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
篠栗(県)　　－ 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県)　－ 1	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　田口　浩二

鑑定評価額	121,000,000 円	１㎡当たりの価格	110,000 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　22 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	1.4 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	糟屋郡篠栗町尾仲１丁目５１７番１「尾仲１－８－２８」			②地積(㎡)	1,104 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：2	事務所兼共同住宅 ＲＣ 6	一般住宅、アパート、マンション等が混在する既成住宅地域	北6.5 m 町道	水道、下水	篠栗1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　23 m、奥行　約　48 m、規模　1,100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：６．５m町道　交通施設：篠栗駅　西方1.3 km　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来は共同住宅や戸建住宅分譲が増加していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	75,300 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、篠栗町及び周辺市町におけるＪＲ沿線の戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の福岡市方面に通うファミリー層である。交通利便性の良好なエリアでは共同住宅が増え、住宅需要は拡大している。市場の中心価格帯は、規模によるがマンション用の土地総額で１億円前後、新築戸建住宅の総額で４，０００万円前後と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。賃貸市場がやや弱い地域であるため、収益価格は低位となった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との均衡に留意のうえ、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 篠栗(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 82,000 円／㎡	[106.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [79.9]	[100.0] / 100	108,000		街路 0.0 交通 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 +3.0 環境 -20.0 行政 -2.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 103,000 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 +6.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：篠栗町の人口は概ね横這いで推移し、高齢化が進行している。 地域要因：交通利便性の良好な地域の戸建住宅、アパート等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	篠栗８ＣＤＨ - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	長方形	西5.4 m町道		１住居 (60,200)
b	篠栗８Ｃ - 1110	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南東6.5 m町道		準工 (60,200)
c	篠栗８Ｃ - 611	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ台形	北東8.5 m町道		１住居 (60,200)
d	篠栗８Ｃ - 608	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ整形	東6 m町道 南1.8 m 準角地		１中専 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 97,396	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	99,247	100 / [90.1]	110,152	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	110,000
b	( ) 110,276	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	114,246	100 / [99.9]	114,360		114,000
c	( ) 88,952	100 / [100.0]	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	95,669	100 / [87.4]	109,461		109,000
d	( ) 103,112	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	106,685	100 / [92.7]	115,086		115,000
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 +0.63	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 -9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	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 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.60	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 -16.0 / 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 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：**112,000** 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)
	35,273,642	8,739,748	26,533,894	23,598,500	2,935,394	(0.9623) 2,824,730	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	83,080,294 円 (75,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	400.00	ＲＣ　6 Ｆ	2,100.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	200 %	1,104 ㎡	23.0 m× 48.0 m	前面道路： 町道 6.5 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階：吹き抜け駐車場・エントランス、２～６階：２ＬＤＫ（約５４㎡）	⑦有効率の理由	90.5 %	標準設計仕様による

(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		100.00						
2 ～ 2	住宅	400.00	95.0	380.00	1,400	532,000	1.0 1.0	532,000 532,000
3 ～ 3	住宅	400.00	95.0	380.00	1,420	539,600	1.0 1.0	539,600 539,600
4 ～ 5	住宅	400.00	95.0	380.00	1,440	547,200	1.0 1.0	547,200 547,200
6 ～ 6	住宅	400.00	95.0	380.00	1,460	554,800	1.0 1.0	554,800 554,800
計		2,100.00	90.5	1,900.00		2,720,800		2,720,800 2,720,800

⑨年額支払賃料	2,720,800 円 × 12ケ月 ＝	32,649,600 円
⑩a共益費(管理費)	70 円/㎡ × 1900.00 ㎡× 12ケ月 ＝	1,596,000 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	周辺地域の共益費水準等を勘案して査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	6,000 円/台 × 30 台×12ケ月＋ ＝	2,160,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分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（%））	34,245,600 円 × 5.0 % ＋ 2,160,000 円 × 5.0 % ＝	1,820,280 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		34,585,320 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,720,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	25,848 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 %) 2,720,800 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	662,474 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	35,273,642 円 (31,951 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,452 円/㎡ 月額支払賃料 (1,420 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,732,000 円	433,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	2,912,448 円	36,405,600 × 8.0 %
③公租公課	土地 198,300 円	査定額
	建物 3,031,000 円	433,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	433,000 円	433,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	433,000 円	433,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	8,739,748 円 (7,916 円／㎡)	(経費率 24.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(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	433,000,000 円	200,000 円／㎡× 2,100.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	23,598,500 円 (21,375 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	35,273,642 円
②総費用	8,739,748 円
③純収益 ①－②	26,533,894 円
④建物等に帰属する純収益	23,598,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,935,394 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,824,730 円 (2,559 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

83,080,294 円 (75,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡篠栗町尾仲１丁目５１７番１	2915000053430-0000
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
篠栗(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県)　－ 2	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　田口　浩二

鑑定評価額	30,500,000 円	１㎡当たりの価格	87,000 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　22 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	1.4 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	糟屋郡篠栗町中央５丁目４６５５番１０「中央５－１０－８」			②地積(㎡)	351 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北東5.9 m 町道	水道、下水	篠栗830 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、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　18 m、奥行　約　19 m、規模　340 ㎡程度、形状　ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北 ５．９m町道　交通施設：篠栗駅　南方830 m　法令規制：１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来は周辺一帯で戸建住宅分譲が増加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	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　87,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、篠栗町及び周辺市町におけるＪＲ沿線の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の福岡市方面に通うファミリー層である。中小規模の戸建住宅分譲が多く供給され、住宅需要は利便性が良好なエリアを中心に堅調である。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅の総額で４，０００万円前後と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、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　82,000 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　+6.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：篠栗町の人口は概ね横這いで推移し、高齢化が進行している。 地域要因：交通利便性の良好な地域の戸建住宅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	篠栗８Ｋ - 110	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ台形	西6.2 m町道 北東6.2 m 二方路		１中専 (70,200)
b	篠栗８Ｃ - 609	糟屋郡篠栗町		更地	( )	不整形	南6 m町道		１中専 (60,200)
c	篠栗８Ｃ - 607	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m町道 北西3.9 m 二方路		１低専 (50,60)
d	篠栗８Ｃ - 606	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ台形	南西4.5 m町道 北3.5 m 二方路		１低専 (60,100)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 87,324	100 / [100.0]	[106.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	91,262	100 / [106.1]	86,015	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	86,900
b	( ) 82,102	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	95,330	100 / [108.1]	88,187		89,100
c	( ) 67,024	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [105.1]	65,685	100 / [77.2]	85,084		85,900
d	( ) 77,483	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	80,272	100 / [94.1]	85,305		86,200
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 +0.66	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 / 行政 +2.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +6.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.60	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -18.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -3.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**87,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、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	糟屋郡篠栗町中央５丁目４６５５番１０	2915000059308-0000
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
篠栗(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
篠栗(県)　－ 3	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　友松　昌司

鑑定評価額	12,400,000 円	１㎡当たりの価格	72,600 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 ７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.6 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	糟屋郡篠栗町津波黒３丁目２８０番４「津波黒３－９－１４」			②地積(㎡)	171 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他） (60,160)
	台形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い旧来からの住宅地域	南東3 m 町道	水道、下水	篠栗1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　400ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 ｍ、　奥行　約　14.5 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状　ほぼ台形		
	④地域的特性	特記事項：幅員が狭く蛇行した道路が多い。	街路：３m町道	交通施設：篠栗駅北西方1.4 km	法令規制：１中専 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い旧来からの住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。篠栗町の住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。		

(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	72,600 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	同一需給圏は糟屋郡篠栗町を中心として、隣接町等を含めた住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、地縁的選好性を有する一次取得者で圏外からの転入者は比較的少ない。需給圏内の市場においては特に平坦地において住宅地の開発は活発であり、住宅地需要は堅調に推移している。取引される価格帯は、１８０㎡程度の土地で概ね１，３００万円前後が主流となっている。
(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、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 篠栗(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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +6.0 / 交通 +3.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 82,000 円／㎡	[106.1]／100	100／[101.0]	100／[119.0]	[100.0]／100	72,400			

(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 66,600 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 +9.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	篠栗町の住宅開発は活発で、住宅地需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。
			(地域要因)	地域要因に特段の変動はないが、割安感から地価は上昇傾向にある。
			(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	篠栗８Ｃ - 603	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4.5 m町道		１低専 (40,60)
b	篠栗８Ｃ - 1102	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東7.2 m町道		１中専 (60,200)
c	篠栗８Ｃ - 606	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ台形	南西4.5 m町道 北3.5 m 二方路		１低専 (60,100)
d	篠栗８Ｃ - 1107	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ整形	南西3.9 m町道		１住居 (60,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 72,287	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	75,122	100 / [105.0]	71,545	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	71,500
b	( ) 74,788	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	77,406	100 / [107.0]	72,342		72,300
c	( ) 77,483	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	80,272	100 / [109.2]	73,509		73,500
d	( ) 81,646	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	85,320	100 / [117.3]	72,737		72,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.60	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 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	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 +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 +0.50	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 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 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：**72,600** 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	既成市街地であり、再調達原価を求めることが困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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	駅から遠く自己使用が中心の戸建住宅地域であり、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	糟屋郡篠栗町津波黒３丁目２８０番４	2915000141457-0000
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
篠栗(県)　　－ 4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
篠栗(県)　－ 4	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　友松　昌司

鑑定評価額	19,300,000 円	１㎡当たりの価格	22,000 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　７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	糟屋郡篠栗町大字金出字屋敷３４８４番		②地積（㎡）	879 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が見られる山裾の住宅地域	西3.5 m 町道	水道、 下水	篠栗1.6 km

「調区」(60,100)

（その他）

土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　130ｍ、南　130ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　29 m、　奥行　約　29 m、　規模　830 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に該当する。	街路：３．５m町道	交通施設：篠栗駅東方1.6 km
		法令規制：「調区」(60,100) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅と一般住宅が見られる山裾の住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。市街化調整区域内の不動産需要は弱含みであり、地価は下落傾向にある。		

(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　22,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は糟屋郡内及び周辺市町の農家住宅を含めた既存の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、当該圏域に地縁性、血縁性を有する個人等が中心となっている。従って、外部からの需要者はほとんど見られないと思料される。市街化調整区域の取引事例は少なく、農家住宅地域等の取引需要も少ないことから、市場において取引される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、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は農家住宅を中心として一般住宅が見られる山裾の住宅地域で、市街化調整区域に存するため、賃貸市場は未成熟で収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳：標準化補正	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　22,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：篠栗町の住宅開発は活発で、住宅地需要は堅調に推移しているが、市街化調整区域の地価は弱含みである。
	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：地域要因に特段の変動はないが、市街化調整区域内の不動産需要については弱含み傾向にある。
	②変動率　年間　-2.2 %　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	篠栗８Ｃ - 1108	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	不整形	北4 m町道		「調区」 (60,100) 土砂災害警戒区域
b	宇美８Ｃ - 903	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東3.6 m町道		(都) １低専 (40,60)
c	嘉麻８Ｋ - 408	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	北東10.5 m国道 南西6.3 m 二方路		(都) (80,200)
d	桂川８Ｋ - 1103	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m町道		(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	( ) 10,787	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	11,173	100 / [72.1]	15,497	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	15,500
b	( ) 22,764	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	23,333	100 / [104.9]	22,243		22,200
c	( ) 22,599	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [104.0]	21,969	100 / [103.6]	21,206		21,200
d	( ) 19,018	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,904	100 / [85.7]	22,058		22,100
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 -0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	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 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -10.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -22.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　22,000 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、再調達原価を求めることが困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域の農家住宅が多い住宅地域で、原則賃貸アパートは建築不可であり、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	糟屋郡篠栗町大字金出字屋敷３４８４番	2915000047196-0000
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
篠栗(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
篠栗(県)　５－１	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　友松　昌司

鑑定評価額	82,000,000 円	１㎡当たりの価格	130,000 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　７日	(６)路線価	[令和 8年1月]	99,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡篠栗町庄２丁目４２５番１外「庄２－９－１６」			②地積(㎡)	631 ( )	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	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	長方形 1.5：1	診療所 Ｓ 2	店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北12 m 県道、三方路	水道、下水	篠栗800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　0ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　31 m、奥行　約　20 m、規模　620 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１２m県道　／　交通施設：篠栗駅南西方800 m　／　法令規制：近商 (90,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、営業所等が建ち並ぶ地域で今後も現状を維持するものと予測する。路線商業地域の交通量は多く、地価は上昇傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	96,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は篠栗町を中心とし、周辺市町の商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業従事者、店舗兼共同住宅用地等の取得を考えるデベロッパー、地元不動産会社等が考えられる。同一需給圏内では、車両通行量の多い幹線道路沿線では売り物件は少なく不動産需要は堅調である。用途、形状、規模等による相違もあり、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。
(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、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宇美(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：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 -6.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 119,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [96.8]	[103.0] / 100	130,000			

(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 120,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +8.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：篠栗町は県道福岡篠栗線沿線では繁華性が高く、地価は上昇傾向にある。
			地域要因：地域要因に特段の変動はないが、路線商業地域の交通量は多く、地価は上昇傾向にある。
			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	宇美８Ｋ - 913	糟屋郡宇美町		建付地	( )	不整形	北東12 m県道 南東7 m 角地		（都）近商 (90,200)
b	志免７Ｃ - 301	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	南西3 m道路		２住居 (60,160) 高度地区1種20m
c	粕屋８Ｃ - 1055	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北12.5 m県道		準工 (60,200)
d	粕屋８ＣＤＨ - 1	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東12 m県道 北1 m 二方路		商業 (100,300)
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	( ) 93,421	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	99,125	100 / [76.5]	129,575	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	133,000
b	( ) 143,556	100 / [100.0]	[113.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	162,936	100 / [121.5]	134,104		138,000
c	( ) 161,142	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [80.0]	100 / [87.3]	240,421	100 / [130.8]	183,808		189,000
d	( ) 163,003	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	166,100	100 / [123.2]	134,821		139,000
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 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.71	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -9.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +39.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -12.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +39.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.47	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +15.0 / 行政 +2.0 / 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：　135,000 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、再調達原価を求めることが困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	21,744,218	4,897,400	16,846,818	14,560,000	2,286,818	(0.9608) 2,197,175	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	61,032,639 円　（　96,700 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	200.00	S　6 F	1,200.00

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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	631 ㎡	32.0 m× 20.0 m	前面道路： 県道　12.0 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～６階：住居各階３戸全１５戸	⑦有効率の理由	91.7 %	同種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	200.00	75.0	150.00	1,850	277,500	5.0	1,387,500
2 ～ 6	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,600	304,000	1.0 1.0	304,000 304,000
～								
～								
～								
計		1,200.00	91.7	1,100.00		1,797,500		2,907,500 1,520,000

⑨年額支払賃料	1,797,500 円 × 12ケ月 ＝	21,570,000 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)	5,000 円/台 × 15 台×12ケ月＋ ＝	900,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により十分担保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（%））	21,570,000 円 × 5.0 % ＋ 900,000 円 × 5.0 % ＝	1,123,500 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		21,346,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,907,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	27,621 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 %) 1,520,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	370,097 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	21,744,218 円　(34,460 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,636 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　3 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,300,000 円	260,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,123,500 円	22,470,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 133,900 円	査定額
	建物 1,820,000 円	260,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	260,000 円	260,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	260,000 円	260,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,897,400 円 (7,761 円／㎡)	(経費率 22.5 %)

(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）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	260,000,000 円	210,000 円／㎡× 1,200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0560	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 40 % + 0.0877 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	14,560,000 円 (23,074 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	21,744,218 円
②総費用	4,897,400 円
③純収益　①－②	16,846,818 円
④建物等に帰属する純収益	14,560,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,286,818 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,197,175 円 (3,482 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

61,032,639 円　(96,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡篠栗町庄２丁目４２５番１	2915000053260-0000
2	糟屋郡篠栗町庄２丁目４２５番７	2915000053265-0000
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
篠栗(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県)　５－２	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　田口　浩二

鑑定評価額	106,000,000 円	１㎡当たりの価格	128,000 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　22 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.5 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	糟屋郡篠栗町大字乙犬字平石９８２番４		②地積（㎡）	831 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.2	事務所兼工場 Ｓ 1	自動車販売店、店舗、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの地域	南12 m 県道	水道、 下水	門松630 m

準工
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　120ｍ、南　50ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　27 m、奥行　約　32 m、規模　850 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１２m県道　／　交通施設：門松駅　東方630 m　／　法令規制：準工(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来はロードサイド型店舗の進出が増加していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	84,100 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、篠栗町及び周辺市町における幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、自用の店舗、事業所等取得目的の法人である。周辺の住宅需要が堅調に推移するなか、路線商業地域の店舗需要は徐々に拡大しており、地価は全般的に上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、規模によるが土地総額で１億円前後と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は賃料の粘着性などにより低位となった。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との均衡に留意のうえ、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 宇美(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
	前年指定基準地の価格 119,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [98.9]	[100.0] / 100	124,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+2.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域要因　街路　0.0 交通　-3.0 環境　+2.0 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 119,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	篠栗町の人口は概ね横這いで推移し、高齢化が進行している。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		（地域要因）	交通利便性の良好な地域の住宅需要は堅調であり、路線商業地域の店舗需要は徐々に拡大している。
	②変動率　年間　+7.6 %　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	篠栗８Ｃ - 612	糟屋郡篠栗町		底地	( )	ほぼ長方形	北14.8 m県道 南8.1 m 二方路		準工 (60,200)
b	粕屋８ＣＤＨ - 1	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東12 m県道 北1 m 二方路		商業 (100,300)
c	宇美８Ｋ - 913	糟屋郡宇美町		建付地	( )	不整形	北東12 m県道 南東7 m 角地		（都）近商 (90,200)
d	志免８Ｃ - 301	糟屋郡志免町		貸家建付地	( )	長方形	北東13.2 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種20m
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	( ) 142,531	100 / [100.0]	[105.4] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	147,282	100 / [112.7]	130,685	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	131,000
b	( ) 163,003	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	166,100	100 / [120.0]	138,417		138,000
c	( ) 93,421	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	99,125	100 / [80.0]	123,906		124,000
d	( ) 108,545	100 / [80.0]	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	142,465	100 / [110.3]	129,161		129,000
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 +0.60	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 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.47	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +12.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	その他	%／月 +0.55	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 +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：　131,000 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)
	9,623,880	2,383,600	7,240,280	4,667,180	2,573,100	(0.9781) 2,516,749	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	69,909,694 円　（　84,100 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	400.00	ＬＳ　1Ｆ	400.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	831 ㎡	26.5 m× 32.0 m	前面道路： 県道 12.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	路線商業型店舗	⑦有効率の理由	100.0 %	標準設計仕様による

(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	400.00	100.0	400.00	2,100	840,000	6.0	5,040,000
～								
～								
～								
～								
計		400.00	100.0	400.00		840,000		5,040,000

⑨年額支払賃料	840,000 円 × 12ケ月 ＝	10,080,000 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はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分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（%））	10,080,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	504,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,576,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,040,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	47,880 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	9,623,880 円 (11,581 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 2,111 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	371,000 円	74,200,000 × 0.5 %
②維持管理費	302,400 円	10,080,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 1,042,400 円	査定額
	建物 519,400 円	74,200,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	74,200 円	74,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	74,200 円	74,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,383,600 円 (2,868 円／㎡)	(経費率 24.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9781

(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	74,200,000 円	180,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0629	躯体部分 0.0453 × 40 % + 仕上部分 0.0615 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,667,180 円 (5,616 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,623,880 円
②総費用	2,383,600 円
③純収益　①－②	7,240,280 円
④建物等に帰属する純収益	4,667,180 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,573,100 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,516,749 円 (3,029 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

69,909,694 円　(84,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	糟屋郡篠栗町大字乙犬字平石９８２番４	2915000133451-0000
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		