別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
筑前(県)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県)　－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　松本　忠人

鑑定評価額	6,510,000 円	１㎡当たりの価格	32,700 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　16日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町依井字宮崎９８６番２９			②地積（㎡）	199 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　１住居 (60,200)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東4 m 町道	水道、下水	高田2.5 km	（その他） (60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　90 m、西　40 m、南　20 m、北　50 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	４m町道	交通施設	高田駅　北方2.5 km	法令規制 （都）　１住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	筑前町は割安感もあり、住宅市場は依然活況で、近隣地域は旧三輪町の既存住宅地域であるが、周辺地域ではミニ開発等による住宅分譲が目立っており、これらの影響を受けて、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　32,700　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、筑前町内の住宅地域で、特に旧三輪町エリアを中心とした地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか、近接都市へ通勤する一次取得者等も見られる。割安感が認められる筑前町において堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、住宅の需給は増加傾向が続いている。中心となる価格帯は、標準的画地規模の既存住宅地で６５０万円前後、敷地５０坪程度の新築戸建住宅で、建築費等の高騰もあり総額３，０００万円前後と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内の旧三輪町より５事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、周辺住宅地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　30,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）人口増や割安感等もあって住宅の需給は根強く、金利動向や建築費の高騰等はあるが、筑前町の住宅市場は依然堅調である。
	②変動率　年間　+7.2 %　半年間　%		（地域要因）旧三輪町エリアであるが、一般的要因等を背景に周辺地域ではミニ開発や画地分割等による住宅分譲等が比較的活発になっている。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑前８Ｃ - 309	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m町道 南3 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	筑前８Ｃ - 315	朝倉郡筑前町		更地	( )	長方形	北9 m町道		（都）近商 (80,200)
c	筑前８Ｃ - 705	朝倉郡筑前町		建付地	( )	不整形	西4 m町道		（都）１住居 (60,160)
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	筑前８Ｃ - 708	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m道路		（都） (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 32,487	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	31,856	100 [92.7]	34,365	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	34,400
b	( ) 20,896	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	21,314	100 [99.6]	21,400		21,400
c	( ) 18,327	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [70.5]	26,932	100 [90.0]	29,924		29,900
d	( ) 26,185	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	33,713	100 [100.0]	33,713		33,700
e	( ) 18,451	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	19,966	100 [84.7]	23,573		23,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +2.0	
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0
			画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +2.0	
d	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.56	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**32,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地域のため適用困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	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	居住の快適性が重視される戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉郡筑前町依井字宮崎９８６番２９	2901000096109-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
筑前(県)　－ 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
筑前(県)　－ 2	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　井上　慶一

鑑定評価額	7,870,000 円	１㎡当たりの価格	34,200 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 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	朝倉郡筑前町篠隈字鴨牟田２２５番１１５	②地積（㎡）	230 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　１低専 (40,60) （その他）
正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅の中に一部空地もみられる住宅地域	西4.6 m 町道	水道、下水	津古4.3 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	筑前町中心部の住宅地	街路	４．６m町道	交通施設	西鉄津古駅　北東方 4.3 km	法令規制	（都）　１低専 (40,60)
⑤地域要因の将来予測	一般戸建住宅を中心とした既成住宅地域。ミニ開発分譲地による新築物件の供給や、中古物件の取引も安定的に行われ、人口も増加傾向にあるため、今後も不動産市況は発展的に推移するものと思料される。							

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが２５０㎡で８００～１，０００万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、筑前町の住宅地を中心に取引事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 筑前(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		地域要因	
前年指定基準地の価格　30,500 円／㎡	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	[100.0] / 100	34,100		標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他	-0.5 0.0 -2.5 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　31,800 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　+7.5 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

（一般的要因）総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約３２%。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。

（地域要因）周辺地域においては小規模開発業者による新規分譲地のほか、中古住宅の取引も見受けられ、地価は上昇傾向で推移している。

（個別的要因）個別要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑前８Ｃ - 314	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m町道		（都）２低専 (50,80)
b	筑前８Ｋ - 720	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ正方形	北東6 m道路 南西4 m 二方路		（都） (70,200)
c	筑前８Ｃ - 702	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5 m町道		（都） (60,200)
d	筑前８Ｃ - 703	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m町道 南西6 m 角地		（都）１住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 39,163	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,476	100 [115.3]	34,238	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	34,200
b	( ) 40,777	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [103.0]	39,906	100 [116.7]	34,195		34,200
c	( ) 34,913	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,414	100 [108.7]	33,500		33,500
d	( ) 36,143	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	36,599	100 [104.5]	35,023		35,000
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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +13.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.5	交通・接近 0.0	環境 +15.0
			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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +0.5	交通・接近 +3.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.5	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**34,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は一般戸建住宅を中心とした実需を主とした地域あるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉郡筑前町篠隈字鴨牟田２２５番１１５	2901000154512-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
筑前(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所　九州支社
筑前(県)　－ 3	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　柗嵜　洋平

鑑定評価額	7,690,000 円	１㎡当たりの価格	36,800 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 15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田１５８３番７０				②地積(㎡)	209 ( )	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	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6 m 町道	水道、下水	山隈150 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　65ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　15 m、規模　210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	北６m町道	交通施設	山隈　南東方150 m	法令規制	(都)(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした既存住宅団地で、当面は現状のまま推移すると予測する。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　36,800　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑前町及び隣接市町に位置する住宅地域で、需要者は筑前町内および周辺地域に居住している一次取得者が中心である。筑前町内の戸建住宅地に対する需要は堅調であり、地価は上昇傾向を維持している。取引の価格帯としては概ね３万円～４万円／㎡程度が需要の中心である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内において、代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。標準地の存する地域では、アパート等の収益物件はほとんど見られず、戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は採用しなかった。以上より、指定基準地との比較検討も行い、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳		
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 筑前(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		
	前年指定基準地の価格　30,500 円／㎡	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [89.3]	[100.0] / 100	36,600	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 -2.0 交通 -8.0 環境 -1.0 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　34,800 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　+5.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、筑前町内における土地の取得需要は堅調な状態である。
			(地域要因)	戸建住宅のほか農地等もみられる地域であるが、筑前町内における住宅需要は堅調であり、地価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	筑前８Ｃ - 309	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m町道 南3 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	筑前８Ｃ - 601	朝倉郡筑前町		建付地	( )	長方形	南4 m町道		（都）１住居 (60,160)
c	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)
d	筑前８Ｃ - 306	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m町道		（都）２低専 (50,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 32,487	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	31,856	100 / [83.8]	38,014	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	38,000
b	( ) 32,392	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	32,703	100 / [86.6]	37,763		37,800
c	( ) 26,185	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	33,713	100 / [86.5]	38,975		39,000
d	( ) 25,362	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	25,920	100 / [80.4]	32,239		32,200
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 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -8.0 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 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -5.0 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 0.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -9.0 行政 -3.0 / 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：　36,800 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	既成市街地内であり、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	近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、また、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設することは難しいことから収益還元法の適用を断念した。

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	朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田１５８３番７０	2901000093387-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
筑前(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所　九州支社
筑前(県)　－ 4	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　柏嵜　洋平

鑑定評価額	6,230,000 円	１㎡当たりの価格	18,600 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 15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町当所字宮ノ前２３８番２			②地積(㎡)	335 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)（その他）
	不整形 2：1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域	西5 m 町道	水道、下水	山隈4.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　60m、南　30m、北　160m	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：５m町道　交通施設：山隈駅　北東方4.8 km　法令規制：(都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。筑前町内の住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　-2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　18,600　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、筑前町及び隣接市町に位置する住宅地域で、需要者は筑前町内および周辺地域に居住している一次取得者が中心である。筑前町内の戸建住宅地に対する需要は堅調であり、地価は上昇傾向を維持している。取引の価格帯としては概ね１万円～２万円／㎡程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内において、代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。標準地の存する地域では、アパート等の収益物件はほとんど見られず、戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は採用しなかった。以上より、指定基準地との比較検討も行い、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 筑前(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 30,500 円／㎡	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [172.9]	[98.0] / 100	18,500		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-1.0 域　交通　+2.0 要　環境　+37.0 因　行政　0.0 　その他　+25.0

(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 17,600 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　+5.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、筑前町内における土地の取得需要は堅調な状態である。
			(地域要因)	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、堅調な住宅需要を背景に、地価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	筑前８Ｃ - 315	朝倉郡筑前町		更地	( )	長方形	北9 m町道		（都）近商 (80,200)
b	筑前８Ｃ - 614	朝倉郡筑前町		建付地	( )	長方形	北西5.2 m町道		（都）準工 (60,200)
c	筑前８Ｃ - 305	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ整形	北9.5 m町道 東4 m 西3 m 三方路		（都）１住居 (70,200)
d	筑前８Ｃ - 307	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ整形	東5 m町道 北5.5 m 準角地		（都）２低専 (60,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 20,896	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,314	100 / [118.8]	17,941	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	17,600
b	( ) 23,267	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	23,965	100 / [118.5]	20,224		19,800
c	( ) 21,785	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	21,080	100 / [118.8]	17,744		17,400
d	( ) 21,974	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	21,888	100 / [109.9]	19,916		19,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[98.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	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 +4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +12.0 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 0.0 / 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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +12.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	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 +3.0 / 環境 +10.0 行政 -3.0 / 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：**18,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内であり、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	近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、また、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設することは難しいことから収益還元法の適用を断念した。

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	朝倉郡筑前町当所字宮ノ前２３８番２	2901000083790-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
筑前(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県)　－ 5	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　松本　忠人

鑑定評価額	5,390,000 円	１㎡当たりの価格	43,500 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 16日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	朝倉郡筑前町二字古堤１２０番１２				②地積（㎡）	124 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都）１住居 (60,200) （その他） (60,172)
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅を中心とした国道に近い住宅地域	東4.3 m 町道	水道、下水	筑紫1.8 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、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　10 m、奥行　約　12 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：４．３m町道 / 交通施設：西鉄筑紫駅　北東方 1.8 km / 法令規制：（都）１住居 (60,172)		
	⑤地域要因の将来予測	筑紫野市に隣接する住宅地域で、筑前町の割安感もあり、周辺でのミニ開発等による住宅分譲が目立ち、これらの影響を受けて、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は筑前町及び筑紫野市の住宅地域のうち行政境に近接する住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか、福岡市や久留米市へ通勤する一次取得者等である。割安感が認められる筑前町において住宅市場は依然活況である。中心となる価格帯は、標準的画地規模の既存住宅地で５００万円強、６０坪程度の新築戸建住宅で、建築費の高騰等もあり総額３，０００万円～４，０００万円弱と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より５事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 筑前(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 30,500 円／㎡	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.5]	[100.0] / 100	43,300		標準 街路 0.0 / 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 街路 0.0 / 交通 -23.0 / 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 40,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +6.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	人口増や割安感等もあって住宅の需給は根強く、金利動向や建築費の高騰等はあるが、筑前町の住宅市場は依然堅調である。
			（地域要因）	筑紫野市に隣接する住宅地域で、一般的要因等を背景に周辺でのミニ開発や画地分割等による住宅分譲は依然活発である。
			（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	筑前８Ｃ - 308	朝倉郡筑前町		更地	( )	不整形	北6 m町道		(都) (60,200)
b	筑前８Ｃ - 312	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m私道		(都) 準工 (60,200)
c	筑前８Ｃ - 314	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m町道		(都) ２低専 (50,80)
d	筑前８Ｃ - 604	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m町道		(都) (60,200)
e	筑前８Ｃ - 614	朝倉郡筑前町		建付地	( )	長方形	北西5.2 m町道		(都) 準工 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 51,171	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [90.0]	58,221	100 [99.9]	58,279	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	58,300
b	( ) 62,196	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,694	100 [137.1]	45,729		45,700
c	( ) 39,163	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,476	100 [92.9]	42,493		42,500
d	( ) 52,992	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [／]	100 [99.0]	56,097	100 [130.6]	42,953		43,000
e	( ) 23,267	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,965	100 [103.0]	23,267		23,300

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	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +21.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0	
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.60	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**43,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地域のため適用困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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	居住の快適性が重視される戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉郡筑前町二字古堤１２０番１２	2901000179351-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
筑前(県)　－ 6　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
筑前(県)　－ 6	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　井上　慶一

鑑定評価額	6,350,000 円	１㎡当たりの価格	31,300 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 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	朝倉郡筑前町中牟田字野中１５６番１	②地積（㎡）	203 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　２低専 (50,80) （その他）
長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模分譲住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域	北東6 m 町道	水道、下水	津古3.4 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	中牟田小学校北側背後に形成される旧開発分譲地	街路	基準方位　北6ｍ 町道	交通施設	西鉄津古駅　北東方 3.4 km	法令規制	（都）　２低専 (50,80)
⑤地域要因の将来予測	一般戸建住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地。ミニ開発分譲地による新築物件の供給や、中古物件の取引も安定的に行われ、人口も増加傾向にあるため、今後も不動産市況は発展的に推移するものと思料される。							

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

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格　31,300　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	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが２００㎡で６００～７００万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、筑前町の住宅地を中心に取引事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 筑前(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		
前年指定基準地の価格 30,500 円／㎡	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.8]	[101.0] / 100	31,300	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　-2.0 交通　0.0 環境　+9.0 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　29,200 円／㎡

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

②変動率　年間　+7.2 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約３２%。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。
地域要因	周辺地域においては小規模開発業者による新規分譲地のほか、中古住宅の取引も見受けられ、地価は上昇傾向で推移している。
個別的要因	個別要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑前８Ｃ - 309	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m町道 南3 m 角地		（都）１住居 (70,200)
b	筑前８Ｃ - 601	朝倉郡筑前町		建付地	( )	長方形	南4 m町道		（都）１住居 (60,160)
c	筑前８Ｃ - 301	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東10.5 m町道		（都） (60,200)
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	( ) 32,487	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	31,856	100 / [103.0]	30,928	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	31,200
b	( ) 32,392	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	32,703	100 / [105.0]	31,146		31,500
c	( ) 32,880	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	33,406	100 / [109.2]	30,592		30,900
d	( ) 26,185	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	33,713	100 / [108.0]	31,216		31,500
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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0
			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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	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	
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.5	交通・接近 +0.5	環境 +4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　31,300 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	近隣地域は一般戸建住宅を中心とした実需を主とした地域あるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉郡筑前町中牟田字野中１５６番１	2901000167787-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
筑前(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所　九州支社
筑前(県)　５－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　柗嵜　洋平

鑑定評価額	46,200,000 円	１㎡当たりの価格	42,500 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 15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町依井字橋ヶ下４９０番１				②地積 (㎡)	1,088 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都）１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：2.5	診療所 ＲＣ ２	低層店舗等が建ち並ぶ幹線沿いの路線商業地域	北東10 m 県道、背面道	水道、下水	甘鉄甘木1.9 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　200ｍ、南　0ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	沿道店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、　奥行　約　40 m、　規模　1,000 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１０m県道	交通施設	甘鉄甘木駅　北西方 1.9 km	法令規制	（都）１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	旧甘木市や朝倉郡内各町を商圏とする路線商業地域で、筑前町内において交通量が見込める地域における商業地需要は堅調であり、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	沿道店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,400 円／㎡
	収益還元法	収益価格	39,500 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	同一需給圏は、筑前町を中心に周辺市町の路線商業地域を中心とした商業地域で、需要者の中心は店舗経営を行う法人や個人事業主等である。一定の交通量が見込める路線商業地に対する需要は堅調であり、地価も上昇傾向を維持している。取引の価格帯としては概ね４万円～５万円／㎡程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性の高い取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算の過程においては想定項目が介在することから、やや説得力が劣る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,600 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 +4.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	物価上昇や金利引き上げには注視を要するものの、筑前町内における土地の取得需要は堅調な状態である。
			（地域要因）	筑前町内において店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、商業地に対する需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向にある。
			（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	小郡８Ｃ - 23	小郡市		更地	( )	長方形	北西11 m国道		商業 (90,400)
b	小郡８Ｃ - 231	小郡市		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		商業 (90,360)
c	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)
d	うきは７Ｋ - 1006	うきは市		更地	( )	不整形	東8.4 m市道 北3.7 m 南0.8 m 西1.9 m 四方路		都計外 環境整備事業地区 その他
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 [171.7]	43,884	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	44,300
b	( ) 79,575	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,212	100 [167.9]	47,774		48,300
c	( ) 60,001	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [99.9]	61,142	100 [153.6]	39,806		40,200
d	( ) 26,544	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [101.9]	26,231	100 [65.1]	40,293		40,700
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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +50.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	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 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 +50.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +45.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	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：　**43,400** 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	既成市街地内であり、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)
	8,111,556	1,790,100	6,321,456	4,698,000	1,623,456	(0.9798) 1,590,662	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	42,990,865 円　(39,500 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	400.00	S　1 F	400.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)　1住居	60 %	200 %	200 %	1,088 ㎡	21.0 m× 52.0 m	前面道路：県道　10.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗として一棟貸しを想定	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しを想定を想定しているため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1		400.00	100.0	400.00	1,770	708,000	6.0	4,248,000
～								
～								
～								
～								
計		400.00	100.0	400.00		708,000		4,248,000

⑨年額支払賃料	708,000 円 × 12ケ月 ＝	8,496,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	8,496,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	424,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		8,071,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,248,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	40,356 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	8,111,556 円　(　7,455 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 1,779 円/㎡ 月額支払賃料 (1,770 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	391,500 円	78,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	424,800 円	8,496,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 269,100 円	査定額
	建物 548,100 円	78,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	78,300 円	78,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	78,300 円	78,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,790,100 円 （ 1,645 円／㎡ ）	（経費率 22.1 % ）

(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 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9798

(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	78,300,000 円	190,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0600	躯体部分 0.0418 × 40 % + 仕上部分 0.0559 × 30 % + 設備部分 0.0883 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,698,000 円 (4,318 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	8,111,556	円
②総費用	1,790,100	円
③純収益 ①－②	6,321,456	円
④建物等に帰属する純収益	4,698,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,623,456	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,590,662 円 (1,462	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

42,990,865 円　(39,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉郡筑前町依井字橋ヶ下４９０番１	2901000095010-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
筑前(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
筑前(県)　５－２	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　井上　慶一

鑑定評価額	86,600,000 円	１㎡当たりの価格	31,100 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　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	朝倉郡筑前町高田字下田２５０８番１			②地積（㎡）	2,783 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　準工 (60,200)
	台形 1：2.5	事務所兼倉庫 Ｓ１	営業所、工場、倉庫等が混在する国道沿いの地域	南10 ｍ 国道、三方路	水道、下水	太刀洗550 ｍ	（その他） (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　280ｍ、南　60ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	事務所兼倉庫地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 ｍ、奥行　約　70 ｍ、規模　2,800 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１０m国道	交通施設	太刀洗駅　南東方550 ｍ	法令規制 （都）　準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	店舗、営業所、倉庫等が建ち並ぶ国道沿線の地域。店舗利用の需要はさほど強くないエリアであるが、背後の住宅開発は活発に行われていることから、人口増加と相まって地価は若干強含みで推移するものと思料される。						

(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地		(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　31,400 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　27,500 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	同一需給圏は、筑前町及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いで、店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は、地元の中小企業事業者等である。店舗・営業所・倉庫等の利用に対する需要は依然として限定的であるが、住宅供給が活発な状況を反映して地価は上昇傾向にある。取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、幹線道路沿いの商業地の取引事例及び住宅地の事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。自用目的の店舗、営業所が中心の地域で、地価水準に見合う賃料を徴求することができず、収益価格は低位に試算された。本件では、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺市町の商業地や商住混在地の需給動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	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)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　29,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		③価格形成要因の変動状況	
	②変動率	年間　+6.5 ％	半年間　％	
			一般的要因	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約３２％。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。
			地域要因	国道沿いの商業地域。店舗需要は厳しいが、周辺背後住宅地の地価回復傾向の影響等もあり、地価は上昇基調へと転じている。
			個別的要因	個別要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑前８Ｃ - 701	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ台形	北東7 m町道 西3 m 角地		（都） (70,200)
b	筑前８Ｃ - 703	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m町道 南西6 m 角地		（都） １住居 (70,200)
c	筑前８Ｃ - 301	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東10.5 m町道		（都） (60,200)
d	大刀洗８Ｃ - 505	三井郡大刀洗町		建付地	( )	不整形	南東7.3 m県道		（都） 準住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 33,379	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	35,350	100 / [115.8]	30,527	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	31,400
b	( ) 36,143	100 / [100.0]	[104.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	36,599	100 / [116.1]	31,524		32,500
c	( ) 32,880	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	33,406	100 / [110.6]	30,204		31,100
d	( ) 24,174	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	25,650	100 / [81.6]	31,434		32,400
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 +0.48	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 -3.0 / 交通・接近 -4.5 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.48	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 -7.0 / 環境 +30.0 / 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 0.0 / 交通・接近 -11.5 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 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：　**31,400** 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)
	17,004,600	3,813,500	13,191,100	10,220,000	2,971,100	(0.9783) 2,906,627	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	76,490,184 円　（　27,500 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 (㎡)
事務所兼倉庫	1,000.00	S　1 F	1,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)　準工	70 %	200 %	200 %	2,783 ㎡	26.0 m× 65.0 m	前面道路：国道　10.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	S造平屋建ての事務所兼倉庫を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	1棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	事務所兼倉庫	1,000.00	100.0	1,000.00	1,500	1,500,000	6.0	9,000,000
～								
～								
～								
～								
計		1,000.00	100.0	1,000.00		1,500,000		9,000,000

⑨年額支払賃料	1,500,000 円 × 12ケ月 ＝	18,000,000 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（%））	18,000,000 円 × 6.0 % ＋ 円 × 6.0 % ＝	1,080,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		16,920,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	9,000,000 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	84,600 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	17,004,600 円　(　6,110 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,508 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	875,000 円	175,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	540,000 円	18,000,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 823,500 円	査定額
	建物 1,225,000 円	175,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	175,000 円	175,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	175,000 円	175,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,813,500 円 （ 1,370 円／㎡ ）	（経費率 22.4 % ）

(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 %	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）	40 %	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）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9783

(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	175,000,000 円	170,000 円／㎡× 1,000.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 × 40 % + 仕上部分 0.0566 × 40 % + 設備部分 0.0889 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,220,000 円 (3,672 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	17,004,600	円
②総費用	3,813,500	円
③純収益 ①－②	13,191,100	円
④建物等に帰属する純収益	10,220,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,971,100	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,906,627 円 (1,044	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.8 %

76,490,184 円　(27,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉郡筑前町高田字下田２５０８番１	2901000081806-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		