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
東峰(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社　九州支社
東峰(県)　－ 1	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　吉川　博貴

鑑定評価額	3,220,000 円	１㎡当たりの価格	3,730 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 21日	(６)路線価	[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	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	朝倉郡東峰村大字小石原字内野１０２３番１		②地積(㎡)	863 ( )	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	都計外 （その他） 土砂災害警戒区域
	不整形 1：2.5	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域	北2.5 m 村道、 東側道	水道	添田16 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　75ｍ、南　75ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　40 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 土砂災害警戒区域 / 街路 ２．５m村道 / 交通施設 添田　南西方16 km / 法令規制 都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は人口の流入が少なく、バス便の定期路線が廃線となるなど交通利便性も低下しつつあり、人口減少と高齢化が進行しているため住宅需要は弱含みで推移しており、今後も地価は下落傾向で推移すると予測される。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,730 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	同一需給圏は東峰村及び周辺市町で農家住宅を中心に形成される住宅地域。日田彦山線ＢＲＴひこぼしラインの運行が開始されたが、バス便の定期路線が廃線となるなど、交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣り、また高齢化率が県内で最も高いなど、住宅地の取引需要は弱い。従来より土地の取引件数が極めて少なく、また取引価格についても取引毎にバラつきがあることから、需要の中心となる価格帯は見いだせない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自己利用が主体の一般住宅、農家住宅が点在する住宅地域に存する。周辺にアパート等の貸家は見受けられず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、隣接市及びその周辺市に存する類似不動産の取引事例を中心に求めており市場の実態を反映した説得力の高い価格である。以上より本件では比準価格に基づき鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	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 －	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	地域要因 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 3,820 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) バス便の定期路線が廃線となるなど交通利便性の低下も見られ、人口減少と、高齢化を背景に地価は下落傾向で推移している。 (地域要因) 旧来からの農家住宅。交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣るため人口流入が少なく、地価は下落傾向で推移。 (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	うきは８Ｃ - 1010	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	東7.2 m市道 南3 m 西4 m 三方路		準都計 (70,200)
b	朝倉８Ｃ - 402	朝倉市		更地	( )	不整形	南東5.2 m市道		（都） (60,200)
c	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)
d	うきは８Ｃ - 1202	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		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	( ) 5,973	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	5,689	100 [148.5]	3,831	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	3,830
b	( ) 3,519	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [／]	100 [90.0]	4,016	100 [112.4]	3,573		3,570
c	( ) 5,267	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	5,403	100 [140.0]	3,859		3,860
d	( ) 4,072	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,048	100 [110.3]	3,670		3,670
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 0.0	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	
d	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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：　3,730 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	既存の一般住宅、農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。

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	朝倉郡東峰村大字小石原字内野１０２３番１	2901000002259-0000
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
東峰(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社　九州支社
東峰(県)　－ 2	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　吉川　博貴

鑑定評価額	2,460,000 円	１㎡当たりの価格	3,670 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 21日	(６)路線価	[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	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	朝倉郡東峰村大字福井字大境９９３番１		②地積（㎡）	671 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2.5	住宅 Ｗ 2	中規模農家住宅が点在する住宅地域	南西6 m 村道	水道	夜明8 km

都計外

（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　40 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 土砂災害警戒区域 / 街路 南西６m村道 / 交通施設 夜明　北方8 km / 法令規制 都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は人口の流入が少なく、バス便の定期路線が廃線となるなど交通利便性も低下しつつあり、人口減少と高齢化が進行しているため住宅需要は弱含みで推移しており、今後も地価は下落傾向で推移すると予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,670 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	同一需給圏は東峰村及び周辺市町で農家住宅を中心に形成される住宅地域。日田彦山線ＢＲＴひこぼしラインの運行が開始されたが、バス便の定期路線が廃線となるなど、交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣り、また高齢化率が県内で最も高いなど、住宅地の取引需要は弱い。従来より土地の取引件数が極めて少なく、また取引価格についても取引毎にバラつきがあることから、需要の中心となる価格帯は見いだせない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自己利用が主体の農家住宅が点在する住宅地域に存する。周辺にアパート等の貸家は見受けられず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、隣接市及びその周辺市に存する類似不動産の取引事例より求めており市場の実態を反映した説得力の高い価格である。以上より本件では比準価格に基づき鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,760 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）	バス便の定期路線が廃線となるなど交通利便性の低下も見られ、人口減少と、高齢化を背景に地価は下落傾向で推移している。
			（地域要因）	旧来からの農家住宅。交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣るため人口流入が少なく、地価は下落傾向で推移。
			（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 - 210	朝倉市		更地	( )	長方形	東4 m私道		準都計 (60,200)
b	朝倉８Ｃ - 402	朝倉市		更地	( )	不整形	南東5.2 m市道		（都） (60,200)
c	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)
d	うきは８Ｃ - 1202	うきは市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		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	( ) 3,571	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	3,571	100 / [100.8]	3,543	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	3,540
b	( ) 3,519	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	4,016	100 / [112.7]	3,563		3,560
c	( ) 5,267	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	5,403	100 / [137.7]	3,924		3,920
d	( ) 4,072	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	4,048	100 / [110.4]	3,667		3,670
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	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 0.0 / 環境 +35.0 / 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 / 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 +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：**3,670** 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	農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。

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	朝倉郡東峰村大字福井字大境９９３番１	2901000012195-0000
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
東峰(県)　－ 3　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
東峰(県)　－ 3	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　空井　良元

鑑定評価額	2,430,000 円	１㎡当たりの価格	5,700 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
(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	朝倉郡東峰村大字宝珠山字桑ノサコ２１１６番２			②地積（㎡）	427 ( )	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	都計外 （その他） 土砂災害警戒区域
	台形 2：1	住宅 W 2	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域	東10 m 県道	水道	夜明11 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、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　30 m、奥行　約　15 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：東１０m県道　交通施設：夜明駅　北東方11 km　法令規制：都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	山間部の県道沿いに農家住宅が点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	5,700 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、東峰村及び周辺市町村の農家住宅地域と判断される。需要者の中心は、旧来から地縁のある地元住民等である。同一需給圏外からの転入者は極めて少ない。需給動向としては、当該地域は山間部に位置し、少子高齢化の影響等により土地の需要は総じて弱い。土地取引の中心となる価格帯は、宅地の取引件数が少なく、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	旧来からの農家住宅を主と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 5,800 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 -1.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 過疎地域で少子高齢化の影響等により、土地の需要は総じて弱く、不動産取引は低調な状況が続いている。 (地域要因) 山間部に位置する農家集落地域である。旧来からの地元居住者を除いて土地の需要はほとんど見受けられず、地価は下落基調にある。 (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	東峰８Ｃ - 401	朝倉郡東峰村		建付地	( )	ほぼ整形	東5 m町道		都計外
b	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)
c	筑前８Ｋ - 929	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ長方形	北東8.5 m県道 南東4.2 m 北西3.5 m 三方路		（都） (70,200)
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	( ) 5,697	100 / [100.0]	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	5,617	100 / [97.9]	5,737	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	5,740
b	( ) 6,758	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	6,691	100 / [112.2]	5,963		5,960
c	( ) 8,154	100 / [100.0]	[107.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.9]	8,695	100 / [145.7]	5,968		5,970
d	( ) 5,267	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	5,403	100 / [99.4]	5,436		5,440
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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +2.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.76	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +0.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +35.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -8.0 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：　5,700 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	自用の戸建を主とした農家住宅地域であり、周辺地域では賃貸目的の住宅は見受けられないため。

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	朝倉郡東峰村大字宝珠山字桑ノサコ	2901000018322-0000
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
東峰(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
東峰(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	2,720,000 円	１㎡当たりの価格	11,400 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	朝倉郡東峰村大字小石原字天神前５９６番１	②地積（㎡）	239 （　　）	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	都計外 （その他） 土砂災害警戒区域
長方形 3：1	店舗兼住宅 W 2	小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ商業地域	西8 m 国道、 北側道	水道	添田16 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　150ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	店舗兼住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、　奥行　約　10 m、　規模　250 ㎡程度、　形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	西８m国道	交通施設	添田駅　南西方16 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
⑤地域要因の将来予測	小規模店舗、窯元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	店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	11,400	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、東峰村及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旧来からの個人事業主等である。需給動向としては、東峰村は福岡県内で最も定住人口が少なく高齢化率も高いことから、商業地としての需要は限定的であり、弱含みで推移している。土地取引の中心となる価格帯は、商業地の取引件数が極めて少なく、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	国道沿いに小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域である。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。収益価格については、東峰村の商業地域は繁華性に乏しく、旧来からの自用の店舗が多く賃貸需要が総じて見込めないことから、収益還元法の適用を断念した。したがって、比準価格を標準として、昨年の価格動向等を踏まえて、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　－	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 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

(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　11,500 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　-0.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	過疎地域で少子高齢化の影響等により、土地の需要は総じて弱く、不動産取引は低調な状況が続いている。
地域要因	国道沿いに小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域であるが、繁華性に乏しい。商業地の地価水準は、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

東峰(県)　5 － 1　　宅地-2

(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	筑前８Ｃ - 316	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ整形	東7 m県道		(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	-				( )				
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 [127.9]	11,642	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	12,000
b	( ) 9,432	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,621	100 [89.2]	10,786		11,100
c	( ) 10,127	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [97.0]	10,440	100 [97.0]	10,763		11,100
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0
			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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 -12.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d		%／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	
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：　**11,400** 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	自用の小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であり、賃貸需要はほとんど認められず、収益性に馴染まないため。

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	朝倉郡東峰村大字小石原字天神前	2901000001158-0000
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		