広大し、 はミニI	、割多 開発に	マ感が認	ぬられ	る筑前町	「において	住字	この需給し	は増加傾
 ` ′;	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	自用の一般 ので収益還 を採用し、 、比準価格	元法の道 比準の名	箇用は断 各手順に	f念し、取 t適切で市	引事例比 場性を反	蛟法による 映した実	る比準作 正的価	価格の 格とい	D試算を Nえ、規	行った	ニ。比準値 は高い。よ	i格は同− :って、it	一需約	合圏内より) 4 事例
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の		/ m ~ \	内 準 沢 化	交通		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/m	[1	1 00	100	100	[100	1			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指加 定	指定基準地番	号 -	1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の		ml	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +8.0 +38.0
基の 準模 地部	制牛指疋基準	地の価格 ,100 円/m	1-	08.5]	100 [100.0]	100 [169.7]	[98.0	0]	17	7,600	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +15.0
(10 対年 象標	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	1 通地点(代表標	6,200「 標準地等と		価 変格 動		調」調で	ご、選が	子エリ	アは拡	大して	まり、第 おり、筑 地域では3	副安感もよ 前町の住宅	市	易は活況で	である。
基準が地域の	行討 代表標準地 標準地番号	標準地	ſ	- 円/㎡	形 状 成 況 要 因	要因	国	ごあり、	これ		響が強	まっている		. ICC	л⊌µ¬ü∕	3 KX (3 III
前 t		+8.6 %	半年間		- M % の	要 图	3 /									

筑前(県) - 4 宅地-2

NO	取引事例番号]	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	路の言	主要交通 役の状況	施	法令上の規 制等
a	筑前7C		含郡筑前町				建付 地	(ほ) 方	ぼ長 形	南西5 m	町道			(都) 60,200)
b	- 70 筑前7C	03 朝1					建付地			不	整形	南東6 m	町道			(都)
	- 70						地	()						60,200)
c	筑前7C		含郡筑前町				更地	(ほう方	ぼ長 形	南東4.3	m町道			(都) 60,200)
d	- 72 筑前7C	20 *B					Z ⇒ /→			=	/ π/	北西7 ml	町送			(都)1住居
u) 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	含都巩制则				建付 地	()	方形	10 Ed / III	可追			(部) 1 任店 60,200)
e	30	52														
	_							()						
10	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		则的要因σ Σ		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[107.4] 100	100	100		24 604	10			40.7	街路		.0	40 40
b	(, 152)	[100.0] 	[100.0]	[80.0] _100	[100.0] _100		21,684	_10	5.5] 0		18,7	74 交通・ 接近	C	0.0	18,400
	29	,704	[100.0]	100	[100.0]	-		34,946		7.3]		25,4	52 環境	C	0.0	24,900
С	19	,911 ,911	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [90.0]		23,451	10 [12	<u>0</u> 1.0]		19,38	画地 81		.0	19,000
d	(770	100	[104.2]	100	100		40.550				47.0	行政		0.0	40.000
	(,770	100.0]	100	100.0]	[100.0]		19,558	10	3.5] 0		17,2	32 その他	98.	0.0	16,900
			<u> 1</u>	100	[]	[]			[]				100		
NO	ア事情の内容			補正の内記	₹					工地	域要因	の比較の	内訳			
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	+5.0	環境	+10.0
		+0.67	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近	+3.0	環境	+20.0
		0.00	画地		 行政		その			 行政		i	 その他	+10.0	<u>.</u>	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+10.0
		+0.67	 画地		 ¦行政		として			 行政		i	 その他	+10.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			 交通・接近		環境	+5.0
		+0.60					その			 行政		i	 その他	0.0	L	
e	(% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・接近		環境	
			 画地		 行政		し ¦その			 行政			 その他		 -	

															` '		
(2)	積算価格質	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	適	切	な造成事例	が収	集できなが	いつ	たため通	1月困難	惟			
(2)	-2 造成	 定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	丁能な場合	合の	D価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番								
Į.	素地の取得(事情補	証	時点修正	素地の値	肍格)補修正後 引 円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点個	修正	道	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							10	00]	<u>L</u>	1		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			間用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域 較	要因の	比 個別的	的要因(の 再	調達原価
	(円/	m²)				111.19		(円/m²)	PAT-	(円/n	n³)	#X		LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ś	热成度修正		[]	/ 100				積算值	西格				円/m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	<u>\$</u>	交通	重•	接近	,	環境		•	行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/m²)			
	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	農家住宅と一般住宅 収益還元法の適用は	が混在し、農地等も死 困難。	桟る住宅地域で、投資 技	彩算性を貫徹できる賃	貸市場は成立してお	らず、

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

7 113/		
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡筑前町当所字宮ノ前238番2	2901000083790-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 筑前(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額 5,050,000 円 1 ㎡当たりの価格 40,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中心河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	(5) (平均 の1手半五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに朝	含郡筑前	丁二字	古堤 1	201	番12						버 (n	也積 ㎡)	(124) ,	去令上の丸	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現別	見辺の土	=地の	利用の状	接ī	面道路	の状	3	供給 処理施 設状況	当		な交通施設 で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	設との		耶) 1住 ,200)	:居
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			した国		主宅を中 近い住宅	東4.3 町道	s m			K道、 F水	筑紫	₹1.8	km		•	その他)	
		_										T	<u> </u>				(60	,172)	
(2) 近	範囲		m、西		n、南		m、北	50 m				戸建			_	T (1) F			
隣	標準的画地の形料		間口	約	10 m、	奥 征	テ 約	12 n		規模		1	120			形状	_		
地	地域的特性	特記:特	にない				街 4.	3 m⊞	丁道	3	交通	西鉄第		R 3	比東方	法令	対 	象基準地	と同じ
域		事項					路 :			1.	施設	ĺ				規制	į		
	地域要因の将 来予測	筑紫野市 上昇傾向					──── 周辺での る。	ミ二開	発等	によ	る住宅	 宅分譲	が目	立ち	5、これ!	_ らの影	響を	受けて、	地価は
(3) 5		戸建住3	10世								(4)対	対象基準	隼地	ない	١				
(E\\$	 鑑定評価の手法	11771 亩/1	コレルホカシナ	LL\#/	亚+ 夕		4	0. 700		, ²	<i>0.</i> 这	D個別的 国	り安						
(,	温に評価の子法)適用	取引事例		比準f 収益f			4	0,700	円/										
		原価法	L/ \ \	積算化				/	円/										
		開発法		1	<u> </u>	ス価格	<u> </u>		円/										
(6) ਜੋ	万場の特性	を有するり、割り、	者のほ 感が認 宅地で	か、福岡 められる 5 0 0 万	間市やク る筑前町 5円前後	て留米 Jにお き、5	住宅地域の市へ通勤では住宅の中程度の中程度の中では、10年度の中程度の中では、10年度の中程度の中では、10年度の10年度の10年度の10年度の10年度の10年度の10年度の10年度の	する — の 需給 の 新築	次取得 は増加 戸建信	号者等 口傾向 主宅で	学であ 可が続 で総額	る。堅 いてい 2 , 2	図調な Nる。 : 0 0	住宅中心	ミ需要はで いとなる(i) 日~2,8	その選列 価格帯に 3 0 0 万	アエリ は、 村 7 円 前	Jアを拡え 票準的画 ^は 前後と思料	大してお 地規模の 料する。
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	元法の過	題用は断 発手順は	念し、耳 適切です	双引事例 5場性を	引比較 E反映	、元本と 法による した実証 留意して	七準価 的価格	格の記	式算を え、規	E行っ 見範性	た。比	Σ準価 N。よ	i格に つて	は同一需約	合圏内よ	(1)	4事例を指	釆用し、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正		準化	地域 因の比 較	と 要	国別的 更因の 比較	0	寸象基 D規準 (円 /	価格	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と格し	一 クシオズ1000人会			[]] 10	0	100	[]					補 正	画地		因	行政 その他	
をた		円。	/ m²	100	[]	[]	10	00						行政 その他			ての旭	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 1	時点 修正	標補	準化 証 (本)	地域翌 因の比 較	七 要	国別的 更因の 比較	0	対象基 D比準 (円 /	価格	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -23.0 -2.0
基の 準検 地討	則年指定基準	地の価格 ,100 円	_	[108.5] 100	-1	0.0]	100	-	0.0]		40	,400		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代		00円/m 等と同一	1 地点)	西変動		3	調で、	選好	エリフ	アは拡	大し ⁻	背景の	とし、割り、筑前	町の住宅	市均	て住宅の需 場は活況で	ごある 。
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円/m	F. 5	形状 成況 要		3 / 7	が活発	であ	る。	動はない		えし、	一回心 ((ル <u>ー</u> 用	IJ ノし ₹	けにみるご	亡七刀硪
の等 前か		+8.2	% 半年		<u>F</u>	因 の	要图			, - -	23	.,,,	0						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	i地 状	接面道 状況	路の ヨ 設	三要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑前 7 C		含郡筑前町				建付 地	(ほぼ) 方形	—— 長 ,	北東7 mB 北西3 m 角地	打道			(都)2低専 60,60)
b	- 7 筑前7C	06 朝1	含郡筑前町				その 他	(ほぼ) 方形	長	北西5 ㎜	可道		((都) 60,200)
	- 7	17														
С	筑前7 K		含郡筑前町				更地	(台形)	;	北東4.5	m町道			(都)1住居 60,180)
<u>ــ</u>		10	比冊マー				7+1/-			1717	· =	北東6 mī	上法			「調区」
d	筑紫野 7	16	紫野市				建付 地	(方形	· 艮	北宋6 町				· 嗣区」 60,200)
e	1	10						()						
NO	取引(面格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地対	域要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100							街路	C	0.0	
b),217 3,691)	100.0]	100	100.0]	100		40,257	102	2.0]		39,46	i8_ 交通・ 接近	C	0.0	39,500
_	1.	,987	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		42,463		2.0]		41,63		C	0.0	41,600
С	(54) ,307	100 [100.0]	[107.5] 100	100	100 [100.0]		58,380	10	0 4.6]		50,94	画地	C	0.0	50,900
d	()	100.03	[104.1]	100	100.03		30,300	_10			30,34	行政	C	0.0	30,300
	56	,270	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		58,577	_	2.4]		41,13	6 その他		0.0	41,10
e	()		100	[]	<u>100</u> []			100	0				[100 .	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化								要因	 の比較の	 为訳			
 a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
		0.00	画地	 -0.1	行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	0.0
		+0.71	 画地		- - 行政		その			 行政			 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		│ │交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+17.0
		+0.68	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路		1	交通・接近		環境	+22.0
		+0.68	 画地		¦行政		- その			 行政		Ĺ	 その他	+10.0	L	
e		% / 月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路		1	 交通・接近		環境	
			 画地		└ ¦行政		ところ	 Ин	-	 行政			 その他		<u>_</u>	

												()		
(2)積算価格算定區	勺訳													
(2)-1 原価法7	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	住宅地域の	のため:	適用困難							
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原信	T法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ìŒ	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
]	100						10 [<u>0</u>]	1	1		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因の) A	郭達原価
(円/㎡)				正夜	の間相 (円/㎡)	Par	(円/n	า๋)	ŦX		LU#X			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)		0]]		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P	9 / m²			
内訳														
素 事情の 月 ^図 地 内容	室 動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近	·	環境			行政		-	その他	1

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	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	居住の快適性が重視 元法の適用は困難。	される戸建住宅地域で	で、投資採算性を貫徹で	ごきるほどの賃貸市場	は成立しておらす	т, цу	双益還

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡筑前町二字古堤120番12	2901000179351-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 筑前(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
筑前(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額5,930,000 円1 ㎡当たりの価格29,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[年1月]	円 / ㎡
(2)空地每本口	AT 7 7 7 0 0 0	/ C) / T + 2 O 15 * T	工	_`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉	郡筑前町	「中牟田	字野中1	5 6番1					地 (m	清 (203	法令上的	の規制等
準 地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接回	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	(都) 2 (50,80)	低専
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		中規模 ぶ郊外	が譲住宅が 分譲住宅が の閑静な(が建ち並 注宅地域	北東6町道	m		水道、下水	津古	3.4 km		(その他)
(2)	範囲	東 50 m	· 西	100 m、	南 100	m、北	50 m	標準	 隼的使用	□□□□□□ 用│低層	住宅	 地			
近		大等	間口 約	15	m、 奥í	亍 約	13 m	」 1、	見模		200 1	 n ² 程度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・中牟	:田小学校 る旧開発			街 基準	 野方位 董	北6 m	交通施設	3.4 k		北東方	法令規制	· · 対象基準 · ·	地と同じ
	地域要因の将 来予測	一般戸建作				譲住宅地。							ー っ、中古 ⁹	┴ 物件の取引	も安定的
	長有効使用の判定	低層住宅均	_						``	対象基準 の個別的 因		方位			+1.0
, ,	監定評価の手法)適用	取引事例と		比準価村		2	9,200		n	_					
U.	旭州	収益還元法	-	収益価格			/ 円/m²								
		原価法 開発法		積算価格	^各 こよる価格	7	/	円/r 円/r	_						
(6)市	5場の特性	的選好性を	有する ¹ におい	地元住民 ても緩や	誤等である かながら	。開発素 ^は 地価の回復	地の取 复傾向	引も散りが続い	見され、 ている。	小規模 需要σ	な宅 中心	地開発によ となる価格	くる住宅語 格帯は、日	需要も堅調	导者や地縁 で、既存住 ては敷地規
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	である。戸	建住宅	を主とし ず、賃貸	た自用目 市場が未	的での取る成熟な地域	引が中/ 域であ	心であ るため ^l	り、バ. 収益還:	ス路線が 元法は道	ぎ 注要 を	交通機関で なかった。	『、アパ - 本件では	- ト等の収録	証的な価格 益物件はほ 易を反映し
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>	1 00	100	100	[] 10	1 0				# 画地 E 行政 その他		因 行政 その代	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑前(県)	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域翌 因の比 較	比 要	別的 因の 対較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	i地の価格 ,100 円/r		08.5]	100	100	-	0	2	29,100		# 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	
(10) 対年 象標	の ・2 基準が共	通地点(代表	27,000		価 変格 動		┫丿:	二開発分	分譲地等	手を中心	として	[住宅需要	は堅調に打	常化率は約 能移している	3.
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地		-	が 状成 況 要	` 	3	宅の取引	も散見	され、	地価は			分譲地のほか で推移してい	
の等 前か	公示価格 変動率 年間	円/1			因 % の										

筑前(県) - 6 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	他番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形状			主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	筑前7C	朝	用倉郡筑前町	Ī			更地	(,	ほぼ長) 方形	南6 m町河東6 m	道			(都)2低 [፤] (60,80)
_	- 30	01									华用地				
b	筑前7C		用倉郡筑前町	Ī			建付地	(ほぼ長) 方形	北西5 mm 北東6 m	订道			(都) (70,200)
_		12					=11	-		 		エハギ		\perp	/ ±/7 \
С	筑前7C - 90	95 05	用倉郡筑前町				更地	(,	ほぼ長 方形	南西6.1	M私担			(都) (60,200)
d	5 筑前7K		用倉郡筑前町				建付地	(,	ほぼ整) 形	至 南西5 mm	叮道		((都) (60,200)
_	- 7 ⁻	17													
е	_							()					
NO	取引信(円)	──┴ 価格 / ㎡)	事情補	時点修 正	建付減 価の補正			└ 定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較 木	 推定標準価 格(円/㎡)		引的要因σ 竣)	査定価格 (円/m
а	(445	100	[102.5]	100	100		24 000	100		20.00	街路		0.0	
b	<u>ا</u> ا	,415	[100.0]	100 [105.4]	100	[101.0]		31,882	100	_	28,93	31 交通 接近		0.0	29,2
ا —	20	736	1 ——	100	[70.0]	[103.0]		30,313			28,35		C	0.0	28,6
С	(. 006	100	[108.5]	100	100		24 504	100		20.00	画地	+1	0.1	20.3
d	<u> </u>	9,036	[100.0]	[106.4]	100	[100.0]	-	31,504	100		30,00	行政	C	0.0	30,3
<u> </u>	28	3,223	1 ——	100	[100.0]	[100.0]		30,029			28,76	3 その作	也 C	0.0	29,1
e	(100	100	100	100			100				[101 .	<u>o</u>]	
NO	ア事情・	<u>ーー</u> イ月፮	│└	100 (補正の内部		[]			L		 因の比較の[为訳	100		
``	の内容	変動率	A) LIBITT 45 : 2 =							. 12 00 10 17 1	34/			
a			目 街路	0.0	交通・接	 近 0.0	環境	j	0.0	 街路	0.0	交通・接近	± +3.0	環境	+7
		+0.50	0	+1.0	├ ¦行政	0.0	その	 他		 行政	0.0	その他	0.0	L	
b			目 街路		交通・接		環境		0.0	 街路		 交通・接近		環境	(
		+0.67			- 行政		その		0.0			 その他	0.0	L	
_	正常	<u></u>	目 街路		交通・接		環境		0.0			- ジョン 交通・接近		環境	
		+0.7			-i		- L							L	+5
_	<u></u>	24 / [行政		その		0.0		1	その他	0.0	TEM 175	
d		% / F +0.58	目 街路 8 - <u></u>		交通・接		□ 環境		0.0		i	交通・接近 	^I +11.0	□	- !
_			四地		¦行政 -		その		0.0	行政 ————	1	その他	0.0		
е		% / F	目 街路		交通・接	近	環境	<u>.</u>	_[1	街路 	i ;	交通・接近	Í	環境	
- 1			画地		¦行政		その	他		 行政		その他			

														-70133	(>1<)	•	•	0.00
(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	ı	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な場	場合(の価格										
ì	造成事例番·	무			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		り価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 N価格	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				11	匚1安(D価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	9/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比!	· 較		街路	<u> </u>	3	泛通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	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	近隣地域は一般戸建	住宅を中心とした実際	零を主とした地域ある た	とめ、賃貸市場が未成	熟であると判断した	,

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡筑前町中牟田字野中156番1	2901000167787-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 筑前(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額44,200,000 円1 ㎡当たりの価格40,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中心河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	(5) (平均 の1手半五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに朝	倉郡筑前	前町依井	井字橋	ケ下4	90番1	l						也積 ㎡)	1,	,088	法令上の規制]等
地	形状	敷地	の利用の	現況		土地の	利用の物	犬	接面	道路(D状況	供給 処理施 設状況	i j		な交通施設 の状況	足との	(都) 1住居 (60,200)	
	長方形 1:2.5	診療所 R C 2				等が建な 路線商業	ち並ぶ幹 業地域	県	東10 見道、 間道	m		水道、下水	甘鉛	 失甘ァ	≒1.9 km		(その他)	
(2)	範囲	東 8	0 m、西	200	m、南	<u> </u>	m、北	15	60 m	標準	準的使	用沿道	店舗	地		l		
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約	25 m	、奥征	亍 約		40 m.	, į	見模	1,	000	m²程	度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記	寺にない				街 1	0 m	県道		交通	甘鉄		訳 は	比西方	法令	対象基準地と	司じ
以		事項					路				施設	ł				規制	 	
	地域要因の将 来予測		市や朝倉は強まっ										住宅	地填	域の堅調な	常要等	等を背景に、出	店用
(3) 5	侵有効使用の判定	沿道店	舗地								(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	二方	 方路			+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準	≛価格			41,	000	円/r	nỉ							
0.)適用	収益還:	元法	収益	6価格			36,	000	円/r	n ²							
		原価法			草価格			/	'	円/r	n							
		開発法				る価格	-	/		円/r								
(6)市	万場の特性	広域的要の増加	に沿道型	店舗を る購買	展開する 層の増	る法人 加傾向	を中心にを背景に	こ、 ! こ、 /i	小売店 店舗等	舗や	医院等 地需要	の個人はは徐々は	5るに こ強ま	まな	大等も考	えられ	徳。需要者の中心 える。人口増や住 後や取得目的等に	宅需
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	いえ、対性は相対	規範性は 対的に劣	高い。 るが、	収益価 市場の	格は収 特性等	益性にれ の観点が	計目し からす	した理 考慮す	論的 でき	価格で 価格と	、賃料の 思料する	D遅行 る。 J	i性や こって	b想定要素	を含む特性等	映した実証的値 は高等は否めず、 を踏まえ、比準 とした。	規範
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地	時点修正		標準化 補正	地域 因 <i>(</i>) 較		個別 要[比	別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	/ パボ畑を			Г] 1	00	100		ſ	1				補	画地		因 行政	
格し をた		円	/ m²	100	1]	1]	100					正 そ	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら		号	-	時点修正	Ā.	標準化補正	地域 因 <i>(</i>) 較			別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討			ቜ / ㎡	100	<u> </u>	00]	100]	100]				補 正 で	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対象基準地格	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地			の 円 / 等と同-		価格形成要	世 要		需価	要の回動向の	回復傾F D影響等	句が見ら 等が認め	れる; られ	 を背: 沿道/	景に購買力		 が期待されてい 	
の等前か	公示価格	+8.8	% 半年	円/	m² %	因の	要	」的 \ 因 ∕	[別的要	要因に変	変動はな	l I。					

令上の規 等		要交通施 D状況	設(路の	接面道 状況	画地 の形状	m²)	地積	類型	取引時 点	主居表示	番並びに「	所在及び地 」等		取引 例番	NO
) 200)	(7			画国道	北東11 m 北西3 m 角地	まぼ整 形			建付地				含郡筑前町		 筑前 7	а
) 準工				**1目:岩	北東9.3	 長方形			更地				全郡筑前町	714 bn	- 筑前 7	b
200)	(7				南西4.3	לוונלאַ)		文地					901		J
) 200)	(7				北西7.5 南西6.1	 不整形)		建付地			Ţ	井郡大刀洗		大刀洗	С
					角地									002		
居 200)				道	北10 m県	長方形)		更地				紫野市	7 C 筑		d
)							805	-	e
定価格円/㎡))	り要因の	個別的 比較		│ 推定標準個 (円/㎡)		地域: 因の比!	価格 / m)		標準化補正	建付減 iの補正	時点修 正 1	事情補正	川価格 円/㎡)		NO
41,900	.0	0		街	41,50	_	<u>100</u>	29,052		100 [80.8]	100 100.0]	[104.6]	100 [100.0]) 22,442	(а
<u> </u>	.0			接:		_	100	<u> </u>		100	100	[107.3]	100)	(b
38,600	.0	0 +1		画:	38,19	_	100	30,554		100	100	[101.0]	100.0]	29,330	(c
43,300	.0	0	政	行 行	42,82	-	100	29,377		[101.9] 	100.0]	100 [[100.0] 	29,639	(d
41,200	0.0 0.]	0 [101 .0	·の他	33 7	40,83	_	100	67,374		[100.0] 	/] 100	100	[100.0] 	65,222)	(e
		100		<u></u>	1011:±±0.]	[[]]	100	-			
				内訳	の比較の「	心以安区						甫正の内訳	リワ標準化	1 1 月率 2 変動率		NO
-30.0	環境	0.0	接近	交通・技	0.0	路	.0 街	-2	環境	近 0.0	を通・接	0.0		% / 月	正常	a
	L	0.0		その他	0.0	 政	.0 行		その作	0.0	 亍政	+1.0	画地	+0.66		
-20.0	環境	0.0	接近	交通・技	0.0	 路	.0 街		環境	近 0.0	を通・接	0.0	街路	% / 月	正常	b
	L	0.0		その他	0.0	 政	.0 行		その作	0.0	 丁 政	+3.0	画地	+0.73		
-30.0	環境	0.0	接近	交通・技	-2.0	路	.0 街		環境	 近 _{0.0}	を通・接	0.0	街路	% / 月	正常	c
	L	0.0		その他	0.0	 政	· ·.0 行		その作	0.0	 亍政	+1.9	画地	+0.10		
+25.0	環境	+10.0		交通・技		 路	.0 街		環境		を通・接		街路	%/月	正常	d
	L	+20.0		その他	0.0	 政	· - · 0 行		その作		 亍政	0.0		+0.25		
	環境			交通・技	1	 路	街		環境		を通・接	- 1	街路	% / 月		e
	L			その他		 政	· 行		その作		 亍政	<u>-</u>	 画地			
_	41,			その他 〔比準値	i	ĽΧ	17		C OM		工政	1		各決定の3	上準価材	7 1

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ適ん	用困難					
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番						
7	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化補正	時点修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	因の 再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)				(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100		
Ś	热成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F] / m²	'	
内記	Я						'							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	域要因の比	.較		街路	各 ————————————————————————————————————	交通	・接近		環境		行政		その他	1

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9767) (4.1 0.4) 8,065,728 1,827,600 6,238,128 4,753,650 1,484,478 3.7 % 1,449,890 収益価格 36,000 円/㎡) 39,186,216 円 (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

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2	想定建	は物の状												<u> </u>			-4
		用	 途		建築ī	面積		(m²)		構造・『	皆層		延床	面積		(m²)
店舗							400.	00	S	1 F						400.00	
公法	上の規	制等															
用途地			基準建廠	率等	指定容積	青率	基準容	容積率等	地積		間口	 ・奥行		前面道路、	幅員等		
		_								2				前面道路:		10).0 m
(都) 	1住	舌		60 %		200 %		200 %	1,	088 m²	21.0	0 m× 5	2.0 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定	建物σ	概要	一棟貸し	J						有効率 理由	10	0.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-3	総収益	算出内]訳						<u> </u>			Į.					
		用道		床面	ī積	 有効 率	有效	协面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	料	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
階	僧				(m²)	** (%)		(m²)	(円)			(円)	 b権利金等(月数	数) b権和	·····································	(円)
									· ,					6.0		4,224	1,000
1 ~	- 1	店舗			400.00	100.0		400.00		1,760		704,	000				
~																	
_																	
~	_																
					400.00	100.0		400.00				704,	000			4,224	4,000
吉		- 1/3															
	支払賃								円/㎡		000 P.	12 ⁴	ァ月 = 12ケ月			3,448,00	
	益費(管 益費(管		の算出根拠				井	歩を別途			N. 1	IIIX	120月				0円
			車場使用料				ХШЭ	其它仍处	円/台			台×12	 ケ月+		=		0 円
			根拠、金額				一時会	金により					- / -				0円
									48,000 円	×		5.0	%				
			(%)+(× 空	室率B((%))	+		円	×			% =			422,40	00円
以上	:計	+ a+														3,025,60	00円
			姓(空室損失						000 円 ×		.0 %			00 % =		40,12	28 円
権利]金等σ	運用益	弦及び償却	額(空3	室損失考	慮後)		償却年	₣数(円 ×	í	≢) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その	他の収え	(に係る	 保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%			% =			0円
総収	益	+	+ +						8,065,	728 円		(7,413	円/㎡)		
(3)-4	1 m² ≝	iたりσ)月額支払	賃料の	算出根拠	 L	()	内は支払	 公賃料								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	}	事情社正	甫 時.	点修	標準化補正	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階(の賃料
а					100	_ <u> </u>			100	100) <u> </u>	100	- - 1		対象基準月額実質	質賃料	 ,
	-		()	L	1 10		ı J	ı J	L	J	ι .	1		日茹士	1,769	r∄/mī
b	-)	<u>100</u>			<u>100</u> []	100	<u>100</u>]	<u>100</u>]		月額支	公眞科 1,760	円/㎡)
С				,	<u>100</u>				100	100 []	100	-		基準階	1 F	В
			()							_						

				(****)		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	集	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		368,500	円	73,700,000 x 0.5	%	
維持管理費		422,400	円	8,448,000 x 5.0	%	
N.∓D. N.÷B	土地	262,900	円	査定額		
公租公課	建物	626,400	円	73,700,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		73,700	円	73,700,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		73,700	円	73,700,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,827,600	円	(1,680 円/㎡)	(経費率	22.7 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.1	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	(0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		73,700,000 円	3	470 000 FI (²	設計監	
一小下出際電力		0.0045		179,000 円 / m ² x 400.00 m 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0645			+ 0.0883 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(4,753,650 円 4,369 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					8,065,728	円
総費用					1,827,600	円
純収益 -					6,238,128	円
建物等に帰属する純収益					4,753,650	円
土地に帰属する純収益 -					1,484,478	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,449,890	円
×				(1,333	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.7 ⁹	%			
		39,186,216 F	"	(36,000	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡筑前町依井字橋ヶ下490番1	2901000095010-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 筑前(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
筑前(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

 鑑定評価額
 81,300,000 円 1 ㎡当たりの価格
 29,200 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[年1月]	円 / m²
(2)中地田本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T-10 O 15 ***	T-W-(T-15	`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(5) 鑑定評価の手法	2 動	監正評価額の決定	-V/	W X F												
###	基		がに 朝	倉郡筑前	前町高田:	字下田 2 5 0	8番1					I		2,7	'83)	法令上の規制等
台形		形状	敷地の	の利用の		辺の土地の利	列用の状	接面	道路の		処理施				との	
(2) 範囲 東 200 m、西 280 m、南 60 m、北 0 m 標準的使用 事務所兼倉庫地 標準的回胞の形状等 間口 約 40 m、 異行 約 70 m、 規模 2,800 m程度、 形状 長方形 地域即時性 特になし				 東倉庫	営業混在	師、工場、倉 する国道沿い	事等が Nの地域	国道、				太刀流	先550	m		, ,
振波 一切	(2)	空田	= 200	٦ I	200	± 60 =	IV	0	+冊 注	ή <i>6 /</i> ≠ Ε	古安	€E#4	> r= +14			(70,200)
地域的特性 特記 特になし 街 10 m 田道 交通 大刀洗駅 南東方550 m 法令 (都) 準工 (60,200) 規制 地域要因の将				· ·		,								II:	/ / / /	三古形
地域要因の将 定舗					สบ 4					-						1
東外州 名開発は活発に行われていることから、人口増加と相まって地価は若干独含みで推移するものと思料される。	_	26-241 01 0 I I		すにない			1				X/J#	/6 河 /(i	书术刀			(60,200)
(5) 鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 29,900 円/㎡ 収益還元法 収益価格 7 円/㎡ 収益還元法 収益価格 7 円/㎡ 原価法 積算価格 7 円/㎡																
収分量例比較法 収分価格 収益価格 29,900 円/m 収益還元法 収益価格 26,100 円/m 原価法 積算価格 / 円/m			-							1 (の個別的	集地 三 的要	三方路			+3.0
横原価法 横算価格					_			-,		_						
開発法	(1)	週 用		元法			2	•		4						
(6) 市場の特性										4						
者の中心は、地元の中小企業事業者等である。低金利政策を背景に不動産需要は良好な状態が続いている。店舗・営業所・倉庫等の利用に対する需要は依然として限定的であるが、住宅供給が活発な状況を反映して地価は上昇傾向にある。取引規模や取引価格帯にはらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 U、準価格は、幹線道路沿いの商業地の取引事例及び住宅地の事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映収益価格である。自用目的の店舗、営業所が中心の地域で、地価水準に見合う資料を徴求することができず、収益価格は低位に試算された。本件では、市場性を反映した要がのな比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺では、環準地番号・				A			- +A /- 3			<u> </u>	- ^	4 NV A	A 1.07.7	<u> </u>		
検証及び鑑定評価	(6)市	場の特性	者の中心所・倉庫	心は、地 軍等の利	元の中小 用に対す	、企業事業者等 「る需要は依然	等である。 然として[。低金和 限定的で	リ政策を であるが	背景に 、住宅	二不動産 3供給か	ミ需要に で活発な	は良好 よ状況	な状態だ を反映し	が続い って地	ハでいる。店舗・営業 2価は上昇傾向にある
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 京本格 日 日 日 日 日 日 日 日 日	` /検	証及び鑑定評価	した実記 収益価料	正的な価 各は低位	格である に試算さ	ら。自用目的の なれた。本件で	の店舗、 では、市 ^は	営業所が 場性を反	が中心の 気映した	地域で 実証的	ご、地価 りな比準	「水準に ■価格を	こ見合 を重視	う賃料を し、収益	と徴求	なることができず、
Accorded Accorde	公規値	標準地番号	標準	· -			因のは	比要	因の	の規準	を	内準	交	通		域 交通
1	格し	公示価格	П	/ ma²		100		[行	政		1
準検 地討 用/㎡ 100 100 100 100 正 行政 その他 その他 (10) 対年ら 象標の 基準検 	(9) 指か	指定基準地番		-	時点	────────────────────────────────────	・ 地域駅 因の比	更 個.	別的 因の	の比準	き価格	内準	街交	路 通		域 交通
(10)	準検	前年指定基準		.				[100					行	政		1
基準検 である場合の検討 形 状 成 況	(10) 対年 <i>8</i>	継続 新規 前年標準価格	の検討	27,3	00 円/㎡	鱼 鱼 変 格 動	/ 一般的	· 勺 \					口は下	落傾向、		
	基準核 準価部	- 2 基準地が共 である場合の検討 付 代表標準地		衣 標準地	寺と同一 [:] -	形状成況		 	道沿い 傾向の	の商業 影響等	地域。/ もあり、	店舗需、地価	要は厳 は上昇	しいが、 基調へ。	周辺と転し	2背後住宅地の地価回 ごている。
の等	の等	公示価格	+7.0	% 半年	- 円/㎡ =間	^Î 因			別要因	こ変動	はない。	•				

<u> </u>	33.异侧1													가(키()	·/- /) - 2	七地-2
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事例番号	1 }	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の の	画地 形状	接面道状況	直路の	主要設の	交通旅 状況	色	法令上の規 制等
а	筑前7 C	朝	含郡筑前町				建付地	(,	ほ 形 形	ぼ整	北東11 北西3 m					〔都) 70,200)
	- 7	14										角地					
b	筑前7C	朝	含郡筑前町				更地	,		長:	方形	北東9.3 南西4.3					(都)準工 70,200)
	- q	01						(,)		二方路	""				70,200)
С	筑前 7 K	-	會郡筑前町				建付				ぼ長	南東6.5	m町道				(都)
							地	(,) 	π>					1	60,200)
d	- 7 筑前7C	21	◆₩ ₩				更地			121	ı z i.	北東6 m	町岩				(都)1住居
u	小川 / C	早月)	會郡筑前町				史地	()) 方	ぼ正 形	北西6 m					70,200)
e	- 7	24															
								())							
NO	- 取引 (円	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	 或要 北較		 住定標準 (円/m ²		個別的 比較	要因の	,	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.6]	_100	_100			_100				街	路	0	.0	
b	(,442	100.0]	100	100.0]	[80.8]		29,052	100			29,0	52 交 接	通・ 沂	0	.0	29,900
	29	,330	[100.0]	100	[/]	[103.0]		30,554	[105	5.3]		29,0			0	.0 _	29,900
С	22) 1,967	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		24,781				27,8			+3		28,700
d	(, 234	100 [100.0]	[104.0] 100	100	100 [102.0]		28,788				29,9		めの他		.0	30,900
e)	100		_100	100		20,700	_100)		20,0			[103.0	-	00,000
NO	ア事情	<u> </u> イ月率		100 補正の内記		[]] [1	 の比較の	内訳		100		
	の内容	変動率															
а		%/月		0.0	文通・接	近 0.0	環境	-2	20.0	街路		+0.5	交通・技	妾近 _ ́	13.5	環境	+15.0
		+0.66	画地	+1.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	妾近 .	-7.5	環境	+15.0
		+0.73	画地	+3.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.5	交通・技	妾近 .	-3.0	環境	-5.0
_		+0.66	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	 他 	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d		% / 月		0.0	│ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	妾近 	-9.0	環境	+10.0
		+0.67	画地	+2.0	¦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	新 	環境		1	街路			交通・技	妾近 	 - -	環境	
			画地		¦行政		その	他	1	 行政			その他				
オ	七準価格法	央定の野								_			〔比準個	括:		29	,900 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	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 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な	場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点何	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域:較	要因の)比 個別的 比較	的要因₫) Ā	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<u> </u>		交通・	接近		環境			行政			その他	ļ

(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 未収入期間修正 後の純収益 (円) 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.3 0.4) (0.9779) 15,870,960 3,517,200 12,353,760 9,456,000 2,897,760 3.9 % 2,833,720 収益価格 26,100 円/㎡) 72,659,487 円 (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

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	の理由									
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
(円)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)						
開発法による価格		円 (円/㎡)									

		——— —	·全		Z±1 000 =	5锤		(m²)		##:4 7	比定		z _i c r÷	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			m ²)
用 途 建築面積							(㎡) 構造・階層					延床	面積		(1	m²)	
事務所	兼倉庫						1,000	0.00	S	1 F	=				1,	000.00	
公法	上の規制	訓等															
用途地	域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
(都)	準工			70 %		200 %		200 %	2	,783 m²	26	.0 m× (65.0 m	前面道路: 特定道路ま			0.0 m m
想定	建物の概	既要	S造平屋	建建ての	の事務所	兼倉庫を	を想定	!	a	有効率)理由	10	00.0 %	1棟貸	けしのため			
(3)-3	総収益算	章出内]訳						<u> </u>								
階層		用途		床面		有効 率	有	効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	F	額支払賃	5 料	a保証金等(月	保証金等(月数) a保証金		(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権和	可金等	(円)
1 ~	事 1	事務所	兼倉庫	1,	,000.00	100.0		1,000.00		1,400		1,400	,000	6.0	0	8,400	0,000
~																	
~																	
~																	
~																	
計				1,	,000.00	100.0		1,000.00				1,400	,000			8,400	0,000
年額	支払賃料	4								1,400,	000	円 × 12	<u></u> ケ月 :	=	16	3,800,00	00 円
a共計	益費(管理	理費)							円/m				12ケ月	=			0 円
	•		の算出根拠				一棟	貸しのた	め共益費目		なし						
		•	車場使用* 艮拠、金8				動令	 で充当	円/台	×		台x 12	ケ月+		=		0円
	等による			只 <i>)</i>			郑並		300,000 円	×		6.0	%				011
			(%)+(x 空	室率B((%))	+	-,-	円				% =		1	,008,00	00 円
以上	計 +	a+													15	5,792,00	00 円
			(空室損勞						000 円 ×		.0 %			00 % =		78,96	60 円
権利	金等の遺	重用益	及び償却	額(空室	室損失考別	慮後)		償却年	₹数(円 ×	1	隼) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その作	世の収入に	こ係る ⁶	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収	益	+	+ +						15,870	,960 円		(5,703	円/㎡)		
· /			月額支払) 内は支払					. 1				
NO I	事例番号	1	事例の 実質賃料 (円/	}	事情ネ 正	甫 時; 正 	点修	標準化 補正	建物格 差修正	ド 地域 因の比	或要 比較	基準的格差修正		î定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
_					<u>100</u>				<u>100</u>) <u> </u>	<u>100</u>	_		対象基準月額実施	階の 質賃料 1,407 F	円/㎡
а	-		()				· •		ļ -					月額支		, , , , , , ,
b	-		,		<u>100</u>	_ [<u>100</u>	100 [100	<u> </u>	100	_		月額又:	四貝科 1,400 F	円/㎡)

								<u>'</u>	
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	算 出 根 拠								
修繕費		800,000 P	9		160,000	,000 ×	0.5	5 %	
維持管理費		504,000 P	9		16,800	,000 ×	3.0) %	
N.∓D. N.÷H	土地	773,200 P	9	查定額					
公租公課	建物	1,120,000 円	9		160,000	,000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		160,000 P	9		160,000	,000 ×	0.10) %	
建物等の取壊費用の積立金		160,000 P	9		160,000	,000 ×	0.10) %	
その他費用		0 P	9						
総費用									
~		3,517,200 P	9	(1,264	円/㎡)	(経費率	22.2 %)
(3)-6 基本利率等									
r :基本利率		4.3 %)	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	n a:躯体の)経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	n♭: 仕上の)経済的耐用	月年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	5	n c:設備の)経済的耐用]年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	=	: 未収入!	(0.9779			
(3)-7 建物等に帰属する純収益								<u> </u>	
項目	查	定額				算出	根拠		
建物等の初期投資額		160,000,000 円				2		設計監3	
					,000 円/n 体部分	1x	1,000.00	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0591		0.0458 ×	40 % +	0.0572		+ 0.0896 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(9,456,000 円 3,398 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	(0,000 1,7 111	,						
 総収益								15,870,960	円
 総費用								3,517,200	円
								12,353,760	円
建物等に帰属する純収益								9,456,000	円
土地に帰属する純収益 -			+					2,897,760	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							2,833,720	
×				(1,018	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %)						
		72,659,487 円]	(26,100	円 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡筑前町高田字下田 2 5 0 8 番 1	2901000081806-0000
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		