別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
久留米(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県)　－ 1	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　川村　勇人

鑑定評価額	5,030,000 円	１㎡当たりの価格	42,600 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 18日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市山川町字塚本１３４９番１０				②地積（㎡）	118 ( )	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		１住居 (60,200) （その他） 土砂災害警戒区域
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が混在する既成住宅地域	南4 m 県道	水道、下水	御井270 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　10 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：４m県道	交通施設：御井駅　南方270 m　法令規制：１住居 (60,160) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要がやや減少傾向にあることから、横ばい圏内で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,600 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、久留米市及び隣接町等の住宅地域の圏域。需要者は、久留米市等に通勤する個人エンドユーザーが主体である。税制等の住宅取得に有利な環境が続いているが、建築費や足元の金利上昇傾向の影響を受け、久留米市東部郊外の住宅地における住宅需要はやや弱まりが見られ、地価の上昇傾向は鈍化している。土地は総額で１０００万円前後、新築戸建で総額３０００万円前後までが需要中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県) － 23	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +1.0／交通 0.0／環境 -18.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 35,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [82.8]	[100.0] / 100	42,600			

(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 42,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、久留米市の宅地需要はやや弱めの動きが見られるものの、依然として底堅い。
			地域要因：市域東部郊外の住宅地においては、住宅需要がやや減少傾向にあり、上昇幅は縮小傾向にある。
			個別的要因：個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 209	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西9.7 m市道 東4.2 m 二方路		準住居 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 215	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１中専 (60,200)
c	久留米８Ｋ - 220	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	北西4 m市道 北東6 m 角地		１低専 (60,80)
d	久留米８Ｋ - 831	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6.7 m市道 北6 m 角地		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	( ) 45,179	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	44,603	100 / [110.1]	40,511	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	40,500
b	( ) 56,274	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	56,724	100 / [123.5]	45,930		45,900
c	( ) 42,154	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	42,879	100 / [99.2]	43,225		43,200
d	( ) 42,893	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	41,727	100 / [94.8]	44,016		44,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +30.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +10.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**42,600** 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	適切な造成事例を入手できなかったため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域においては賃貸用住宅も見られるが、収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される住宅地域であるため、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市山川町字塚本１３４９番１０	2904000148012-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
久留米(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県)　－ 2	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　川村　勇人

鑑定評価額	240,000,000 円	１㎡当たりの価格	260,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 18日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	200,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東和町３番３			②地積（㎡）	922 ( )	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	商業 (80,400) 準防 （その他） (100,400)	
	長方形 1：1.5	共同住宅 ＳＲＣ 14	中高層マンションを主に店舗等もある住宅地域	南7.2 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	西鉄久留米350 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　170ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	高層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　23 m、奥行　約　39 m、規模　900 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	７．２m市道	交通施設	西鉄久留米駅　東方350 m	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中高層マンションを主に店舗等も見られる住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、共同住宅用地需要が依然堅調であることから、当面は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	262,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡					
	原価法	積算価格	／ 円／㎡					
	開発法	開発法による価格	255,000 円／㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市内の住宅地域等の圏域。需要者は、不動産開発事業者等が主体である。建築費や足元の金利上昇傾向の影響を受けつつも、税制等の住宅取得に有利な環境を背景に、久留米市中心部等に近い利便性に優れる立地のマンション用地需要は堅調な状態が続いており、地価上昇が続いているが、上昇傾向は鈍化している。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見い出し難い。								
(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、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。開発法による試算価格は、基準地に最有効使用の分譲マンション開発を想定して求めたもので、開発業者の投資採算性を反映しているが、想定内容については不確定要素もある。よって、信頼性が高い比準価格をより重視し、開発法による試算価格を比較考量した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 248,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、久留米市の宅地需要はやや弱めの動きが見られるものの、依然として底堅い。
			（地域要因）	市街地中心部の利便性に優れる立地であることから、事業・開発用地としての需要が堅調であるが、上記要因から上昇幅は鈍化した。
			（個別的要因）	個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 14	久留米市		建付地	( )	不整形	南6 m県道 北1.8 m 二方路		商業 (100,360)
b	久留米８Ｃ - 15	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		商業 (90,360)
c	久留米８Ｃ - 1014	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.2 m市道		商業 (90,252) 駐車場整備地区
d	久留米８Ｃ - 1034	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北25 m県道 南4 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区
e	久留米８Ｋ - 1214	久留米市		建付地	( )	不整形	北7 m市道		商業 (90,400)

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	( ) 148,757	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	153,115	100 [61.2]	250,188	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 [102.0] 100	255,000
b	( ) 257,611	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	264,824	100 [97.0]	273,014		278,000
c	( ) 188,118	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	198,464	100 [76.9]	258,081		263,000
d	( ) 213,370	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [／]	100 [102.0]	222,365	100 [92.7]	239,876		245,000
e	( ) 130,710	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	164,387	100 [79.2]	207,559		212,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**262,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	最有効使用は分譲マンション用地であり、分譲マンション開発を想定した開発法を適用したため、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　■する　□しない	開発法を適用する場合の理由	主要な需要者は分譲マンション開発業者であるため

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 (㎡)
1,490,366,645	1,255,077,580	12	525,000	3,595.23	290,000	4,190.26

⑧開発法による価格	235,289,065 円　(　　255,000 円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(4)-2 開発計画

土地

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
922㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	922.00㎡
総面積に対する割合				
(100.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(0.0％)	(100.0％)

建物

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸
554.02 ㎡	4,190.26㎡	3,678.72㎡	511.54㎡	3,595.23㎡	ＲＣ10 Ｆ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	(50戸)
(60.1％)	(454.5％)	(399.0％)	(55.5％)	(85.80％)	72㎡３ＬＤＫ

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
商業 準防	100％	400％	400％	間口	m	前面道路：市道	7.2m
				奥行	m	特定道路までの距離：	m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価		住宅	525,000 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定			
	②販売総額		販売単価	分譲可能床面積		販売総額
		住宅	525,000 円／㎡ ×	3,595.23 ㎡ ＝		1,887,495,750 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝		0 円
				合　計		1,887,495,750 円
支出	③ａ建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）	設計監理料		
			290,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 ％) ＝		298,700 円／㎡
	③b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定			
	④建築工事費（総額）			延床面積		建築工事費（総額）
			298,700 円／㎡ ×	4,190.26 ㎡ ＝		1,251,630,662 円
	⑤ａ開発負担金					0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠					
	⑥販売管理費		販売総額	販売管理費比率		販売管理費
			1,887,495,750 円×	13 ％ ＝		245,374,448 円
支出合計　④+⑤+⑥						1,497,005,110 円

(4)-4 投下資本収益率	12 ％
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	7ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	8ケ月
建築工事(１期目)	7ケ月	販売収入(１期目)	18ケ月	販売管理費(２期目)	23ケ月
建築工事(２期目)	16ケ月	販売収入(２期目)	25ケ月	販売管理費(３期目)	0ケ月
建築工事(３期目)	25ケ月	販売収入(３期目)	28ケ月		

(4)-6 収支の複利現価

項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	150,999,660 円	(8％)	× 0.8437	(18ケ月)	＝ 127,398,413 円
	販売総額(２期)	1,358,996,940 円	(72％)	× 0.7897	(25ケ月)	＝ 1,073,199,884 円
	販売総額(３期)	377,499,150 円	(20％)	× 0.7676	(28ケ月)	＝ 289,768,348 円
収入合計		－	－	－	－	1,490,366,645 円
支出	建築工事費(１期)	250,326,132 円	(20％)	× 0.9360	(7ケ月)	＝ 234,305,260 円
	建築工事費(２期)	250,326,132 円	(20％)	× 0.8598	(16ケ月)	＝ 215,230,408 円
	建築工事費(３期)	750,978,397 円	(60％)	× 0.7897	(25ケ月)	＝ 593,047,640 円
	開発負担金	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	122,687,224 円	(50％)	× 0.9272	(8ケ月)	＝ 113,755,594 円
	販売管理費(２期)	122,687,224 円	(50％)	× 0.8048	(23ケ月)	＝ 98,738,678 円
	販売管理費(３期)	0 円	(0％)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
支出合計		－	－	－	－	1,255,077,580 円

(4)-7 開発法による価格	収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格
	1,490,366,645 円 －	1,255,077,580 円 ＝	235,289,065 円
			255,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市東和町３番３	2904000011334-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）エステート・プランニング
久留米(県)　－ 3	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　吉田　博之

鑑定評価額	10,500,000 円	１㎡当たりの価格	46,400 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市高良内町字野内２９４４番１４		②地積（㎡）	227 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	住宅 Ｗ 1	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西5.5 m 市道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	西鉄久留米4.2 km

２低専
(60,100)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　20 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：５．５m市道 / 交通施設：西鉄久留米駅　南東方 4.2 km / 法令規制：２低専 (60,100)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域。当面は現況のままの利用状況が続くと予測される。市中心部に対する割安感から需要は堅調であったが、金利・建設費の上昇により、今後の状況はやや不透明である。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　46,400　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、久留米市郊外に位置する戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、久留米市中心部に通勤するサラリーマン等の一次取得者である個人である。交通利便性はやや劣るが、市中心部に比べ割安感があることから需要は堅調であったが、分譲住宅にも売れ残りがでる状況が散見されることとなった。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建で３０～３５百万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　46,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間　+0.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強くない地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。 地域要因：市中心部に対する割安感から、戸建住宅用地の需要は底堅かったが、一般的要因の動向により、地価の上昇にはやや鈍化がみられる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 921	久留米市		建付地	( )	台形	北8.1 m市道		１低専 (50,80)
b	久留米８Ｃ - 902	久留米市		更地	( )	長方形	北7.4 m市道		１住居 (60,200)
c	久留米８Ｋ - 933	久留米市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		１中専 (60,200)
d	久留米８Ｋ - 930	久留米市		更地	( )	長方形	西6 m道路		１低専 (50,80)
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	( ) 45,966	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	46,334	100 / [100.0]	46,334	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 [101.0] / 100	46,800
b	( ) 38,968	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,046	100 / [88.9]	43,921		44,400
c	( ) 45,081	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	45,171	100 / [99.0]	45,627		46,100
d	( ) 47,265	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	47,360	100 / [99.0]	47,838		48,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**46,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	―	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等の貸家はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市高良内町字野内２９４４番１４	2904000160709-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県)　－ 4	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　中村　世明

鑑定評価額	8,920,000 円	１㎡当たりの価格	34,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市三潴町田川字中原５２番７外			②地積（㎡）	260 ( )	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) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南東5 m 市道	水道	三潴500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　250 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５．０m市道　交通施設：三潴駅　北西方500 m　法令規制：（都）　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成戸建住宅地で特段の変動要因は見受けられず、今後もこのような利用状況が当分の間、続くものと予測する。		

(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　34,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外の住宅地域。主たる需要者は、久留米市中心部や福岡市、福岡県南部の企業、事業所に勤務するサラリーマン世帯が中心となる。久留米市中心部に比べ相対的な割安感により、住宅地の需要は底堅く地価も上昇傾向にある。需要の中心的な価格は土地２６０㎡で８百万円台後半、新築戸建住宅で３千万円程度にあるものと思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、既成の戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　34,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は約２９．６万人であるが、直近５年間では微減傾向にある。金利は上昇傾向にあり、建築費も高騰している。 地域要因：南部の西鉄天神大牟田線沿線では、相対的な割安感による需要が認められる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 514	久留米市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		(都) (70,200)
b	久留米８Ｃ - 517	久留米市		更地	( )	袋地等	東6.2 m市道		(都) ２低専 (60,80) 高さ制限１０m
c	久留米８Ｃ - 522	久留米市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		(都) (70,200)
d	久留米８Ｃ - 723	久留米市		建付地	( )	台形	東6.2 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	( ) 35,528	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	35,670	100 / [98.0]	36,398	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	36,400
b	( ) 43,056	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	43,659	100 / [126.5]	34,513		34,500
c	( ) 37,583	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	37,808	100 / [111.0]	34,061		34,100
d	( ) 44,240	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	44,328	100 / [129.6]	34,204		34,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +21.0 / 行政 -2.0 / その他 +10.0		
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +35.0 / 行政 -10.0 / その他 +10.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**34,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家が殆どの戸建住宅地域で、転勤等で戸建住宅の一棟貸しの賃貸が稀に見られる程度で、賃貸市場が未成熟のため収益還元法は採用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市三潴町田川字中原５２番７	2904000305256-0000
2	久留米市三潴町田川字中原５５番１０	2904000305268-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県)　－ 5	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　渡邉　悟

鑑定評価額	5,390,000 円	１㎡当たりの価格	14,800 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 １日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市藤山町字ワリコ１０３７番	②地積（㎡）	364 ( )	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	「調区」(70,200)（その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 1	中小規模の一般住宅、農家住宅等が混在する周辺に空地の多い住宅地域	北西5.3 m 市道	水道	西鉄久留米6.2 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	農家住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．３m市道	交通施設	西鉄久留米駅　南東方 6.2 km	法令規制	「調区」(70,200)

⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域で農家住宅を中心に、一般住宅も混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は微増傾向で推移するものと予測される。

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 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、久留米市及び隣接する広川町の市街化調整区域の戸建住宅、農家住宅等が見られる住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人等。当地域は市街化調整区域で、旧来から形成された農家住宅地域であるため、住宅需要は限定的である。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。自用目的での取引が中心な事から賃貸市場は未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性を有する。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　14,800 円／㎡

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

②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調である。

地域要因：市街化調整区域の農家住宅地域で需要はやや弱いものの、地価は安定して推移している。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 940	久留米市		更地	( )	長方形	東6 m市道 北4 m 角地		「調区」 (80,200)
b	広川８Ｃ - 1204	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北西7 m町道		(都) (70,200)
c	久留米８Ｃ - 516	久留米市		貸家建付地	( )	長方形	南東10.2 m市道		(都) (70,200)
d	久留米８Ｃ - 907	久留米市		建付地	( )	長方形	南5 m市道		１中専 (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	( ) 14,178	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	13,765	100 / [91.7]	15,011	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	15,000
b	( ) 14,768	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,768	100 / [101.8]	14,507		14,500
c	( ) 19,441	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	19,558	100 / [127.2]	15,376		15,400
d	( ) 14,097	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,125	100 / [98.9]	14,282		14,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -1.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -11.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**14,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市藤山町字ワリコ１０３７番	2904000135868-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県)　－ 6	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　川村　勇人

鑑定評価額	30,100,000 円	１㎡当たりの価格	101,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18日	(６)路線価	[令和 8年1月]	81,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	久留米市諏訪野町字松田２１０３番４		②地積(㎡)	298 ( )	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
	台形 1.5：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米1.1 km

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：４．５m市道	交通施設：西鉄久留米駅　南東方 1.1 km
		法令規制：１住居 (60,180)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、底堅い住宅需要から、当面は上昇傾向で推移すると予測する。		

(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	101,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	62,700 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、久留米市及び隣接町等の住宅地域の圏域。需要者は、久留米市等に通勤する個人エンドユーザーが主体である。税制等の住宅取得に有利な環境を背景に、久留米市中心部等に近い利便性に優れる住宅地の需要は底堅い状態であるが、建築費や足元の金利上昇傾向の影響を受けて、地価は上昇傾向が鈍化している。土地は総額で２０００万円半ば程度、新築戸建で総額４０００万円半ば程度までが需要中心である。
(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、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県) － 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 97,500 円／㎡	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	[100.0] / 100	101,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 -1.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 99,000 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、久留米市の宅地需要はやや弱めの動きが見られるものの、依然として底堅い。
地域要因	中心部に近い利便性に優れる住宅地として住宅需要が多いエリアであるが、上記要因に加え、総額の観点から上昇傾向が鈍化した。
個別的要因	個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 612	久留米市		建付地	( )	袋地等	東6.1 m市道		１住居 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 803	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.2 m市道		１中専 (60,168)
c	久留米８Ｃ - 930	久留米市		更地	( )	長方形	西6.3 m市道		１中専 (60,200)
d	久留米８Ｃ - 1035	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東5.5 m 角地		１住居 (70,200)
e	久留米８Ｋ - 216	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.1 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区

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	( ) 70,430	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	89,534	100 [93.6]	95,656	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	95,700
b	( ) 71,425	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,425	100 [76.0]	97,928		97,900
c	( ) 84,703	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	86,566	100 [86.1]	100,541		101,000
d	( ) 110,683	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	112,919	100 [110.3]	102,374		102,000
e	( ) 87,728	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,658	100 [84.2]	106,482		106,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.47	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.17	街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**101,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,114,196	1,161,620	3,952,576	3,323,220	629,356	(0.9792) 616,265	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	18,674,697 円 (62,700 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 (㎡)
共同住宅	140.00	ＬＳ　２Ｆ	280.00

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
１住居	60 %	200 %	180 %	298 ㎡	21.0 m× 13.0 m	前面道路： 市道 4.5 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＬＤＫ（約４７㎡）６戸を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段であるため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,500	210,000	1.0 1.0	210,000 210,000
2 ～ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,530	214,200	1.0 1.0	214,200 214,200
～								
～								
～								
計		280.00	100.0	280.00		424,200		424,200 424,200

⑨年額支払賃料	424,200 円 × 12ケ月 ＝	5,090,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	180,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		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（%））	5,090,400 円 × 5.0 % ＋ 180,000 円 × 5.0 % ＝	263,520 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,006,880 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	424,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,030 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 424,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	103,286 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	5,114,196 円 (17,162 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,564 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,530 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	228,400 円	57,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	263,520 円	5,270,400 × 5.0 %
③公租公課	土地 70,200 円	査定額
	建物 485,300 円	57,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	57,100 円	57,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	57,100 円	57,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,161,620 円 (3,898 円／㎡)	(経費率 22.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(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	57,100,000 円	198,000 円／㎡× 280.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,323,220 円 (11,152 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,114,196 円
②総費用	1,161,620 円
③純収益　①－②	3,952,576 円
④建物等に帰属する純収益	3,323,220 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	629,356 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	616,265 円 (2,068 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.3 %

18,674,697 円　(62,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市諏訪野町字松田２１０３番４	2904000064384-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24日提出
久留米(県)　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県)　－７	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　渡邉　悟

鑑定評価額	19,300,000 円	１㎡当たりの価格	87,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　１日	(６)路線価	[令和 8年1月]	68,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24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	久留米市南４丁目２０８番１５「南４－１６－２３」			②地積（㎡）	221 (　　)	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	１中専 (60,200)
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	花畑2.5 km	（その他） (60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、北　90ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 ｍ、　奥行　約　18 ｍ、　規模　220 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ４．０m市道	交通施設	花畑駅　南東方2.5 km	法令規制 １中専 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした閑静な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの良好な居住環境が維持されていくものと予測される。						

(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　87,900 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　60,700 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、南地区を中心に、その周辺の住宅地域にも及ぶものと判断される。需要者は周辺居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心としては標準的画地（２２０㎡）で土地総額２０００万円前後である。区画整然とした閑静な居住環境が形成されており、住宅需要は堅調に推移している。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し説得力を有する。収益価格は収益性を反映する価格であるが、賃料の遅行性や想定要素が多いこと等から、相対的な信頼性はやや劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地　□標準地 標準地番号 久留米　－ 13	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 101,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[100.0]	100/[119.5]	[101.0]/100	87,100		準　交通 0.0	域　交通 +3.0
								化　環境 0.0	要　環境 +16.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県)　－ 17	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 97,500 円／㎡	[105.6]/100	100/[100.0]	100/[119.5]	[101.0]/100	87,000		準　交通 0.0	域　交通 +3.0
								化　環境 0.0	要　環境 +16.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　84,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調である。
	②変動率　年間　+3.8 %　半年間　%		（地域要因）各種店舗等が建ち並ぶ上津バイパス背後の住宅地域であり、住宅地としての人気は高い。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 805	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	東4.6 m市道		１中専 (60,184)
b	久留米８Ｃ - 806	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5.3 m市道		１中専 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 803	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.2 m市道		１中専 (60,168)
d	久留米８Ｃ - 619	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m県道 東6 m 角地		準住居 (60,200)
e	久留米８Ｃ - 612	久留米市		建付地	( )	袋地等	東6.1 m市道		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	( ) 85,950	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	87,583	100 / [101.0]	86,716	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 [101.0] / 100	87,600
b	( ) 77,630	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	78,794	100 / [93.6]	84,182		85,000
c	( ) 71,425	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	74,425	100 / [85.9]	86,641		87,500
d	( ) 99,404	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	99,109	100 / [111.4]	88,967		89,900
e	( ) 70,430	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	89,534	100 / [103.8]	86,256		87,100

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 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.47	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**87,900** 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／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,371,193	927,708	3,443,485	2,991,480	452,005	(0.9792) 442,603	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	13,412,212 円 (60,700 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 (㎡)
共同住宅	120.00	ＬＳ　２Ｆ	240.00

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
１中専	60 %	200 %	160 %	221 ㎡	12.5 m× 18.0 m	前面道路： 市道 4.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階～２階：共同住宅（専有面積約３０㎡）	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,600	192,000	2.0	384,000
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,590	190,800	2.0	381,600
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		382,800		765,600

⑨年額支払賃料	382,800 円 × 12ケ月 ＝	4,593,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により十分担保されているため	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（%））	4,593,600 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	229,680 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,363,920 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	765,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	7,273 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,371,193 円 (19,779 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 （ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,593 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,590 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	205,600 円	51,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	137,808 円	4,593,600 × 3.0 %
③公租公課	土地 44,600 円	査定額
	建物 436,900 円	51,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	51,400 円	51,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,400 円	51,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	927,708 円 (4,198 円／㎡)	(経費率 21.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(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	51,400,000 円	208,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,991,480 円 (13,536 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,371,193 円
②総費用	927,708 円
③純収益　①－②	3,443,485 円
④建物等に帰属する純収益	2,991,480 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	452,005 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	442,603 円 (2,003 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

13,412,212 円 (60,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市南４丁目２０８番１５	2904000096843-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県)　－８	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　山﨑　晃尚

鑑定評価額	141,000,000 円	１㎡当たりの価格	135,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　14日	(６)路線価	[令和　8年1月]	105,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市諏訪野町字下蕎麦田２３７８番３２			②地積（㎡）	1,043 (　　)	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	１住居 (60,200) 準防
	長方形 1：2.5	共同住宅 ＲＣ ６	中高層マンションが多い交通至便な住宅地域	南東6 ｍ 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米800 ｍ	（その他） (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	中高層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 ｍ、奥行　約　50 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	６m市道	交通施設	西鉄久留米駅南東方800 ｍ	法令規制 １住居 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	西鉄久留米駅の徒歩圏で特段の変動要因は見受けられず、今後も同様の利用の状況が続くものと予測する。市内中心部にあってはマンション適地は乏しく、立地条件が良い開発素地への需要は多い。						

(3)最有効使用の判定	中高層共同住宅地		(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　137,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　93,900 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は市内中心部及びその周辺に位置し、賃貸共同住宅やマンションが見られる住宅地域である。主たる需要者は賃貸共同住宅等の保有を目的とする不動産投資家や不動産業者であるが、マンション開発業者も需要者に含まれる。近隣地域は西鉄久留米駅の徒歩圏に位置し住宅地として人気が高く、底堅い不動産需要が継続している。取引される規模にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は市内中心部やその周辺の取引事例を採用のうえ、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 久留米(県)　－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +35.0 行政 +31.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 248,000 円／㎡	[104.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [187.5]	[100.0] / 100	136,000			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　129,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度。建築費高騰等の懸念材料もあり、地価は上昇幅を縮小しつつある。
	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：西鉄久留米駅への接近性が優れ、旧来から賃貸共同住宅や分譲マンションが見られ、周辺地域では収益物件の取引が散見される。
	②変動率　年間　+4.7 %　半年間　%		個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 1014	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.2 m市道		商業 (90,252) 駐車場整備地区
b	久留米８Ｃ - 1035	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東5.5 m 角地		１住居 (70,200)
c	久留米８Ｃ - 1006	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	南5 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区
d	久留米８Ｃ - 639	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１住居 (60,160)
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	( ) 188,118	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	198,464	100 [141.3]	140,456	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	140,000
b	( ) 110,683	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	112,919	100 [84.1]	134,268		134,000
c	( ) 88,744	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [95.0]	95,657	100 [68.6]	139,442		139,000
d	( ) 89,528	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,334	100 [67.4]	134,027		134,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.69	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +25.0 / 行政 +11.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.17	街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.24	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -30.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -25.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　137,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	41,365,713	9,335,747	32,029,966	28,675,400	3,354,566	(0.9630) 3,230,447	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	97,892,333 円 (93,900 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	410.00	ＲＣ　6 Ｆ	2,070.00

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
１住居 準防	70 %	200 %	200 %	1,043 ㎡	19.8 m× 52.9 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階はエントランスと駐車場、２階以上は２ＬＤＫの共同住宅	⑦有効率の理由	94.1 %	同種建物としては標準的。ＥＶ機械室レス。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	エントランス	20.00						
2 ～ 4	共同住宅	410.00	95.0	389.50	1,750	681,625	1.0 1.0	681,625 681,625
5 ～ 6	共同住宅	410.00	95.0	389.50	1,800	701,100	1.0 1.0	701,100 701,100
～								
～								
計		2,070.00	94.1	1,947.50		3,447,075		3,447,075 3,447,075

⑨年額支払賃料	3,447,075 円 × 12ケ月 ＝	41,364,900 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	別途共益費を授受する慣行はない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 15 台×12ケ月＋ ＝	1,260,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されるため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	41,364,900 円 × 5.0 % ＋ 1,260,000 円 × 5.0 % ＝	2,131,245 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		40,493,655 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,447,075 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	32,747 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(4 年)　運用利回り(1.00 %) 3,447,075 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	839,311 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	41,365,713 円　(39,660 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　3 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	2,132,000 円	533,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	1,278,747 円	42,624,900 × 3.0 %
③公租公課	土地 328,500 円	査定額
	建物 4,530,500 円	533,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	533,000 円	533,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	533,000 円	533,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	9,335,747 円 (8,951 円／㎡)	(経費率 22.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(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	533,000,000 円	250,000 円／㎡× 2,070.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	28,675,400 円 (27,493 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	41,365,713 円
②総費用	9,335,747 円
③純収益 ①－②	32,029,966 円
④建物等に帰属する純収益	28,675,400 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,354,566 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,230,447 円 (3,097 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

97,892,333 円 (93,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市諏訪野町字下蕎麦田２３７８番３２	2904000065215-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県)　－ 9	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　岩城　雅俊

鑑定評価額	12,500,000 円	１㎡当たりの価格	78,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[令和 8年1月]	63,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市野中町字井手口７９７番４外			②地積(㎡)	160 ( )	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	１住居 (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ ２	一般住宅のほかアパート等も介在する既成住宅地域	東6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　90ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　13 m、規模　160 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：６．０m市道	交通施設：西鉄久留米駅　東方 1.7 km　／　法令規制：１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、利便性が比較的高く需要が堅調であることから緩やかな上昇基調で推移するものと予測される。		

(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　78,200　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	同一需給圏は久留米市郊外の住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する一次取得者である。近隣地域は、最寄バス停、商店等に比較的近く交通利便性において市場優位であることから需要は高く、ミニ分譲開発も多く認められ地価上昇傾向にある。取引価格に大きなバラツキがあるものの、需要の中心となる価格帯は、新築の土地建物で総額３５～４５百万円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格であるが、近隣地域は収益物件が認められるものの、近年の建築費の高騰及び金利上昇等による影響を受け、マイナス評価となり算定することが出来なかった。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、指定基準地との均衡にも留意して上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県) － 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -3.0／交通 0.0／環境 +36.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 97,500 円／㎡	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [131.9]	[100.0] / 100	78,100			

(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 78,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：建築費の高騰、金利上昇等の影響により、上昇圧力に鈍化傾向が認められるものの、地価は物価高等を背景に依然上昇傾向にある。
			地域要因：郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。各種の生活利便施設等に比較的近く土地需要は堅調である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 1020	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m道路		準工 (60,200) 特別用途地区
b	久留米８Ｋ - 216	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.1 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区
c	久留米８Ｃ - 1031	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	東6 m市道 北4.1 m 南3.6 m 三方路		１中専 (70,200)
d	久留米８Ｃ - 1017	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	東8.4 m市道 北4.6 m 角地		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	( ) 66,700	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	66,833	100 / [92.2]	72,487	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	72,500
b	( ) 87,728	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	89,658	100 / [107.8]	83,171		83,200
c	( ) 76,246	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	75,284	100 / [98.7]	76,276		76,300
d	( ) 74,073	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	73,419	100 / [90.9]	80,769		80,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.21	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.14	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　78,200 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	当該地域は、久留米市郊外の住宅地域であり、建築費高騰等によるコスト上昇分を貸室の賃料に転嫁することが困難な状況にある。また、金利上昇等を背景に投資マインドも低下している。こうした市場環境を反映し、収益還元法を適用したものの、純収益がマイナスとなり、収益価格は算定できなかった。
□ 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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市野中町字井手口７９７番４	2904000059772-0000
2	久留米市野中町字井手口７９９番３	2904000059782-0000
3	久留米市野中町字井手口８０３番２	2904000059795-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県)　－ 10	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　中村　世明

鑑定評価額	13,800,000 円	１㎡当たりの価格	34,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市荒木町荒木字出水の上１９１７番２９			②地積（㎡）	396 （　　）	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	１低専 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	東4.5 m 市道	水道、下水	荒木1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　180ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．５m市道	交通施設	荒木駅　南東方1.8 km	法令規制	１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	久留米市の郊外に位置する既存の戸建住宅地域で、特段の変動要因はなく、当分の間このような利用状況が続くものと予測する。						

(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　34,900　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需要給圏は久留米市南部を中心に久留米市郊外の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は久留米市や福岡都市圏に勤務する給与所得者を中心に形成されているものと考える。最寄り駅まで遠く地積も約４００㎡で、取引価格水準は安定していない。取引の中心となる価格帯は土地で１千万円台中盤にあるものと考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 34,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.8]	[100.0] / 100	35,100		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　+2.0 域　交通　+8.0 要　環境　-13.0 因　行政　+2.0 　その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	久留米市の人口は約２９．６万人であるが、直近５年間では微減傾向にある。金利は上昇傾向にあり、建築費も高騰している。
			（地域要因）	市域南部の西鉄天神大牟田線沿線では、画地面積が広く、相対的な割安感による需要が認められる。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 702	久留米市		建付地	( )	長方形	東6.1 m道路		「調区」(60,200)
b	久留米８Ｃ - 718	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	西6.1 m道路		「調区」(60,200)
c	久留米８Ｃ - 717	久留米市		更地	( )	台形	北東6.5 m道路		１住居(60,200)
d	久留米８Ｃ - 713	久留米市		建付地	( )	長方形	南6.1 m道路		「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	( ) 36,766	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	36,913	100 / [110.4]	33,436	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	33,400
b	( ) 38,816	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	38,894	100 / [111.4]	34,914		34,900
c	( ) 41,317	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	42,245	100 / [122.5]	34,486		34,500
d	( ) 39,748	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	39,748	100 / [108.2]	36,736		36,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +12.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +12.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +6.0 / 行政 +2.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +13.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**34,900** 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が殆どの住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、収益還元法の適用は困難であった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市荒木町荒木字出水の上１９１７番２９	2904000188152-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県)　－ 11	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　渡邉　悟

鑑定評価額	10,700,000 円	１㎡当たりの価格	46,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　１日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市上津町字蔵の町１８１７番６	②地積（㎡）	232（　　）	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	１低専 (50,80)　（その他）
台形 1：1	住宅 W 2	一般住宅の中に農地も見られる住宅地域	南4 m 市道	水道、下水	西鉄久留米3.9 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　15ｍ、西　100ｍ、南　60ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地

③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	４．０m市道	交通施設	西鉄久留米駅　南東方 3.9 km	法令規制	１低専 (50,80)

⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、需要に対する新型コロナの収束とともに上昇傾向で推移するものと予測される。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　46,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は久留米市南部の住宅地域。需要者の中心は久留米市内及び筑後地区に通勤する一般所得者層である。当地域は、小学校、各種商業施設等に近く立地条件において市場優位性を有する事から、需要は底堅く地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は土地のみで８００～１２００万円、新築戸建分譲で３０００～４０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より求められた価格であり市場性を反映し説得力を有する。なお、自己使用建物が支配的な久留米市郊外の既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、市場の動向等に留意し、上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　45,800 円／㎡

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

②変動率　年間　+1.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調である。

（地域要因）久留米市郊外の住宅地域であるが、国道３号に程近く、生活利便性は比較的良好である。

（個別的要因）個別的要因に変動要因は見当たらない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 605	久留米市		建付地	( )	袋地等	東3.6 m市道		１中専 (60,160)
b	久留米８Ｃ - 617	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	東7.4 m市道 北5 m 角地		準工 (70,200) 特別用途地区
c	久留米８Ｃ - 213	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	南5.3 m市道		準住居 (60,200)
d	広川８Ｃ - 1216	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北西7 m私道 北東7 m 南東6 m 三方路		(都) (80,200)
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	( ) 56,104	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	62,899	100 / [132.5]	47,471	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	47,500
b	( ) 53,281	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	52,350	100 / [115.9]	45,168		45,200
c	( ) 35,409	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [98.0]	45,616	100 / [97.4]	46,834		46,800
d	( ) 33,018	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	31,843	100 / [67.9]	46,897		46,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +30.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +5.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -34.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　46,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己使用建物が支配的な久留米市郊外の既存住宅地で、賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市上津町字蔵の町１８１７番６	2904000117925-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県)　－ 12	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　岩城　雅俊

鑑定評価額	53,800,000 円	１㎡当たりの価格	137,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[令和 8年1月]	105,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城南町７番１７				②地積（㎡）	393 ( )	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		１住居 (60,200) 準防 （その他） (70,200)
長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い交通至便で閑静な住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	久留米400 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	６．０m市道	交通施設	久留米駅　北東方400 m	法令規制	１住居 (70,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。地価水準は、利便性が高く需要が堅調であることから上昇傾向で推移するものと予測される。							

(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	138,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	102,000 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	同一需給圏は久留米市中心部に位置する住宅地の範囲である。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する一次取得者である。近隣地域は、久留米市中心部に位置し、交通利便性が高いことから需要が旺盛で、ミニ分譲開発、マンション建設等が認められ、地価上昇基調にある。既存住宅地域で、取引事例が少ないことや、規模により取引価格が大きく異なるため、需要の中心となる価格帯は一概に求めることが出来ない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心的であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡にも留意して上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 久留米(県) － 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 97,500 円／㎡	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.4]	[100.0] / 100	137,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 -4.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　132,000 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+3.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：建築費の高騰、金利上昇等の影響により、上昇圧力に鈍化傾向が認められるものの、地価は物価高等を背景に依然上昇傾向にある。

地域要因：地域内に特段の変動要因は認められない。当該地域は最寄駅徒歩圏の住宅地域で、生活利便施設等にも近く、土地需要は堅調である。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 13	久留米市		更地	( )	長方形	南東18 m市道 北10 m 角地		２住居 (70,200)
b	久留米８Ｃ - 1016	久留米市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		２住居 (70,200)
c	久留米８Ｃ - 18	久留米市		更地	( )	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400)
d	久留米８Ｃ - 1037	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	東8 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
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	( ) 129,790	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	129,172	100 / [93.9]	137,563	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	138,000
b	( ) 149,516	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	153,403	100 / [110.4]	138,952		139,000
c	( ) 115,794	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	117,762	100 / [86.2]	136,615		137,000
d	( ) 128,468	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	130,652	100 / [94.9]	137,673		138,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.64	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -12.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -11.0 行政 0.0 / その他 +10.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　138,000 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	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	6,331,128	1,350,700	4,980,428	3,625,860	1,354,568	(0.9792) 1,326,393	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	40,193,727 円 (102,000 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 (㎡)
共同住宅	160.00	ＬＳ　２Ｆ	320.00

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
１住居 準防	70 %	200 %	200 %	393 ㎡	21.0 m× 19.0 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２階建てメゾネットタイプ（８０㎡）の住宅４戸を想定した	⑦有効率の理由	100.0 %	メゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	160.00	100.0	160.00	1,600	256,000	1.0 1.0	256,000 256,000
2 ～ 2	住宅	160.00	100.0	160.00	1,600	256,000	1.0 1.0	256,000 256,000
～								
～								
～								
計		320.00	100.0	320.00		512,000		512,000 512,000

⑨年額支払賃料	512,000 円 × 12ケ月 ＝	6,144,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	8,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	384,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	6,144,000 円 × 5.0 % ＋ 384,000 円 × 5.0 % ＝	326,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,201,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	512,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,864 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(4 年)　運用利回り(1.00 %) 512,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	124,664 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	6,331,128 円　(16,110 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,636 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　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	249,200 円	62,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	326,400 円	6,528,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 121,000 円	査定額
	建物 529,500 円	62,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	62,300 円	62,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	62,300 円	62,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,350,700 円 (3,437 円／㎡)	(経費率 21.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(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	62,300,000 円	189,000 円／㎡× 320.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,625,860 円 (9,226 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	6,331,128 円
②総費用	1,350,700 円
③純収益 ①－②	4,980,428 円
④建物等に帰属する純収益	3,625,860 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,354,568 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,326,393 円 (3,375 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

40,193,727 円 (102,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市城南町７番１７	2904000166951-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県)　－ 13	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　諸岡　賢一

鑑定評価額	10,200,000 円	１㎡当たりの価格	64,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	51,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	久留米市津福本町字寺山９３８番１０		②地積（㎡）	159 ( )	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
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	西4.7 m 市道	水道、ガス、下水	聖マリア病院前500 m

１住居
(60,200)
（その他）
(60,188)

(2)近隣地域	①範囲	東　160ｍ、西　110ｍ、南　210ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　14 m、規模　150 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：西４．７m市道 / 交通施設：聖マリア病院前　北西方 500 m / 法令規制：１住居 (60,188)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく当面は現状程度で推移するものと予測する。駅やバス停まで徒歩圏内にあるなど交通接近条件に優り、住宅地需要は堅調に推移している。地価は引き続き安定的に推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	26,300 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄久留米駅を主とする久留米市中心部に比較的近接する住宅地域。典型的な需要者は、主に久留米市内に通勤するサラリーマン等の第一次取得者である。当該地域は、駅や商業施設等の生活利便施設への接近性に優れ、これらの良好な住環境を背景に津福地区は市内でも不動産取引が多い地域である。住宅地にかかる需要は旺盛で、地価は上昇傾向が続いている。中心価格帯は１６０㎡程度の土地のみで１，１００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性を有する取引事例から試算しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は共同住宅も存することから賃貸を想定した収益還元法を適用したが、自用目的の取引が中心であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていない等もあり収益価格の規範性はやや劣位にある。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考として、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県) － 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 +6.0 / 環境 +53.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 97,500 円／㎡	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [162.2]	[100.0] / 100	63,500			

(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 63,200 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡
	②変動率　年間 +1.3 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況

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

（地域要因）価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。駅やバス停とも近いなど良好な生活利便性を背景に住宅地需要は堅調である。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｋ - 923	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北西4 m私道		１住居 (60,160)
b	久留米８Ｃ - 628	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.6 m市道		１住居 (60,160)
c	久留米８Ｃ - 804	久留米市		建付地	( )	不整形	東4 m市道		１中専 (60,160)
d	久留米８Ｃ - 631	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西5.5 m市道 東3.7 m 二方路		１中専 (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	( ) 61,244	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	61,979	100 / [96.0]	64,561	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	64,600
b	( ) 54,993	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	57,884	100 / [89.9]	64,387		64,400
c	( ) 57,416	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	69,845	100 / [108.8]	64,196		64,200
d	( ) 68,953	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	70,125	100 / [109.3]	64,158		64,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.23	街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.21	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**64,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,743,017	605,672	2,137,345	1,996,260	141,085	(0.9792) 138,150	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	4,186,364 円 (26,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	80.00	ＬＳ　２Ｆ	160.00

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
１住居	60 %	200 %	188 %	159 ㎡	12.5 m× 12.5 m	前面道路： 市道 4.7 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	各階４０㎡の２ＤＫ２戸	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,460	116,800	2.0 1.0	233,600 116,800
2 ～ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,480	118,400	2.0 1.0	236,800 118,400
～								
～								
～								
計		160.00	100.0	160.00		235,200		470,400 235,200

⑨年額支払賃料	235,200 円 × 12ケ月 ＝	2,822,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,822,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	141,120 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,681,280 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	470,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,469 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 235,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	57,268 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,743,017 円 (17,252 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,514 円/㎡ 月額支払賃料 (1,480 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 ２Ｆ 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	137,200 円	34,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	84,672 円	2,822,400 × 3.0 %
③公租公課	土地 23,700 円	査定額
	建物 291,500 円	34,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	34,300 円	34,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	34,300 円	34,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	605,672 円 (3,809 円／㎡)	(経費率 22.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(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	34,300,000 円	208,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	0.0430 × 躯体部分 40 % + 0.0595 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,996,260 円 (12,555 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,743,017 円
②総費用	605,672 円
③純収益 ①－②	2,137,345 円
④建物等に帰属する純収益	1,996,260 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	141,085 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	138,150 円 (869 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

4,186,364 円 (26,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市津福本町字寺山９３８番１０	2904000021895-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県)　－ 14	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　中村　世明

鑑定評価額	19,700,000 円	１㎡当たりの価格	83,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市野伏間１丁目１６０４番２０「野伏間１－１６－２８」			②地積(㎡)	237 ( )	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	１中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	聖マリア病院前2.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　330ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　170ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.5 m、　奥行　約　17.5 m、　規模　240 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：基準方位北 ６．０m市道　／　交通施設：聖マリア病院前駅 南方 2.6 km　／　法令規制：１中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	平成１１年頃に造成分譲された、区画整然とした閑静な戸建住宅地域で、特段の変動要因はなくこのような利用状態が続くものと予測する。		

(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	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　83,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	久留米市南部の戸建住宅地域で、同一需給圏は久留米市内の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、久留米市街地、福岡都市圏に勤務するサラリーマン世帯を中心に形成されている。需要の中心の価格帯は土地２４０㎡で、２千万円程度、新築戸建で３千万台後半の水準にあるものと捉えられる。上津バイパスに近く商業施設利便性が良好なため、地価は上昇傾向にあるものと予測する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、閑静な戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県)　－ 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -3.0／交通 +4.0／環境 +28.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 97,500 円／㎡	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [129.1]	[104.0] / 100	82,900			

(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　82,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は約２９．６万人であるが、直近５年間では微減傾向にある。金利は上昇傾向にあり、建築費も高騰している。
			地域要因：上津・藤光地区整備計画があり、地域内の居住環境は良好である。また上津バイパス背後に位置し生活利便性は高い。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 911	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道 南6 m 角地		「調区」 (70,100)
b	久留米８Ｃ - 924	久留米市		建付地	( )	長方形	南6 m市道 東6 m 北6 m 三方路		「調区」 (70,100)
c	久留米８Ｃ - 926	久留米市		更地	( )	不整形	北東6.5 m市道		「調区」 (60,100)
d	久留米８Ｃ - 922	久留米市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		「調区」 (60,100)
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	( ) 68,057	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	66,273	100 / [84.5]	78,430	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	81,600
b	( ) 71,006	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	68,166	100 / [84.5]	80,670		83,900
c	( ) 67,035	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	71,276	100 / [90.9]	78,411		81,500
d	( ) 68,668	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	68,805	100 / [84.5]	81,426		84,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -8.0 行政 -10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -8.0 行政 -10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -1.0 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -8.0 行政 -10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　83,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	閑静な戸建住宅地域であり、賃貸市場が極めて未成熟のため、収益還元法は採用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市野伏間１丁目１６０４番２０	2904001152356-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県)　－ 15	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　岩城　雅俊

鑑定評価額	11,100,000 円	１㎡当たりの価格	53,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[令和 8年1月]	43,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市京町字７丁目２６４番９外			②地積(㎡)	206 ( )	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	１住居 (60,200) 準防 （その他） (70,168)
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西4.2 m 市道	水道、ガス、下水	久留米500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　210ｍ、西　180ｍ、南　130ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　14 m、規模　210 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：４．２m市道	交通施設：久留米駅　西方500 m　法令規制：１住居 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、旧来からの既存住宅地域であり、特に大きな変動要因は無く、当面は現状のとおり推移するものと判断される。地価水準は、大きな需要の増減も認められず横這い傾向で推移するものと予測される。		

(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　53,700　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	同一需給圏は最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地がその範囲である。需要の中心は、当該地域に地縁的選好性を有する一次取得者である。近隣地域はＪＲ久留米駅から徒歩圏にあり交通接近条件に優れるものの、旧来からの住宅地で、街路条件及び住環境等において市場劣後していることから地価の上昇圧力は弱く横ばい傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引が極端に少ないエリアであるものの、新築の土地建物で総額３５～４５百万円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格であるが、近隣地域は収益物件が認められるものの、近年の建築費の高騰及び金利上昇等による影響を受け、マイナス評価となり算定することが出来なかった。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、前年価格についての価格形成要因の変動等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 53,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：建築費の高騰、金利上昇等の影響により、上昇圧力に鈍化傾向が認められるものの、地価は物価高等を背景に依然上昇傾向にある。
			地域要因：地域内に特段の変動要因は認められない。当該地域は最寄駅徒歩圏内であるが住環境等において市場劣後し、需要は弱含みである。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｋ - 514	久留米市		更地	( )	長方形	西5.5 m市道 南3 m 角地		準工 (70,200) 特別用途地区
b	久留米８Ｋ - 821	久留米市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		１中専 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 1009	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北西5.9 m市道		準住居 (90,200)
d	久留米８Ｃ - 1012	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北10.9 m市道		準工 (67,200) 特別用途地区
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	( ) 48,018	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	48,018	100 / [90.7]	52,942	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	52,900
b	( ) 53,793	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	54,331	100 / [97.9]	55,496		55,500
c	( ) 60,500	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	60,500	100 / [113.3]	53,398		53,400
d	( ) 54,020	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	54,020	100 / [101.7]	53,117		53,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0	
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0
			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 0.00	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 +2.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**53,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	当該地域は、久留米市郊外の住宅地域であり、建築費高騰等によるコスト上昇分を貸室の賃料に転嫁することが困難な状況にある。また、金利上昇等を背景に投資マインドも低下している。こうした市場環境を反映し、収益還元法を適用したものの、純収益がマイナスとなり、収益価格は算定できなかった。					
□ 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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市京町字七丁目２６４番６	2904000013748-0000
2	久留米市京町字七丁目２６４番９	2904000013750-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所　九州支社
久留米(県)　－ 16	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　中野　貢一

鑑定評価額	16,100,000 円	１㎡当たりの価格	61,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市津福本町字才五郎１６９３番１１３外	②地積（㎡）	264 （　　）	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	１低専 (50,80) （その他）
正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6.5 m 市道	水道、下水	津福750 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　110ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　260 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位　北６．５m　市道	交通施設	津福駅　南方750 m	法令規制	１低専 (50,80)
⑤地域要因の将来予測	区画整然とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。住環境や利便性も概ね良好な地域であることから、地価は緩やかな上昇基調にて推移していくもの予測される。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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	61,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、久留米市南西部に形成された西鉄沿線の住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマンが中心となる。当地域は津福駅徒歩圏に存し、利便性及び住環境も良好であるため、需要は堅調であり、地価は上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、概ね坪２０万円前後であると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、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。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、周辺地価動向等も踏まえ、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　59,500 円／㎡

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

②変動率　年間　+2.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。
地域要因	地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 503	久留米市		更地	( )	長方形	南西5.3 m市道 北西6 m 角地		「調区」 (70,100)
b	久留米８Ｃ - 616	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.4 m市道 北4.4 m 準角地		準住居 (70,176)
c	久留米８Ｃ - 623	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南4.1 m市道		１住居 (60,164)
d	久留米８Ｃ - 617	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	東7.4 m市道 北5 m 角地		準工 (70,200) 特別用途地区
e	久留米８Ｃ - 638	久留米市		更地	( )	袋地等	東4 m市道		１住居 (60,160)

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	( ) 46,274	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	46,002	100 [78.3]	58,751	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 [101.0] 100	59,300
b	( ) 77,435	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	76,828	100 [126.1]	60,926		61,500
c	( ) 45,096	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	45,502	100 [77.6]	58,637		59,200
d	( ) 53,281	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	52,350	100 [86.1]	60,801		61,400
e	( ) 42,961	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [80.0]	54,346	100 [91.2]	59,590		60,200

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 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -15.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**61,000** 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	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市津福本町字才五郎１６９３番１１３	2904000024550-0000
2	久留米市津福本町字才五郎１６９３番１１４	2904000024551-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県)　－ 17	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　諸岡　賢一

鑑定評価額	22,600,000 円	１㎡当たりの価格	103,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	81,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市諏訪野町字鞍打１７４４番６外			②地積(㎡)	219 ( )	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	１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	東4 m 市道	水道、ガス、下水	花畑1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　100ｍ、南　120ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　12 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．０m市道　交通施設：花畑駅　南西方1.1 km　法令規制：１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はない。駅やスーパー等との接近条件に優り、生活利便性が高いことから、住宅地需要は堅調で地価は今後も安定的に推移するものと予測する。		

(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	105,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	64,600 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、西鉄久留米駅を主とする久留米市中心部に近接する利便性の高い住宅地域。典型的な需要者は、久留米市及び福岡市に通勤するサラリーマン等の第一次取得者である。特急停車駅である駅や小学校、商業施設等の生活利便施設への接近性に優れ、優位な立地条件を背景に住宅地にかかる需要は旺盛で、地価は上昇傾向が続いている。中心価格帯は２００㎡程度の土地のみで２，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性を有する取引事例から試算しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は共同住宅も存することから賃貸を想定した収益還元法を適用したが、自用目的の取引が中心であり、また試算に当たり想定項目が多いこと等もあり収益価格の規範性はやや劣位にある。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 97,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 久留米 － 13 公示価格 101,000 円／㎡ ②変動率 年間 +5.6 % 半年間 +2.0 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、建築費や人件費の高騰、金利上昇等先行きにかかる不透明感から取引件数は不安定である。
			地域要因：徒歩圏の最寄駅は特急停車駅でもあり、その他利便施設との距離も近い。良好な居住環境を背景に住宅地需要は堅調である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 806	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5.3 m市道		１中専 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 803	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.2 m市道		１中専 (60,168)
c	久留米８Ｃ - 930	久留米市		更地	( )	長方形	西6.3 m市道		１中専 (60,200)
d	久留米８Ｃ - 1008	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南3.8 m私道		準工 (60,200) 特別用途地区
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	( ) 77,630	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,794	100 [72.7]	108,382	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	108,000
b	( ) 71,425	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,425	100 [72.8]	102,232		102,000
c	( ) 84,703	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	86,566	100 [81.6]	106,086		106,000
d	( ) 86,747	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	87,875	100 [83.9]	104,738		105,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0
			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 +0.47	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 -25.0
			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 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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：　105,000 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	既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,988,308	643,520	2,344,788	1,868,220	476,568	(0.9792) 466,655	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	14,141,061 円　(　64,600 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 (㎡)
共同住宅	75.00	ＬＳ　２Ｆ	150.00

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
１住居	60 %	200 %	160 %	219 ㎡	17.0 m× 12.0 m	前面道路： 市道 4.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２階建ての共同住宅を最有効使用と判定した	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,680	126,000	1.0	126,000
2 ～ 2	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,700	127,500	1.0	127,500
～								
～								
～								
計		150.00	100.0	150.00		253,500		253,500

⑨年額支払賃料	253,500 円 × 12ケ月 ＝	3,042,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	4,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	96,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,042,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	152,100 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,985,900 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	253,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,408 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,988,308 円 (13,645 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 （ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,706 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階 ２Ｆ 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	128,400 円	32,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	125,520 円	3,138,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 52,600 円	査定額
	建物 272,800 円	32,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	32,100 円	32,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	32,100 円	32,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	643,520 円 (2,938 円／㎡)	(経費率 21.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(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	32,100,000 円	208,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0582	0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 % 躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,868,220 円 (8,531 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,988,308 円
②総費用	643,520 円
③純収益　①－②	2,344,788 円
④建物等に帰属する純収益	1,868,220 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	476,568 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	466,655 円 (2,131 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.3 %

14,141,061 円　(64,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市諏訪野町字鞍打１７４４番６	2904000063052-0000
2	久留米市諏訪野町字鞍打１７４４番９	2904000063055-0000
3	久留米市諏訪野町字鞍打１７４４番１６	2904000063062-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県)　－ 18	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　中村　世明

鑑定評価額	17,600,000 円	１㎡当たりの価格	75,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市国分町字立割９８５番８外		②地積（㎡）	235 ( )	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
	正方形 １：１	住宅 Ｗ ２	中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南東5.3 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米3.1 km

１中専
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　110ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15.5 m、規模　230 ㎡程度、形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５．３m市道　交通施設：西鉄久留米駅　南東方 3.1 km　法令規制：１中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近年、新興の戸建分譲が比較的多く見受けられる。低金利等の経済情勢によるが、今後もその傾向は続くものと予測する。		

(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	75,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	59,600 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	久留米市南部の戸建住宅地域で、同一需給圏は久留米市内の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、久留米市街地、福岡都市圏に勤務するサラリーマン世帯を中心に形成されている。需要の中心の価格帯は土地２３０㎡で、１千７百万円程度。新築戸建で３千万円台後半の水準にあるものと捉えられる。商業施設利便性が良好なため、地価は上昇傾向にあるものと予測する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものと考える。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県) － 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 97,500 円／㎡	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [137.1]	[100.0] / 100	75,100		街路	0.0	街路	-2.0
								交通	0.0	交通	+6.0
								環境	0.0	環境	+32.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +2.3 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は約２９．６万人であるが、直近５年間では微減傾向にある。金利は上昇傾向にあり、建築費も高騰している。 地域要因：近隣の幹線沿いにスーパーマーケット、ドラッグストア等の立地が進み、生活利便性が向上している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 803	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.2 m市道		１中専 (60,168)
b	久留米８Ｃ - 805	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	東4.6 m市道		１中専 (60,184)
c	久留米８Ｃ - 1020	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m道路		準工 (60,200) 特別用途地区
d	久留米８Ｃ - 1103	久留米市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		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	( ) 71,425	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	74,425	100 / [99.0]	75,177	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	75,200
b	( ) 85,950	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	87,583	100 / [107.0]	81,853		81,900
c	( ) 66,700	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	66,833	100 / [89.2]	74,925		74,900
d	( ) 60,955	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	61,626	100 / [82.4]	74,789		74,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.47	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 +7.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -15.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**75,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,429,065	971,086	3,457,979	2,985,660	472,319	(0.9792) 462,495	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	14,015,000 円 (59,600 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 (㎡)
共同住宅	135.81	ＬＳ　２Ｆ	233.82

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
１中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	15.0 m× 15.5 m	前面道路： 市道 5.3 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１～２階：共同住宅約３８．２７㎡（１ＬＤＫタイプ）	⑦有効率の理由	98.2 %	片廊下式でＰＳのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	116.91	98.2	114.81	1,624	186,451	2.0	372,902
2 ～ 2	共同住宅	116.91	98.2	114.81	1,650	189,437	2.0	378,874
～								
～								
～								
計		233.82	98.2	229.62		375,888		751,776

⑨年額支払賃料	375,888 円 × 12ケ月 ＝	4,510,656 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	小規模建物のため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	4,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	144,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,510,656 円 × 5.0 % ＋ 144,000 円 × 5.0 % ＝	232,733 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,421,923 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	751,776 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	7,142 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,429,065 円 (18,847 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 （ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,653 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	205,200 円	51,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	186,186 円	4,654,656 × 4.0 %
③公租公課	土地 41,100 円	査定額
	建物 436,000 円	51,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	51,300 円	51,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,300 円	51,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	971,086 円 (4,132 円／㎡)	(経費率 21.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(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	51,300,000 円	213,000 円／㎡× 233.82 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,985,660 円 (12,705 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,429,065 円
②総費用	971,086 円
③純収益　①－②	3,457,979 円
④建物等に帰属する純収益	2,985,660 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	472,319 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	462,495 円 (1,968 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

14,015,000 円 (59,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市国分町字立割９８５番８	2904000046335-0000
2	久留米市国分町字立割９８５番１０	2904000046337-0000
3	久留米市国分町字立割９８５番１１	2904000046338-0000
4	久留米市国分町字立割９８５番１２	2904000046339-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）エステート・プランニング
久留米(県)　－ 19	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　吉田　博之

鑑定評価額	13,000,000 円	１㎡当たりの価格	19,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市田主丸町田主丸字下馬場１１０９番６外		②地積（㎡）	679 ( )	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
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南5 m 市道、 西側道	下水	田主丸400 m

（都）　１住居
(60,200)
（その他）
(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　25 m、規模　625 ㎡程度、形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：5m　市道 / 交通施設：田主丸駅　北東方400 m / 法令規制：（都）　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	画地規模が大きい古くからの住宅地域である。周辺のミニ開発による戸建住宅への需要は安定的であるが、当地域は人口減少・豪雨による浸水の影響もあり、今後も需要はやや弱含みで推移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	角地　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　19,100　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市東部の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁的選好性を有する、あるいは久留米市中心部方面へ通勤するエンドユーザーである個人である。市場の中心価格帯は、画地規模が大きい地域であるため、総額は把握しづらいが、単価では１㎡当り２万円弱の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　19,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強くない地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。 （地域要因）人口の減少が続いており、既存の住宅地等の需要は弱く、地価は弱含みで推移している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 5	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道 東3.4 m 角地		(都) (80,200)
b	久留米８Ｃ - 10	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m私道		(都) (70,200)
c	久留米８Ｃ - 22	久留米市		建付地	( )	不整形	西5 m市道 北3 m 角地		(都) (70,200)
d	久留米８Ｃ - 9	久留米市		建付地	( )	不整形	西6.1 m市道		(都) 準住居 (90,200)
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	( ) 21,890	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	21,587	100 / [117.3]	18,403	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 [102.0] / 100	18,800
b	( ) 25,243	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	25,243	100 / [134.8]	18,726		19,100
c	( ) 14,800	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.9]	16,233	100 / [86.0]	18,876		19,300
d	( ) 22,127	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	24,413	100 / [120.5]	20,260		20,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +26.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +39.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +23.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**19,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市田主丸町田主丸字下馬場１１０９番６	2905000003440-0000
2	久留米市田主丸町田主丸字下馬場１１０９番２３	2905000003450-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）エステート・プランニング
久留米(県)　－ 20	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　吉田　博之

鑑定評価額	5,160,000 円	１㎡当たりの価格	8,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市田主丸町地徳字久保２１１２番		②地積（㎡）	645 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 1	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	西4 m 市道	水道、 下水	筑後草野2.9 km

（都）
(70,200)

（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　30 m、規模　600 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：4m　市道 / 交通施設：筑後草野駅　北東方 2.9 km / 法令規制：（都）(70,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	交通利便性が劣る農家住宅を中心とした古くからの住宅地域である。近隣で豪雨による土砂災害が発生したことにより、需要は急激に冷え込んだ。復旧工事は進んだが、地価は依然弱含みで推移していくものと予測する。		

(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　8,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市の東部の農家住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、旧来より地縁的選好性を有する個人であり、外部からの転入は殆どないものと考えられる。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるため総額は把握しづらいが、１㎡当りの単価では、７～９千円程度の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　8,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強くない地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。 地域要因：人口の減少が続いており、既存の住宅地等の需要は弱く、地価は弱含みで推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 19	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	東2 m未舗装道路 北2 m 西2 m 三方路		(都) (70,200)
b	久留米８Ｃ - 8	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3.2 m市道		(都) (70,200)
c	久留米８Ｃ - 7	久留米市		建付地	( )	ほぼ正方形	南4.2 m市道		(都) １住居 (60,168)
d	久留米８Ｃ - 202	久留米市		更地	( )	不整形	東3.2 m道路		「調区」 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 7,069	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	6,964	100 / [86.4]	8,060	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	8,060
b	( ) 8,925	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	8,863	100 / [109.7]	8,079		8,080
c	( ) 6,437	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,386	100 / [82.8]	7,713		7,710
d	( ) 9,896	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	10,417	100 / [124.3]	8,381		8,380
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +12.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -18.0 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 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +22.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　8,000 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	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市田主丸町地徳字久保２１１２番	2905000028201-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）エステート・プランニング
久留米(県)　－ 21	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　吉田　博之

鑑定評価額	3,360,000 円	１㎡当たりの価格	10,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市田主丸町船越字東行徳１２２０番１			②地積（㎡）	314 ( )	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）(70,200)（その他）	
	長方形 1.5：1	住宅 ＲＣ ２	農家住宅と一般住宅が多い古くからの住宅地域	西7 m 県道	－	田主丸3.3 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　50ｍ、南　130ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7m　県道	交通施設	田主丸駅　北東方3.3 km	法令規制 （都）(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	交通利便性はやや劣る農家住宅を中心とした古くからの住宅地域である。豪雨による浸水した地域及びその周辺地域では、人口減少もあり需要は少なく、地価は弱含みで推移していくものと予測する。						

(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	10,700 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、久留米市の東部の農家住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、旧来より地縁的選好性を有する個人であり、外部からの転入は殆どないものと考えられる。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるため総額は把握しづらいが、１㎡当りの単価では、１０～１２千円程度の水準である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,800 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強くない地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。
	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：人口の減少が続いており、既存の住宅地等の需要は弱く、地価は弱含みで推移している。
	②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 19	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	東2 m未舗装道路 北2 m 西2 m 三方路		(都) (70,200)
b	久留米８Ｃ - 8	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3.2 m市道		(都) (70,200)
c	久留米８Ｃ - 7	久留米市		建付地	( )	ほぼ正方形	南4.2 m市道		(都) １住居 (60,168)
d	久留米８Ｃ - 202	久留米市		更地	( )	不整形	東3.2 m道路		「調区」 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 7,069	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	6,964	100 / [66.2]	10,520	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	10,500
b	( ) 8,925	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	8,863	100 / [79.0]	11,219		11,200
c	( ) 6,437	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,386	100 / [62.1]	10,283		10,300
d	( ) 9,896	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	10,417	100 / [97.8]	10,651		10,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -28.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -16.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -36.0 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 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**10,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市田主丸町船越字東行徳１２２０番１	2905000070658-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 22　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
久留米(県)　－ 22	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　齊堂　忠道

鑑定評価額	8,830,000 円	１㎡当たりの価格	26,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市三潴町玉満字中小路の二２１３０番		②地積(㎡)	332 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東4.5 m 市道	水道	犬塚450 m

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　120ｍ、南　70ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　28 m、規模　330 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：４．５m市道 / 交通施設：犬塚駅　東方450 m / 法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	久留米市郊外に存し農家住宅や一般住宅が混在する戸建住宅地域であり、最寄駅へ徒歩圏内である強みから当面の地価は堅調に推移するものと思料される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　26,600　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	同一需給圏は久留米市郊外に存する地域で、特に市の南西部の住宅地において代替・競争関係にある。典型的な需要者は、久留米市中心部や福岡都市圏等に通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。最寄駅までの距離が近い地域等において戸建分譲開発が見られ、既存の住宅地域においても土地需要は堅調に推移している。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格８百万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は久留米市南西部に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、久留米市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +1.0 / 交通 0.0 / 環境 +29.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格　34,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [130.3]	[100.0] / 100	26,300			

(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　26,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。
			地域要因：西鉄天神大牟田線沿線を中心として、農地を造成開発した分譲地等が散見され、既成住宅地も含めて宅地需要は堅調である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 720	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	東2.7 m市道		１住居 (60,160)
b	久留米８Ｃ - 519	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.6 m市道		(都) (70,200)
c	久留米８Ｃ - 707	久留米市		建付地	( )	長方形	東4 m市道		１低専 (50,80)
d	久留米８Ｃ - 525	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.4 m市道		(都) (70,200)
e	久留米８Ｃ - 916	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	東5.3 m市道		「調区」 (70,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 29,212	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,270	100 / [100.9]	29,009	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	29,000
b	( ) 27,452	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	27,699	100 / [100.9]	27,452		27,500
c	( ) 25,816	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	25,816	100 / [97.9]	26,370		26,400
d	( ) 24,867	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,917	100 / [99.0]	25,169		25,200
e	( ) 22,421	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	23,222	100 / [93.1]	24,943		24,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**26,600** 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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市三潴町玉満字中小路の二２１３０番	2904000325346-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 23　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県)　－ 23	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　山﨑　晃尚

鑑定評価額	7,550,000 円	１㎡当たりの価格	35,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 14日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市北野町今山字下四本木８３０番７		②地積 (㎡)	214 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域	東4.5 m 市道	水道、 下水	北野250 m

（都）　１住居
(60,200)
（その他）
(60,180)

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　16 m、規模　210 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．５m市道　交通施設：北野駅北西方250 m　法令規制：（都）　１住居 (60,180)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。北野駅への接近性に優れ、旧北野町の中では底堅い需要があり、地価は安定的に推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　35,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、旧北野町のほか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主な需要者は、市内中心部や県南各事業所へ通勤する給与取得者といえる。北野駅周辺では駅接近性の良さからミニ開発が断続的に行われ、域外からの転入も見受けられる。需要の中心となる価格帯は土地で１０００万円前後、新築戸建住宅で２５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は久留米市の住宅地域の中でも、旧北野町を中心に取引事例を収集して試算したものであり、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同程度。建築費高騰等の懸念材料もあり、郊外では地価上昇が鈍化し横這いも散見。 地域要因：ここ数年、北野駅の徒歩圏を中心にミニ開発が断続的に行われてきたが、近年は住宅需要がやや弱含んでいる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 824	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北7 m市道		（都）１住居 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 815	久留米市		建付地	( )	台形	北10 m市道		（都）１低専 (50,80)
c	久留米８Ｃ - 811	久留米市		建付地	( )	長方形	北4.7 m市道		（都） (70,200)
d	久留米８Ｃ - 1113	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西6 m道路		「調区」 (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	( ) 44,745	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	44,745	100 / [126.2]	35,456	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	35,500
b	( ) 27,314	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	27,314	100 / [78.1]	34,973		35,000
c	( ) 26,033	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	26,033	100 / [73.6]	35,371		35,400
d	( ) 36,019	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	37,133	100 / [104.7]	35,466		35,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -20.0 / 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 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　35,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市北野町今山字下四本木８３０番７	2904005047836-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 24　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県)　－ 24	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　山﨑　晃尚

鑑定評価額	3,500,000 円	１㎡当たりの価格	19,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　14 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市北野町中川字下川原２３０６番２１		②地積（㎡）	176 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南4 m 市道	水道	金島450 m

（都）　１住居
(60,200)
（その他）
(60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　170ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.5 m、　奥行　約　15 m、　規模　180 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４m市道　／　交通施設：金島駅東方450 m　／　法令規制：（都）　１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。値頃感はあるが、住宅需要は力強さに欠けていて、地価上昇の兆しは見受けられない。		

(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　19,900　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、旧北野町のほか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主たる需要者は、圏内に居住し地縁的選好性を有する給与所得者などであり、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は最寄駅に近く値頃感はあるが、旧北野町の中では東部郊外に位置し未だ土地需要の広がりは見受けられず、不動産取引は乏しい状況にある。取引が少ないため需要の中心となる価格帯を見出すことは難しいが、土地で５００万円弱と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は旧北野町等の事例を採用し、立地や駅距離などに留意のうえ試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　19,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同程度。建築費高騰等の懸念材料もあり、郊外では地価上昇が鈍化し横這いも散見。 地域要因：最寄りの金島駅から徒歩圏にあり値ごろ感はあるものの、旧北野町郊外に位置し、不動産需要は弱含んでいる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 810	久留米市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 南6 m 準角地		「調区」 (80,200)
b	久留米８Ｃ - 813	久留米市		更地	( )	台形	東3.6 m市道		(都) １低専 (50,80)
c	久留米８Ｃ - 826	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		(都) １低専 (50,80)
d	久留米８Ｃ - 830	久留米市		建付地	( )	不整形	北3.6 m市道 東2 m 角地		(都) (80,200)
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	( ) 19,536	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	19,153	100 / [96.4]	19,868	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	19,900
b	( ) 22,959	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	22,959	100 / [107.3]	21,397		21,400
c	( ) 17,214	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	19,146	100 / [96.8]	19,779		19,800
d	( ) 13,080	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.1]	13,900	100 / [74.9]	18,558		18,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +6.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +4.0 / 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 / 画地 -5.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　19,900 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	僅かにアパートも見受けられるが、持家を主体とした住宅地域であり、収益性を基礎に価格形成される地域ではなく、賃貸市場は未成熟であり収益還元法を適用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市北野町中川字下川原２３０６番２１	2904005077032-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 25　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県)　－ 25	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　山﨑　晃尚

鑑定評価額	3,830,000 円	１㎡当たりの価格	22,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　14 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市北野町金島字三井田１９９９番１５		②地積（㎡）	168 ( )	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
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南4.5 m 市道	水道、 下水	大城350 m

（都）　１低専
(50,80)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　120ｍ、南　60ｍ、北　90ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．５m市道	交通施設	大城駅南方350 m	法令規制	（都）　１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。駅接近性の良さと割安感から住宅需要は底堅く、地価は微上昇で推移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　22,800　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、旧北野町のほか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主たる需要者は、圏内に居住し地縁的選好性を有する給与所得者等であると思料されるが、一部には圏外からの転入も見受けられる。住宅需要は駅接近性の良さなどからここ数年底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は土地で５００万円前後、新築戸建住宅で２５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は旧北野町等の事例を採用し、駅接近性や画地条件等を検討のうえ試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　22,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同程度。建築費高騰等の懸念材料もあり、郊外では地価上昇が鈍化し横這いも散見。 （地域要因）大城駅周辺では中古住宅の取引に加えミニ開発も見られ、北野駅周辺に比べて割安感があり住宅需要は安定的に推移している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 826	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		(都) １低専 (50,80)
b	久留米８Ｃ - 203	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		「調区」 (70,200)
c	久留米８Ｃ - 811	久留米市		建付地	( )	長方形	北4.7 m市道		(都) (70,200)
d	久留米８Ｃ - 810	久留米市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 南6 m 準角地		「調区」 (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 17,214	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	19,146	100 / [86.6]	22,109	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	22,100
b	( ) 20,566	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	20,566	100 / [83.8]	24,542		24,500
c	( ) 26,033	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	26,033	100 / [110.4]	23,581		23,600
d	( ) 19,536	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	19,153	100 / [84.6]	22,639		22,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +20.0 / 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 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　22,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市北野町金島字三井田１９９９番１５	2904005056313-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 26　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県)　－ 26	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　山﨑　晃尚

鑑定評価額	6,960,000 円	１㎡当たりの価格	25,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　14 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市北野町高良字七ケ瀬１８０８番１９		②地積（㎡）	271 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)（その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成の住宅地域	南4.7 m 市道	水道、ガス、下水	古賀茶屋2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　100ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　18 m、規模　270 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．７m市道　交通施設：古賀茶屋駅南東方2 km　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと予測。交通接近条件等が劣り住宅需要は力強さに欠け、地価が反転上昇する気配は未だに見受けられない。		

(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　25,700　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、旧北野町のほか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主たる需要者は、圏内に居住し地縁的選好性を有する給与所得者等であると思料されるが、ミニ開発の分譲地には圏外からの転入も見受けられる。最寄り駅から離れており、西鉄甘木線沿線の住宅地に比べると住宅需要は力強さに欠ける。需要の中心となる価格帯は土地で５百万～１千万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は旧北野町などの事例を採用し、最寄駅への接近性や居住環境等を検討のうえ試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県)　－ 23	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　35,300 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [137.2]	[100.0] / 100	25,700		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地　街路　0.0 域　交通　+8.0 要　環境　+27.0 因　行政　0.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　25,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と同程度。建築費高騰等の懸念材料もあり、郊外では地価上昇が鈍化し横這いも散見。 地域要因：区画整然とした住宅地域であるが、総じて築古の物件が多く、また最寄り駅から遠いことから、住宅需要は弱含みである。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 826	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		（都）１低専 (50,80)
b	久留米８Ｃ - 813	久留米市		更地	( )	台形	東3.6 m市道		（都）１低専 (50,80)
c	久留米８Ｃ - 811	久留米市		建付地	( )	長方形	北4.7 m市道		（都） (70,200)
d	久留米８Ｋ - 824	久留米市		更地	( )	台形	北6 m道路		「調区」 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 17,214	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	19,146	100 / [79.1]	24,205	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	24,200
b	( ) 22,959	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	22,959	100 / [89.0]	25,797		25,800
c	( ) 26,033	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	26,033	100 / [100.0]	26,033		26,000
d	( ) 18,814	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	18,927	100 / [75.9]	24,937		24,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -27.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**25,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市北野町高良字七ケ瀬１８０８番１９	2904005060863-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 27　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
久留米(県)　－ 27	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　齊堂　忠道

鑑定評価額	3,790,000 円	１㎡当たりの価格	18,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市城島町楢津字宮ノ前８２５番２			②地積（㎡）	206 （　　）	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) （その他）
長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域	北西5.3 m 市道	水道、下水	犬塚4.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　13 m、規模　210 ㎡程度、形状 長方形						
④地域的特性	特記事項	ない	街路	北西５．３m市道	交通施設	犬塚駅　西方4.5 km	法令規制	（都）　１住居 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	旧城島町の中心市街地に近く、一般住宅の中に農地等が介在する戸建住宅地域であり、当面の地価は横ばい程度に推移するものと思料される。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	18,400 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	同一需給圏は久留米市郊外に存する地域で、特に市の南西部の住宅地において代替・競争関係にある。典型的な需要者は、久留米市中心部に通勤する者や当該地域に地縁的選好性を有する者であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。旧城島町の中心部に近い位置にあり、周辺では土地取引が比較的多く見られ、土地需要は横ばい程度に推移している。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格４百万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は久留米市南西部に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、久留米市南西部の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 久留米(県) － 28	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			地域要因	
前年指定基準地の価格 14,800 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.7]	[100.0] / 100	17,100	標準化補正	街路	0.0	街路	-1.0
							交通	0.0	交通	+3.0
							環境	0.0	環境	-15.0
							画地	0.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　18,400 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。

（地域要因）旧城島町の中心市街地に近く、住宅地では一定の需要が見られ、地価は横ばい程度である。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｋ - 634	久留米市		建付地	( )	不整形	北3.5 m道路		（都）１住居 (60,160)
b	久留米８Ｃ - 516	久留米市		貸家建付地	( )	長方形	南東10.2 m市道		（都） (70,200)
c	久留米８Ｃ - 1104	久留米市		建付地	( )	不整形	北東6 m県道		（都）準工 (60,200)
d	久留米８Ｃ - 1108	久留米市		建付地	( )	台形	北西10 m市道		（都）１住居 (60,200)
e	久留米８Ｃ - 710	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		「調区」 (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	( ) 15,154	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [74.6]	20,598	100 [105.0]	19,617	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	19,600
b	( ) 19,441	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,558	100 [106.1]	18,434		18,400
c	( ) 16,683	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	18,537	100 [100.0]	18,537		18,500
d	( ) 17,832	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,832	100 [100.9]	17,673		17,700
e	( ) 16,092	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [95.0]	16,939	100 [94.8]	17,868		17,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.13	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			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 0.00	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 0.0
			画地 -10.0	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 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -8.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**18,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市城島町楢津字宮ノ前８２５番２	2904000349096-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 28　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
久留米(県)　－ 28	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　齊堂　忠道

鑑定評価額	6,410,000 円	１㎡当たりの価格	14,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市城島町江上字千代島前４１１番１外		②地積（㎡）	433 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南4.5 m 市道、 西側道	水道	大溝2.7 km

（都）
(70,200)

（その他）

(80,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　110ｍ、西　15ｍ、南　130ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　19 m、規模　420 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 ない / 街路 南４．５m市道 / 交通施設 大溝駅　北西方2.7 km / 法令規制 （都）(80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	江上小学校に近接し、一般住宅と農家住宅が混在する戸建住宅地域であり、当面の地価は横ばい程度に推移するものと思料される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,800　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	同一需給圏は久留米市郊外に存する地域で、特に市の南西部の住宅地において代替・競争関係にある。典型的な需要者は、久留米市中心部に通勤する者や当該地域に地縁的選好性を有する者であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。江上小学校及びその周辺の一般住宅や農家住宅が混在する地域にあり、土地需要は横ばい程度に推移している。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格４百万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は久留米市南西部に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、久留米市南西部の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。 地域要因：江上小学校周辺の一般住宅と農地等が混在する地域にあり、住宅地では一定の需要があり、地価は横ばい程度である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 1104	久留米市		建付地	( )	不整形	北東6 m県道		（都）準工 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 1108	久留米市		建付地	( )	台形	北西10 m市道		（都）１住居 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 1116	久留米市		建付地	( )	不整形	南東6.5 m県道		（都） (70,200)
d	久留米８Ｃ - 1106	久留米市		建付地	( )	台形	南東6 m市道 南6 m 角地		（都）準住居 (70,200)
e	久留米８Ｃ - 1107	久留米市		建付地	( )	不整形	北4.5 m市道 南西3.5 m 二方路		（都）準工 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 16,683	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	18,537	100 / [112.7]	16,448	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	16,400
b	( ) 17,832	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,832	100 / [114.2]	15,615		15,600
c	( ) 11,473	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	12,748	100 / [89.8]	14,196		14,200
d	( ) 12,398	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	12,410	100 / [87.1]	14,248		14,200
e	( ) 9,421	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [91.8]	11,403	100 / [84.2]	13,543		13,500

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -12.0 / 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 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**14,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市城島町江上字千代島前４１１番１	2904000338487-0000
2	久留米市城島町江上字千代島前４０８番２	2904001173279-0000
3	久留米市城島町江上字千代島前４１１番２	2904000338488-0000
4	久留米市城島町江上字千代島前４２６番１６	2904000338523-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 29　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
久留米(県)　－ 29	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　齊堂　忠道

鑑定評価額	5,550,000 円	１㎡当たりの価格	13,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市城島町下青木字南小路１０７４番１外		②地積（㎡）	399 ( )	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
	台形 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北5.5 m 市道	水道	大溝5.5 km

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　190ｍ、南　130ｍ、北　190ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　18 m、規模　360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項 ない / 街路 北５．５m市道 / 交通施設 大溝駅　北西方5.5 km / 法令規制 (都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧城島町の南西部の郊外に存し、農家住宅と一般住宅等が混在する戸建住宅地域であり、当面の地価は弱含みで推移するものと思料される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外に存する地域で、特に市の南西部の住宅地において代替・競争関係にある。典型的な需要者は、周辺の農地を所有する農家や当該地域に地縁的選好性を有する者であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。久留米市と大川市との境に近く、周辺には農地が多く見られる地域であり、土地需要は弱含みで推移している。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格４百万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は久留米市南西部に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、久留米市南西部の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県) － 28	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -1.0 / 交通 +3.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 14,800 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.1]	[100.0] / 100	13,800			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。 地域要因：周辺を農地に囲まれた集落の中にあり、新規参入は少ない地域であるため地価は弱含みである。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 1104	久留米市		建付地	( )	不整形	北東6 m県道		（都）準工 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 1108	久留米市		建付地	( )	台形	北西10 m市道		（都）１住居 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 1116	久留米市		建付地	( )	不整形	南東6.5 m県道		（都） (70,200)
d	久留米８Ｃ - 1106	久留米市		建付地	( )	台形	南東6 m市道 南6 m 角地		（都）準住居 (70,200)
e	久留米８Ｃ - 1107	久留米市		建付地	( )	不整形	北4.5 m市道 南西3.5 m 二方路		（都）準工 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 16,683	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	18,537	100 / [120.4]	15,396	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	15,400
b	( ) 17,832	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,832	100 / [120.8]	14,762		14,800
c	( ) 11,473	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	12,748	100 / [94.8]	13,447		13,400
d	( ) 12,398	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	12,410	100 / [92.8]	13,373		13,400
e	( ) 9,421	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [91.8]	11,403	100 / [90.8]	12,558		12,600

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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -8.0 / 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 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**13,900** 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市城島町下青木字南小路１０７４番１	2904000366246-0000
2	久留米市城島町下青木字南小路１０７４番３	2904000366247-0000
3	久留米市城島町下青木字南小路１０７５番１	2904000366248-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 30　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
久留米(県)　－ 30	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　齊堂　忠道

鑑定評価額	2,430,000 円	１㎡当たりの価格	8,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町浮島字外開８１８番２外	②地積（㎡）	286（　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他）
長方形 1.2：1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	東5 m 市道	水道	大溝7.6 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　170ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	ない	街路	東５m市道	交通施設	大溝駅　北西方7.6 km	法令規制	(都) (70,200)
⑤地域要因の将来予測	筑後川対岸の浮島地区に存し、農家住宅と一般住宅等が混在する戸建住宅地域であり、当面の地価は弱含みで推移するものと思料される。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	8,500 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	同一需給圏は久留米市郊外に存する地域で、特に市の南西部の住宅地において代替・競争関係にある。典型的な需要者は、周辺の農地を所有する農家や当該地域に地縁的選好性を有する者であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。筑後川対岸の浮島地区に存し、周辺には農地が多く見られる地域であり、土地需要は弱含みで推移している。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格３百万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は久留米市南西部に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、久留米市郊外や広川町の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　8,700 円／㎡

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

②変動率　年間　-2.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。

地域要因：周辺を農地に囲まれた集落の中にあり、交通利便性は悪く新規参入は少ない地域であるため地価は弱含みである。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	広川８Ｃ - 1210	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	東4 m町道		(都) (70,200)
b	久留米８Ｃ - 518	久留米市		建付地	( )	不整形	北西7.7 m県道		(都) (70,200)
c	久留米８Ｋ - 925	久留米市		建付地	( )	台形	西4 m私道 南5.8 m 角地		１低専 (60,80)
d	広川８Ｃ - 1201	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	北2 m道路		(都) (70,200)
e	久留米８Ｃ - 944	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.6 m市道		「調区」 (70,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 9,073	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [80.0]	11,398	100 [120.4]	9,467	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	9,470
b	( ) 9,018	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,588	100 [115.5]	8,301		8,300
c	( ) 8,495	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	8,521	100 [103.0]	8,273		8,270
d	( ) 8,264	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	8,380	100 [99.0]	8,465		8,470
e	( ) 7,133	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	7,140	100 [89.3]	7,996		8,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**8,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市城島町浮島字外開８１８番２	2904000358259-0000
2	久留米市城島町浮島字外開８１８番３	2904000358260-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 31　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所　九州支社
久留米(県)　－ 31	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　中野　貢一

鑑定評価額	8,740,000 円	１㎡当たりの価格	28,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市三潴町高三潴字庄分２４９番２		②地積(㎡)	310 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西5.4 m 市道	水道、 下水	三潴2.2 km

（都）　２低専
(60,80)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　100ｍ、南　120ｍ、北　180ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　21 m、規模　300 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：５．４m市道　交通施設：三潴駅　北西方2.2 km　法令規制：（都）　２低専 (60,80)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に変動は見られない。住宅需要は相応に認められ、近隣地域の地価は安定的に推移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　28,200　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	同一需給圏の範囲は、久留米市南西部に形成された西鉄沿線の住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマン世帯や地縁を有する個人等が考えられる。当地域ではミニ開発も散見されるほか、既成住宅地の取引も見られ、住宅地の需要は概ね堅調であり、地価は緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、坪８～１０万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、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。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県)　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　34,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [121.5]	[100.0] / 100	28,200		街路	0.0	街路	-2.0
								交通	0.0	交通	+6.0
								環境	0.0	環境	+17.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　27,800 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。
	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：地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は概ね堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+1.4 %　半年間　%		

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 514	久留米市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		(都) (70,200)
b	久留米８Ｃ - 519	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.6 m市道		(都) (70,200)
c	久留米８Ｋ - 518	久留米市		更地	( )	不整形	北西4.7 m市道 東4 m 西2.6 m 三方路		１住居 (70,188)
d	久留米８Ｃ - 1104	久留米市		建付地	( )	不整形	北東6 m県道		(都) 準工 (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	( ) 35,528	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	35,670	100 / [123.3]	28,929	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	28,900
b	( ) 27,452	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	27,699	100 / [99.9]	27,727		27,700
c	( ) 34,884	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	36,576	100 / [124.7]	29,331		29,300
d	( ) 16,683	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	18,537	100 / [71.0]	26,108		26,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +21.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -3.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 -2.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +20.0 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 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -29.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　28,200 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市三潴町高三潴字庄分２４９番２	2904000295238-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 32　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所　九州支社
久留米(県)　－ 32	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　中野　貢一

鑑定評価額	4,930,000 円	１㎡当たりの価格	26,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市三潴町西牟田字古賀４５１８番１２		②地積（㎡）	186	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 (60,80) （その他）
長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北西4 m 市道	水道	西牟田1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４m市道　交通施設：西牟田駅　南西方1.8 km　法令規制：（都）　２低専 (60,80)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に変動は見られない。住宅需要は相応に認められ、近隣地域の地価は安定的に推移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　26,500　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	同一需給圏の範囲は、久留米市南部から南西部に形成された住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマン世帯や地縁を有する個人等が考えられる。当地域ではミニ開発も散見されるほか、既成住宅地の取引も見られ、住宅地の需要は概ね堅調であり、地価は緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、坪８～１０万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、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。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県)　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
								街路	0.0	街路	+3.0
								交通	0.0	交通	+6.0
								環境	0.0	環境	+19.0
								画地	0.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 34,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [129.9]	[100.0] / 100	26,400		行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　26,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。
			地域要因：地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は概ね堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 522	久留米市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		(都) (70,200)
b	久留米８Ｋ - 633	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.8 m市道		(都) (70,200)
c	久留米８Ｃ - 713	久留米市		建付地	( )	長方形	南6.1 m道路		「調区」 (60,200)
d	久留米８Ｃ - 720	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	東2.7 m市道		１住居 (60,160)
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	( ) 37,583	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	37,808	100 / [139.1]	27,180	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	27,200
b	( ) 20,131	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	20,754	100 / [88.2]	23,531		23,500
c	( ) 39,748	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	39,748	100 / [142.2]	27,952		28,000
d	( ) 29,212	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,270	100 / [101.9]	28,724		28,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +29.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**26,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市三潴町西牟田字古賀４５１８番１２	2904000319204-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 33　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県)　－ 33	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　渡邉　悟

鑑定評価額	7,750,000 円	１㎡当たりの価格	21,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　１日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市太郎原町字西１９０３番３	②地積（㎡）	369 ( )	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	「調区」(70,200)（その他）
正方形 1：1	住宅 W 2	農家住宅の中に農地等が混在する住宅地域	東4.9 m 市道	水道、下水	御井2.6 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　160ｍ、西　70ｍ、南　130ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　19.5 ｍ、　奥行　約　19 ｍ、　規模　370 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．９m市道	交通施設	御井駅　北東方2.6 km	法令規制	「調区」(70,200)

⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域で農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は横這い傾向で推移するものと予測される。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	21,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外の市街化調整区域の農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域である。需要者は地縁的選好性を有する個人等が中心である。当地域は旧来から形成された既存住宅地域で、市街化調整区域であるため、住宅需要は限定的である。市街化調整区域は取引件数が相対的に少なく、地価は安定的に推移している。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域である。自用目的での取引が中心である事から賃貸市場は未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等もふまえ、上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　21,000 円／㎡

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

②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調である。
地域要因	当地域は地域要因に変動は見られない。当地域は市街化調整区域の農家住宅地域で、地価は安定して推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 203	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		「調区」 (70,200)
b	久留米８Ｃ - 829	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.7 m市道 東5.3 m 角地		(都) (80,200)
c	久留米８Ｃ - 811	久留米市		建付地	( )	長方形	北4.7 m市道		(都) (70,200)
d	久留米８Ｃ - 904	久留米市		建付地	( )	不整形	南5 m市道		１低専 (50,80)
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	( ) 20,566	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	20,566	100 / [102.0]	20,163	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	20,200
b	( ) 28,275	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	27,451	100 / [122.2]	22,464		22,500
c	( ) 26,033	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	26,033	100 / [126.0]	20,661		20,700
d	( ) 26,719	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	29,747	100 / [136.5]	21,793		21,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +25.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　21,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市太郎原町字西１９０３番３	2904000141504-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　－ 34　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県)　－ 34	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　渡邉　悟

鑑定評価額	20,200,000 円	１㎡当たりの価格	34,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　１日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市小森野６丁目２０８２番１外「小森野６－１２－３」			②地積(㎡)	593 ( )	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	「調区」(70,200)（その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	北西3.8 m 市道、北東側道	水道、下水	宮の陣1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　180ｍ、南　150ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　27 m、奥行　約　22 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３．８m市道　交通施設：宮の陣駅　北西方1.7 km　法令規制：「調区」(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域で農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくと思料される。市内中心部に比較的近い調整区域で、地価は上昇傾向で推移すると予測される		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　34,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外の市街化調整区域で一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人等である。市街化調整区域内の住宅地域であるものの、当該地域は市内中心部に近いため周辺ではミニ開発も散見される。当地域周辺の市街化調整区域の取引は相対的に少なく、価格も規模・用途等によりバラツキがあるため、中心となる価格帯を一概に把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域である。自用目的での取引が中心である事から賃貸市場は未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等もふまえ、上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　33,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調である。
			地域要因：市街化調整区域であるが、市内中心部に比較的近い事から、地価は上昇傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 212	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.4 m市道		１住居 (60,176)
b	久留米８Ｃ - 210	久留米市		建付地	( )	不整形	南9 m市道		１住居 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 204	久留米市		更地	( )	ほぼ正方形	北4 m市道		１中専 (60,160)
d	小郡８Ｃ - 9	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 東6 m 角地		「調区」 (80,200)
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	( ) 32,823	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	33,086	100 / [100.2]	33,020	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	33,000
b	( ) 29,608	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [70.0]	100 / [85.0]	50,259	100 / [149.7]	33,573		33,600
c	( ) 45,364	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	45,364	100 / [134.7]	33,678		33,700
d	( ) 36,367	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	35,308	100 / [98.5]	35,846		35,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -15.0 行政 +10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +20.0 行政 +11.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +25.0 行政 +9.0 / 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 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 0.0 行政 +1.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　34,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市小森野６丁目２０８２番１	2904000042034-0000
2	久留米市小森野６丁目２０８２番２	2904000042035-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県)　５－１	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　岩城　雅俊

鑑定評価額	33,200,000 円	１㎡当たりの価格	170,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[令和 8年1月]	140,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東町３２番２			②地積(㎡)	195 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,400)
	ほぼ整形 1：2	店舗兼住宅 ＲＣ ３	小売店舗等が建ち並ぶアーケード街の商業地域	北8 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	店舗敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：8m市道　交通施設：西鉄久留米駅　西方300 m　法令規制：商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	アーケード商店街で、当面現状利用と予測。地価水準は、顧客の増加が認められるものの、人手不足、物価高騰等により収益力は上がっておらず低位な上昇幅で推移すると予測。		

(3)最有効使用の判定	店舗敷地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	171,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	98,700 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	近隣地域は久留米市中心部のアーケード街に位置する商業地で、同一需給圏は久留米市中心商業地の存する範囲。需要者は地元経営者が中心であるものの全国チェーンの店舗進出も一部見受けられる。近隣地域は若者を中心として週末賑わいを見せるものの、人手不足、物価高等により商店街の収益力は上がっていない。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は、自用の店舗、事務所等が支配的で収益価格の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡にも留意して、上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県)　５－３	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +10.0／交通 +1.0／環境 +76.0／行政 +5.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 325,000 円／㎡	[107.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [205.3]	[100.0] / 100	170,000			

(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 167,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：建築費の高騰、金利上昇等の影響により、上昇圧力に鈍化傾向が認められるものの、地価は物価高等を背景に依然上昇傾向にある。
			地域要因：小売，飲食店舗等が集積する商店街で、顧客通行量は回復しているが、人手不足、物価高騰等により収益力は上がっていない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 21	久留米市		建付地	( )	長方形	南25 m県道		商業 (90,400)
b	久留米８Ｃ - 14	久留米市		建付地	( )	不整形	南6 m県道 北1.8 m 二方路		商業 (100,360)
c	久留米８Ｃ - 1034	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北25 m県道 南4 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区
d	-				( )				
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	( ) 167,687	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	172,047	100 / [103.5]	166,229	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	166,000
b	( ) 148,757	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	153,115	100 / [87.5]	174,989		175,000
c	( ) 213,370	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	222,365	100 / [128.7]	172,778		173,000
d	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.64	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +10.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.79	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +17.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　171,000 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	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,057,817	3,293,000	9,764,817	9,057,600	707,217	(0.9802) 693,214	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	19,255,944 円　（　98,700 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	150.00	S　3 F	450.00

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
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	195 ㎡	10.0 m× 19.5 m	前面道路： 市道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ店舗、２・３Ｆ事務所を想定。	⑦有効率の理由	81.7 %	標準的レンタブル比

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	150.00	75.0	112.50	3,800	427,500	6.0	2,565,000
2 ～ 2	事務所	150.00	85.0	127.50	2,800	357,000	3.0	1,071,000
3 ～ 3	事務所	150.00	85.0	127.50	2,800	357,000	3.0	1,071,000
～								
～								
計		450.00	81.7	367.50		1,141,500		4,707,000

⑨年額支払賃料	1,141,500 円 × 12ケ月 ＝	13,698,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	13,698,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	684,900 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		13,013,100 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,707,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	44,717 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年)　運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	13,057,817 円　(66,963 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 3,819 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (3,800 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	765,000 円	153,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	684,900 円	13,698,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 236,600 円	査定額
	建物 1,300,500 円	153,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	153,000 円	153,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	153,000 円	153,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,293,000 円 (16,887 円／㎡)	(経費率 25.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	153,000,000 円	330,000 円／㎡× 450.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,057,600 円 (46,449 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	13,057,817	円
②総費用	3,293,000	円
③純収益　①－②	9,764,817	円
④建物等に帰属する純収益	9,057,600	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	707,217	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	693,214 円 (3,555	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

19,255,944 円　(98,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市東町３２番２	2904000099727-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱大建
久留米(県)　５－２	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　齊堂　忠道

鑑定評価額	61,400,000 円	１㎡当たりの価格	60,900 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市長門石３丁目３６０番１５外「長門石３－１－６１」			②地積(㎡)	1,008 ( )	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	商業 (80,400) 準防 （その他） (100,400)
	不整形 1：1.5	店舗 Ｓ 1	小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの商業地域	北東16 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	久留米1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　220ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	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：特記すべき事項はない / 街路：１６m県道 / 交通施設：久留米　北西方1.4 km / 法令規制：商業 (100,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの商業地域であり、商業用途及びマンション等の需要もあり、当面は現状のとおり推移するものと思料される。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0 形状 -2.9

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	42,600 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	同一需給圏は久留米市に存する繁華性等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗・事務所用地を要する企業やマンション建設を目的とした不動産事業者等である。久留米市の商業地域の地価は堅調に推移しており、マンション用地としての需要についても上昇傾向が続いているが、一時期の勢いと比較して翳りが見られる。取引価格帯は幅があり、物件の規模にもよるが土地価格５千万円前後が中心と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層店舗や中層共同住宅等の収益物件が見られる地域である。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、商業性等が類似した商業地域又は商住混在地域から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。 地域要因：県道沿いに店舗やマンションが建ち並ぶ商業地域であり、久留米市中心市街地への接近性は良好であるため地価は堅調である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 625	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	東12 m市道 北2.2 m 西2.5 m 三方路		１住居 (70,200)
b	久留米８Ｃ - 1111	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北6.5 m市道		１住居 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 214	久留米市		更地	( )	不整形	南西8.7 m県道 西3 m 角地		１住居 (60,200)
d	久留米８Ｃ - 1109	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東9 m市道		１中専 (60,200)
e	久留米８Ｃ - 706	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西12 m市道		商業 (90,400) 特別用途地区

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	( ) 66,159	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [／]	100 / [91.9]	72,926	100 / [108.9]	66,966	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	67,000
b	( ) 60,406	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	60,829	100 / [95.1]	63,963		64,000
c	( ) 55,939	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [93.0]	60,631	100 / [96.0]	63,157		63,200
d	( ) 54,346	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	54,726	100 / [90.3]	60,605		60,600
e	( ) 51,416	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	54,339	100 / [92.7]	58,618		58,600

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 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0
			画地 -8.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.10	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 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.04	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 -10.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**62,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,222,885	2,310,500	6,912,385	5,333,920	1,578,465	(0.9802) 1,547,211	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	42,978,083 円　（　42,600 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	350.00	S　1 F	350.00

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
商業 準防	100 %	400 %	400 %	1,008 ㎡	26.0 m× 34.0 m	前面道路： 県道　16.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの店舗	⑦有効率の理由	100.0 %	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) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	2,300	805,000	6.0	4,830,000
～								
～								
～								
～								
計		350.00	100.0	350.00		805,000		4,830,000

⑨年額支払賃料	805,000 円 × 12ケ月 ＝	9,660,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域の実態を反映した	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保されている	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	9,660,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	483,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,177,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,830,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	45,885 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	9,222,885 円　(　9,150 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,300 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	450,500 円	90,100,000 × 0.5 %
②維持管理費	483,000 円	9,660,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 431,000 円	査定額
	建物 765,800 円	90,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	90,100 円	90,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	90,100 円	90,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,310,500 円 (2,292 円／㎡)	(経費率 25.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	90,100,000 円	250,000 円／㎡× 350.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,333,920 円 (5,292 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,222,885 円
②総費用	2,310,500 円
③純収益　①－②	6,912,385 円
④建物等に帰属する純収益	5,333,920 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,578,465 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,547,211 円 (1,535 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

42,978,083 円　(42,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市長門石３丁目３６０番１５	2904000174654-0000
2	久留米市長門石３丁目３６０番２１	2904000174660-0000
3	久留米市長門石３丁目３６０番２２	2904000174661-0000
4	久留米市長門石３丁目３６０番２３	2904000174662-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）エステート・プランニング
久留米(県)　５－３	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　吉田　博之

鑑定評価額	304,000,000 円	１㎡当たりの価格	350,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	270,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東町３８番４４			②地積（㎡）	869 ( )	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	商業 (80,500) 防火 （その他） (100,500)
	不整形 1：1.5	事務所 ＳＲＣ ９	事務所ビル、店舗が建ち並ぶ商業地域	北36 m 国道	水道、ガス、下水	西鉄久留米200 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	高層店舗事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：３６ｍ　国道　交通施設：西鉄久留米駅　西方200 m　法令規制：商業 (100,500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	駅接近性に優る市中心部の商業地域である。事務所需要の低迷に相反して、西鉄久留米駅周辺のマンション需要は高く、今後は地域及び価格水準も分譲マンションを前提としたものとなっていくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所地	(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　360,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　223,000　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、久留米市の中心部商業地に存する商業地域の圏域。需要者の中心は、中心商業地に事務所ビル用地を求める不動産業者や法人等である。近年は、オフィス需要の減退と相反して、中心商業地のマンション用地の需要が旺盛になってきており、マンションデベロッパーの存在感が大きくなってきている。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるが、容積率１種当りの単価で２０～２５万円／坪程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅接近性に優れ、事務所ビル等が多い地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象地に事務所店舗ビルの建設を想定し、商業地においては重視すべき価格であるが、元本の価値に即応した事務所としての賃料を得られないため低めに試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、単価と総額との関連、さらに昨年の価格からの変動状況をも考慮して鑑定評価額を決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　325,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号　久留米　5 － 16 公示価格　339,000 円／㎡ ②変動率　年間　+7.7 %　半年間　+3.2 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強くない地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。
			地域要因：西鉄久留米駅周辺での旺盛なマンション需要が、当地域の価格水準を下支えしている。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 15	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		商業 (90,360)
b	久留米８Ｃ - 1034	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北25 m県道 南4 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区
c	久留米８Ｃ - 1015	久留米市		建付地	( )	長方形	東6 m市道		商業 (100,360) 駐車場整備地区
d	久留米８Ｃ - 1013	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北7.3 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区
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	( ) 257,611	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	264,824	100 [72.8]	363,769	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	364,000
b	( ) 213,370	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [／]	100 [102.0]	222,365	100 [62.7]	354,649		355,000
c	( ) 227,848	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	230,582	100 [63.1]	365,423		365,000
d	( ) 211,751	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	214,927	100 [60.5]	355,251		355,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.79	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　360,000 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	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	100,761,365	25,271,500	75,489,865	68,080,000	7,409,865	(0.9419) 6,979,352	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	193,870,889 円　（　223,000 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 (㎡)
店舗兼共同住宅	550.00	ＲＣ　9 Ｆ	4,150.00

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
商業 防火	100 %	500 %	500 %	869 ㎡	23.0 m× 35.0 m	前面道路： 国道　36.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２～９階：事務所のビルを想定した	⑦有効率の理由	77.3 %	オフィスビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	550.00	60.0	330.00	3,950	1,303,500	9.0	11,731,500
2 ～ 9	事務所	450.00	80.0	360.00	2,600	936,000	6.0	5,616,000
～								
～								
～								
計		4,150.00	77.3	3,210.00		8,791,500		56,659,500

⑨年額支払賃料	8,791,500 円 × 12ケ月 ＝	105,498,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		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（%））	105,498,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	5,274,900 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		100,223,100 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	56,659,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	538,265 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	100,761,365 円　（ 115,951 円/㎡）	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 2,613 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,600 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　5 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	5,750,000 円	1,150,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	5,274,900 円	105,498,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 2,171,600 円	査定額
	建物 9,775,000 円	1,150,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,150,000 円	1,150,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,150,000 円	1,150,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	25,271,500 円	（ 29,081 円／㎡ ）　（経費率 25.1 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9419

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	1,150,000,000 円	268,000 円／㎡× 4,150.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	68,080,000 円 (78,343 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	100,761,365	円
②総費用	25,271,500	円
③純収益　①－②	75,489,865	円
④建物等に帰属する純収益	68,080,000	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	7,409,865	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,979,352 (8,031	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

193,870,889 円　　(223,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市東町３８番４４	2904001120810-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県)　５－４	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　山﨑　晃尚

鑑定評価額	33,400,000 円	１㎡当たりの価格	235,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　14 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	180,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城南町２番３０		②地積(㎡)	142 ( )	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	商業 (80,400) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,400)
	長方形 1：1.2	店舗 ＲＣ ５	飲食店舗・事務所ビル等が混在する駅前の商業地域	南（駅前広場）市道	水道、ガス、下水	久留米70 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　10ｍ、南　180ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 駅前広場 / 交通施設 久留米駅北方70 m / 法令規制 商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ久留米駅前では市街地再開発事業が進行中で、タワーマンションの分譲は好調である。今後はシニアマンションの分譲も予定されており、事業完成による新しい駅前地域の発展的動向が期待される。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地	(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	240,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	165,000 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、久留米市中心市街地及びその周辺の商業地域である。主たる需要者は、地場の法人事業者や不動産業者であるが、纏まった規模の画地に対してはマンション開発を企図する大手デベロッパーの需要もある。ＪＲ久留米駅前の市街地再開発事業は２０２７年の完成に向けて進行しており、その期待感もあって土地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯については、規模によってばらつきがあり、把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は市内中心部などの商業地の取引事例を採用のうえ、繁華性や容積率に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 久留米(県)　５－３	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 325,000 円／㎡	[107.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [148.9]	[100.0] / 100	235,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 環境 +34.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 216,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +8.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	当市の人口は微減傾向にある。不動産市況は底堅いが、建築費の高騰や金利の上昇といったリスクが顕在化している。
			地域要因	ＪＲ久留米駅前の市街地再開発事業が進み、マンション販売は好調で、期待感を背景に地価も堅調に推移している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 1034	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北25 m県道 南4 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区
b	久留米８Ｃ - 1014	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.2 m市道		商業 (90,252) 駐車場整備地区
c	久留米８Ｃ - 1015	久留米市		建付地	( )	長方形	東6 m市道		商業 (100,360) 駐車場整備地区
d	久留米８Ｃ - 1204	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	西25 m市道		準工 (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	( ) 213,370	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	222,345	100 / [99.0]	224,611	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	225,000
b	( ) 188,118	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	198,464	100 / [79.9]	248,390		248,000
c	( ) 227,848	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	230,582	100 / [95.8]	240,691		241,000
d	( ) 154,483	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	157,109	100 / [62.6]	250,973		251,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.79	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.69	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 -15.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -13.0 / 環境 -10.0 / 行政 -20.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　240,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,261,926	3,088,242	10,173,684	9,294,400	879,284	(0.9608) 844,816	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	23,467,111 円　（　165,000 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 (㎡)
中層店舗兼事務所地	113.31	ＲＣ　5 Ｆ	565.47

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
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	142 ㎡	11.0 m× 13.0 m	前面道路： 市道　m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２階～５階は事務所（いずれもフロア貸し）を想定	⑦有効率の理由	79.0 %	同種建物としては標準的。機械室レス。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	113.31	75.0	84.98	3,400	288,932	8.0	2,311,456
2 ～ 3	事務所	113.04	80.0	90.43	2,400	217,032	6.0	1,302,192
4 ～ 5	事務所	113.04	80.0	90.43	2,400	217,032	6.0	1,302,192
～								
～								
計		565.47	79.0	446.70		1,157,060		7,520,224

⑨年額支払賃料	1,157,060 円 × 12ケ月 ＝	13,884,720 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	13,884,720 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	694,236 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		13,190,484 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,520,224 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	71,442 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年)　運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	13,261,926 円　(93,394 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	785,000 円	157,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	416,542 円	13,884,720 × 3.0 %
③公租公課	土地 238,200 円	査定額
	建物 1,334,500 円	157,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	157,000 円	157,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	157,000 円	157,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,088,242 円 (21,748 円／㎡)	(経費率 23.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(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	157,000,000 円	270,000 円／㎡× 565.47 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,294,400 円 (65,454 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	13,261,926 円
②総費用	3,088,242 円
③純収益　①－②	10,173,684 円
④建物等に帰属する純収益	9,294,400 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	879,284 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	844,816 円 (5,949 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

23,467,111 円　(165,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市城南町２番３０	2904010023608-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－５　　宅地-1

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

鑑定評価額	104,000,000 円	１㎡当たりの価格	56,200 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　29日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市上津町字中尾山２２０３番１７６		②地積（㎡）	1,844 ( )	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
	台形 1：1.5	店舗 Ｓ 1	自動車関連の店舗営業所等が多い路線商業地域	北東14 m 国道	水道、 下水	西鉄久留米4.6 km

準工
(60,200)

（その他）
特別用途地区

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　40ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、　奥行　約　50 m、　規模　1,700 ㎡程度、　形状　ほぼ台形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：東１４m国道　／　交通施設：西鉄久留米　南東方 4.6 km　／　法令規制：準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	自動車関連の店舗を中心とした国道沿いの路線商業地域。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状程度で推移するものと予測する。土地需要は堅調で地価についても安定的に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(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　57,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　28,300　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市を中心とする周辺市町の低層店舗を主とする路線商業地域である。典型的な需要者は、近くに自動車検査登録事務所があること等から自動車関連施設等の店舗を経営する法人である。九州を縦貫する幹線国道沿いに位置し、広川ＩＣともほど近く、車両交通量も多い。空店舗等も少なく、土地需要は堅調で、地価については安定的に推移している。市場の中心価格帯は、２，０００㎡程度の土地で１１，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は郊外型の低層店舗等が建並ぶ路線商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域より規範性を有する事例を収集し最有効使用等の類似性をも考慮し試算したもので、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。一方、収益還元法は低層店舗を主とする地域であるため容積率の未消化の程度が大きく、土地価格に見合う賃料が得られず低位に求められた。よって、本件評価では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を求めた。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　55,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：久留米市の人口は減少傾向にある。物価高、建築費や人件費の高騰、金利上昇等先行きにかかる不透明感から取引件数は不安定である。 地域要因：価格形成に影響を及ぼす要因は特段ないものの、ＩＣともほど近い幹線道路沿いに位置し、地価は安定的に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八女８Ｃ - 407	八女市		底地	( )	ほぼ長方形	北10 m市道		（都）１住居 (60,162)
b	広川８Ｃ - 1218	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	北15 m町道 西15 m 角地		（都） (80,200)
c	久留米８Ｃ - 1010	久留米市		更地	( )	不整形	北18 m国道 南4.7 m 二方路		準住居 (100,200) 特別用途地区
d	久留米８Ｃ - 1110	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北6.5 m市道 西3 m 角地		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	(24,171) 34,530	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	35,152	100 [63.9]	55,011	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	55,000
b	( ) 36,909	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	38,880	100 [68.9]	56,430		56,400
c	( ) 66,556	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [80.0]	83,445	100 [146.3]	57,037		57,000
d	( ) 59,720	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [103.0]	58,386	100 [102.1]	57,185		57,200
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -13.0	環境 -20.0
			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 +0.03	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 +42.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +2.0	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	
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：　**57,000** 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	既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	15,625,838	3,773,300	11,852,538	9,889,200	1,963,338	(0.9585) 1,881,859	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	52,273,861 円　（　28,300 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	650.00	S　1 F	650.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,844 ㎡	33.0 m× 45.0 m	前面道路： 国道　14.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平家建店舗、一棟貸し	⑦有効率の理由	100.0 %	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) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	650.00	100.0	650.00	2,100	1,365,000	5.0	6,825,000
～								
～								
～								
～								
計		650.00	100.0	650.00		1,365,000		6,825,000

⑨年額支払賃料	1,365,000 円 × 12ケ月 ＝	16,380,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	16,380,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	819,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		15,561,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,825,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	64,838 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年)　運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	15,625,838 円 (8,474 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料　円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	820,000 円	164,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	491,400 円	16,380,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 739,900 円	査定額
	建物 1,394,000 円	164,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	164,000 円	164,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	164,000 円	164,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,773,300 円 (2,046 円／㎡)	(経費率 24.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9585

(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	164,000,000 円	245,000 円／㎡× 650.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,889,200 円 (5,363 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	15,625,838 円
②総費用	3,773,300 円
③純収益 ①－②	11,852,538 円
④建物等に帰属する純収益	9,889,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,963,338 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,881,859 円 (1,021 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

52,273,861 円　(28,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市上津町字中尾山２２０３番１７６	2904000121323-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）エステート・プランニング
久留米(県)　５－６	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　吉田　博之

鑑定評価額	3,350,000 円	１㎡当たりの価格	30,700 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市田主丸町田主丸字東内畑５２９番４		②地積（㎡）	109 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.2	店舗兼住宅 W 2	国道沿いに店舗等が建ち並ぶ商業地域	南9.7 m 国道	水道、 下水	田主丸520 m

（都）　近商
(80,200)
準防

（その他）

(90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	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：特記すべき事項はない　／　街路：９．７ｍ　国道　／　交通施設：田主丸駅　北方520 m　／　法令規制：（都）　近商 (80,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの自用の店舗等を中心とした商業地域である。郊外型商業施設のオープンにより、商業重心が移動し、空き店舗も多い状況である。豪雨による浸水の影響もあり、今後も地価は弱含みで推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(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　30,700　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	同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及びうきは市等の幹線沿いの近隣を対象とした商業地域の圏域。需要者の属性は地縁性のある個人事業主及び法人等が中心であるが、商業地としての需要は少ない。市場の中心となる価格帯は、規模によるバラツキ、個別取引の事情等があり、見出しにくいが、背後の住宅地の価格水準に接近してきている状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、旧来からの小規模な店舗を中心とした商業地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。周辺には自用の店舗が多く、貸家としての店舗がほとんどなく、賃貸市場が熟成していないため、収益価格は算定しなかった。よって、鑑定評価額は、比準価格を中心として、同一受給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況をも考慮して決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　31,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）不動産需要は、交通利便性に優る地域は堅調であるが、周辺部の需要が強くない地域では、建売住宅等が売れ残る状況も散見される。 （地域要因）小売店舗を中心とした商業地域であるが、空き店舗も多くなり繁華性が乏しくなってきており、不動産需要は弱含みである。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 9	久留米市		建付地	( )	不整形	西6.1 m市道		（都）準住居 (90,200)
b	久留米８Ｃ - 717	久留米市		更地	( )	台形	北東6.5 m道路		１住居 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 719	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	東7 m国道 南西4.9 m 二方路		準住居 (70,200)
d	久留米８Ｃ - 636	久留米市		更地	( )	ほぼ正方形	南東9.8 m県道		準住居 (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	( ) 22,127	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	24,413	100 / [79.4]	30,747	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	30,700
b	( ) 41,317	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	42,245	100 / [132.3]	31,931		31,900
c	( ) 34,060	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [98.9]	34,439	100 / [112.7]	30,558		30,600
d	( ) 30,579	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	31,160	100 / [102.0]	30,549		30,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.21	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　30,700 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の店舗が多く、貸家としての店舗がほとんどなく、閉店している店舗もあり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市田主丸町田主丸字東内畑５２９番４	2905000001559-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県)　５－７	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　川村　勇人

鑑定評価額	6,720,000 円	１㎡当たりの価格	36,500 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　27 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市北野町今山字大六６１３番６外		②地積（㎡）	184 （　　）	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
	台形 1：2	店舗 Ｓ 2	小売店舗が多い駅前の既成商業地域	西5 m 市道、 南側道	水道、 下水	北野近接

（都）　近商
(80,200)
準防

（その他）

(100,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：５m市道	交通施設：北野駅　北東方近接
		法令規制：（都）　近商 (90,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	小規模店舗等が多い駅前の商業地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、当面横ばい傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　36,500　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、久留米市及び隣接町等の商業地域等の圏域。需要者は、久留米市の郊外エリアで事業展開する不動産関連事業者等が主体である。久留米市東部郊外エリアの駅に近い近隣商業地においては、事業用地需要は少ないが、周辺住宅地における住宅需要の影響を受けて、地価は安定的に推移している。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見い出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の小規模店舗兼住宅が多い郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引されることが主体の市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　36,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、久留米市における事業・開発用地需要はやや弱めの動きが見られる。
	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：駅に近接する立地の郊外の近隣商業地であり、選好性は高くないものの、周辺住宅地の需要の影響を受けて、地価は安定している。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		個別的要因：個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 811	久留米市		建付地	( )	長方形	北4.7 m市道		(都) (70,200)
b	久留米８Ｃ - 813	久留米市		更地	( )	台形	東3.6 m市道		(都) １低専 (50,80)
c	久留米８Ｃ - 815	久留米市		建付地	( )	台形	北10 m市道		(都) １低専 (50,80)
d	久留米８Ｃ - 816	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m道路		(都) １住居 (60,180)
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	( ) 26,033	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	26,033	100 / [74.9]	34,757	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 [103.0] / 100	35,800
b	( ) 22,959	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	22,959	100 / [71.4]	32,155		33,100
c	( ) 27,314	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	27,314	100 / [70.3]	38,853		40,000
d	( ) 29,265	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,353	100 / [82.9]	35,408		36,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**36,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の小規模店舗兼住宅が多い郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市北野町今山字大六６１３番６	2904005047395-0000
2	久留米市北野町今山字大六６１３番７	2904010057378-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
久留米(県)　５－８	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　綾部　圭太

鑑定評価額	5,140,000 円	１㎡当たりの価格	20,300 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市城島町城島字町屋敷２８２番３		②地積（㎡）	253 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：5	店舗兼住宅 W 1	小売店舗が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	南東8 m 県道	水道、 下水	犬塚3.5 km

（都）　近商
(80,200)
準防

（その他）
特別用途地区

(90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　80ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　35 m、規模　250 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：南東８m県道 / 交通施設：犬塚駅　北西方3.5 km / 法令規制：（都）　近商 (90,200) 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、県道沿いの小売店舗を主とする近隣型商業地域で、駐車場、空地等の未利用地が混在し、今後も同様の状況が続くものと予測する。土地需要は低調で、地価水準は横ばい傾向が続くものと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　20,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　8,290　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、久留米市郊外及び隣接する市町に形成された商業地域の範囲で、需要者の中心は、自用の店舗兼住宅を目的とする地縁的選好性を有する個人事業者等である。県道沿いで街路条件は良好であるが、郊外大型店への顧客流出や後継者不足等により新規出店は見られず、店舗の集積度は低く粗放的利用も多く、土地需要は依然として総じて弱含みで、地価の上昇圧力要因は認められない。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は商業地域であるが、自用の店舗や併用住宅が多く、賃貸に供している例は少なく、また、収益還元法は、算定の過程において想定項目が多いことから相対的に規範性が劣るものと思料する。一方、比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算しており、実証的で説得力が高い。従って、本件においては、比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　20,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）人口は減少傾向である。不動産取引件数は不安定な動きもみられるが増加基調であり、全体的に需要は底堅く地価は上昇傾向である。 （地域要因）県道沿いの旧城島町の中心商業地であるが、新規出店等もなく繁華性の程度は相対的に低位にあり、地価は横ばい傾向である。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 1108	久留米市		建付地	( )	台形	北西10 m市道		（都）１住居 (60,200)
b	久留米８Ｃ - 1104	久留米市		建付地	( )	不整形	北東6 m県道		（都）準工 (60,200)
c	久留米８Ｃ - 640	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	西10 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区
d	久留米８Ｃ - 16	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	南8 m国道 北2 m 二方路		（都） (70,200)
e	久留米８Ｃ - 9	久留米市		建付地	( )	不整形	西6.1 m市道		（都）準住居 (90,200)

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	( ) 17,832	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,832	100 / [85.0]	20,979	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	21,000
b	( ) 16,683	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	18,537	100 / [91.2]	20,326		20,300
c	( ) 13,695	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [81.2]	17,051	100 / [86.0]	19,827		19,800
d	( ) 16,260	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	16,002	100 / [81.1]	19,731		19,700
e	( ) 22,127	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	24,413	100 / [118.3]	20,637		20,600

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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -15.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +11.0 / 環境 -24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**20,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,951,848	878,800	3,073,048	2,998,040	75,008	(0.9785) 73,395	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	2,097,000 円　（　8,290 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼住宅	125.00	ＬＳ　2 Ｆ	250.00

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） 近商 特別用途地区 準防	90 %	200 %	200 %	253 ㎡	6.7 m× 34.7 m	前面道路： 県道 8.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階住居を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	125.00	100.0	125.00	1,530	191,250	5.0	956,250
2 ～ 2	住居	125.00	100.0	125.00	1,210	151,250	1.0 1.0	151,250 151,250
～								
～								
～								
計		250.00	100.0	250.00		342,500		1,107,500 151,250

⑨年額支払賃料	342,500 円 × 12ケ月 ＝	4,110,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,110,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	205,500 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,904,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,107,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	10,521 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 151,250 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	36,827 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	3,951,848 円 (15,620 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,210 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	241,000 円	48,200,000 × 0.5 %
②維持管理費	123,300 円	4,110,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 8,400 円	査定額
	建物 409,700 円	48,200,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	48,200 円	48,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,200 円	48,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	878,800 円 (3,474 円／㎡)	(経費率 22.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9785

(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	48,200,000 円	187,000 円／㎡× 250.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0622	0.0445 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,998,040 円 (11,850 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,951,848 円
②総費用	878,800 円
③純収益 ①－②	3,073,048 円
④建物等に帰属する純収益	2,998,040 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	75,008 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	73,395 円 (290 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

2,097,000 円　(8,290 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市城島町城島字町屋敷２８２番３	2904000355521-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所　九州支社
久留米(県)　５－９	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　中野　貢一

鑑定評価額	13,800,000 円	１㎡当たりの価格	37,400 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　８日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市三潴町玉満字金屋３０７８番１		②地積（㎡）	368 ( )	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
	正方形 1：1	店舗 W 1	低層の店舗、一般住宅等が混在する県道沿いの商業地域	南東9 m 県道	水道、 下水	三潴720 m

（都）　準住居
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　180ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	低層店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　19 m、　奥行　約　19 m、　規模　350 ㎡程度、　形状　正方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	９m県道	交通施設	三潴駅　南西方720 m
		法令規制	（都）　準住居 (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗や一般住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、当面、現状に準じた利用状況が続くものと予測される。近隣地域の価格水準は安定的に推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地	(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	38,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	34,900 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、久留米市郊外に形成された商業地域である。主たる市場参加者は、店舗や事業所等の利用を目的とする個人事業者を中心に、居宅利用を目的とする個人も考えられる。商的繁華性は低いものの、幹線沿いのため、比較的交通量が多く、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や条件等により異なるため把握が困難な状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は幹線道路沿いの商業地域に立地するため、取引事例比較法及び収益還元法の両手法を適用して試算価格を求めた。収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に劣り、説得力はやや低位である。従って、本件においては、実証的かつ客観性に富んだ比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺の地価動向等も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　37,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。
			地域要因	地域要因に特段の変動は見られない。地価は緩やかな上昇傾向にて推移している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 719	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	東7 m国道 南西4.9 m 二方路		準住居 (70,200)
b	久留米８Ｃ - 706	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西12 m市道		商業 (90,400) 特別用途地区
c	久留米８Ｃ - 513	久留米市		更地	( )	台形	南東12.5 m県道 北2 m 東3.8 m 三方路		（都）近商 (100,200)
d	久留米８Ｃ - 636	久留米市		更地	( )	ほぼ正方形	南東9.8 m県道		準住居 (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	( ) 34,060	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [98.9]	34,439	100 / [98.0]	35,142	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	35,100
b	( ) 51,416	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	54,339	100 / [133.6]	40,673		40,700
c	( ) 37,397	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	41,718	100 / [107.1]	38,952		39,000
d	( ) 30,579	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	31,160	100 / [105.0]	29,676		29,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +20.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.21	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　38,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,322,424	896,680	3,425,744	2,965,700	460,044	(0.9774) 449,647	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	12,847,057 円　（　34,900 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	120.00	S　2 F	240.00

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)　準住居	60 %	200 %	200 %	368 ㎡	19.0 m× 19.5 m	前面道路：県道　9.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗、２Ｆ：約６０㎡程度の２ＬＤＫの共同住宅を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	120.00	100.0	120.00	1,700	204,000	6.0	1,224,000
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,400	168,000	1.0	168,000
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		372,000		1,392,000

⑨年額支払賃料	372,000 円 × 12ケ月 ＝	4,464,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	3,000 円/台 × 2 台 × 12ケ月 ＋ ＝	72,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率Ａ(%)＋(⑪× 空室率Ｂ(%))	4,464,000 円 × 5.0 % ＋ 72,000 円 × 5.0 % ＝	226,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,309,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,392,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	13,224 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,322,424 円　(　11,746 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	235,000 円	47,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	136,080 円	4,536,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 32,100 円	査定額
	建物 399,500 円	47,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	47,000 円	47,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	47,000 円	47,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	896,680 円 (2,437 円／㎡)	(経費率 20.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9774

(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	47,000,000 円	190,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 × 40 % + 仕上部分 0.0608 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,965,700 円 (8,059 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,322,424 円
②総費用	896,680 円
③純収益　①－②	3,425,744 円
④建物等に帰属する純収益	2,965,700 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	460,044 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	449,647 円 (1,222 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

12,847,057 円　(34,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市三潴町玉満字金屋３０７８番１	2904000325858-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
久留米(県)　５－10	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　綾部　圭太

鑑定評価額	328,000,000 円	１㎡当たりの価格	169,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	135,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東合川２丁目２番８外「東合川２－２－８」			②地積(㎡)	1,938 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) （その他） 特別用途地区
	長方形 1.2：1	店舗兼作業所 S 2	国道沿いに、自動車関連施設等が建ち並ぶ路線商業地域	北25 m 国道	水道、下水	久留米大学前1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　350ｍ、西　280ｍ、南　0ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　48.5 m、　奥行　約　40 m、　規模　2,000 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：北２５．０m 国道　／　交通施設：久留米大学前駅　北方 1.5 km　／　法令規制：準工 (60,200) 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿線に低層店舗が建ち並ぶ繁華性の高い路線商業地域で、今後もこの状況が続くと予測する。過去に浸水被害も認められるが高値取引もみられ、需要は堅調で、地価は上昇傾向が続くと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(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	172,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	139,000 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、久留米市の路線商業地の範囲で、需要者の中心は、大規模な駐車場を持つ商業施設利用が多いため総額の観点からも資金力を有する企業等である。近隣地域はゆめタウンの存する路線沿いで、店舗集積性に優れ、商圏も広域的で市を代表する商業地域である。過去における豪雨災害により需要の停滞が懸念されるが高値取引の事例もみられ土地需要は底堅く、地価は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は路線商業地域であり、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、収益還元法は、算定の過程において想定項目が多いことから相対的に規範性が劣るものと思料する。一方、比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算しており、実証的で説得力が高い。従って、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 165,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は減少傾向である。不動産取引件数は不安定な動きもみられるが増加基調であり、全体的に需要は底堅く地価は上昇傾向である。 地域要因：ゆめタウン久留米を中心として成熟度が高い路線商業地域で、過去の浸水被害等があるものの需要は底堅く、地価は上昇基調である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｋ - 212	久留米市		更地	( )	長方形	西20 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区
b	久留米８Ｃ - 13	久留米市		更地	( )	長方形	南東18 m市道 北10 m 角地		２住居 (70,200)
c	久留米８Ｃ - 929	久留米市		更地	( )	不整形	西14 m県道 南4.6 m 北3.6 m 三方路		２住居 (70,200)
d	久留米８Ｃ - 21	久留米市		建付地	( )	長方形	南25 m県道		商業 (90,400)
e	久留米８Ｃ - 1204	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	西25 m市道		準工 (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	( ) 120,991	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	123,653	100 [75.7]	163,346	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	163,000
b	( ) 129,790	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [／]	100 [105.0]	129,172	100 [75.4]	171,316		171,000
c	( ) 146,993	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [101.9]	147,859	100 [84.5]	174,981		175,000
d	( ) 167,687	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	172,047	100 [99.0]	173,785		174,000
e	( ) 154,483	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	157,109	100 [89.9]	174,760		175,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.64	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -25.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.64	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +16.0 / 環境 -20.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**172,000** 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	既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	23,938,936	5,682,600	18,256,336	8,140,500	10,115,836	(0.9585) 9,696,029	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	269,334,139 円　（　139,000 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	700.00	S　1 F	700.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,938 ㎡	48.6 m× 39.8 m	前面道路： 国道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	沿道サービス型店舗（一棟貸し）	⑦有効率の理由	100.0 %	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) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	2,980	2,086,000	8.0	16,688,000
～								
～								
～								
～								
計		700.00	100.0	700.00		2,086,000		16,688,000

⑨年額支払賃料	2,086,000 円 × 12ケ月 ＝	25,032,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受する慣行がないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	25,032,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,251,600 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		23,780,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	16,688,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	158,536 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	23,938,936 円　(　12,352 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 3,000 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,980 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	675,000 円	135,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,251,600 円	25,032,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 2,338,500 円	査定額
	建物 1,147,500 円	135,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	135,000 円	135,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,682,600 円 (2,932 円／㎡)	(経費率 23.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9585

(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	135,000,000 円	187,000 円／㎡× 700.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0603	0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	8,140,500 円 (4,200 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	23,938,936 円
②総費用	5,682,600 円
③純収益　①－②	18,256,336 円
④建物等に帰属する純収益	8,140,500 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	10,115,836 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	9,696,029 円 (5,003 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

269,334,139 円　(139,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市東合川２丁目２番８	2904000176367-0000
2	久留米市東合川２丁目２番９	2904000176368-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　５－11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県)　５－11	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　渡邉　悟

鑑定評価額	464,000,000 円	１㎡当たりの価格	131,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　１日	(６)路線価	[令和 8年1月]	100,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東櫛原町字高太郎９３０番１			②地積（㎡）	3,543 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) （その他） (70,200)
台形 1.2：1	店舗兼作業所 S 2	店舗、給油所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西25 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	西鉄久留米1.7 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　300ｍ、西　300ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層店舗地
③標準的画地の形状等	間口　約　60 m、奥行　約　50 m、規模　3,000 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m市道	交通施設	西鉄久留米駅　北西方 1.7 km	法令規制	準工 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ路線商業地域で、地域要因の変動は見受けられず、現状のまま推移していくものと思料される。地価は微増傾向で推移していくものと予測される。

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0 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	136,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	105,000 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	同一需給圏は久留米市及び周辺市の路線商業地域である。主な需要者は、自己利用目的の一般事業法人等を中心に店舗等運営目的の不動産会社等。当地域は櫛原バイパス通りに形成された路線商業地域で、車両の交通量が多く視認性も良好なため、需要は堅調である。中心となる価格帯は、規模・用途等によりバラツキがあり、幹線道路沿いの土地は借地も多いため、一概に把握することは困難である、
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある取引事例から求めた価格で実証的であり、説得力を有する。収益価格は低層店舗の建築・賃貸を想定し、土地価格を求めた理論的な価格であるが、、試算の過程に建築費、家賃等想定要素を含むためやや精度に難がある。従って、規範性がより高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　128,000 円／㎡

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

②変動率　年間　+2.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：久留米市の人口は微減傾向であるが、交通量の比較的多い幹線道路沿いの店舗への需要は堅調である。

地域要因：市内中心部に近い路線商業地域。需要は堅調で、地価も上昇傾向で推移している。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 13	久留米市		更地	( )	長方形	南東18 m市道 北10 m 角地		２住居 (70,200)
b	久留米８Ｃ - 21	久留米市		建付地	( )	長方形	南25 m県道		商業 (90,400)
c	久留米８Ｃ - 1203	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南西25 m国道 北西9 m 角地		準工 (70,200)
d	久留米８Ｃ - 208	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南8 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区
e	久留米８Ｋ - 212	久留米市		更地	( )	長方形	西20 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区

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	( ) 129,790	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	129,172	100 / [95.1]	135,828	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0 [100.9] / 100	137,000
b	( ) 167,687	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	172,047	100 / [130.7]	131,635		133,000
c	( ) 97,947	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	96,330	100 / [79.9]	120,563		122,000
d	( ) 97,700	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	98,579	100 / [73.5]	134,121		135,000
e	( ) 120,991	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	123,653	100 / [86.5]	142,951		144,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.64	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.64	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +10.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　136,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	46,607,076	11,382,600	35,224,476	21,608,000	13,616,476	(0.9802) 13,346,870	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	370,746,389 円　（　105,000 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	1,800.00	S　1 F	1,800.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	200 %	200 %	3,543 ㎡	71.5 m× 60.0 m	前面道路： 市道 25.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	ロードサイド型店舗	⑦有効率の理由	100.0 %	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) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	1,800.00	100.0	1,800.00	2,260	4,068,000	6.0	24,408,000
～								
～								
～								
～								
計		1,800.00	100.0	1,800.00		4,068,000		24,408,000

⑨年額支払賃料	4,068,000 円 × 12ケ月 ＝	48,816,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されており、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	48,816,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	2,440,800 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		46,375,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	24,408,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	231,876 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	46,607,076 円 (13,155 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,271 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,260 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,825,000 円	365,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,440,800 円	48,816,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 3,284,300 円	査定額
	建物 3,102,500 円	365,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	365,000 円	365,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	365,000 円	365,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	11,382,600 円 （ 3,213 円／㎡ ）	（経費率 24.4 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	365,000,000 円	197,000 円／㎡× 1,800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	21,608,000 円 （ 6,099 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	46,607,076 円
②総費用	11,382,600 円
③純収益 ①－②	35,224,476 円
④建物等に帰属する純収益	21,608,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	13,616,476 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	13,346,870 円 （ 3,767 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

370,746,389 円　（ 105,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市東櫛原町字高太郎９３０番１	0290400048262-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
久留米(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
久留米(県)　９－１	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　山﨑　晃尚

鑑定評価額	196,000,000 円	１㎡当たりの価格	39,200 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　14 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		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	久留米市宮ノ陣町若松字粟ノ瀬１番６		②地積（㎡）	4,999 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.2：1	工場、倉庫兼事務所 Ｓ 1	中規模工場、事業所等が建ち並ぶ開発された内陸型工業団地	南12 m 市道	水道、 下水	古賀茶屋1.2 km

「調区」
(60,200)
（その他）
地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　200ｍ、南　250ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　75 m、　奥行　約　65 m、　規模　4,900 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２m市道	交通施設	古賀茶屋駅西方1.2 km	法令規制	「調区」 (60,200) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	自用の工場等を中心とする工業地域で、空地は見られない。特段の変動要因は認められず、今後も現状の利用状態が継続するものと予測。なお、市内産業団地は全て完売しているが、県内外からの工業用地への需要は多い。							

(3)最有効使用の判定	工場地	(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　39,200　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、久留米市や鳥栖市及びその周辺市町を中心とする北部九州一円の工業地域である。主たる需要者は、地場事業者のほか、北部九州に拠点の新設や移設を目論む県内外の法人事業者といえる。昨今、鳥栖市や小郡市等ではＩＣへの接続に優れる物流施設用地の需給が逼迫しており、用地を求める動きは周辺へと拡大している。取引される規模にバラつきがあるため、需要の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	自用の配送所や工場を中心とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は市内及び県内の工業地域等に存する取引事例を採用のうえ、試算したもので、主たる需要者の市場行動原理や地域性を反映した実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　35,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+9.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	当市の人口は微減傾向。建築費高騰や金利上昇の懸念はあるが、物流・製造業等の不動産需要は多い。一方、市内産業団地に空きはない。
			地域要因	久留米ＩＣまで国道で繋がり、交通利便性は比較的良い。中規模の物流拠点として安定的な需要が窺える。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	久留米８Ｃ - 814	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西9 m県道 北13.6 m 角地		(都) (80,200)
b	広川８Ｃ - 1218	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	北15 m町道 西15 m 角地		(都) (80,200)
c	糸島８Ｋ - 317	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	西11.4 m道路		「調区」 (60,200) 地区計画等
d	久留米８Ｃ - 644	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北7.7 m市道		工業 (60,200)
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	( ) 23,932	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	24,524	100 / [63.1]	38,865	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	38,900
b	( ) 36,909	100 / [100.0]	[108.5] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	38,880	100 / [100.0]	38,880		38,900
c	( ) 38,900	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	40,067	100 / [100.0]	40,067		40,100
d	( ) 36,044	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	37,053	100 / [95.0]	39,003		39,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.77	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.28	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　39,200 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の営業所や倉庫等が中心で賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を見送った。	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	久留米市宮ノ陣町若松字粟ノ瀬１番６	2904001126309-0000
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		