

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㎡当たりの価格	30,500 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) 路線 価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					朝倉郡筑前町依井字宮崎9 8 6 番 2 9					②地積 (㎡)	199 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	正方形 1：1	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い既存住宅地域		南東4 m 町道		水道、下水	高田2.5 km		(その他) (60,160)		
(2)近隣地域	①範囲	東 90 m、西 40 m、南 20 m、北 50 m					②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4m町道		交通施設 高田駅 北方2.5 km		法令規制 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		筑前町の住宅市場は活況で、近隣地域は既存住宅地域であるが、周辺地域ではミニ開発等による住宅分譲が目立っており、これらの影響を受けて、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 30,500 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡										
	原価法		積算価格 / 円／㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑前町内の住宅地域で、特に旧三輪町エリアを中心とした地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者を中心に、近接都市へ通勤する一次取得者等も見られる。堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、割安感が認められる筑前町において住宅の需給は増加傾向が続いている。中心となる価格帯は、標準的画地規模の既存の住宅地で6 0 0万円前後、敷地5 0坪程度の新築戸建住宅で総額2，0 0 0万円～2，7 0 0万円前後と思路する。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内の旧三輪町より4事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、周辺住宅地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準価と格しをた	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		
	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		
	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 28,100 円／㎡				③価格変動形成要因の	人口増や金融緩和環境等を背景とし、割安感もあって住宅の需給は堅調で、選好エリアは拡大しており、筑前町の住宅市場は活況である。							
	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／㎡					周辺地域ではミニ開発や画地分割等による住宅分譲等が比較的活発である。							
	②変動率					個別的要因に変動はない。							
	年間	+8.5 %	半年間	%									

3 試算価格算定内訳

筑前(県) - 1 宅地-2

(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	筑前7C - 709	朝倉郡筑前町			建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m町道 南西2 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)	
b	筑前7C - 724	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ正方形	北東6 m町道 北西6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	筑前7C - 903	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ整形	南西6 m道路		(都) 1住居 (60,200)	
d	筑前7C - 905	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	南西6.1 m私道		(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	() 35,814		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	37,624	$\frac{100}{[122.4]}$	30,739	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	30,700
b	() 28,234		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,788	$\frac{100}{[98.9]}$	29,108		29,100
c	() 36,299		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,348	$\frac{100}{[119.8]}$	32,845		32,800
d	() 29,036		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,504	$\frac{100}{[109.7]}$	28,718		28,700
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.67	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	正常	%/月 +0.67	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 +10.0	環境 +10.0			
d	正常	%/月 +0.71	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 +10.0	環境 +5.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成住宅地域のため適用困難						
(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/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	居住の快適性が重視される戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。					

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 I D

筑前(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉郡筑前町依井字宮崎9 8 6 番 2 9	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		

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/㎡

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 朝倉郡筑前町篠隈字鴨牟田2 2 5 番 1 1 5					②地積 (㎡)	230	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60)	
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅の中に一部空地もみられる住宅地域	西4.6 m 町道	水道、下水	津古4.3 km	(その他)	
(2)近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用		低層住宅地
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性		特記事項		街路		交通施設	
			筑前町中心部の住宅地		4. 6 m町道		西鉄津古駅 北東方 4.3 km	
	⑤地域要因の将来予測		一般戸建住宅を中心とした既存住宅地域。ミニ開発分譲地による新築物件の供給や、中古物件の取引も安定的に行われ、人口も増加傾向にあるため、今後も不動産市況は発展的に推移するものと思料される。					
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(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 31,800 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	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地については敷地規模にもよるが2 5 0 ㎡で8 0 0 万円程度、新築戸建は2, 3 0 0 ～2, 6 0 0 万円程度。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、筑前町の住宅地を中心に取引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した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 街路交通環境画地行政その他
(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
	筑前(県) - 1							標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 28,100 円/㎡		[108.5] 100	100 [100.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	31,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,400 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約3 2 %。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。			
	①ー 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/㎡				〔地域要因〕 周辺地域においては小規模開発業者による新規分譲地のほか、中古住宅の取引も散見され、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。			
					〔個別的要因〕 個別要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +8.2 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

筑前(県) - 2 宅地-2

(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	筑前7C - 302	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ整形	南東6.2 m町道		(都) (60,200)	
b	筑前7C - 705	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m町道 南東5 m 角地		(都) (70,200)	
c	筑前7C - 713	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m町道		(都) (60,200)	
d	筑前7C - 723	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ台形	南西4 m町道 北西4 m 準角地		(都) 1住居 (70,160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 32,931	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,084	$\frac{100}{[106.6]}$	31,974	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	32,000
b	() 33,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,917	$\frac{100}{[110.6]}$	31,571		31,600
c	() 31,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,703	$\frac{100}{[108.2]}$	30,225		30,200
d	() 33,139	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,489	$\frac{100}{[104.5]}$	31,090		31,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.50	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		
			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 +0.71	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		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.5	交通・接近 +10.0	環境 -5.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -0.5	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			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： 31,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は一般戸建住宅を中心とした実需を主とした地域あるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。						

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 I D

筑前(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉郡筑前町篠隈字鴨牟田 2 2 5 番 1 1 5	2901000154512-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価付 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 32,500 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	人口増や金融緩和環境等を背景とし、割安感もあって住宅の需給は堅調で、選好エリアは拡大しており、筑前町の住宅市場は活況である。 既存住宅団地で住宅需要は堅調で、周辺ではミニ開発等による建売分譲も増加している。 個別的要因に変動はない。		
	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	+7.1 %				半年間	%

3 試算価格算定内訳

筑前(県) - 3 宅地-2

(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	筑前7C - 713	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m町道		(都) (60,200)	
b	筑前7C - 716	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m町道		(都) (60,200)	
c	筑前7K - 717	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	南西5 m町道		(都) (60,200)	
d	筑前7K - 721	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m町道		(都) (60,200)	
e	大刀洗7C - 301	三井郡大刀洗町		建付地	()	台形	西6 m町道		(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	() 31,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,703	$\frac{100}{[94.0]}$	34,790	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	34,800
b	() 33,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,404	$\frac{100}{[93.1]}$	36,954		37,000
c	() 28,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,029	$\frac{100}{[92.3]}$	32,534		32,500
d	() 22,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,781	$\frac{100}{[89.3]}$	27,750		27,800
e	() 53,885	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,825	$\frac{100}{[117.4]}$	47,551	$\frac{[100.0]}{100}$	47,600
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 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -2.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
d	正常	%/月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0		
			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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,800 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						既成住宅地域のため適用困難						
(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/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	居住の快適性が重視される戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。						

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 I D

筑前(県)

- 3

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田1583番70	2901000093387-0000
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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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					朝倉郡筑前町当所字宮ノ前238番2					②地積(㎡)	335	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)(60,200)				
	不整形2:1	住宅W2		一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域		西5m町道		水道、下水		山隈4.8km		(その他)			
(2)近隣地域	①範囲		東0m、西60m、南30m、北160m					②標準の使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形												
	④地域的特性		特記事項			特記がない		街路5m町道		交通施設		山隈駅北東方4.8km		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		特記すべき地域要因の変動はないが、国道386号に近接する周辺地域ではミニ開発等による住宅分譲が盛んであり、これらの影響を受けて、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		形状-2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格17,600円/㎡					(4)対象基準地の個別的要因		形状-2.0					
	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、筑前町内の住宅地域で、特に旧三輪町エリアを中心とした地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者が中心である。堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大し、割安感が認められる筑前町において住宅の需給は増加傾向が続いており、国道386号に近接する周辺地域ではミニ開発による住宅分譲等が活発である。中心となる価格帯は、標準的画地規模の既存の住宅地で500万円前後と思路する。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の一般住宅や農家住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より4事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格(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		地域要因その他	
	筑前(県)-1														
	前年指定基準地の価格 28,100円/㎡		[108.5] 100		100 [100.0]	100 [169.7]	[98.0] 100	17,600							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格16,200円/㎡				③価格変動形成要因	④一般的要因 人口増や金融緩和環境等を背景とし、割安感もあって住宅の需給は堅調で、選好エリアは拡大しており、筑前町の住宅市場は活況である。									
	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					④地域要因 国道386号に近接する周辺地域ではミニ開発等による住宅分譲が盛んであり、これらの影響が強まっている。									
	公示価格 円/㎡					④個別的要因 個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間+8.6% 半年間%														

3 試算価格算定内訳

筑前(県)

－ 4

宅地-2

(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	筑前7C - 703	朝倉郡筑前町			建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m町道		(都) (60,200)	
b	筑前7C - 708	朝倉郡筑前町			建付地	()	不整形	南東6 m町道		(都) (60,200)	
c	筑前7C - 720	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	南東4.3 m町道		(都) (60,200)	
d	筑前7C - 902	朝倉郡筑前町			建付地	()	長方形	北西7 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 16,152		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,684	$\frac{100}{[115.5]}$	18,774	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	18,400
b	() 29,704		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	34,946	$\frac{100}{[137.3]}$	25,452		24,900
c	() 19,911		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,451	$\frac{100}{[121.0]}$	19,381		19,000
d	() 18,770		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,558	$\frac{100}{[113.5]}$	17,232		16,900
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[98.0]}{100}$	
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 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 +10.0	環境 +20.0			
c	正常	%/月 +0.67	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +10.0	環境 +10.0			
d	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						適切な造成事例が収集できなかったため適用困難						
(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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	農家住宅と一般住宅が混在し、農地等も残る住宅地域で、投資採算性を貫徹できる賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。					

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 I D

筑前(県) - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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 朝倉郡筑前町二字古堤 1 2 0 番 1 2					②地積 (㎡)	124 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅を中心とした国道に近い住宅地域	東4.3 m 町道	水道、下水	筑紫1.8 km	(その他) (60,172)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4. 3 m町道	交通施設	西鉄筑紫駅 北東方 1.8 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	筑紫野市に隣接する住宅地域で、周辺でのミニ開発等による住宅分譲が目立ち、これらの影響を受けて、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,700 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	同一需給圏は筑前町及び筑紫野市の住宅地域のうち両市町の行政境に近接する住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか、福岡市や久留米市へ通勤する一次取得者等である。堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、割安感が認められる筑前町において住宅の需給は増加傾向が続いている。中心となる価格帯は、標準的画地規模の既存の住宅地で5 0 0 万円前後、5 0 坪程度の新築戸建住宅で総額2, 2 0 0 万円～2, 8 0 0 万円前後と思路する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より4事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	筑前(県) - 1							交通 0.0 域 交通 -23.0	
	前年指定基準地の価格 28,100 円/㎡	[108.5] 100	100 [100.0]	100 [75.5]	[100.0] 100	40,400	補正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	要 環境 -2.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基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 37,600 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 人口増や金融緩和環境等を背景とし、割安感もあって住宅の需給は堅調で、選好エリアは拡大しており、筑前町の住宅市場は活況である。				
	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/㎡					〔地域要因〕 筑紫野市に隣接する住宅地域で、周辺でのミニ開発等による住宅分譲が活発である。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		
	②変動率 年間 +8.2 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

筑前(県) - 5 宅地-2

(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	筑前7C - 706	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m町道 北西3 m 角地		(都) 2低専 (60,60)	
b	筑前7C - 717	朝倉郡筑前町		その他	()	ほぼ長方形	北西5 m町道		(都) (60,200)	
c	筑前7K - 910	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	北東4.5 m町道		(都) 1住居 (60,180)	
d	筑紫野7C - 116	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		「調区」 (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	() 40,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	40,257	$\frac{100}{[102.0]}$	39,468	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	39,500
b	() 28,691 40,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,463	$\frac{100}{[102.0]}$	41,630		41,600
c	() 54,307	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,380	$\frac{100}{[114.6]}$	50,942		50,900
d	() 56,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,577	$\frac{100}{[142.4]}$	41,136		41,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.71	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.68	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +17.0		
d	正常	%/月 +0.68	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 +10.0	環境 +22.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 40,700 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						既成住宅地域のため適用困難						
(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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	居住の快適性が重視される戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。						

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 I D

筑前(県) — 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉郡筑前町二字古堤 1 2 0 番 1 2	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		

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

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					朝倉郡筑前町中牟田字野中1 5 6 番1				②地積 (㎡)	203	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) 2 低専 (50,80)					
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模分譲住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	北東6 m 町道	水道、下水	津古3.4 km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m				②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	中牟田小学校北側背後に形成される旧開発分譲地	街路	基準方位 北6m 町道	交通施設	西鉄津古駅 北東方 3.4 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	一般戸建住宅が建ち並び既成の分譲住宅地。ミニ開発分譲地による新築物件の供給や、中古物件の取引も安定的に行われ、人口も増加傾向にあるため、今後も不動産市況は発展的に推移するものと思料される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,200 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	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地については敷地規模にもよるが2 0 0 ㎡で5 8 0 ~ 6 0 0 万円程度、新築戸建は2 , 3 0 0 ~ 2 , 6 0 0 万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、筑前町の住宅地を中心に取引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した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 その他 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	筑前(県) — 1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 28,100 円/㎡			[108.5] 100	100 [100.0]	100 [105.8]	[101.0] 100	29,100				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,000 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約3 2 %。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。						
	①ー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/㎡					〔地域要因〕 周辺地域においては小規模開発業者による新規分譲地のほか、中古住宅の取引も散見され、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。						
	②変動率	年間 +8.1 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別要因に変動はない。								

3 試算価格算定内訳

筑前(県) - 6 宅地-2

(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	筑前7C - 301	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	南6 m町道 東6 m 準角地		(都) 2低専 (60,80)	
b	筑前7C - 712	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m町道 北東6 m 角地		(都) (70,200)	
c	筑前7C - 905	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	南西6.1 m私道		(都) (60,200)	
d	筑前7K - 717	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	南西5 m町道		(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	() 31,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	31,882	$\frac{100}{[110.2]}$	28,931	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	29,200
b	() 20,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,313	$\frac{100}{[106.9]}$	28,356	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	28,600
c	() 29,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,504	$\frac{100}{[105.0]}$	30,004	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	30,300
d	() 28,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,029	$\frac{100}{[104.4]}$	28,763	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	29,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +7.0		
b	正常	%/月 +0.67	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.58	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： 29,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は一般戸建住宅を中心とした実需を主とした地域あるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。						

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 I D

筑前(県)

— 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉郡筑前町中牟田字野中1 5 6 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		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					朝倉郡筑前町依井字橋ヶ下490番1					②地積 (㎡)	1,088	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1:2.5	診療所 R C 2		低層店舗等が建ち並ぶ幹線沿いの路線商業地域		北東10 m 県道、背面道		水道、下水	甘鉄甘木1.9 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 200 m、南 0 m、北 150 m					②標準の使用		沿道店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1.0 m 県道		交通施設		甘鉄甘木駅 北西方 1.9 km		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		旧甘木市や朝倉郡内各町を商圈とする路線商業地域で、人口増や背後住宅地域の堅調な需要等を背景に、出店用地需要は強まっており、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	沿道店舗地							(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 41,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 36,000 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、筑前町を中心に隣接市町の商業地域で、特に良好な街路条件を有する路線商業地域。需要者の中心は、広域的に沿道型店舗を展開する法人を中心に、小売店舗や医院等の個人あるいは法人等も考えられる。人口増や住宅需要の増加等による購買層の増加傾向を背景に、店舗等の用地需要は徐々に強まっている。事業規模や取得目的等により取引水準はバラバラであり、中心となる価格帯を見出すことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に生じた信頼性ある4事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。収益価格は収益性に着目した理論的価格で、賃料の遅行性や想定要素を含む点等は否めず、規範性は相対的に劣るが、市場の特性等の観点から考慮すべき価格と思考する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、周辺商業地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他			
	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			
	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ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 37,300 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 人口増加や旺盛な住宅需要を背景に購買力の増加が期待されている。								
	①ー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/㎡					〔地域要因〕 需要の回復傾向が見られる沿道店舗地や需要が堅調な周辺住宅地の地価動向の影響等が認められる。								
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								
	②変動率		年間 +8.8 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

筑前(県) 5 - 1 宅地-2

(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	筑前7C - 714	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	北東11 m国道 北西3 m 角地		(都) (70,200)	
b	筑前7C - 901	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	北東9.3 m県道 南西4.3 m 二方路		(都) 準工 (70,200)	
c	大刀洗7C - 1002	三井郡大刀洗町		建付地	()	不整形	北西7.5 m国道 南西6.1 m 角地		(都) (70,200)	
d	筑紫野7C - 805	筑紫野市		更地	()	長方形	北10 m県道		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	() 22,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	29,052	$\frac{100}{[70.0]}$	41,503	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	41,900
b	() 29,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,554	$\frac{100}{[80.0]}$	38,193		38,600
c	() 29,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	29,377	$\frac{100}{[68.6]}$	42,824		43,300
d	() 65,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,374	$\frac{100}{[165.0]}$	40,833		41,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.66	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -20.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0	
b	正常	%/月 +0.73	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0	
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0	
d	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 +20.0	環境 +25.0	
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他		街路 行政	交通・接近 その他	環境	
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため適用困難						
(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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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)	
	8,065,728	1,827,600	6,238,128	4,753,650	1,484,478	(0.9767) 1,449,890	(4.1 - 0.4) 3.7 %	
	⑧収益価格	39,186,216 円 (36,000 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		400.00		S 1 F		400.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	1,088 ㎡	21.0 m× 52.0 m	前面道路： 県道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		一棟貸し			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	1,760	704,000	6.0	4,224,000		
~										
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		704,000		4,224,000		
⑨年額支払賃料					704,000 円 × 12ヶ月 = 8,448,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保 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 (%))					8,448,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 422,400 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					8,025,600 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,224,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 40,128 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円 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					8,065,728 円 (7,413 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査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,769 円/㎡ 月額支払賃料 (1,760 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	368,500 円	73,700,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	422,400 円	8,448,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地 262,900 円	査定額		
	建物 626,400 円	73,700,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
④損害保険料	73,700 円	73,700,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	73,700 円	73,700,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,827,600 円 (1,680 円／㎡) (経費率 22.7 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.1 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	73,700,000 円	設計監理料率 179,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0645	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0484 × 40 % + 0.0621 × 30 % + 0.0883 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,753,650 円 (4,369 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	8,065,728 円			
②総費用	1,827,600 円			
③純収益 ①－②	6,238,128 円			
④建物等に帰属する純収益	4,753,650 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,484,478 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,449,890 円 (1,333 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.7 %		
39,186,216 円 (		36,000 円／㎡)		

4 不動産 I D

筑前(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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

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					朝倉郡筑前町高田字下田 2 5 0 8 番 1					②地積 (㎡)	2,783 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)						
	台形 1 : 2.5	事務所兼倉庫 S 1	営業所、工場、倉庫等が混在する国道沿いの地域	南10 m 国道、三方路	水道、下水	太刀洗550 m	(その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 280 m、南 60 m、北 0 m					②標準の使用	事務所兼倉庫地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 70 m、規模 2,800 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 特になし		街 1 0 m国道		交通 太刀洗駅 南東方550 m	法令 (都) 準工 (60,200)						
	事項		路		施設	規制							
	⑤地域要因の将来予測	店舗、営業所、倉庫等が建ち並ぶ国道沿線の地域。店舗利用の需要はさほど強くないエリアであるが、背後の住宅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強含みで推移するものと思料される。											
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地						(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 26,100 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑前町及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いで、店舗、営業所等が建ち並ぶ商工混在地域である。需要者の中心は、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ばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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した実証的な価格である。自用目的の店舗、営業所が中心の地域で、地価水準に見合う賃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、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺市町の商業地や商住混在地の需給動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,300 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約32%。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。							
	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 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	国道沿いの商業地域。店舗需要は厳しいが、周辺背後住宅地の地価回復傾向の影響等もあり、地価は上昇基調へと転じている。							
					〔個別的要因〕	個別要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +7.0 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

筑前(県) 5 - 2 宅地-2

(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	筑前7C - 714	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	北東11 m国道 北西3 m 角地		(都) (70,200)	
b	筑前7C - 901	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	北東9.3 m県道 南西4.3 m 二方路		(都) 準工 (70,200)	
c	筑前7K - 721	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m町道		(都) (60,200)	
d	筑前7C - 724	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m町道 北西6 m 角地		(都) 1住居 (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	() 22,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	29,052	$\frac{100}{[100.0]}$	29,052	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	29,900
b	() 29,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,554	$\frac{100}{[105.3]}$	29,016		29,900
c	() 22,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,781	$\frac{100}{[88.9]}$	27,875		28,700
d	() 28,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,788	$\frac{100}{[96.1]}$	29,956		30,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
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 +0.66	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -20.0 その他 0.0		街路 +0.5 行政 0.0	交通・接近 -13.5 その他 0.0	環境 +15.0	
b	正常	%/月 +0.73	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.5 その他 0.0	環境 +15.0	
c	正常	%/月 +0.66	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 -3.5 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0	
d	正常	%/月 +0.67	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +10.0	
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他		街路 行政	交通・接近 その他	環境	
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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)	
	15,870,960	3,517,200	12,353,760	9,456,000	2,897,760	(0.9779) 2,833,720	(4.3 - 0.4) 3.9 %	
	⑧収益価格	72,659,487 円 (26,100 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
事務所兼倉庫		1,000.00		S 1 F		1,000.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準工	70 %	200 %	200 %	2,783 ㎡	26.0 m× 65.0 m	前面道路： 国道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 S 造平屋建ての事務所兼倉庫を想定				⑦有効率 100.0 % の理由		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) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	事務所兼倉庫	1,000.00	100.0	1,000.00	1,400	1,400,000	6.0	8,400,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,000.00	100.0	1,000.00		1,400,000		8,400,000		
⑨年額支払賃料					1,400,000 円 × 12ヶ月 = 16,800,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため共益費は計上しない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金で充当 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 (%))					16,800,000 円 × 6.0 % + 円 × 6.0 % = 1,008,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					15,792,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,400,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 78,960 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					15,870,960 円 (5,703 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	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,407 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	800,000 円	160,000,000	×	0.5 %
②維持管理費	504,000 円	16,800,000	×	3.0 %
③公租公課	土地 773,200 円	査定額		
	建物 1,120,000 円	160,000,000	×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	160,000 円	160,000,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	160,000 円	160,000,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	3,517,200 円 (1,264 円／㎡) (経費率 22.2 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	4.3 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9779	
(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	160,000,000 円	設計監理料率 155,000 円／㎡× 1,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0591	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0458 × 40 % + 0.0572 × 40 % + 0.0896 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,456,000 円 (3,398 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	15,870,960 円			
②総費用	3,517,200 円			
③純収益 ①－②	12,353,760 円			
④建物等に帰属する純収益	9,456,000 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,897,760 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,833,720 円 (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／㎡)		

4 不動産 I D

筑前(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		