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
築上(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
築上(県)　－ 1	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	3,200,000 円	１㎡当たりの価格	17,600 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8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	1.1 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	築上郡築上町大字椎田１２６４番７				②地積 (㎡)	182 ( )	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） (70,180)
	長方形 1：1.2	住宅 Ｗ 1	小規模団地を形成し、周囲に農地も見られる住宅地域	南東4.5 m 町道、背面道	水道、下水	椎田600 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．５m町道　交通施設：椎田駅南東方600 m　法令規制：（都） １住居 (60,180)		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの小規模住宅団地で、椎田駅が比較的近いが、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、老齢化等で需要がかなり弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,600 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が強い地域のため、築上町等に居住する者やUターンを希望する者である。市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで３５０万円弱、中古建物付の物件で総額１０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する既存住宅の事例を中心に収集・採用しているため、求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表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 築上(県) － 3	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 13,300 円／㎡	[97.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.1]	[102.0] / 100	17,600		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -7.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、各種政策の効果に期待、反面、物価高や中東情勢の影響、金利水準の変動に注意。
			地域要因	地域内に特段の変動要因はない。駅に近いが、高齢化も顕著な市場性の劣る郊外の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。
			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	築上８Ｃ - 10703	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	南西11 m国道 北4 m 南東1.5 m 三方路		（都） (70,200)
b	豊前８Ｃ - 10701	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	西6.1 m市道 南6.1 m 角地		（都）１住居 (70,200)
c	豊前８Ｃ - 10702	豊前市		更地	( )	ほぼ整形	南東3.4 m市道		（都）１住居 (60,160)
d	豊前８Ｃ - 10605	豊前市		建付地	( )	長方形	南西5 m私道		（都）１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 13,731	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [70.0]	100 [97.9]	19,896	100 [120.5]	16,511	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100	16,800
b	( ) 25,335	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	24,980	100 [136.0]	18,368		18,700
c	( ) 20,416	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	20,171	100 [123.7]	16,306		16,600
d	( ) 19,747	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,609	100 [109.2]	17,957		18,300
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +32.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0
			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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	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	
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：　**17,600** 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の把握が困難なため

(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	低層の戸建住宅地域であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。

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	築上郡築上町大字椎田１２６４番７	2909000092674-0000
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
築上(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県)　－ 2	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　古澤　秀夫

鑑定評価額	7,670,000 円	１㎡当たりの価格	8,750 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 7月 3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	築上郡築上町大字広末６１０番１			②地積（㎡）	877 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北6.5 m 県道	水道	築城2.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　30 m、規模　900 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：６．５m県道　交通施設：築城駅南西方2.7 km　法令規制：準都計 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、最寄り駅及び利便施設への接近性のやや劣る郊外の農家集落地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状で推移すると推測される。価格は下落傾向にあり、当面はこの傾向が継続すると推測される。		

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,750 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、築上町及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁的関係を有する築上町及び京築地区の居住者である。近隣地域は市街地からやや離れた郊外の住宅地域である。また、最寄り駅からもやや離れた位置に所在しているため、住宅地の需要は減少傾向が続いている。価格水準については、当該地域の住宅地需要者が主に築上町の地縁的関係者となっていることから土地取引が少なく、中心となる価格帯を見出しにくい状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内の類似地域内の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視して、今後の需給動向等の推移にも十分留意の上、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 8,950 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調傾向が続いている。今後は、国際情勢の変化にも注意が必要である。
			地域要因：近隣地域は郊外の農家集落地域であり、市街地から遠距離に位置するため住宅地の需要は減少傾向が続いている。
			個別的要因：不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	豊前８Ｃ - 10705	豊前市		建付地	( )	不整形	東3.4 m市道		（都） (60,200)
b	豊前８Ｃ - 20650	豊前市		更地	( )	ほぼ正方形	南東3 m市道		（都） (60,200)
c	みやこ８Ｃ - 10308	京都郡みやこ町		建付地	( )	正方形	東5 m町道		（都） (70,200)
d	吉富８Ｃ - 10403	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	南7 m町道		（都）１住居 (60,200) 高度地区1種最高15m
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	( ) 9,786	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	9,916	100 [113.3]	8,752	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	8,750
b	( ) 9,619	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,465	100 [108.0]	8,764		8,760
c	( ) 7,000	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	7,700	100 [88.2]	8,730		8,730
d	( ) 7,692	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [95.0]	8,073	100 [92.6]	8,718		8,720
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +18.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +16.0 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -11.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**8,750** 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	既成住宅地域内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(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、郊外の農家集落地域である。当該地域内の建物は、主として自用の戸建住宅であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。

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	築上郡築上町大字広末６１０番１	2909000041401-0000
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
築上(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
築上(県)　－ 3	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	7,060,000 円	１㎡当たりの価格	13,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	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	1.1 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	築上郡築上町大字高塚２００番３				②地積(㎡)	543 ( )	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	一般住宅、中層町営住宅が見られる住宅地域	北5.5 m 町道	水道、下水	椎田1.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東 150ｍ、西 100ｍ、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 23 m、奥行 約 22 m、規模 500 ㎡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：５．５m町道　交通施設：椎田駅北西方1.4 km　法令規制：(都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅のほか中層の町営住宅が見られる住宅地域で、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、老齢化等で需要がかなり弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,000 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が強い地域のため、築上町等に居住する者やUターンを希望する者である。市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで７５０万円前後、中古建物付の物件で総額１０００万円～１５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する取引事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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 13,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、各種政策の効果に期待、反面、物価高や中東情勢の影響、金利水準の変動に注意。
			(地域要因)	地域内に特段の変動要因はない。人口減少や高齢化も顕著な市場性の劣る郡部の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。
			(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	築上８Ｃ - 11306	築上郡築上町		更地	( )	ほぼ台形	北西5.5 m町道		（都） (60,200)
b	築上８Ｃ - 11303	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	南西11 m国道		（都） (60,200)
c	豊前８Ｃ - 11301	豊前市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東5.1 m市道 北西5.1 m 南西5.1 m 三方路		（都）１中専 (70,200)
d	吉富８Ｃ - 21050	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.5 m町道 北西4 m 角地		（都）１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	( ) 12,101	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	12,016	100 [94.5]	12,715	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	12,700
b	( ) 16,065	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	16,725	100 [131.7]	12,699		12,700
c	( ) 17,969	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	17,019	100 [126.2]	13,486		13,500
d	( ) 15,614	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	15,382	100 [116.4]	13,215		13,200
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	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	
b	正常	%／月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +25.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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：　13,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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	低層の一般住宅が中心の地域で、賃貸住宅も見られるが、公営の賃貸住宅であり、市場原理で賃貸市場を形成しないため、収益還元法の適用は断念した。

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	築上郡築上町大字高塚２００番３	2909000087335-0000
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
築上(県)　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
築上(県)　－４	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	5,150,000 円	１㎡当たりの価格	9,800 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 17日	(６)路線価	[令和 ８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	1.1 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	築上郡築上町大字上ノ河内１９８９番１			②地積(㎡)	526 ( )	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) 土砂災害警戒区域
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ１	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北東4.5 m 町道	水道	椎田3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、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　18 m、奥行　約　28 m、規模　500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．５m町道　交通施設：椎田駅南東方3 km　法令規制：(都)(60,200)土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	国道背後に形成された集落で、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、老齢化等で需要がかなり弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,800 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の農家住宅を含む既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が強い地域のため、築上町等に居住する者やＵターンを希望する者である、市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで５００万円前後、中古建物付の物件で総額８００万円～１３００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する既存及び農家住宅の取引事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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 10,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、各種政策の効果に期待、反面、物価高や中東情勢の影響、金利水準の変動に注意。
			(地域要因)	地域内に特段の変動要因はない。人口減少や高齢化も顕著な市場性の劣る郡部の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。
			(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	築上８Ｃ - 11305	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ台形	南西4 m町道		(都) (60,200)
b	吉富８Ｃ - 21051	築上郡吉富町		更地	( )	台形	北西5.5 m町道		(都) (60,200)
c	豊前８Ｃ - 10607	豊前市		貸家建付地	( )	不整形	南西6 m市道 北西5.5 m 角地		(都) (70,200)
d	みやこ８Ｃ - 10304	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	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	( ) 9,047	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [80.0]	100 [95.0]	11,797	100 [122.8]	9,607	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	9,610
b	( ) 9,687	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [／]	100 [80.8]	11,893	100 [120.1]	9,903		9,900
c	( ) 9,810	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	10,609	100 [113.7]	9,331		9,330
d	( ) 10,382	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	10,154	100 [97.6]	10,404		10,400
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 -0.18	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 +6.0 / 環境 +17.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -19.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -7.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +15.0 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 +3.0 / 交通・接近 +3.0 / 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：　9,800 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	既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため

(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	農地等も存する住宅地域で、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。また、賃貸の需要も少ないため、本件では収益還元法の適用は断念した。

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	築上郡築上町大字上ノ河内１９８９番１	2909000394056-0000
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
築上(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県)　－ 5	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　古澤　秀夫

鑑定評価額	2,520,000 円	１㎡当たりの価格	14,900 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	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	1.1 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	築上郡築上町大字築城１１０番６		②地積(㎡)	169 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い町中心部に近い住宅地域	南西4 m 私道	水道、下水	築城500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　12 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４m私道　交通施設：築城駅南西方500 m　法令規制：準都計 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状のまま推移すると推測される。地価については、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面はこの傾向が続くと予想される。		

(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	14,900 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、築上町を中心とする京築地区内の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁的関係を有する築上町及び京築地区の居住者である。近隣地域は最寄り駅に近く、公共利便施設等の接近性も良好であるが、築上町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、規模及び類型等によりある程度のバラツキはあるが、１７０㎡程度の住宅地で２５０万円～３００万円である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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 築上(県) － 3	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 13,300 円／㎡	[97.7]／100	100／[100.0]	100／[89.0]	[100.0]／100	14,600		標準 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 街路 +2.0 交通 -10.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 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 15,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調傾向が続いている。今後は、国際情勢の変化にも注意が必要である。
			(地域要因)	近隣地域は市街地内の住宅地域であり、生活上の利便性は比較的高いが、人口減少継続の影響を受け価格水準は下落が続いている。
			(個別的要因)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	行橋８Ｃ - 10513	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m未舗装私道		(都) (70,200)
b	行橋８Ｃ - 10516	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南西4.9 m市道		(都) (70,200)
c	行橋８Ｃ - 10103	行橋市		更地	( )	不整形	南東4 m市道		(都) (70,200)
d	行橋８Ｃ - 20551	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.4 m市道		(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	( ) 14,856	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,856	100 / [99.6]	14,916	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	14,900
b	( ) 15,125	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	15,125	100 / [101.9]	14,843		14,800
c	( ) 15,152	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	16,768	100 / [112.1]	14,958		15,000
d	( ) 13,058	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	13,462	100 / [91.2]	14,761		14,800
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 -7.0 / 環境 +3.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.05	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 -5.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -6.0 / 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：　**14,900** 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	既成市街地内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。

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	築上郡築上町大字築城１１０番６	2909000031952-0000
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
築上(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県)　－ 6	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　古澤　秀夫

鑑定評価額	8,300,000 円	１㎡当たりの価格	13,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	築上郡築上町大字下別府１３１４番３外			②地積(㎡)	629 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200) （その他）
	長方形 2：1	住宅 W 1	中規模農家住宅等が多い 県道沿いの住宅地域	北7.7 m 県道	水道、下水	築城800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 250ｍ、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 35 m、奥行 約 18 m、規模 630 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：７．７m県道 / 交通施設：築城駅西方800 m / 法令規制：準都計 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路沿いの住宅地域で明確な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移すると推測される。地価については、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面はこの傾向が続くと予想される。		

(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	13,200 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、築上町を中心とする京築地区内の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁的関係を有する築上町及び京築地区の居住者である。近隣地域は、最寄り駅から比較的近く、公共利便施設等の接近性も比較的良好であるが、築上町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、規模及び類型等によりある程度のバラツキはあるが、６００㎡程度の住宅地で８００万円～９００万円である。
(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、京築地区内の事例適格要件を備える適正な取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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 築上(県) － 3	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 13,300 円／㎡	[97.7]/100	100/[100.0]	100/[100.4]	[100.0]/100	12,900		標準 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 街路 -1.0 交通 -7.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0 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 13,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調傾向が続いている。今後は、国際情勢の変化にも注意が必要である。
			(地域要因)	近隣地域は、最寄り駅に近く生活上の利便性は比較的高いが、人口減少継続の影響を受け、価格水準は下落が続いている。
			(個別的要因)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	築上８Ｃ - 11304	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m県道 南西2.7 m 北西2.3 m 三方路		（都）１住居 (60,200)
b	築上８Ｃ - 11306	築上郡築上町		更地	( )	ほぼ台形	北西5.5 m町道		（都） (60,200)
c	行橋８Ｃ - 10111	行橋市		更地	( )	長方形	北西8 m市道		（都） (70,200)
d	みやこ８Ｃ - 10304	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	東6 m町道		（都） (70,200)
e	吉富８Ｃ - 10405	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m私道		（都）１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 10,989	100 / [100.0]	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.9]	11,429	100 / [86.0]	13,290	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	13,300
b	( ) 12,101	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	12,016	100 / [91.1]	13,190		13,200
c	( ) 11,583	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,583	100 / [87.3]	13,268		13,300
d	( ) 10,382	100 / [100.0]	[97.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	10,154	100 / [77.1]	13,170		13,200
e	( ) 12,839	100 / [100.0]	[99.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,826	100 / [98.0]	13,088		13,100

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 -0.18	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -10.0 / 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 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**13,200** 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	既成住宅地域内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。

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	築上郡築上町大字下別府１３１４番３	2909000026888-0000
2	築上郡築上町大字下別府１３１４番４	2909001218812-0000
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
築上(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
築上(県)　－ 7	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　杉　孝一

鑑定評価額	3,340,000 円	１㎡当たりの価格	4,800 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 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	築上郡築上町大字袈裟丸５９９番			②地積(㎡)	695 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200) （その他）
	不整形 1：1	住宅 W 2	農家住宅が多い県道沿いの住宅地域	南東7 m 県道	－	築城5.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　27 m、奥行　約　26 m、規模　700 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：7m県道　交通施設：築城駅南西方5.5 km　法令規制：準都計 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	築上町の郊外部に存する農家住宅が多い住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅やスーパー等が遠く、生活利便性がやや劣ることから近年需要がやや弱く、地価は下落傾向で推移と予測した。		

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　4,800　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	同一需給圏は築上町及びその周辺市町村の既成住宅地域である。地域的に地縁的選好性が強く、他地域からの流入は少ない。小学校は徒歩圏にあるものの、周辺に農地等も見られる郊外部の住宅地域である。土地単価が低位にあることから新築戸建でも２，０００万円程度で建築が可能である。町内では宅地開発ほとんど見られず、あっても地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少ない。地価は下落傾向で推移。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は築上町郊外部の小規模な住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであることから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は郊外部の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 4,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。
			(地域要因) 周辺に農地も見られる郊外部の住宅地域であり、既述のように需要自体が弱含んでおり、地縁的選好性もあり、地価は下落傾向にある。
			(個別的要因) 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。

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	築上８Ｃ - 10501	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	北西4 m町道		準都計 (60,200)
b	豊前８Ｃ - 11304	豊前市		建付地	( )	ほぼ台形	南東3.1 m市道 南西3.5 m 角地		都計外
c	みやこ８Ｃ - 10204	京都郡みやこ町		建付地	( )	不整形	南東9 m県道 北東5 m 北西1.5 m 西1.5 m 四方路		準都計 (80,200) 土砂災害警戒区域
d	みやこ８Ｃ - 10306	京都郡みやこ町		建付地	( )	長方形	東6 m県道		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	( ) 5,092	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	5,579	100 [116.7]	4,781	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	4,780
b	( ) 3,073	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [70.0]	100 [71.4]	6,069	100 [121.6]	4,991		4,990
c	( ) 1,869	100 [70.0]	[98.3] 100	100 [70.0]	100 [61.0]	6,147	100 [135.9]	4,523		4,520
d	( ) 6,633	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,500	100 [135.2]	4,808		4,810
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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0
			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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 +35.0
			画地 -28.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	売急ぎ	%／月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +11.0	環境 +20.0
			画地 -39.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 +23.0
			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：**4,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

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	築上郡築上町大字袈裟丸５９９番	2909000021041-0000
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
築上(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
築上(県)　５－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　杉　孝一

鑑定評価額	7,700,000 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 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	築上郡築上町大字椎田９７２番１６外		②地積（㎡）	350 ( )	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
	不整形 1：4	店舗兼住宅 Ｓ 2	低層店舗のほか住宅等も見られる国道沿いの商業地域	南西10 m 国道	水道	椎田150 m

（都） 近商 (80,200) 準防

（その他）

(90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 100ｍ、南 50ｍ、北 50ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、 奥行 約 35 m、 規模 350 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：やや衰退傾向にある旧来からの商業地域	街路：１０m国道	交通施設：椎田駅北東方150 m
		法令規制：（都） 近商 (80,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	商業繁華性のやや乏しい幹線道路沿いの商業地域であり、地域要因等の大きな変化はない。近年、郊外部の旧来からの既存商業地に対する需要は低迷傾向にあり、地価はやや下落傾向と予測した。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(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	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	同一需給圏は築上町及びその周辺市町村の商業地域である。当該地域は国道沿いに店舗等が建ち並ぶ商業地域で、椎田駅から徒歩１５０m程度の好立地ではあるものの、郊外部であり、繁華性がやや劣る。店舗等の主な需要者は地縁的選好性が強く、他地域からの参入は少ない。このようなことから、収益目的の賃貸需要は非常に少なく、自用の店舗がほとんどである。規模はバラツキがあり、一定ではない。商業地の需要も弱含んでおり、地価は下落傾向。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既述のように商業地であるが、収益目的の店舗等の賃貸需要が総じて弱いことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。地縁的な需要を主体とした郊外部の商業地であることから、同一需給圏をやや広域的に把握して事例の収集を行ったが、適格性を有する事例により試算した比準価格は現実の市場性を反映し、説得力に富む。従って本件では信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、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 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 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／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。
			（地域要因）	地縁的で繁華性の劣る郊外部の商業地域への需要はここ最近回復傾向になく、衰退傾向が顕著で、地価は下落傾向となっている。
			（個別的要因）	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。

3　試算価格算定内訳

築上(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	築上８Ｃ - 10703	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	南西11 m国道 北4 m 南東1.5 m 三方路		（都） (70,200)
b	築上８Ｃ - 11303	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	南西11 m国道		（都） (60,200)
c	築上８Ｃ - 10701	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ整形	北東7.5 m県道		（都） (60,200)
d	豊前８Ｃ - 10703	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	東16 m県道 南東2.6 m 二方路		（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	( ) 13,731	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [70.0]	100 [100.9]	19,305	100 [85.6]	22,553	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0 [98.0]/100	22,100
b	( ) 16,065	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	17,654	100 [79.5]	22,206		21,800
c	( ) 20,780	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,531	100 [91.3]	22,487		22,000
d	( ) 24,888	100 [88.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	27,582	100 [125.2]	22,030		21,600
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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -8.0
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -18.0
			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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 +7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	その他	%／月 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +32.0
			画地 +1.0	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：　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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の店舗がほとんどで、収益目的の賃貸需要はほぼなく、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	築上郡築上町大字椎田９７２番１６	2909000091673-0000
2	築上郡築上町大字椎田９７２番３０	2909000091687-0000
3	築上郡築上町大字椎田１６４８番２	2909000093377-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		