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
朝倉(県)　　－ 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県)　－ 1	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　久保田　茂

鑑定評価額	16,500,000 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　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	28,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　21日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市甘木字木船１１９７番８				②地積（㎡）	467 ( )	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 1：1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域	南東5 m 市道	水道、下水	甘鉄甘木600 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17.5 m、　奥行　約　25 m、　規模　440 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：5m　市道　交通施設：甘鉄甘木駅　南東方600 m　法令規制：（都）　１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	本地域は、戸建住宅のほか低層アパートが立地する住宅地域である。近年はミニ分譲の売れ行きに陰りが見られるほか、その他の用途についても不動産取得需要は減退傾向にあり、今後も同様の推移をたどると思料する。		

(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　36,400　円／㎡
	収益還元法	収益価格　26,800　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	旧甘木市を中心とする周辺の住宅地域で構成される。主な需要層は、市内在住の給与所得者層を中心とする実需者のほか、転売目的の不動産業者や収益目的の投資家など多岐にわたる。市中心部ではミニ分譲の動きが活発に推移していたものの、足元ではやや沈静化の兆しが見られる。なお、中心的な価格帯は、土地のみで約１，５００万円、新築戸建住宅では３，５００万～４，０００万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場参加者や最有効使用が類似する住宅地の取引事例に基づき、市場実態を反映した実証的価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は収益性から市場価値を把握するものであるが、試算過程の想定要素が多く、その信頼性は相対的に劣る。さらに、当地域は収益性よりも快適性や利便性が重視される住宅地である。したがって、収益価格を参考にとどめ、市場実態を適切に反映する比準価格を重視して、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：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：地　街路／域　交通／要　環境／因　行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 筑前(県)　－ 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：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	地域要因：地　街路　-1.0／域　交通　-3.0／要　環境　-3.0／因　行政　0.0／その他　0.0
	前年指定基準地の価格　30,500　円／㎡	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.1]	[100.0] / 100	35,100			

(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　35,000 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：人口は減少するも世帯数は微増。建築費の上昇で旧甘木市の不動産ニーズには陰りが生じ、郊外の需要は引き続き低調である。
			地域要因：市中心部へのアクセスに優れ、住環境も良好な住宅エリア。不動産の取得ニーズは減退気味で地価の伸び率は鈍化している。
			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	朝倉８Ｃ - 1216	朝倉市		建付地	( )	袋地等	南東3 m市道		(都) １住居 (60,160)
b	朝倉８Ｋ - 212	朝倉市		更地	( )	不整形	西6 m市道		(都) １住居 (60,200)
c	朝倉８Ｋ - 214	朝倉市		更地	( )	ほぼ整形	北6 m市道		(都) １住居 (60,200)
d	朝倉８Ｃ - 1211	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		(都) １住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 27,401	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	34,423	100 / [94.9]	36,273	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	36,300
b	( ) 39,331	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	40,936	100 / [117.6]	34,810		34,800
c	( ) 42,464	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	43,228	100 / [117.6]	36,759		36,800
d	( ) 40,404	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	41,535	100 / [107.8]	38,530		38,500
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 +0.13	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 -2.0 / 環境 +4.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 / 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 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.31	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 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 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： **36,400** 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)
	8,336,222	1,974,667	6,361,555	5,913,000	448,555	(0.9759) 437,745	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	12,507,000 円 (26,800 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	240.00	W　2 F	480.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	467 ㎡	17.5 m× 25.0 m	前面道路： 市道 5.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＬＤＫ、約６０㎡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	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,360	326,400	1.0 2.0	326,400 652,800
2 ～ 2	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,400	336,000	1.0 2.0	336,000 672,000
～								
～								
～								
計		480.00	100.0	480.00		662,400		662,400 1,324,800

⑨年額支払賃料	662,400 円 × 12ケ月 ＝	7,948,800 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	共益費は計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 8 台×12ケ月＋ ＝	480,000 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（%））	7,948,800 円 × 5.0 % ＋ 480,000 円 × 5.0 % ＝	421,440 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		8,007,360 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	662,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	6,293 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 %) 1,324,800 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	322,569 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	8,336,222 円 (17,851 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 1,460 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,400 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	630,000 円	90,000,000 × 0.7 %
②維持管理費	370,867 円	8,428,800 × 4.4 %
③公租公課	土地 28,800 円	査定額
	建物 765,000 円	90,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	90,000 円	90,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	90,000 円	90,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,974,667 円 (4,228 円／㎡)	(経費率 23.7 %)

(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	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	0.9759

(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	90,000,000 円	182,000 円／㎡× 480.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0657	0.0501 × 躯体部分 40 % + 0.0706 × 仕上部分 40 % + 0.0871 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,913,000 円 (12,662 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	8,336,222 円
②総費用	1,974,667 円
③純収益 ①－②	6,361,555 円
④建物等に帰属する純収益	5,913,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	448,555 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	437,745 円 (937 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.5 %

12,507,000 円 (26,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉市甘木字木船１１９７番８	2901000191960-0000
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
朝倉(県)　　－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県)　－２	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　久保田　茂

鑑定評価額	2,600,000 円	１㎡当たりの価格	10,300 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　10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　21日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市入地字西町２８４５番４			②地積（㎡）	252 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)
	長方形 1：3	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	北東5.5 ｍ 市道	下水	甘鉄甘木7 ㎞	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、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　9 ｍ、奥行　約　29 ｍ、規模　260 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	５．５ｍ　市道	交通施設	甘鉄甘木駅　南東方7 ㎞	法令規制 準都計 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅と農家住宅が混在する旧住宅地である。郊外型立地に加え、人口減少や少子高齢化の進行に起因して不動産需要は停滞しており、地価は下落傾向を維持している。						

(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　10,300　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、朝倉市郊外に位置する農家住宅等が点在する地域である。主な需要層は、圏域内の居住者や地縁的選好性を有する個人であり、他地域からの流入は殆ど見られない。朝倉市中心部とは異なりミニ分譲等の開発動向もなく、不動産取引は限定的であることから、地価は概ね軟調に推移している。なお、需要の中心価格帯は敷地規模により異なるが、土地のみで約３００万円、新築戸建住宅では２，０００万～３，０００万円程度と見込まれる。			
(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、自用一般住宅が大半を占める住宅地域であり、共同住宅は殆ど見られず、賃貸市場は十分に形成されていない。このため、本件評価にあたっては収益還元法の適用を見送り、取引事例比較法を適用して試算を行った。同手法による比準価格は、複数の類似取引事例を精査・比較して導かれたものであり、客観性と実証性に富む価格である。したがって本件では、市場実態を的確に反映する比準価格を基準とし、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　10,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は減少するも世帯数は微増。建築費の上昇で旧甘木市の不動産ニーズには陰りが生じ、郊外の需要は引き続き低調である。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		地域要因：朝倉市郊外の農家住宅や一般住宅が点在する地域。不動産の取引件数は低調で、地価は引き続き弱含みである。
	②変動率　年間　-1.9 %　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	朝倉８Ｃ - 1203	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		(都) (60,200)
b	朝倉８Ｃ - 1207	朝倉市		建付地	( )	長方形	西5 m市道 東1.8 m 二方路		(都) (60,200)
c	朝倉８Ｋ - 219	朝倉市		更地	( )	長方形	南4.5 m市道		準都計 (60,200)
d	朝倉８Ｋ - 217	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	北7.5 m国道		(都) (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 14,266	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	14,138	100 [139.4]	10,142	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	10,100
b	( ) 13,985	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	13,722	100 [138.0]	9,943		9,940
c	( ) 14,639	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	14,507	100 [132.7]	10,932		10,900
d	( ) 11,687	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	12,271	100 [126.3]	9,716		9,720
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 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +38.0 / 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +38.0 / 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 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +34.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	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 +25.0 / 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：**10,300** 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	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。

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	朝倉市入地字西町２８４５番４	2901000105237-0000
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　25 日提出
朝倉(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉(県)　－ 3	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　井上　慶一

鑑定評価額	4,210,000 円	１㎡当たりの価格	7,500 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 ７日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				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	朝倉市大庭字後園３６９８番２		②地積(㎡)	561 ( )	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 1：1.2	住宅 W 2	農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域	南東8 m 県道	下水	甘鉄甘木7.5 km

準都計
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、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　22 m、奥行　約　27 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：8m　県道　交通施設：甘鉄甘木駅　南東方 7.5 km　法令規制：準都計(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅、一般戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。朝倉市郊外に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,500　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、朝倉市郊外の農村エリア。需要者の中心は、地域内居住者及び縁故地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが５００㎡で３７０～４００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、朝倉市の住宅地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。周辺エリアは、農家住宅が多い地域で、自己所有目的の取引が大半であり、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 朝倉(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　10,500 円／㎡	[98.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [137.8]	[100.0] / 100	7,470		標　街路	0.0	地　街路	+2.5
								準　交通	0.0	域　交通	0.0
								化　環境	0.0	要　環境	+20.0
								補　画地	0.0	因　行政	0.0
								正　行政	0.0	その他	+12.0
								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　7,600 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	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約３６%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。
地域要因	農家住宅が多い旧来型の住宅地域。他のエリアからの転入は殆どなく、不動産需要は低調で、地価は下落傾向にある。
個別的要因	個別要因に変動はない。

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	朝倉８Ｃ - 403	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道 南4 m 角地		準都計 (70,200)
b	朝倉８Ｃ - 406	朝倉市		建付地	( )	ほぼ整形	西4 m市道		(都) (60,200)
c	朝倉８Ｃ - 407	朝倉市		更地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		(都) (60,200)
d	朝倉８Ｃ - 1215	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南10 m国道 北5.2 m 二方路		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 6,599	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	6,356	100 / [84.2]	7,549	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	7,550
b	( ) 6,795	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,761	100 / [91.2]	7,413		7,410
c	( ) 7,119	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	7,083	100 / [91.2]	7,766		7,770
d	( ) 5,267	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	5,403	100 / [79.6]	6,788		6,790
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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	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 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.05	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 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 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 +2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -25.0 / 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：**7,500** 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	近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並ぶ実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉市大庭字後園３６９８番２	2901000111907-0000
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
朝倉(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県)　－ 4	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　空井　良元

鑑定評価額	10,900,000 円	１㎡当たりの価格	21,400 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　17日	(６)路線価	[令和 8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	朝倉市一木字東屋敷１９４番１		②地積（㎡）	508 ( )	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 2：1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	西3.5 m 県道	水道、下水	甘鉄甘木1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北2,000ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　20 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：３．５m県道　交通施設：甘木鉄道甘木駅　南東方 1.7 km　法令規制：（都）１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持程度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　21,400　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	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の住宅地域と判断される。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人等が中心である。需給動向としては、当該地域はイオン甘木ＳＣ周辺エリアに位置し、生活利便性に優れることから、住宅地としての需要は総じて堅調である。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で概ね１，１００万円前後程度の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　21,300 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　+0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：朝倉市の人口は、減少傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。
			地域要因：農家住宅、一般住宅等が混在する既成の住宅地域である。地価の水準は緩やかな上昇基調で推移している。
			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	朝倉８Ｃ - 1213	朝倉市		更地	( )	不整形	南東5 m県道		（都）１住居 (60,200)
b	朝倉８Ｋ - 218	朝倉市		更地	( )	台形	北西5 m市道		（都）２低専 (50,80)
c	朝倉８Ｃ - 1203	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		（都） (60,200)
d	朝倉８Ｃ - 301	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		（都）１低専 (40,60)
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	( ) 21,136	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	23,578	100 / [110.3]	21,376	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	21,400
b	( ) 20,000	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	20,180	100 / [95.9]	21,043		21,000
c	( ) 14,266	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,138	100 / [70.6]	20,025		20,000
d	( ) 17,374	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	17,582	100 / [76.3]	23,043		23,000
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 +0.04	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 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -10.0 / 行政 -5.0 / 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 -30.0 / 環境 -4.0 / 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 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -18.0 / 行政 -5.0 / 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：　21,400 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	既成市街地であり、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	自用戸建を主とした住宅地域であり、賃貸市場が形成されておらず、収益性には馴染まないため。

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	朝倉市一木字東屋敷１９４番１	2901000283926-0000
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
朝倉(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県)　－ 5	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　空井　良元

鑑定評価額	14,900,000 円	１㎡当たりの価格	32,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　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	朝倉市堤字大坪９７１番２				②地積（㎡）	462 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)　１低専 (40,60) （その他） (50,60)
	長方形 1：1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6.7 m 市道、 南西側道	水道、下水	甘鉄甘木2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、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　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：６．７m市道　交通施設：甘木鉄道甘木駅　東方 2 km　法令規制：(都)　１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持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	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　32,300　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	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の住宅地域と判断される。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人等である。需給動向としては、市中心部周辺において戸建住宅のミニ開発、新規分譲が行われており、安定した需要が認められる。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で約１，５００万円前後程度、新築の建売住宅の場合は約３，０００万円前後程度の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 筑前(県)　－ 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：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 -5.0／環境 +11.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　30,500 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.3]	[103.0] / 100	32,200			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　31,600 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　+2.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：朝倉市の人口は、減少傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。
			地域要因：市中心部のエリアで中規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地価の水準は緩やかな上昇基調で推移している。
			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	朝倉８Ｃ - 413	朝倉市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		（都）１住居 (60,200)
b	朝倉８Ｃ - 1216	朝倉市		建付地	( )	袋地等	南東3 m市道		（都）１住居 (60,160)
c	うきは８Ｃ - 1009	うきは市		建付地	( )	ほぼ台形	西9.2 m県道 北7.5 m 角地		準都計 (70,200)
d	筑前８Ｃ - 706	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 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	( ) 29,097	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	29,597	100 / [94.9]	31,188	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	32,100
b	( ) 27,401	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	34,423	100 / [108.9]	31,610		32,600
c	( ) 32,464	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	32,464	100 / [105.1]	30,889		31,800
d	( ) 26,185	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	33,713	100 / [104.7]	32,200		33,200
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 +0.07	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 -6.0 / 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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +8.0 / 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 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.60	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 +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：　32,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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	第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場は形成されていないため。

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	朝倉市堤字大坪９７１番２	2901000265353-0000
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
朝倉(県)　　－ 6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県)　－ 6	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　空井　良元

鑑定評価額	4,580,000 円	１㎡当たりの価格	12,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　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	朝倉市杷木寒水字口ノ下３５番１			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	準都計 (60,200) （その他） 土砂災害警戒区域
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	東7 m 市道	水道	筑後大石2.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北1,000ｍ	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 7m市道 / 交通施設 筑後大石駅　北西方 2.8 km / 法令規制 準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	旧杷木町エリアに位置する一般住宅の中に農地等が見受けられる住宅地域である。平成２９年の九州北部豪雨により甚大な被害を受けたが現在は概ね復旧した。当面は現状維持程度で推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,700 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、旧杷木町エリアを中心に周辺市町村の既存住宅を中心とする住宅地域と判断される。需要者の中心は、地元居住者等であり、他の地域からの転入はほとんど見受けられない。需給動向としては、市中心部の居住環境の良好な住宅地域を除いて少子・高齢化の影響等もあり、総じて住宅地の需要は弱い。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で概ね５００万円前後程度の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、指定基準地との均衡を考慮した上で、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			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 朝倉(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 10,500 円／㎡	[98.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [83.6]	[100.0] / 100	12,300		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 -1.0 交通 -4.0 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 12,800 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 -0.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	朝倉市の人口は、減少傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。
			地域要因	旧杷木町で既存住宅の中に農地等が見られる住宅地域である。住宅地の需要は低調で、地価の水準は依然として下落基調で推移している。
			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	朝倉８Ｃ - 1217	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.2 m市道		（都）１住居 (60,200)
b	朝倉８Ｋ - 217	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	北7.5 m国道		（都） (60,200)
c	朝倉８Ｃ - 1206	朝倉市		更地	( )	長方形	北6 m市道		（都） (60,200)
d	うきは８Ｃ - 1007	うきは市		建付地	( )	ほぼ台形	東3.6 m市道 南3.5 m 角地		準都計 (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	( ) 10,444	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.0]	11,432	100 / [91.6]	12,480	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	12,500
b	( ) 11,687	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	12,271	100 / [100.7]	12,186		12,200
c	( ) 10,862	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	10,786	100 / [80.9]	13,333		13,300
d	( ) 12,007	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	11,587	100 / [97.7]	11,860		11,900
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 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.0 / 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 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	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 -5.0 / 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 -1.0 / 交通・接近 -14.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	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 +6.0 / 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：　12,700 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	自用の一般住宅の中に農地等が見受けられる住宅地域で、賃貸目的の住宅は認められず、賃貸市場が形成されていないため。

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	朝倉市杷木寒水字口ノ下３５番１	2901000051397-0000
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　25 日提出
朝倉(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉(県)　－ 7	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　井上　慶一

鑑定評価額	3,200,000 円	１㎡当たりの価格	6,700 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 ７日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				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	朝倉市杷木志波字井手ノ上１６５２番２		②地積(㎡)	477 ( )	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	農家住宅が多く見られる古くからの住宅地域	西5 m 県道	水道	うきは5.5 km

都計外

（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　20 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：５m県道　交通施設：うきは駅　北方5.5 km　法令規制：都計外		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が多い旧来型の住宅地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。旧杷木町に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　6,700　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、旧杷木町の農村エリア。需要者の中心は、地域内居住者及び縁故地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが５００㎡で３２０～３５０万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、朝倉市の住宅地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。周辺エリアは、農家住宅が多い地域で、自己所有目的の取引が大半であり、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 朝倉(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　10,500 円／㎡	[98.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [154.2]	[100.0] / 100	6,680		街路	0.0	街路	+0.5
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	+30.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	+18.0
								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　6,800 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　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約３６%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。
			地域要因：農家住宅が多い旧来型の住宅地域。他のエリアからの転入は殆どなく、不動産需要は低調で、地価は下落傾向にある。
			個別的要因：個別要因に変動はない。

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	朝倉８Ｃ - 1215	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南10 m国道 北5.2 m 二方路		準都計 (70,200)
b	朝倉８Ｃ - 403	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道 南4 m 角地		準都計 (70,200)
c	うきは８Ｃ - 1001	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	南7.5 m県道 西1.9 m 角地		準都計 (70,200)
d	うきは８Ｃ - 1203	うきは市		建付地	( )	不整形	南東11 m国道		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 5,267	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	5,403	100 [80.3]	6,729	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	6,730
b	( ) 6,599	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	6,356	100 [94.1]	6,755		6,760
c	( ) 6,758	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	6,691	100 [102.4]	6,534		6,530
d	( ) 6,836	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	7,078	100 [104.2]	6,793		6,790
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	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.5	交通・接近 +3.0	環境 -3.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.5	交通・接近 +3.0	環境 -5.0
			画地 -4.0	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：**6,700** 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	近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並ぶ実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉市杷木志波字井手ノ上１６５２番２	2901000043571-0000
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
朝倉(県)　　－ 8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県)　－ 8	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　空井　良元

鑑定評価額	6,310,000 円	１㎡当たりの価格	11,200 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　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	朝倉市石成字原山１７０番１０		②地積（㎡）	563 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200) （その他）
	台形 1：2	住宅 ＬＳ 2	一般住宅と農家住宅等が見られる住宅地域	西5.8 m 市道	下水	甘鉄甘木5.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　33 m、規模　530 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：５．８ｍ　市道　交通施設：甘鉄甘木駅　南東方 5.2 km　法令規制：準都計 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持程度で推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　11,200　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、朝倉市内の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、市内及び周辺市町村へ通勤する給与所得者等であり、市外からの転入は総じて少ない。需給動向としては、朝倉市郊外の住宅地域は不動産の取引件数も少なく、住宅地としての需要は低調な傾向にある。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で概ね６５０万円前後程度の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅と農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、指定基準地との均衡を考慮した上で、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：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 朝倉(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 0.0／交通 +2.0／環境 -8.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　10,500 円／㎡	[98.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.8]	[100.0] / 100	11,000			

(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　11,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：朝倉市の人口は、減少傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。
			地域要因：朝倉市郊外の住宅地域である。住宅地としての需要は低調で、地価の水準は依然として緩やかな下落基調で推移している。
			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	朝倉８Ｋ - 219	朝倉市		更地	( )	長方形	南4.5 m市道		準都計 (60,200)
b	朝倉８Ｃ - 415	朝倉市		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		(都) (70,200) 伝建地区
c	筑前８Ｋ - 926	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ台形	西2 m未舗装道路		(都) (60,200)
d	大刀洗８Ｃ - 504	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m町道 東2.8 m 二方路		(都) (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	( ) 14,639	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,507	100 / [128.7]	11,272	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	11,300
b	( ) 8,601	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	9,008	100 / [85.6]	10,523		10,500
c	( ) 12,414	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	13,134	100 / [110.9]	11,843		11,800
d	( ) 11,844	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	12,119	100 / [107.0]	11,326		11,300
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 -0.08	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 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 +30.0		
b	正常	%／月 -0.05	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 -3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.48	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 +10.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 -3.0 / 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 +4.0 / 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：　11,200 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	一般住宅と農家住宅等が見受けられる住宅地域で、賃貸目的の住宅は認められず、賃貸市場が形成されていないため。

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	朝倉市石成字原山１７０番１０	2901000100576-0000
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　25 日提出
朝倉(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉(県)　－ 9	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　井上　慶一

鑑定評価額	2,040,000 円	１㎡当たりの価格	8,800 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 ７日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市杷木林田字鍛治屋前４１５番５		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
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか、農家住宅も混在する住宅地域	北西4 m 市道	水道	筑後大石3.5 km

準都計
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　20 m、　規模　250 ㎡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：筑後大石駅　北東方 3.5 km　／　法令規制：準都計(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来型の住宅地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。旧杷木町に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　8,800　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、旧杷木町の農村エリア。需要者の中心は、地域内居住者及び縁故地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが２５０㎡で２００～２４０万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、朝倉市の住宅地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。周辺エリアは、農家住宅及び一般住宅が混在する地域で、自己所有目的の取引が大半のため、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 朝倉(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　10,500 円／㎡	[98.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [117.7]	[100.0] / 100	8,750		標準　街路	0.0	地域　街路	+1.5
								準　交通	0.0	交通	0.0
								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　8,900 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　-1.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約３６%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。
地域要因	一般戸建住宅、農家住宅が混在する旧来型の住宅地域。ミニ開発は見受けられず、不動産需要は低調で、地価は下落傾向にある。
個別的要因	個別要因に変動はない。

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	朝倉８Ｃ - 415	朝倉市		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		(都) (70,200) 伝建地区
b	朝倉８Ｃ - 1206	朝倉市		更地	( )	長方形	北6 m市道		(都) (60,200)
c	うきは８Ｃ - 1012	うきは市		更地	( )	不整形	東11.6 m県道		準都計 (70,200)
d	うきは８Ｃ - 1005	うきは市		更地	( )	ほぼ台形	南4.7 m市道 東2.3 m 角地		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 8,601	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,008	100 [101.9]	8,840	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	8,840
b	( ) 10,862	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	10,786	100 [121.1]	8,907		8,910
c	( ) 10,127	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [97.0]	10,440	100 [120.1]	8,693		8,690
d	( ) 10,505	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [／]	100 [103.0]	10,077	100 [111.7]	9,021		9,020
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 -0.05	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 -3.0 / 環境 +5.0 / 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 +2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +25.0 / 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 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +0.5 / 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：**8,800** 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	近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並ぶ実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉市杷木林田字鍛治屋前４１５番５	2901000055053-0000
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
朝倉(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県)　５－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　空井　良元

鑑定評価額	16,400,000 円	１㎡当たりの価格	53,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	42,000 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	朝倉市甘木字馬場口６７７番９外	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	（都）　近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
台形 2.5：1	店舗兼住宅 ＲＣ ３	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南20 m 県道	水道、下水	甘鉄甘木600 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　300ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	自用の店舗地
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	２０m県道	交通施設	甘木鉄道甘木駅　南東方 600 m	法令規制	（都）　近商 (90,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	自用の店舗地	(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	53,000 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、朝倉市および周辺市町の商業地域と判断される。需要者の中心は、地縁的選好性を有する地元の中小規模の事業者等である。需給動向は、幹線道路沿いで店舗等が集積する商業地域は繁華性が高く需要が強いが、旧来からの商業地域は繁華性に乏しく需要は弱い傾向にある。土地取引の中心となる価格帯は、物件の立地条件や画地規模の大きさ等により取引価格の水準にばらつきがあることから、一概に把握することは困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、昨今の建築費高騰の影響で投資採算性が合わないため断念した。したがって、比準価格を標準として、昨年の価格等との検討を踏まえ、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	
							標準	街路	地域	街路
							準化	交通	域要	交通
							化補	環境	要因	環境
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			補正	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 筑前(県)　５－１	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
							標準	街路 0.0	地域	街路 -8.0
							準化	交通 0.0	域要	交通 -13.0
							化補	環境 0.0	要因	環境 0.0
前年指定基準地の価格 40,600 円／㎡	[104.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [80.0]	[100.0] / 100	52,600		補正	画地 +1.0		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　52,000 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	朝倉市の人口は減少傾向にある。文化会館通り沿いは店舗等が集積しており、商業地としての繁華性は高い。
地域要因	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動はないが、地価の水準は上昇基調で推移している。
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	小郡８Ｃ - 214	小郡市		更地	( )	ほぼ整形	南東9 m市道 南西4 m 角地		１住居 (70,200)
b	朝倉８ＫＤＨ - 214	朝倉市		貸家建付地	( )	長方形	北西7 m市道 北東3.5 m 角地		（都）商業 (100,400)
c	小郡８Ｃ - 201	小郡市		更地	( )	長方形	東12 m県道		１住居 (60,200)
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	( ) 63,300	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	62,493	100 / [118.1]	52,915	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	( ) 51,462	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	52,389	100 / [98.8]	53,025		53,000
c	( ) 50,949	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	57,176	100 / [107.6]	53,138		53,100
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 +0.12	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 -6.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	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 -6.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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 +1.0 / 環境 +11.0 / 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：　**53,000** 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	賃貸用店舗兼共同住宅の建築を想定し、収益価格の試算を試みたが、建築費の高騰に見合った賃料水準が形成されておらず、土地帰属純収益がマイナスとなったため、収益価格を試算できなかった。
□ 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	朝倉市甘木字馬場口６７７番１	2901000190715-0000
2	朝倉市甘木字馬場口６７７番９	2901000190719-0000
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　25 日提出
朝倉(県)　５－２　　宅地-1

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

鑑定評価額	9,810,000 円	１㎡当たりの価格	18,800 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　７日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				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	朝倉市杷木池田字神子田５３６番１０外		②地積（㎡）	522 ( )	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	店舗兼住宅 Ｗ 1	小売店舗のほかにスーパー等がみられる国道沿いの商業地域	北15 m 国道	水道	筑後大石2.2 km

準都計
(60,200)
（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、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　16 m、奥行　約　30 m、規模　500 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１５m国道	交通施設	筑後大石駅　北西方 2.2 km
		法令規制	準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	国道沿線に小売店舗等が建ち並ぶ商業地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。令和３年３月に土砂災害警戒区域に指定され、今後の動向に注意が必要である。					

(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	19,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	15,100 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、朝倉市の幹線道路沿線を中心とした商業地域で、隣接するうきは市や大刀洗町も含まれる。需要者の中心は、低層店舗等で地元住民を主たる客として利用する事業者が中心である。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが５００㎡で９００～１，２００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、朝倉市で成約した取引事例等より試算され、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。自用目的の店舗が中心であり低層店舗の収益物件も見受けられるが、地価水準に見合うだけの賃料を徴求することができず、収益価格は低位に試算された。本件では、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに周辺市町の商業地や商住混在地の需給動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　19,000 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	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約３６%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。
			地域要因	スーパー、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。空き店舗も散見され、商業地としての需要は弱含みである。
			個別的要因	個別要因に変動はない。

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	朝倉８Ｋ - 918	朝倉市		建付地	( )	長方形	北東14.6 m国道		準都計 (60,200)
b	朝倉８Ｋ - 219	朝倉市		更地	( )	長方形	南4.5 m市道		準都計 (60,200)
c	朝倉８Ｃ - 301	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		（都）１低専 (40,60)
d	うきは８Ｃ - 1011	うきは市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西2.9 m 角地		準都計 (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	( ) 15,132	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,890	100 / [77.9]	19,114	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	19,100
b	( ) 14,639	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,507	100 / [75.9]	19,113		19,100
c	( ) 17,374	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	17,582	100 / [88.8]	19,800		19,800
d	( ) 16,745	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	16,257	100 / [89.3]	18,205		18,200
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 -0.15	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 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -15.0 / 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 -8.5 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 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 -6.5 / 交通・接近 +0.5 / 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：　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)
	2,499,112	598,100	1,901,012	1,577,500	323,512	(0.9775) 316,233	(4.4 - 0.4) 4.0 %
	⑧収益価格	7,905,825 円　（　15,100 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	130.00	S　1 F	130.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	522 ㎡	18.0 m× 30.0 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	S造平家店舗の一棟貸しを想定	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	130.00	100.0	130.00	1,700	221,000	3.0	663,000
～								
～								
～								
～								
計		130.00	100.0	130.00		221,000		663,000

⑨年額支払賃料	221,000 円 × 12ケ月 ＝	2,652,000 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	一棟貸しのため共益費は計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金で充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	2,652,000 円 × 6.0 % ＋ 円 × 6.0 % ＝	159,120 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,492,880 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	663,000 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	6,232 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	2,499,112 円　(　4,788 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 1,704 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	125,000 円	25,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	132,600 円	2,652,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 103,000 円	査定額
	建物 187,500 円	25,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	25,000 円	25,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	598,100 円	（ 1,146 円／㎡ ） （経費率 23.9 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.4 %	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	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9775

(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	25,000,000 円	187,000 円／㎡× 130.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0631	0.0466 × 40 % + 0.0579 × 30 % + 0.0902 × 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	1,577,500 円 (3,022 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,499,112 円
②総費用	598,100 円
③純収益 ①－②	1,901,012 円
④建物等に帰属する純収益	1,577,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	323,512 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	316,233 円 (606 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　4.0 %

7,905,825 円　(15,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉市杷木池田字神子田５３６番１０	2901000028544-0000
2	朝倉市杷木池田字八反田７５１番２	2901000029179-0000
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
朝倉(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県)　５－３	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　久保田　茂

鑑定評価額	9,250,000 円	１㎡当たりの価格	16,700 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　21 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	朝倉市宮野字大一原１９４９番１		②地積（㎡）	554 （　　）	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 ２：１	店舗 Ｗ １	低層店舗、戸建住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域	南西15 ｍ 国道、 南東側道	下水	甲鉄甘木7.5 ㎞

準都計
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、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　30 ｍ、　奥行　約　17 ｍ、　規模　500 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：１５ｍ　国道　／　交通施設：甘鉄甘木駅　南東方 7.5 ㎞　／　法令規制：準都計 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層店舗と戸建住宅が混在する商業地域である。郊外大型店への顧客流出で店舗需要は減退し、住宅転用が進むなど商業的衰退が顕著である。好転要因に乏しく、今後も同様に推移すると予測される。		

(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	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　17,200　円／㎡
	収益還元法	収益価格　13,400　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、朝倉市全域および隣接市町における商業地域のほか、商住混在地域をも包含する。主な需要層は、地場事業者のほか全国展開を行うチェーン企業等である。近年は郊外型大規模店舗への顧客流出が顕著であり、基準地周辺における商業的繁華性の減退傾向が続いている。これに伴い不動産需要は低迷し、地価も下落傾向を維持している。なお、取引事例が僅少であるため、中心的な価格帯の動向を明確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、同一需給圏内の類似取引事例に基づき適切に算定されており、市場実態を反映した実証的価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は収益性の観点から市場価値を把握するものであるが、多岐にわたる前提条件を内包するため、その信頼性は相対的に劣る。したがって本件では、市場性の反映度が高く説得力に優れる比準価格を重視し、収益価格を補足的に参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　17,000 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：人口は減少するも世帯数は微増。建築費の上昇で旧甘木市の不動産ニーズには陰りが生じ、郊外の需要は引き続き低調である。 地域要因：郊外の国道沿いに位置する商業地域。地域経済は低迷し、店舗敷地としてのニーズは低く、住宅地としての不動産取得も散見される。 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	朝倉８Ｋ - 918	朝倉市		建付地	( )	長方形	北東14.6 m国道		準都計 (60,200)
b	朝倉８Ｃ - 1208	朝倉市		建付地	( )	台形	西2.9 m市道		(都) (60,200)
c	朝倉８Ｃ - 405	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西10 m県道		(都) 準工 (60,200)
d	朝倉８Ｃ - 1214	朝倉市		更地	( )	長方形	北東4 m市道		(都) 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	( ) 15,132	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,890	100 / [90.0]	16,544	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	16,900
b	( ) 20,041	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.0]	21,192	100 / [115.2]	18,396		18,800
c	( ) 25,648	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	25,879	100 / [139.2]	18,591		19,000
d	( ) 12,124	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	12,124	100 / [71.8]	16,886		17,200
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 -0.15	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 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 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -14.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +34.0 / 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 0.0 / 環境 +42.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 0.0 / 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：　**17,200** 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)
	3,901,840	838,540	3,063,300	2,784,000	279,300	(0.9798) 273,658	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	7,396,162 円　(13,400 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	200.00	S　1 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
準都計	60 %	200 %	200 %	554 ㎡	28.0 m× 16.5 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	店舗の一棟貸しを想定	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(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	店舗	200.00	100.0	200.00	1,700	340,000	8.0	2,720,000
～								
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		340,000		2,720,000

⑨年額支払賃料	340,000 円 × 12ケ月 ＝	4,080,000 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	共益費は計上しない	
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(%))	4,080,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	204,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,876,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,720,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	25,840 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	3,901,840 円　(7,043 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 1,710 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	139,200 円	46,400,000 × 0.3 %
②維持管理費	155,040 円	4,080,000 × 3.8 %
③公租公課	土地 57,100 円	査定額
	建物 394,400 円	46,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	46,400 円	46,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	46,400 円	46,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	838,540 円 (1,514 円／㎡)	(経費率 21.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.1 %	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	0.9798

(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	46,400,000 円	225,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0600	0.0418 × 躯体部分 40 % + 0.0559 × 仕上部分 30 % + 0.0883 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,784,000 円 (5,025 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,901,840 円
②総費用	838,540 円
③純収益　①－②	3,063,300 円
④建物等に帰属する純収益	2,784,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	279,300 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	273,658 円 (494 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

7,396,162 円　(13,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉市宮野字大一原１９４９番１	2901000135320-0000
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
朝倉(県)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県)　５－４	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　空井　良元

鑑定評価額	131,000,000 円	１㎡当たりの価格	81,900 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　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	66,000 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	朝倉市甘木字イクジ４０８番９外			②地積(㎡)	1,601 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) （その他）
	正方形 1：1	店舗 Ｓ 1	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西15 m 市道	水道、 下水	甘鉄甘木1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　40 m、規模　1,600 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１５m市道　／　交通施設：甘木鉄道甘木駅　南方 1.7 km　／　法令規制：(都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗等が建ち並ぶ繁華性の高い路線商業地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持程度で推移するものと予測される。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,400 円／㎡
	収益還元法	収益価格	66,500 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、朝倉市および周辺市町の商業地域と判断される。需要者の中心は、ロードサイドに店舗進出を検討している法人企業等である。需給動向としては、当該地域は朝倉市の商業地域の中心であり、新規店舗の出店もみられ、繁華性が高いことから商業地の需要は堅調である。土地取引の中心となる価格帯は、物件の立地条件や画地規模の大きさ等により取引価格の水準にばらつきがあることから、一概に把握することは困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業店舗が建ち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の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等との検討を踏まえ、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 －	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 80,000 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：朝倉市の人口は減少傾向にある。文化会館通り沿いは店舗等が集積しており、商業地としての繁華性は高い。 地域要因：繁華性の高い路線商業地域である。郊外型の商業店舗等が集積しており、地価の水準は上昇基調で推移している。 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	小郡８Ｃ - 23	小郡市		更地	( )	長方形	北西11 m国道		商業 (90,400)
b	朝倉８Ｋ - 914	朝倉市		更地	( )	不整形	北西9.3 m国道 南西3 m 角地		(都) 近商 (90,200)
c	筑紫野８Ｃ - 1028	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	南7.7 m市道 西4 m 角地		「調区」 (70,200)
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	( ) 74,900	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	75,349	100 / [89.8]	83,908	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	83,900
b	( ) 60,001	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	61,142	100 / [72.4]	84,450		84,500
c	( ) 85,667	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	83,172	100 / [97.7]	85,130		85,100
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 +0.09	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 -4.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -16.0 / 行政 +5.0 / 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 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -28.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 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：　**84,400** 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	既成市街地であり、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)
	12,488,130	2,876,300	9,611,830	5,700,960	3,910,870	(0.9802) 3,833,435	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	106,484,306 円　（　66,500 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	500.00	S　1 F	500.00

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)	60 %	200 %	200 %	1,601 ㎡	40.0 m× 40.0 m	前面道路： 市道 15.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定	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	500.00	100.0	500.00	2,180	1,090,000	6.0	6,540,000
～								
～								
～								
～								
計		500.00	100.0	500.00		1,090,000		6,540,000

⑨年額支払賃料	1,090,000 円 × 12ケ月 ＝	13,080,000 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)	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 (%))	13,080,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	654,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		12,426,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,540,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	62,130 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	12,488,130 円 (7,800 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 2,191 円/㎡ 月額支払賃料 (2,180 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	481,500 円	96,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	654,000 円	13,080,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 826,000 円	査定額
	建物 722,200 円	96,300,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	96,300 円	96,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	96,300 円	96,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,876,300 円 (1,797 円／㎡)	(経費率 23.0 %)

(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	96,300,000 円	187,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (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	5,700,960 円 (3,561 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	12,488,130 円
②総費用	2,876,300 円
③純収益 ①－②	9,611,830 円
④建物等に帰属する純収益	5,700,960 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,910,870 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,833,435 円 (2,394 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

106,484,306 円　(66,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉市甘木字イクジ４０８番９	2901000189944-0000
2	朝倉市甘木字イクジ４０９番６	2901000189947-0000
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　25 日提出
朝倉(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉(県)　９－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　井上　慶一

鑑定評価額	517,000,000 円	１㎡当たりの価格	23,500 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　７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　７月　３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	朝倉市屋永字西原４０７０番外		②地積（㎡）	22,001 ( )	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	工場	中規模工場のほか住宅も混在する工業地域	西9 m 市道、 三方路	水道	甘鉄甘木2.8 km

（都）　工業
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　0ｍ、南　250ｍ、北　250ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　90 m、奥行　約　240 m、規模　21,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：9m市道　／　交通施設：甘鉄甘木駅　南東方 2.8 km　／　法令規制：（都）　工業 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小工場が甘木ＩＣ周辺に散見される工場地域。昨今の景気回復の影響により工場地の需要は高く、ＩＣとの接近性も相まって今後も地価は安定的に推移するものと思料される。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　23,700　円／㎡
	収益還元法	収益価格　16,300　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、朝倉市又は周辺市町のＩＣへの接近性に優るエリアに形成される内陸型工業地域である。需要者の中心は、製造業や物流業を営む事業者である。九州自動車道鳥栖ＪＣを中心に物流施設用地等の工業地への需要が活発化し、地価上昇の影響を受けて、朝倉市の工業地への需要は上昇傾向にある。取引される規模によって価格にはバラツキが生じており、需要の中心となる価格帯は見い出せない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、朝倉市、うきは市、大刀洗町の工場地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。収益価格は敷地上に物流倉庫を想定して求められた不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、賃料の粘着性により、比準価格よりも低位に求められた。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、採用しなかった他の事例も参考に、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　－	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　22,300 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　+5.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約３６％。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。 地域要因：甘木ＩＣへの交通アクセスに優れる工場地域。大型物流施設ＥＳＲの開業により、今後周辺の工業地の需要は高まる傾向にある。 個別的要因：個別要因に変動はない。

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	朝倉８Ｃ - 1213	朝倉市		更地	( )	不整形	南東5 m県道		(都) １住居 (60,200)
b	朝倉８Ｃ - 1208	朝倉市		建付地	( )	台形	西2.9 m市道		(都) (60,200)
c	うきは８Ｃ - 1013	うきは市		更地	( )	ほぼ台形	西15 m県道		準都計 (70,200)
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	( ) 21,136	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	23,578	100 / [100.4]	23,484	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	23,700
b	( ) 20,041	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.0]	21,192	100 / [93.1]	22,763		23,000
c	( ) 21,175	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,344	100 / [95.2]	22,420		22,600
d	( ) 30,001	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	30,361	100 / [126.3]	24,039		24,300
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 +0.04	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 +1.5 / 環境 +3.0 / 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 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 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 +3.5 / 交通・接近 0.0 / 環境 -8.0 / 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 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 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：　**23,700** 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)
	156,297,600	34,370,800	121,926,800	107,975,000	13,951,800	(0.9783) 13,649,046	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	359,185,421 円　（　16,300 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 (㎡)
倉庫	10,000.00	S　1 F	10,000.00

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) 工業	60 %	200 %	200 %	22,001 ㎡	88.0 m× 235.0 m	前面道路： 市道　9.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	S造倉庫の一棟貸しを想定	⑦有効率の理由	90.0 %	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	倉庫	10,000.00	90.0	9,000.00	1,500	13,500,000	6.0	81,000,000
～								
～								
～								
～								
計		10,000.00	90.0	9,000.00		13,500,000		81,000,000

⑨年額支払賃料	13,500,000 円 × 12ケ月 ＝	162,000,000 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	一棟貸しのため共益費は計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金で充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	162,000,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × 4.0 % ＝	6,480,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		155,520,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	81,000,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	777,600 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	156,297,600 円 (7,104 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 1,508 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	8,750,000 円	1,750,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	8,100,000 円	162,000,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 895,800 円	査定額
	建物 13,125,000 円	1,750,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	1,750,000 円	1,750,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,750,000 円	1,750,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	34,370,800 円	（ 1,562 円／㎡ ） （経費率 22.0 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.2 %	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	0.9783

(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	1,750,000,000 円	170,000 円／㎡× 10,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0617	0.0450 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 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	107,975,000 円 (4,908 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	156,297,600 円
②総費用	34,370,800 円
③純収益 ①－②	121,926,800 円
④建物等に帰属する純収益	107,975,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	13,951,800 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	13,649,046 円 (620 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

359,185,421 円　(16,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉市屋永字西原４０７０番	2901000318349-0000
2	朝倉市屋永字西原４０７１番	2901000318350-0000
3	朝倉市屋永字西原４０７１番２	2901000318351-0000
4	朝倉市屋永字西原４１０８番１	2901000318407-0000
5	朝倉市屋永字西原４１０８番３	2901000318409-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		