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
筑後(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
筑後(県)　－ 1	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　竹山　泰史

鑑定評価額	8,600,000 円	１㎡当たりの価格	43,000 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 23 日	(６)路線価	[　年1月]	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
(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	筑後市大字長浜字前田１４２８番９			②地積（㎡）	200 ( )	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） (60,160)
長方形 1.2：1	住宅 W 1	一般住宅の中にアパート等が見られる郊外の住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	羽犬塚1.9 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ	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　13 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	4m市道	交通施設	羽犬塚駅　東方1.9 km	法令規制	（都） １住居 (60,160)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。							

(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　43,000　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、筑後市を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、自己居住用の住宅用地の取得を目的とする給与所得者層であり、地縁を有する個人が中心で、安定的な住宅需要が認められる。事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで８００～１，０００万円程度、新築建売で総額３，０００万円台前半とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほかアパート等もみられる住宅地域であるため、賃貸アパートの建築を想定して収益還元法を適用したものの、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であるほか、建築費の高騰により純収益がマイナスとなり、試算を断念した。比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 筑後(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		
前年指定基準地の価格 37,400 円／㎡	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.6]	[100.0] / 100	42,100	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 +3.0 環境 -12.0 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　42,000 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	筑後市の人口は横ばいから微減に転じたものの、圏域内においては相対的に堅調な宅地需要を示している。
地域要因	比較的良好な生活利便性を有し、周辺で新規分譲がみられる等、堅調な住宅需要が認められる。
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	筑後８Ｃ - 1205	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南6.3 m私道 東6.1 m 角地		(都) １住居 (70,200)
b	筑後８Ｃ - 1206	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m私道		(都) １住居 (60,200)
c	筑後８Ｃ - 1209	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.2 m市道		(都) １低専 (40,60)
d	筑後８Ｃ - 606	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		(都) １住居 (60,200)
e	筑後８Ｃ - 612	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道 南6 m 東6 m 二方路		(都) (80,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 43,373	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	43,288	100 / [100.8]	42,944	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	42,900
b	( ) 40,035	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	40,676	100 / [96.0]	42,371		42,400
c	( ) 39,974	100 / [100.0]	[103.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	41,453	100 / [97.0]	42,735		42,700
d	( ) 42,496	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	42,836	100 / [98.9]	43,312		43,300
e	( ) 39,358	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	39,126	100 / [89.1]	43,912		43,900

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 +0.18	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 +3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 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 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.53	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 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.34	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 -7.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**43,000** 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	近隣地域内にはアパート等もみられるため、収益還元法を適用したが、元来、地元地主によるものが多かったことに加え、建築費の高騰により、試算過程で土地に帰属する純収益がマイナスとなったため、試算を断念した。
□ 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	筑後市大字長浜字前田１４２８番９	2907000469342-0000
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
筑後(県)　　－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
筑後(県)　－２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　寺島　弘次

鑑定評価額	12,500,000 円	１㎡当たりの価格	38,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[　　年1月]	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	筑後市大字羽犬塚字南窓畑３４６番１			②地積（㎡）	327 (　　)	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)
	台形 1.2：1	住宅 ＬＳ２	一般住宅の中に畑地等が見られる閑静な住宅地域	南東4 ｍ 市道	水道	羽犬塚1.2 ㎞	（その他） (60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　90ｍ、南　90ｍ、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　15 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	４m市道	交通施設	羽犬塚駅北西方1.2 ㎞	法令規制 （都）　１住居 (200,160)
	⑤地域要因の将来予測	国道４４２号バイパス背後の既成住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ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　38,200　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑後市の住宅地域一帯と判定した。需要者は、住宅の取得、住み替えを目的とする市内の個人が中心であり、周辺市町からの需要も見込まれる。筑後市は、市中心部に羽犬塚駅を有するほか、西牟田駅、筑後船小屋駅を有する交通利便性、生活利便性のよさから、住宅需要は堅調であり、地価は上昇基調であるが、やや落ち着きが見られる。住宅地の中心価格帯は地域、立地条件、画地規模等にもよるが、近隣地域の標準的画地で１１５０万円程度である。			
(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、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地域であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため、適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、周辺の基準地との均衡にも留意のうえ、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)指定基準地の検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　37,400 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）建築費等の上昇による住宅価格の上昇、住宅ローン金利の上昇が、需要者の住宅取得意欲に与える影響について注視する必要がある。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		（地域要因）筑後市中心部及び周辺の住宅需要は堅調であり、利便性のよい地域では各所でミニ宅地分譲開発が見られ、地価の上昇が続いている。
	②変動率　年間　+2.1 %　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	筑後８Ｃ - 611	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	東7 m市道 北4.5 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	筑後８Ｃ - 609	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道 北4 m 角地		（都）準工 (70,200) 特別用途地区
c	筑後８Ｃ - 606	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		（都）１住居 (60,200)
d	筑後８Ｃ - 907	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北6.2 m道路		（都）１住居 (60,200)
e	筑後８Ｃ - 608	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5 m道路		（都）１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 36,185	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	35,482	100 / [92.0]	38,567	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	38,600
b	( ) 31,060	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	30,306	100 / [78.4]	38,656		38,700
c	( ) 42,496	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	42,836	100 / [112.0]	38,246		38,200
d	( ) 30,240	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,421	100 / [81.4]	37,372		37,400
e	( ) 39,973	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	40,373	100 / [105.8]	38,160		38,200

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 +0.16	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 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.16	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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 -21.0 / 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 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**38,200** 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	既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性、利便性によって価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないことから収益還元法は適用しない。

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	筑後市大字羽犬塚字南窓畑３４６番１	2907000448775-0000
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
筑後(県)　　－ 3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
筑後(県)　－ 3	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　寺島　弘次

鑑定評価額	12,900,000 円	１㎡当たりの価格	35,600 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　17 日	(６)路線価	[　　年1月]	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
(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	筑後市大字津島字下峠５２６番２外	②地積（㎡）	361 （　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他）
台形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅のほか店舗兼住宅等も見られる住宅地域	北7.1 m 市道	水道	筑後船小屋950 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　110ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、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　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	７．１m市道	交通施設	筑後船小屋駅北東方950 m	法令規制	(都) (70,200)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか、一部に店舗兼住宅等も見られる既成住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ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　35,600　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、筑後市の住宅地域一帯と判定した。需要者は、住宅の取得、住み替えを目的とする市内の個人が中心であり、周辺市町からの需要も見込まれる。筑後市は、市中心部に羽犬塚駅を有するほか、西牟田駅、筑後船小屋駅を有する交通利便性、生活利便性のよさから、住宅需要は堅調であり、地価は上昇基調であるが、やや落ち着きが見られる。住宅地の中心価格帯は地域、立地条件、画地規模等にもよるが、近隣地域の標準的画地で１１００万円程度である。
(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、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地域であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため、適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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		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 筑後(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			地域要因	
前年指定基準地の価格　37,400　円／㎡	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.7]	[100.0] / 100	35,500	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -1.0 +11.0 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　34,200 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　+4.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：建築費等の上昇による住宅価格の上昇、住宅ローン金利の上昇が、需要者の住宅取得意欲に与える影響について注視する必要がある。

地域要因：筑後市郊外の住宅地域であるが、住宅需要は安定しており、利便性のよい地域ではミニ宅地分譲開発も見られ、地価の上昇が続いている。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑後８Ｃ - 10	筑後市		更地	( )	長方形	南東6 m市道		(都) (70,200)
b	筑後８Ｃ - 603	筑後市		建付地	( )	台形	北西9.5 m市道		(都) １住居 (60,200)
c	筑後８Ｃ - 4	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	東6.1 m私道 北4 m 角地		(都) (80,200)
d	筑後８Ｃ - 9	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.1 m私道 南6 m 角地		(都) １住居 (70,200)
e	筑後８Ｃ - 910	筑後市		建付地	( )	ほぼ台形	北西8 m市道		(都) １住居 (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 33,424	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	34,594	100 [99.0]	34,943	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	34,900
b	( ) 34,214	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,522	100 [96.0]	35,960		36,000
c	( ) 25,146	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	25,146	100 [70.3]	35,770		35,800
d	( ) 43,751	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	43,114	100 [120.8]	35,690		35,700
e	( ) 27,420	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,557	100 [77.9]	35,375		35,400

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 +0.35	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 0.0 / 行政 0.0 / 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 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 +0.30	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 -29.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.16	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 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**35,600** 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	既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性、利便性によって価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないことから収益還元法は適用しない。

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	筑後市大字津島字下峠５２６番２	2907000502331-0000
2	筑後市大字津島字下峠５２６番４	2907000502333-0000
3	筑後市大字津島字下峠５１３番２	2907000502298-0000
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
筑後(県)　　－ 4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
筑後(県)　－ 4	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　竹山　泰史

鑑定評価額	8,990,000 円	１㎡当たりの価格	41,600 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　23 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	筑後市大字下北島字櫛引１２１０番３３			②地積(㎡)	216 ( )	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住居 (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、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　15 m、奥行　約　15 m、規模　225 ㎡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：6m市道	交通施設：羽犬塚駅　南西方1.3 km　　法令規制：(都)　２住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。		

(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　41,600　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	同一需給圏の範囲は、筑後市を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、自己居住用の住宅用地の取得を目的とする給与所得者層で、区画整然とした住宅地域であり利便性も比較的良好であるため、堅調な住宅需要が認められる。事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで８００～１，０００万円程度、新築建売で総額３，０００万円台前半とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、取引事例比較法を適用して比準価格を求めた。比準価格の算定にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 筑後(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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 37,400 円／㎡	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.2]	[100.0] / 100	41,400		標　街路	0.0	地　街路	-3.0
								準　交通	0.0	域　交通	0.0
								化　環境	0.0	要　環境	-5.0
								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 40,800 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 +2.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：筑後市の人口は横ばいから微減に転じたものの、圏域内においては相対的に堅調な宅地需要を示している。
			地域要因：比較的良好な生活利便性を有し、周辺で新規分譲がみられる等、堅調な住宅需要が認められる。
			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	筑後８Ｋ - 1211	筑後市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6.1 m市道		（都）２住居 (60,200)
b	筑後８Ｃ - 9	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.1 m私道 南6 m 角地		（都）１住居 (70,200)
c	筑後８Ｃ - 14	筑後市		建付地	( )	台形	北西6.1 m道路		（都）１住居 (60,200)
d	筑後８Ｃ - 603	筑後市		建付地	( )	台形	北西9.5 m市道		（都）１住居 (60,200)
e	筑後８Ｃ - 604	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		（都）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	( ) 47,381	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	48,423	100 / [115.0]	42,107	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	42,100
b	( ) 43,751	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	43,114	100 / [105.0]	41,061		41,100
c	( ) 35,273	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.0]	38,421	100 / [90.3]	42,548		42,500
d	( ) 34,214	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	34,522	100 / [85.0]	40,614		40,600
e	( ) 45,618	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	46,029	100 / [109.3]	42,113		42,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -15.0 / 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 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		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**41,600** 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	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

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	筑後市大字下北島字櫛引１２１０番３３	2907000492712-0000
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
筑後(県)　　－ 5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
筑後(県)　－ 5	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　寺島　弘次

鑑定評価額	12,300,000 円	１㎡当たりの価格	54,500 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　17 日	(６)路線価	[　　年1月]	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
(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	筑後市大字山ノ井字野田７０４番１４			②地積（㎡）	226 （　　）	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住居 (60,200) （その他） (60,160)
長方形 1.2：1	住宅 ＬＳ 2	中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東4 m 市道	水道、下水	羽犬塚970 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　15ｍ	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　14 m、規模　225 ㎡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	羽犬塚駅東方970 m	法令規制	（都）　２住居 (60,160)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした交通利便性、生活利便性の良好な筑後市中心部の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ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	54,500 円／㎡
収益還元法	収益価格	15,900 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、筑後市の住宅地域一帯と判定した。需要者は、住宅の取得、住み替えを目的とする市内の個人が中心であり、周辺市町からの需要も見込まれる。筑後市は、市中心部に羽犬塚駅を有するほか、西牟田駅、筑後船小屋駅を有する交通利便性、生活利便性のよさから、住宅需要は堅調であり、地価は上昇基調であるが、やや落ち着きが見られる。住宅地の中心価格帯は地域、立地条件、画地規模等にもよるが、近隣地域の標準的画地で１２５０万円程度である。
(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、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であり、周辺には低層アパートも見られるが、標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 筑後(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0
前年指定基準地の価格 37,400 円／㎡	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [71.0]	[100.0] / 100	53,800			

(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　53,200 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　+2.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：建築費等の上昇による住宅価格の上昇、住宅ローン金利の上昇が、需要者の住宅取得意欲に与える影響について注視する必要がある。

地域要因：筑後市中心部及び周辺の住宅需要は堅調であり、利便性のよい地域では各所でミニ宅地分譲開発が見られ、地価の上昇が続いている。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑後８Ｃ - 2	筑後市		更地	( )	長方形	南東4 m市道		（都）１住居 (60,160)
b	筑後８Ｃ - 1209	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.2 m市道		（都）１低専 (40,60)
c	筑後８Ｃ - 902	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	南5 m市道		（都）１住居 (60,200)
d	筑後８Ｋ - 1211	筑後市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6.1 m市道		（都）２住居 (60,200)
e	筑後８Ｃ - 1202	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6.7 m市道 北東3 m 角地		（都） (80,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 44,000	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	44,792	100 [82.0]	54,624	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	54,600
b	( ) 39,974	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,453	100 [75.9]	54,615		54,600
c	( ) 50,002	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,102	100 [91.7]	55,727		55,700
d	( ) 47,381	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,423	100 [90.8]	53,329		53,300
e	( ) 46,000	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	46,000	100 [83.9]	54,827		54,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.18	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 -18.0
			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 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -21.0
			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 +0.37	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 -11.0
			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 +0.20	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 -11.0
			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 +0.20	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 -16.0
			画地 +2.0	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：**54,500** 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	既成市街地内に存しており、土地の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)
	3,362,653	665,540	2,697,113	2,576,000	121,113	(0.9765) 118,267	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	3,583,848 円　(　15,900 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	100.00	W　2 F	200.00

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) 2住居	60 %	200 %	160 %	226 ㎡	16.0 m× 14.5 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	住戸各階２戸（１戸５０㎡２ＬＤＫを想定）、総戸数４戸	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段、外廊下を想定

(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	住居	100.00	100.0	100.00	1,320	132,000	1.0 1.0	132,000 132,000
2 ～ 2	住居	100.00	100.0	100.00	1,370	137,000	1.0 1.0	137,000 137,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		269,000		269,000 269,000

⑨年額支払賃料	269,000 円 × 12ケ月 ＝	3,228,000 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	建物の規模、構造等を勘案して計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	240,000 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（%））	3,228,000 円 × 5.0 % ＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝	173,400 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,294,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	269,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,556 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 %) 269,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	65,497 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	3,362,653 円 (14,879 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 1,400 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,370 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	160,000 円	40,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	104,040 円	3,468,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 21,500 円	査定額
	建物 300,000 円	40,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	40,000 円	40,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,000 円	40,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	665,540 円 (2,945 円／㎡)	(経費率 19.8 %)

(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	35 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	20 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	0.9765

(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	40,000,000 円	194,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0644	0.0487 × 躯体部分 40 % + 0.0693 × 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	2,576,000 円 (11,398 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,362,653 円
②総費用	665,540 円
③純収益 ①－②	2,697,113 円
④建物等に帰属する純収益	2,576,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	121,113 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	118,267 円 (523 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

3,583,848 円 (15,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	筑後市大字山ノ井字野田７０４番１４	2907000443975-0000
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
筑後(県)　　－ 6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
筑後(県)　－ 6	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　竹山　泰史

鑑定評価額	6,160,000 円	１㎡当たりの価格	31,600 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　23 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	筑後市大字蔵数字大谷５００番３８				②地積(㎡)	195 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)　１住居 (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	東6 m 市道	水道	西牟田1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　20ｍ、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　14 m、奥行　約　14 m、規模　195 ㎡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	6m市道	交通施設	西牟田駅　南東方1.3 km	法令規制	(都)　１住居 (60,200)
	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、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。					

(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　31,600　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	同一需給圏の範囲は、筑後市を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、自己居住用の住宅用地の取得を目的とする給与所得者層で、筑後市内でも郊外部に位置する閑静な住宅地域であり、底堅い住宅需要が認められる。画地規模にもよるが、事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで７００～８００万円程度、新築建売で総額２，０００万円台後半～３，０００万円程度とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、取引事例比較法を適用して比準価格を求めた。比準価格の算定にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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			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 筑後(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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 37,400 円／㎡	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [120.5]	[100.0] / 100	31,700		街路	0.0	街路	-3.0
								交通	0.0	交通	+8.0
								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 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 +1.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	筑後市の人口は横ばいから微減に転じたものの、圏域内においては相対的に堅調な宅地需要を示している。
			地域要因	生活利便性の良好な立地条件を有するエリアを中心に、周辺で新規分譲がみられる等、堅調な住宅需要が認められる。
			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	筑後８Ｃ - 1211	筑後市		建付地	( )	長方形	東4.6 m私道 西4.3 m 二方路		（都）１住居 (60,184)
b	筑後８Ｃ - 906	筑後市		建付地	( )	長方形	南西4.7 m市道		（都）１住居 (60,188)
c	筑後８Ｃ - 907	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北6.2 m道路		（都）１住居 (60,200)
d	筑後８Ｃ - 910	筑後市		建付地	( )	ほぼ台形	北西8 m市道		（都）１住居 (60,200)
e	筑後８Ｃ - 609	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道 北4 m 角地		（都）準工 (70,200) 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	( ) 38,465	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	38,239	100 / [117.6]	32,516	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	32,500
b	( ) 23,420	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	23,561	100 / [77.9]	30,245		30,200
c	( ) 30,240	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,421	100 / [97.8]	31,105		31,100
d	( ) 27,420	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	27,557	100 / [86.4]	31,895		31,900
e	( ) 31,060	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	30,306	100 / [96.0]	31,569		31,600

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 +0.16	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 -1.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.16	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 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.16	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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.16	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 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 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：　31,600 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	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

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	筑後市大字蔵数字大谷５００番３８	2907000458121-0000
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
筑後(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
筑後(県)　－ 7	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　竹山　泰史

鑑定評価額	12,600,000 円	１㎡当たりの価格	49,500 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　23 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	筑後市大字長浜字野中２４３７番２３				②地積（㎡）	254 ( )	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	中規模一般住宅にアパート等も見られる住宅地域	西6 m 市道	水道、下水	羽犬塚1.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、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　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	特記すべき事項はない。	街路	６m市道	交通施設	羽犬塚駅　南東方1.1 km	法令規制	（都）　１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。					

(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　49,500　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、筑後市を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、自己居住用の住宅用地の取得を目的とする給与所得者層であり、比較的良好な生活利便性を有し、周辺では土地区画整理事業による戸建分譲がみられる等、安定的な住宅需要が認められる。画地規模にもよるが、事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで１，０００万円前後、新築建売で総額３，５００万円程度とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸アパートの建築を想定して収益還元法を適用したものの、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であるほか、建築費の高騰により純収益がマイナスとなり、試算を断念した。比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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			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 筑後(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 37,400 円／㎡	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [77.6]	[100.0] / 100	49,200		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	街路 -3.0 / 交通 0.0 / 環境 -20.0 / 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 48,500 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 +2.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	筑後市の人口は横ばいから微減に転じたものの、圏域内においては相対的に堅調な宅地需要を示している。
			地域要因	比較的良好な生活利便性を有し、周辺で新規分譲がみられる等、堅調な住宅需要が認められる。
			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	筑後８Ｋ - 1209	筑後市		更地	( )	長方形	南6 m私道		（都）１住居 (60,200)
b	筑後８Ｃ - 2	筑後市		更地	( )	長方形	南東4 m市道		（都）１住居 (60,160)
c	筑後８Ｃ - 902	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	南5 m市道		（都）１住居 (60,200)
d	筑後８Ｃ - 608	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5 m道路		（都）１住居 (60,200)
e	筑後８Ｃ - 607	筑後市		更地	( )	ほぼ台形	南西9.5 m市道 東5 m 角地		（都）１住居 (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	( ) 48,401	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	49,369	100 [98.8]	49,969	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	50,000
b	( ) 44,000	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	44,792	100 [92.2]	48,581		48,600
c	( ) 50,002	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,102	100 [102.9]	49,662		49,700
d	( ) 39,973	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,373	100 [81.9]	49,295		49,300
e	( ) 46,088	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [103.0]	45,059	100 [90.9]	49,570		49,600

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 +0.18	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.18	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 -5.0
			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 +0.37	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 +3.0
			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 +0.20	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 -12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**49,500** 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	周辺にはアパート等もみられるため、収益還元法を適用したが、元来、地元地主によるものが多かったことに加え、建築費の高騰により、試算過程で土地に帰属する純収益がマイナスとなったため、試算を断念した。
□ 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	筑後市大字長浜字野中２４３７番２３	2907000471009-0000
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
筑後(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
筑後(県)　５－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　寺島　弘次

鑑定評価額	58,000,000 円	１㎡当たりの価格	64,300 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	52,000 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
(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	筑後市大字山ノ井字扇田７６９番７			②地積（㎡）	902 （　　）	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）　商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
長方形 1：2.5	事務所兼車庫 ＲＣ　２	店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	西15 m 国道	水道、下水	羽犬塚430 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗兼事務所地
③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　35 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	１５m国道	交通施設	羽犬塚駅東方430 m	法令規制	（都）　商業 (90,400) 準防
⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの筑後市中心部の商業地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係　-2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	64,300 円／㎡
収益還元法	収益価格	43,100 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、筑後市及び隣接、周辺市町の商業地域一帯と判断した。需要者は店舗、事務所等の取得を目的とする個人や事業会社のほか、まとまった画地規模の土地については、全国展開を行う小売業、飲食業等の事業会社が中心であり、街路条件、繁華性等の地域特性や立地条件、規模等の画地条件のほか、取引価格等の市場性を重視する。商業地は、地域、立地条件、画地規模、取得目的等によって価格水準は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地の取引事例を広域的に選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、試算過程に想定項目が介在することから相対的な規範性がやや劣り、また、土地建物価格の上昇に対して新規賃料の上昇は緩やかであるため、比準価格に比べて低位に試算された。以上により、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量に留め、指定基準地との均衡に留意のうえ、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	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 筑後(県)　５－２	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	地域要因
前年指定基準地の価格 51,000 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.2]	[98.0] / 100	63,900		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　-5.0 要　環境　-13.0 因　行政　-3.0 　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　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　+1.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）建築費等の上昇による不動産価格の上昇、借入金利の上昇が、需要者の取得意欲、投資採算性等に与える影響を注視する必要がある。

（地域要因）筑後市中心部の商業地域。借入金利、建築費等が上昇する中、店舗、事務所等の新規出店動向に注視が必要である。

（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	八女８Ｃ - 512	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	南13 m県道		（都）準工 (60,300)
b	大川８Ｋ - 903	大川市		建付地	( )	ほぼ台形	北東15 m国道 北西10 m 角地		（都）商業 (100,400)
c	大牟田８Ｋ - 207	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	北西7.9 m市道		商業 (90,400)
d	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
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	( ) 45,364	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	46,044	100 / [70.2]	65,590	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 [98.0] / 100	64,300
b	( ) 53,497	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	51,051	100 / [79.1]	64,540		63,200
c	( ) 60,087	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	60,087	100 / [91.1]	65,957		64,600
d	( ) 51,416	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	54,339	100 / [82.0]	66,267		64,900
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 +0.25	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 -7.0 / 環境 -23.0 行政 -1.0 / 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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -7.0 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -18.0 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：　**64,300** 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	既成市街地内に存しており、土地の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)
	15,219,479	3,518,932	11,700,547	10,310,800	1,389,747	(0.9794) 1,361,118	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	38,889,086 円　（　43,100 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	450.00	S　2 F	900.00

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) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	902 ㎡	20.0 m× 48.0 m	前面道路： 国道　15.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階店舗・事務所、フロア貸しを想定	⑦有効率の理由	90.0 %	同規模、同用途の建物と比較して標準的

(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	450.00	90.0	405.00	1,800	729,000	6.0	4,374,000
2 ～ 2	店舗・事務所	450.00	90.0	405.00	1,480	599,400	6.0	3,596,400
～								
～								
～								
計		900.00	90.0	810.00		1,328,400		7,970,400

⑨年額支払賃料	1,328,400 円 × 12ケ月 ＝	15,940,800 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	建物の用途、規模、構造等を勘案して計上しない	
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（%））	15,940,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	797,040 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		15,143,760 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,970,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	75,719 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	15,219,479 円　(　16,873 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 1,809 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　1,800 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	865,000 円	173,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	637,632 円	15,940,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 372,800 円	査定額
	建物 1,297,500 円	173,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	173,000 円	173,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	173,000 円	173,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,518,932 円 (3,901 円／㎡)	(経費率 23.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(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	173,000,000 円	187,000 円／㎡× 900.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0596	0.0427 × 40 % + 0.0545 × 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	10,310,800 円 (11,431 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	15,219,479 円
②総費用	3,518,932 円
③純収益 ①－②	11,700,547 円
④建物等に帰属する純収益	10,310,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,389,747 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,361,118 円 (1,509 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

38,889,086 円　(43,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	筑後市大字山ノ井字扇田７６９番７	2907000444168-0000
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
筑後(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
筑後(県)　５－２	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　竹山　泰史

鑑定評価額	584,000,000 円	１㎡当たりの価格	52,300 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　23 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	筑後市大字前津字大坪１５２番１外		②地積（㎡）	11,167 ( )	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 1.5：1	店舗 Ｓ 1	大規模な小売店舗等が増えつつある路線商業地域	北25 m 国道、 西側道	水道	羽犬塚2.4 km

（都）
(70,200)
（その他）
(80,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　300ｍ、南　100ｍ、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　120 m、　奥行　約　90 m、　規模　10,800 ㎡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：２５m国道	交通施設：羽犬塚駅　北東方2.4 km
		法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに形成された路線商業地域であり、郊外型店舗の新規出店等がみられるほか、宅地開発の余地が認められることから、今後も商業地域として発展的に推移すると予測する。		

(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	角地　+1.0 一部高圧線下地　-1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　52,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　35,200　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、筑後市を中心として県南地域の幹線沿い等に商業地域が形成されている圏域で、需要者の中心はチェーン展開する店舗の出店を目的とする各事業者である。旧来の駅前商業地域が衰退傾向にある一方、幹線沿いにはゆめモールを核施設として、発展的に推移している路線商業地域が形成されており、店舗用地需要が認められる。取引規模によって取引価格は多様であり、市場における中心価格帯は見出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いに形成された路線商業地域であり、ロードサイド型の店舗の建築を想定して収益価格を求めたが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であり、やや低位に求められた。一方、比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、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　51,000 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　+2.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）筑後市の人口は横ばいから微減に転じたものの、圏域内においては相対的に堅調な宅地需要を示している。 （地域要因）国道沿いに店舗が増えつつある路線商業地域であり、発展的に推移している。 （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	筑後８Ｃ - 601	筑後市		更地	( )	不整形	南25 m国道 北5 m 二方路		(都) (80,200)
b	大川８Ｋ - 311	大川市		更地	( )	ほぼ整形	北西8 m市道		(都) ２住居 (60,200)
c	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)
d	八女８Ｃ - 512	八女市		建付地	( )	ほぼ整形	南13 m県道		(都) 準工 (60,300)
e	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)

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	( ) 20,715	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [／]	100 [39.6]	52,991	100 [100.0]	52,991	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	53,000
b	( ) 41,971	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	42,307	100 [84.4]	50,127		50,100
c	(24,171) 34,530	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	35,152	100 [69.1]	50,871		50,900
d	( ) 45,364	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,044	100 [86.6]	53,169		53,200
e	( ) 36,909	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	38,880	100 [71.3]	54,530		54,500

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 +0.21	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 画地 -43.4 / 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		
b	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 -13.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	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 -11.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.25	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 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	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 -9.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　52,500 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)
	91,960,000	20,521,000	71,439,000	57,394,800	14,044,200	(0.9794) 13,754,889	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	392,996,829 円　（　35,200 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	5,000.00	S　1 F	5,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	80 %	200 %	200 %	11,167 ㎡	119.0 m× 86.0 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	低層店舗を想定。	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	5,000.00	100.0	5,000.00	1,600	8,000,000	10.0	80,000,000
～								
～								
～								
～								
計		5,000.00	100.0	5,000.00		8,000,000		80,000,000

⑨年額支払賃料	8,000,000 円× 12ケ月 ＝	96,000,000 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(%))	96,000,000 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝	4,800,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		91,200,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	80,000,000 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	760,000 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	91,960,000 円 (8,235 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 1,613 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 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	4,815,000 円	963,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,880,000 円	96,000,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 3,677,500 円	査定額
	建物 7,222,500 円	963,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	963,000 円	963,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	963,000 円	963,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	20,521,000 円 （ 1,838 円／㎡ ）	（経費率 22.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	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	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(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	963,000,000 円	187,000 円／㎡× 5,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0596	0.0427 × 40 % + 0.0545 × 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	57,394,800 円 (5,140 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	91,960,000 円
②総費用	20,521,000 円
③純収益　①－②	71,439,000 円
④建物等に帰属する純収益	57,394,800 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	14,044,200 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	13,754,889 円 (1,232 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

392,996,829 円　(35,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	筑後市大字前津字大坪１５２番１	2907000472319-0000
2	筑後市大字前津字大坪１５３番１	2907000472323-0000
3	筑後市大字前津字大坪１５４番１	2907000472329-0000
4	筑後市大字前津字大坪１５５番１	2907000472330-0000
5	筑後市大字前津字大坪１５２番３	2907000472320-0000
6	筑後市大字前津字大坪１５２番５	2907000472322-0000
7	筑後市大字前津字大坪１５３番２	2907000472324-0000
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
筑後(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
筑後(県)　９－１	福岡県	福岡第７	氏名	不動産鑑定士　　寺島　弘次

鑑定評価額	505,000,000 円	１㎡当たりの価格	28,700 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[　　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	筑後市大字長浜字南十方２０９０番７				②地積（㎡）	17,607 ( )	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）　工専 (60,200) （その他） (70,200)
	台形 1：1.5	事務所兼倉庫 S　2	中大規模の工場、倉庫等が混在する工業地域	東12.5 m 市道、三方路	水道、下水	羽犬塚1.5 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　500ｍ、西　250ｍ、南　0ｍ、北　250ｍ	②標準的使用	工場兼倉庫地
	③標準的画地の形状等	間口　約　100 m、奥行　約　150 m、規模　15,000 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項　特にない　／　街路　１２．５m市道　／　交通施設　羽犬塚駅東方1.5 km　／　法令規制　（都）　工専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中大規模の工場、倉庫等が混在する工業地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらないが、九州自動車道八女インターチェンジに近い地域特性から、物流施設用地の需要は堅調である。		

(3)最有効使用の判定	工場兼倉庫地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　28,700　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、筑後市及び隣接、周辺市町の工業地域一帯と判断した。需要者は自用の工場用地の取得を目的とする事業会社のほか、九州自動車道各インターチェンジに近い地域特性、ｅコマース市場の拡大に伴い、物流施設用地の取得を目的とする事業会社が中心であり、特に物流施設用地の需要は堅調である。工業地については、地域、立地条件、画地規模、取得目的等によって価格水準は様々であるため、中心価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益還元法は、当該地域が主に自用の工業地であり、賃貸市場が未成熟のため、適用しない。自用目的の工業地の需要者は、費用性、市場性等を重視することから、比準価格の説得力は高いと判断される。以上により、周辺市町の工業地の基準地との均衡に留意のうえ、比準価格に基づき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　25,000 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　+14.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）建築費等の上昇による不動産価格の上昇、借入金利の上昇が、需要者の取得意欲、投資採算性等に与える影響を注視する必要がある。 （地域要因）工場、倉庫等が混在する工業地域。八女インターチェンジに近い地域特性から、工場のほか、流通業務地としての需要は堅調である。 （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	みやま８Ｋ - 208	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南14 m県道		(都) (70,200)
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	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)
d	筑前８Ｃ - 616	朝倉郡筑前町		更地	( )	台形	北10 m町道		(都) (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 16,666	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	16,999	100 / [64.0]	26,561	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	27,100
b	( ) 36,909	100 / [100.0]	[108.5] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	38,880	100 / [131.9]	29,477		30,100
c	( ) 23,932	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	24,524	100 / [91.1]	26,920		27,500
d	( ) 30,001	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,361	100 / [102.9]	29,505		30,100
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 +0.17	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 -3.0 / 環境 -34.0 / 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 +1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 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：　**28,700** 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	既成市街地内に存しており、土地の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	中大規模の工場、倉庫等が混在する工業地域であるが、主に自用の工場、倉庫等を中心とした工業地域であり、費用性、市場性が重視されることから、収益還元法は適用しない。

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	筑後市大字長浜字南十方２０９０番７	2907010025165-0000
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		