令和 7年 7月 25日提出 豊前(県) - 1 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
豊前(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

 鑑定評価額
 9,900,000 円 1 ㎡当たりの価格
 16,700 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
/ 2) 安地銀木口	△和 7年 7日 4日	(こ)(無物の活物	工学体权	`路 [´] 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	いほ田の女目												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 豊前市大	字千束 1 5	1番2						地 (m	b積 ₁ ̂)	(593)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	辺の土地の和	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		な通施記 分状況	设との	(都) 2低専 (60,100)
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		注宅、農家住 農地が見られ		北西4.7 市道	7 m		水道、 下水	宇島	∄2.5	km		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、	互 100 m、	南 50 r	n、北	200 m	標準	●的使用	月戸建	住宅	地			
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 20	m、 奥行	 約	25 m、	規	模		500 1	m²程/	 芰、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない	١		街 4.	7 m市i	Í	交通	宇島駅	訳南方	52.5	km	法令	対象基準地と同じ
坦		事項			路			施設	 				規制	
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、												推移すると推測される。
(3) 最	そう そうない そうない とうない とうない とうない かんしょう おいま とう おいま かんしょう かいしょう かいま しんしょう はい しょう かいま しんしょう かいま しんしょう しんしょく しんしょ しんしゃ しんしゃ しんしゃ しんしゃ しんしゃ しんしゃ しんしゃ	戸建住宅地						` ` (対象基準 の個別的 因		ない	١		
` '	経定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価:	格	1	6,700	円/㎡	<u>'</u>						
σ	適用	収益還元法	収益価	格			円/㎡	_						
		原価法	積算価				円/㎡							
		開発法		による価格			円/㎡				1 - 1		·	
(6)市	5場の特性	区の居住者では 近性等において	ある。近隣 ^は こやや劣るが	也域は市街 [‡] こめ、住宅‡	也からや [*] 也の需要I	や離れた は低迷か	位置に続いて	:所在し :いる。	ノ、 最寄 価格オ	引り駅 (準に	への	接近性を	E はじめ 1該地域	「る豊前市及び京築地 り公共利便施設への接 域の住宅地需要者が主 (い状況である。
· 村	は算価格の調整・ 設証及び鑑定評価 質の決定の理由	い試算した。中	双益価格に1 とめ、試算1	ついては、i できなかった	当該地域が と。よっ	が持ち家 て、現実	を主体の取引	くさする 事例を	る地域で を直接σ	であり)価格	、ア 判定	パート等 の基礎と	手の賃貸 こし、計	等の補修正を適正に行 資物件が少なく賃貸市 5場参加者の視点に立)決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		削的 国の 交	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[100	1					画地 行政 の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別	削的 国の 交	の比当		内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	地の価格円/㎡	[]	100	100	[100	1					画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年		 の検討) 000 円 / ㎡	価 変	一般的	<u>'</u> り) 恵					頂向力			 ロンボーロ
象標。 基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地 -	形 状 成 況	1 1									市街地からやや遠距離 1ている。
地格 の等 前か	公示価格	-1.8 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)要 因	1 .	動産の	個別性	に影響	を及ば	ぎす要	要因の変化	とは特に	こ見られない。

豊前(県) - 1

宅地-2

NO.	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	豊前 7 C	豊	前市				更地	(長方)	5形	南4.5 m 西4 m 角地	市道			(都)1住居 (70,180)
	- 1070															
b	豊前7C		前市				建付 地	(方形		南西5 mi 北東2 m	市道 			(都)1住居 (70,200)
	- 1060 行橋 7 C		橋市				建付			不图	女罪炎	東6 m市	首			(都)
			O 1				地	()	E/I/	北6 m				(80,200)
اہ	- 1122						7-11-/-1			1-71-	<i>*</i> =		+\ ×			(±7)
d	行橋 7 C		喬市				建付 地	(ほほ) 方邪	t長 彡	北西5.3	M市追			(都) (70,200)
e	- 1011	5														
_	_							()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		上 推定標準値 (円/㎡)		間別的要因 ご較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.4]	100	100		47 500				40.5	街路		0.0	40.000
b	18,	204	100.0]	100	100	[103.0]		17,568	10	6.1] 0		16,55	58 交通 接近		0.0	16,600
	19,	566	[100.0]	100	[100.0]			19,067		3.5]		16,79			0.0	16,800
С	(16	318	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]		16,334	10	0 <u> </u>		16,38	■判	b	0.0	16,400
d	()	100	[100.0]	100	100		10,001	_10			10,00	行政	Ż	0.0	10,400
	17,	839	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		17,839	+	5.1]		16,97	73 ₹ 0.		0.0	17,000
e	()	<u>100</u>	100		[]			<u>10</u>	<u>0</u>]				[100 100		
NO.	ア事情の内容を		ウ標準化	 補正の内記						- '	 或要因	の比較の	内訳			
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +4.0	環境	j. 0.0
	-	0.07	 画地		 ¦行政		その			 行政		. <i></i> . i	 その他	0.0	_ i	
b	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境			街路		-	交通・接		環境	į +7.(
		0.08			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		¦ ¦その			 行政		Ĺ	 その他	0.0		
c	正常 9	6/月	街路	0.0	╎ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	新 第近 +3.0	環境	
		0.00	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	- i	
d	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	
		0.00	 画地		- - - 行政		¦ ¦その			 行政			 その他	0.0		
e	0,	6/月	街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・接		環境	į.
C	1	_	1		1		1					1			1	

													` '		
(2)積算価格算定	三内訳														
(2)-1 原価法	はが適用でき	ない均	場合その理由	即	成信	主宅地域内	の住	宅地であり) 、 i	再調達原	種の把	握が困難	なため	•	
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	合の	価格									
造成事例番号			-			所在及び	が地番								
素地の取得価値 (円/㎡		証	時点修正		価格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>]]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正			用の補修 価格		効宅地化率 :した価格		地域 較	要因の比) 個別的 比較	内要因σ	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
]	100					(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正]]	/ 100				積算值	西格			F	9 / ㎡			
内訳						·									
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正				月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交	通・	接近		環境			行政		-	その他	ļ

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間傾 後の純収益	》 正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
				m (= 2)				90
	-1X.III. III. III.		円 (円/㎡)				
	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 物は見受けられない	既成住宅地域である。 。よって、適正な賃料	当該地域内の建物は、 ネ水準を把握することが	主として自用の戸建 ができず、収益還元法	住宅であり、賃賃 は適用できなかっ	貸目的 った。	の建

(4)開発	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する した	い開	発法を適用する場合の	の理由				
4 又.	入の現価の総和	支出の現価の	総和	投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 豊前(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	豊前市大字千束151番2	2909000486853-0000
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		
46 47		
48		
48		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 豊前(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

 鑑定評価額
 4,300,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 16,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(a) 🖶 Well 🛨 🗆	A T		/ E \ /T-\D = /T-YT	T-144 (T-15		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価						

2 9	温止計 川 領 切 沃ル	が注用し	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに豊前	前市大字	久松 1 0	3番7外						1	也積 ㎡)	(264	法	令上の規	制等
準地	形状	敷地の況	利用の理	別況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	. 接		な交通施設 の状況	ひとの		3) 1住, ,200)	居
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		見られ	主宅の中に空 1る小規模開 日地域		北東4市道	m		水道	三毛	 手門1	.2 km			での他) ,160)	
(2)		東 100	m、西	50 m、		m、北	50 m	煙道	生的使!	└──── 用│戸建	住宅	!th			(, ,	
近	 標準的画地の形料		間口			T 約	13 m		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		260 ı		度、	形状!	長方₹	·····································	
隣 -	地域的特性	特記:既			, , ,	街 4 m	市道		交通	i = 手	 門駅	西7	51.2 km		_	<u>"</u> 象基準地。	
地域	5 MA31312	事項	17% III 0° E			路			施設		7 16"	П'	J1.2 Kiii	規制		3K22 *B	_,,0
	地域要因の将 来予測	人口減少	〉、高齢	化が進み	、需要は弱	弱く地価	ま下落	傾向で	推移し	て行く	もの	と予	予測される	5.			
	有効使用の判定	戸建住宅	言地							対象基準 の個別 因	準地 的要	ない	1				
	定評価の手法	取引事例		比準価	格	1	6,300	円/m	1								
0,	適用	収益還元	法	収益価			/	円/m	_								
		原価法		積算価			/	円/m									
		開発法			による価格		/	円/m			— - «			713 -4-1 -		- 14141-	
(6)市	5場の特性	的選好性	を有する いが、豊	る者が中心 豊前市中心	司辺市町村の ひである。。 ひ市街地かり	人口の減り	少・高齢	鈴化が近	進んでる	おり、当	护 域	ほうけん あんしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしょ しゅうしゅ しゅうしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしょう はい	2での宅地	開発等	うがな	こく、需給	傾向を
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	地域内に	存し、7 比準価格	フパート Bを標準I	引事例より 等の収益物(こ、前年価	件は皆無	で、快i	適性を重	重視する	る住宅地	地域で	゙ある	るので収益	還元法	は追	囲しなか	った。
(8) 公規(示準)	代表標準地 西標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	上 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ı]	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格しをた		円/	′ m²	100	[]	[]	100						行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番豊前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 訳 1	準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 -1.0 +2.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 ,000 円/	-	98.2]	100 [100.0]	100 [103.0]	[100	<u> </u>	1	6,200		補 正 _	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討				100	[100.0]				714.	4m 11 1			その他	0.0			A± /1 · ·
(10) 対年 象標(カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		- ,) 円 / ㎡	価 変 格 動	要因							ているもの となってい		回復の	ハベースは	鈍化し
基準	・2番字地が共 (文) である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表 標準地	表標準地質	いい アンドラ アングラ アングラ アングラ アングラ アングラ アンティ かいかい かいかい かいかい かいかい かい かいかい かいかい かいかい	形状成況	(地 地 要 因		死成住宅	記地域で	ごあり、 :	地域は	こ大	きな変動は	は認めら	られな	ìl 1.	
地格の等	標準地番号 公示価格		a. u	- 円/㎡	要 因			対象基準 1ない。	単地に影	/響を与	える。	よう	な、個別的	的要因0	D変動	加は、特に	認めら
前か	変動率 年間	-1.8	% 半年	間	% の												

NO	取引事		 所在及び地	歩歩7だに	「住民表示	取引時	粘百	地積		ī	画地	接面道		T ±	要交通	旃	 法令上の規
NO	例番号	-)等 	留业のに	正占权小	点	類 型	201員	(m²)	σ ,	形状	状況		設(が状況	אנו	制等
а	豊前7C	豊	前市				建付地	(ほり 方引	ぼ長 形	南西5 m 北東2 m	市道				(都)1住居 (70,200)
	- 1060	02										二方路					
b	豊前70		前市				更地			長	方形	南4.5 m	市道				(都)1住居
								()		西4 m					(70,180)
	- 1070	_										角地					
С	豊前 7 C	豊	前市				更地	() 台班	形	南東5 m 南4.5 m	市道				(都)工業 (70,200)
	- 1070	09										角地					
d	豊前7 C	豊	前市				底地	(ほ り 形	ぎ整	南西5 m	市道				(都) (60,200)
	- 106	50															
e																	
								()							
NO	- 取引(事情補	時点修	建付減	標準化	推	 定価格	地	域要	1	惟定標準備	E			D	査定価格
	(円)	/ m²)	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡)		比較			(円/㎡)
а	(,566	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		19,067	<u>10</u>	0 6.7]		16,33		路	C	0.0	16,300
b	()	100.03	[99.4]	100.03	100		19,007	_10			10,30	^	通・ 近	C	0.0	10,300
_	18	, 204	[100.0]	100	[/]	[103.0]		17,568	-	8.0]		16,26	~~~	境	C	0.0	16,300
C	14	, 078,	100 [100.0]	[99.0] 100	[/]	100 [97.0]		14,368	<u>10</u>	8.4]		16,25	53	ī地 		0.0	16,300
d	1.	, 455)	100	[99.2] 100	100	100 [100.0]		11 049				16.0		i政 ·の他		0.0	16,000
e	(,137	[100.0] 		100	100.0		11,048	_10	9.0] 0		16,0	12 7	U기만	[100.	-	16,000
				100		[]			[]	-	7 - 11 +44 -	1 +0		100		
NO	の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補止の内記	К					工地	ッ 要达	の比較の	内訳				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+4.0	環境	+10.0
		-0.08	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+1.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	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	0.0
		-0.07	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	:	0.0	L	
С	正常	% / 月	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	-15.0
		-0.17	画地	-3.0	├	0.0	その	· 他	0.0	行政		+1.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+4.0	環境	-35.0
		-0.07	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		+1.0	その他	 !	0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接	近	環境			街路		1	交通・			環境	
			└		¦行政		その			 行政		<u>-</u> Ḥ	その他			L	

														32.00	(> <)	_		0.00
(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	ı	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な均	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				11	上1友∪ (O価格 (円/㎡)	Pa	*した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比!	· 較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とす	⁻ る住宅地域であり、賃	賃貸市場が未成熟なため	か。			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 豊前(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	豊前市大字久松103-7	2909000497257-0000
2	豊前市大字久松103-8	2909000497258-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
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		

令和 7年 7月 25日提出 豊前(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額3,220,000 円1 ㎡当たりの価格16,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京地河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F) / T + 2 O 1 T + 3	工告(压+4)	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 i	鑑定評価額の決定		グ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 豊前	前市大字	公江 1 1	0 4番12	2					地 (㎡		195)	法·	令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の現	別 別	□の土地の۶	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(都 (60,		
	正方形 1:1	住宅 W 2		ぶ区国	一般住宅が 可整然とした は住宅地域		南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	豊前	松江750 m		(र-	の他)	
(2)	範囲	東 200	m、西	50 m、	南 70	m、北	330 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也		l		
近	標準的画地の形物	犬等	間口約	勺 14	m、 奥行	 約	14 m	、 規	模		200 n	ἀ程度、	形状〕	正方形	į	
隣 地 域	地域的特性	特記:高域事項:		整然とし	た住宅地	街 - 6 m 路 -	市道		交通 施設	1	公江駅	南方750 n	法令規制	1	基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				なく、今行 して行くす				ていく	ものと	予測で	する。豊前	市外延	部に存	すし、需	要は弱
	長有効使用の判定	戸建住宅							_ (対象基準 の個別的 因	隼地 ; 的要	ない				
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価		1	-,	円 / m²		_						
	~~	収益還元 原価法	达	収益価 ² 積算価 ²			/	円/㎡ 円/㎡								
		開発法			<u>ロ</u> こよる価格		/	円/㎡	_							
(6)市	万場の特性	的選好性	を有する いが、豊	者が中心 前松江馬	ふである。 。	人口の減! とする既!	少・高歯	∜化が進	んでま	うり、当	4地域/	司辺市町村/ 司辺での宅 り 土地 2 6	地開発領	手がな	く、需約	合傾向を
竹枝	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	地域内によって、	存し、ア	'パート領 を標準に	等の収益物(こ、前年価値	件は皆無	で、快通	質性を重	視する	5住宅地	対域では	範性が高い。 あるので収録 地の需給動回	益還元法	まは適	用しなが	いった。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較			内準	■ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m² [100	100	100	[] 100	1			祖			因	行政その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番豊前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個. 比 要 比:	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	集価格	内等积化	≝ 交通 ∠ 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -6.0 +10.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円/	. -	98.2]	100 [100.0]	100	[100		10	6,300	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		16,800		価 変 格 動	一般的要见	∃	いる。	住宅投	資は弱の	めの動	しているも きとなって	のの、[いる。			
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 標準地	衣標华地等		形状况要	要图	国 丿 認	ぬられ	ない。			成住宅地域				
の等前か		-1.8	% 半年間	円/㎡ 引	型 因 % の	要 因	1 7	象基準 ない。	地に影	響を与;	えるよ	うな、個別	的要因の	の変動	は、特に	:認めら

- 3

宅地-2

10 a	取引事																
a	例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地形状	接面道状況	5路の	設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
	豊前 7 C	豊	前市				建付地	(ぼ長 形	南西5 m 北東2 m					(都)1住居 (70,200)
	- 106	02										二方路					
b	豊前7 C	豊	前市				更地	((長	方形	南4.5 m 西4 m	市道				(都)1住居 (70,180)
	- 107	03										角地					
С	豊前70	豊	前市				更地	() 台	形	南東5 m 南4.5 m 角地					(都)工業 (70,200)
	- 107																
d	豊前7 C		前市				更地	()) 方	ぼ長 形	北4.7 m	市道				(都)工業 (60,200)
e	- 107	10												+			
	_							()							
10	取引(価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(└──── 定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		↓ 推定標準値 (円/㎡)	西)	個別的比較	内要因σ		査定価格 (円/㎡)
a (()	100	[99.4]	100	100			_10					5路	0	.0	
b (19	9,566	[100.0]	100	100.0]	100		19,067	10	4.7] 0	l	16,62		を通・ 接近	0	.0	16,600
	18	3,204	[100.0]	100	[/]	[103.0]		17,568		6.9]	l	16,4		環境	0	0.0	16,400
c (() 1,078	100 [100.0]	[99.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [97.0]		14,368	10	0 7.4]	1	16,4		画地	0	0.0	16,400
d ()	100.03	[99.5]	100	100		14,500	_10		1	10,4	1	 	0	0.0	10,400
		2,332	[100.0]	100	[/]	[100.0]		12,270		6.5]	l	18,4	51 -	その他		.0	18,500
e (()	100 []	100	<u>100</u> []	[]			<u>10</u>	<u>0 </u>	1				[100 .	0]	
	ア事情の内容		対標準化								_	の比較の	内訳				
a .	正常	%/月	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	+17.0
		-0.08		+2.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	 В	0.0	L	
b .	正常	% / 月	街路		 ┌交通・接		環境			街路		-2.0			+3.0	環境	+7.0
		-0.07	7 画地		 行政		その			 行政	 :	-1.0			0.0	L	
c .	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		- 1			-3.0	環境	-9.0
		-0.17	7 画地		 行政		その			 行政	 :	i	 その他		0.0	L	
d .	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- 1			-3.0	環境	-30.0
		-0.17	, 一 画地		- - - - 行政		その		-	 行政	 :	i	その化		0.0	<u>.</u>	
e		%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・			環境	·
			画地				その	 他		 行政		 	 その他	 b		<u>.</u>	
-	上準価格法	+ = ~	<u> </u>		1		I					i	(LLV#	価格:			6,500 円 / ㎡)

															±133	(-1-)			00 -
(2)	積算価格算	拿定内	訳																
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	R	死成	市街地のた	こめ										
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	合(の価格											
ì	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番	Î									
313	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費	m²)	標	準化補	Œ	時点傾	多正	道	延後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							_ [100]		10	100			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 の価格		与効宅地化 余した価格		地	域要因	の比	個別的 比較	勺要因(カ 再	調達原	京価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/	m²)							(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	_	100		10]			
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格		•		P.] / m²		·		
内記	沢							·											
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準	化補正					月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用								% / 月
地址	域要因の比	較		街路	3	交	通	・接近		環境			行团	女			その他	ļ	

(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				
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.])	(r-g)
法						()		(
	ID → /≖+⁄2							%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とす	る住宅地域であり、負	賃貸市場が未成熟なため	ò.			

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 豊前(県) - 3 宅地-7

T 1135/		
N o	所在及び地番	不動産ID
1	豊前市大字松江1104-12	2909000543312-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 豊前(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額2,630,000 円1 m³当たりの価格13,400 円 / m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	△和 7年 7日 4日	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに豊前	市大字大	村11	番10						地 (mُ	積) (196	注	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	i道路 <i>0</i>	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(者 (60	ß) ,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		般住宅	農地に囲きが建ち並ぶよる住宅地	ぶ小規模	北東6 市道	m		水道	宇島	2.6 km		(7	: の他)	
(2)	範囲	東 100 n	n、西	120 m、	南 150	m、北	150 m	標準	隼的使用	用 戸建	建住宅地					
近 隣 -	標準的画地の形	伏等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	13 m	、 刦	見模		200 n	i程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性		市郊外の	D住宅地	域	街 6 m	市道		交通					1	象基準地	と同じ
-		事項				路			施設	:			規制	1		
	地域要因の将 来予測	地域要因は要は弱くは								いくも	のと ⁻	予測する。/	割辺にⅠ	は農:	地も広が	り、需
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	也						` ´	対象基準 の個別的 因		ない				
, ,	監定評価の手法 (注席	取引事例と	比較法	1	3,400	円/m										
O.)適用	収益還元法					/	円/n								
		原価法		/	円/n											
		開発法 開発法による価格						円/n		+	- 77 - 10		7 th + 1	のうち 当地域に対		
(6)∄	5場の特性	的選好性を有する者が中心である。 つかみ難いが、当地域周辺には農地 0㎡程度の中古物件で、総額500						や化が) 地域で、	進んでる 豊前で	おり、当 市中心市	地域	周辺での宅 5	也開発等	うがた	よく、需約	合傾向を
· 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	地域内に存	の収益物質	件は皆無	で、快i	9性を	重視する	る住宅地	域で	節性が高い。 あるので収記 地の需給動向	金還元法	計は通	囲しなれ	いった。		
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	! 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内質	■ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		-	1	100	100	- r	1			i i			因	行政	
格し をた	△ 小 □ 1 □	円 / r	\vec{n} $\frac{1}{1}$		[]	[]	- L 100)				E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番豊前(県)	号		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	· 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +5.0 +21.0
基の 準検		■ 地の価格 ,000 円/r	. I—	98.2]	100	100	[100		1	3,300	Ř I	E 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 ら 前年標準価格	の検討	13,600		価 変	一般的	·	(築の紙				その他 [しているもの]きとなって[]復の	パースに	は鈍化し
象標基準 準価	・2 基準地 である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点) 桁 割 形 状			1 1		別辺に れない		⊁られるI	既成住	宅地域であ	り、地域	或にメ	さな変動	加は認め	
地格 の等 前か	公示価格	-1.5 %	- 円/㎡ 因				│				加は、特に	認めら				
	~		1	•	1 1 2	1										

豊前(県) - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	σ	画地 形状	接面道 状況	路の	主要3 設の状	で通道	施	法令上の規 制等
a	豊前 7 C	豊富	前市				底地	((ほ) 形	 ぼ整	南西5 mī					(都) (60,200)
	- 106										,,	+					
b	豊前70		前市				更地	() 形	ぼ台	南西10 ㎡	巾迫				(都) (60,200)
c	- 106 豊前7C	_	前市				更地	(ほ)方	ぼ長 形	西7.6 메	県道				(都) (60,200)
	- 107	01						,									
d	豊前7G		前市				建付 地	(ほ) 形	ぼ台	北東2.6	m道路			((都) (60,200)
_	- 107	02															
е	_							()							
NO	取引作(円	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(定価格 円 / ㎡)		 !域要 !比較		│ 惟定標準個 (円/㎡)		國別的要 比較	因の)	査定価格 (円/㎡)
а	1.	, 455) , 137	100 [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		11,048	10	00 3.2]		13,27	街路		0	0.0	13,30
b	(, 137	100.03	[99.3]	100	100.03		11,040	_10			13,21	9 交i 接i		0	0.0	13,30
	11	,574	[100.0]	100	[/]	-		11,493		4.7]		13,56	i9 環均	竟	0	0.0	13,60
С	(9) 9,503	<u>100</u> [100.0]	[98.3] 100	100 [/]	100 [90.0]		10,379	<u>10</u>	<u>)0 </u>		13,37	画 [‡] '5	_		0.0	13,40
d	()	100	[98.5]	100	100		0.704	10			40.04	行			0.0	40.00
e	(2,621	100	100	[100.0] 100	[98.0]		8,781	10	6.3] 00		13,24	4 7 0		00.	0.0	13,20
	`			100		[]			[]					100		
10	ア事情 の内容			補正の内記	R					工地:	域要因	の比較の	为訳				
a	正常	% / 月		0.0	文通・排		環境		0.0	街路			 交通・指 		5.0	環境	-20.
		-0.07	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	 6.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	链 0	.0	環境	-17.
		-0.07	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	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	5近 -3	.0	環境	-20.
		-0.17	画地	-10.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0	.0	L	
d	その他	% / 月	街路		 交通・排		環境		0.0	街路		1	交通・指		.0	環境	-28.
		-0.17		 -2.0	¦行政		その			行政	. – – -		 その他			L	
e		% / 月	街路		 交通・排		環境			街路		1	交通・指			環境	
			 画地				その	 他		 行政		<u> </u>	 その他			L	

(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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化™ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

(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											
_	総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回り 純収益 純収益 (円)														
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)) (r-g)								
法						()	()								
	収益価格		円 (円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とす 	⁻ る住宅地域であり、貸	賃貸市場が未成熟なため	か 。										

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 豊前(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	豊前市大字大村11-10	2909000466185-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 豊前(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
豊前(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4,650,000 円1 ㎡当たりの価格22,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
'		()	11.13 MIH	価	<u>倍率種別</u>	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 豊前市大字	八屋 1 7	98番37	7					地積 (㎡)	(205	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の扱況	見 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 RC2		一般住宅が 住宅地域	建ち並	西4.2 巾	l	1.	水道、 下水	宇島550) m		(その他) (60.168)
(2)	 範囲	東 140 m、西	120 m	南 100 r	n dr	170 m	煙淮	 的使用	日建	住宅地			(00, 108)
近	 標準的画地の形料	,			···、·································	17 m.	規札			立。 200 ㎡程		形状 長	 長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない			街 4.		.,,,,		- 宇島駅	(南方550			対象基準地と同じ
_	地域要因の将 来予測				 5街地内(月確な				┷━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━	└────────────────────────────────────
. , .	そう そうな とうない とうしゅ とうしゅ かいま とうしゅ かいま とうしゅ とうしゅ とう	戸建住宅地						0	対象基準 の個別的 因	^{≛地} なし り要	. 1		
` ′	経定評価の手法 (済品	取引事例比較法	比準価格		2:	2,700			_				
U.	適用	収益還元法	収益価格	-			円/㎡	4					
		原価法	積算価格	-			円 / ㎡						
		開発法		よる価格			円/㎡	<u> </u>					
(6)∄	5場の特性	する豊前市及び見	京築地区内 D人口減少	の居住者で 継続の影響	である。う 響を受け、	丘隣地域 住宅地	は、中 価格は	心市街緩やか	弛に比 ∖な下落	較的近 [、] 傾向が約	く、公共利 売いている	J便施設 。取引	注要都市部等に通勤 等の接近性も良好で の中心価格帯は、規 円である。
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	行い試算した。』	双益価格に €の取引事	ついては、	地域内1 の価格判況	こアパ ー 定の基礎	ト等のとし、	賃貸物 市場参	がない 加者の	く賃貸す視点に対	市場が未成 とった実証	対熱のた	等の補修正を適正に め、試算できなかっ い比準価格を重視し
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	要因のの			内 準 交通訳 化 環境			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[100	1			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	「価格」	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100	100	100	[100]			補 正 <u>-</u>	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	の	の検討 22,900 通地点(代表標準地等	価 変 ぬ 動	(一般的 要 因	市見 近	えない。 隣地域I	よってはおおいます。	て、不動地内の個	型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型	が続き、景 についても であり、台	も低調傾 生活上の	 DIIでも回復の兆しが 傾向が続いている。 D利便性は高いが、人	
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	-0.9 % 半年	- 円/㎡ 	成 況 要 因 の	数	³ / 5							見られない。

豊前(県) - 5 宅地-2

•	政界 叫作	开汇	ושנין										<u> </u>	.削(乐)	- 5	七地-2
(1)	比準価格算	拿定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 状	接面道状況		主要交通が 設の状況	施	法令上の規 制等
а	行橋 7 K	行	喬市				建付地	()	長方	形	北4.5 m	市道			(都)1中専 60,180)
	- 2125	9														
b	行橋7C	行材	喬市				更地	()	ほぼ 形	整	西6 m道 南9 m 準角地	路			(都)1中専 70,200)
_	- 1011		<u> </u>				7#1/→			1717	·=	西4.5 m	士送			· ≠7 \
С	行橋7C		喬市				地地	()	ほぼ 方形		<u>М</u> 4.5 Ш	中追			〔都) 70,200)
اہ	- 1010		<u> </u>				ᆂᅹ			华山	. ^-/-	# 4.5	+,*			/ ±77 \
d	行橋7C		喬市				更地	()	袋地	诗	西4.5 m	中追			(都) 70,200)
<u>е</u>	- 2055 行橋7C		 喬市				建付			ほぼ	整	北西6 m	市道			〔都)
	- 1050		1-9-1-				地	()	形						70,200)
NO	取引個(円/	i格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		建定標準位置 (円 / ㎡)		別的要因 <i>の</i> 較)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			_100				街路	0	.0	
b	22,	365	100.0]	100	100.0]	[100.0]		22,365	100			23,0	57 交通 接近	. 0	.0	23,100
	21,	172	[100.0]	100.7	[/]			23,225	[104			22,3		0	.0 _	22,300
С	() 074	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100 [100.0]		26 170	100			22.00	画地	0	.0	22,000
d	()	100.03	[101.0]	100.0]	100.03		26,178	100			22,86	行政	0	.0	22,900
	17,	210	[100.0]	100	[/]	[85.0]		20,450	[90			22,69	97 そ の		.0	22,700
е	1,	940)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		19,940	100 [88) i.1]		22,6	33	[100. 0	<u>ס</u> _]	22,600
NO		 7月率	ウ標準化	補正の内記		[1.0010]		,			要因	の比較の				
а	正常 9	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	;	0.0			0.0	交通・接続	丘 -3.0	環境	0.0
		0.00	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 9	5/月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	近 0.0	環境	;	0.0	 封路		+3.0	交通・接続	년 -1.0	環境	+2.0
	+	0.10	画地	 -8.2	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 亍政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常 9	5/月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境			<u></u> 封路			交通・接続		環境	+18.0
		0.05					その			 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常 9	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	 封路			交通・接対		環境	-9.0
		0.10			 行政		その			 行政		i	 その他		L	-9.U
e	正常 9	5/日	街路		交通・接		環境		0.0	5路 野路		1	交通・接続	0.0 赶 -6.0	環境	
_		0.00					. L			51四 行政		L	· スパージ その他			-9.0
				0.0	¦行政 '	0.0	¦その	16	0.0	איי ר		1		0.0		
オ	北準価格決	定のヨ	里由										〔比準価格	፤ :	22	2,700 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原促	話法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地内	 の住宅	地であり、	再詞	調達原個	iの把握	が困難な	ため。		
(2)	-2 造成		内等に存	し原化	西法の適用が	可能力	よ場合(の価格									
;	造成事例番	号				-		所在及	び地番	•							
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ē	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	ž	造成工事費 (円/n	n³)	標準1	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>	0]	<u>L</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		■効宅地化準 除した価格	をで	地域	要因の比	」 個別的 比較	的要因(か 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	n)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>	<u>0</u>]]		
;	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡		•	
内	沢							'									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	浦正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	Ş		交通	・接近	_	環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)			
	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			5る。当該地域内の建物 は賃料水準を把握するこ			

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 豊前(県) - 5 宅地-7

		(2)()
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	豊前市大字八屋1798番37	2909000474586-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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		

令和 7年 7月 25日提出 豊前(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

 鑑定評価額
 31,900,000 円 1 ㎡当たりの価格
 22,800 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
	A 47 - 47 - 17 . 17	/ = \ /#\h = /#\	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	の年刊の女	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 豊前市	大字塔田 6 4	0番1外					地積 (㎡)	1	,399	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用 況	用の現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近位	な交通施 の状況	設との	(都) 準住居 (60,200)
	台形 1:1.2	店舗 W 1	一般包	品いに店舗、 注宅等が混存 美地域		北東23 m 国道		水道、下水	宇島2.7	km		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、	西 220 m、	南 20	m、北	100 m †	標準的使	用【低層	店舗地			
近四	標準的画地の形物	大等 間	口 約 30	m、 奥行	亍 約	33 m、	規模	1,	000 ㎡程	度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記 幹線国	国道沿線の路線	商業地域	街 23	m国道	交通施設		界 南方2	.7 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測		大きな変化は は下落傾向で		└──└ 後も当分³			ていくも	のと予測	リする。!	車両通行	」 行量は多いが、需要
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 ない り要	1		
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較 収益還元法	校法 比準価 収益価			3,400 円 5,600 円		Д				
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²					
		開発法		による価格	-		/ m²					
(6)市	万場の特性	る。近時、旨	当地域にドラッ 通より、車両2	ッグストア	(店舗面和	責1570	. 6 7 m ²) が出店	し、繁華	性が増し	した感か	養者,医療法人等であ がある。東九州自動車 いとなる価格帯が見出
育	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	は、純収益を れるが、土地	を資本還元し ⁷ 地建物価格に9	て求めてお 見合う賃料	リ理論的な 水準が形成	な価格であり 成されており	り、還元 らず収益	利回り等 価格は低	の指標に 位に試算	こついてき	も規範性 本件に	動格である。収益価格 性が高いものと考えら こおいては、市場性を ひとおり決定した。
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	[]	-		補正る	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		り の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[<u>]</u>			補 正 そ	画地 行政 - - - - - の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標· 基準:	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共	23 通地点(代表標	3,300 円/㎡ 準地等と同一地	価 変格 動形 状		₹ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	5。個人)	肖費は、		ているもの	にある。	 現復のペースは鈍化し
準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成 宏]						D変動は、特に認めら
の等	変動率 年間	-2.1 %		因 % の	要因	ا حاسصات						

VO	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道	路の 主	三要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	吉富7(上郡吉富町				更地	(,	ほぼ) 形	 f台	北西7.5 東4.5 m 南2.5 m 三方路	m県道			(都)1住居 70,200)
b	- 110		上郡上毛町				建付地	1	,	不整	野	南西11 m	県道			基都計 70,200)
	- 106	602					_	(,							,
c	豊前70	豊	前市				建付地	(,	ほぼ 方形	長	北8 m市道	Í			(都)1住居 60,200)
	- 107	704														
d	豊前70	豊	前市				建付 地	(,	ほぼ) 形	台	東16 m県	道			(都)1住居 60,200)
	- 207	750														
e								(,)						
10		 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較		 佳定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[99.6]	100	100		00.004				00.00	街路	0	.0	00.400
 b	(9,500	100.0]	100	100	100		20,231	100	_		23,38	8 交通・ 接近	0	.0	23,400
	1	1,238	[100.0]	100	[100.0]	_		12,321	[60	_		20,53	5 環境	0	.0	20,500
С	(1:) 3,337	100 [50.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		26,461				23,60	画地	0	.0	23,600
d	()	100	[98.0]	100	100		07.000	100			22 42	行政		.0	00.404
e	(1,174	[100.0] 	100	[80.0] 	[95.0]		27,303	100	_		23,43	6 その他	[100. (.0 <u>D</u>]	23,400
NO.	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		<u> </u>			:		要因	の比較のア	 り訳	100		
a	正常	% / 月		0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接近	+7.0	環境	-14.0
		-0.08	画地	-4.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	-40.0
		-0.07	画地	-9.7	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
c	売急ぎ	%/月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+7.0	環境	+8.0
		-0.07	画地	0.0	└	0.0	その	· · 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	 交通・排	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	+6.0	環境	+11.0
		-0.18	画地	 -5.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
							1									
e		%/月	街路		交通・持	接近	環境		1	街路		3	交通・接近		環境	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	I	既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能なり	場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		E後σ	費用の補修)価格 〔円 / ㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的 比較	的要因₫	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)]		00		
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各	3	交通・	接近		環境			行政			その他	Į.

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.0 0.4) (0.9790) 5,323,230 1,187,000 3,334,590 801,640 4,136,230 3.6 % 784,806 収益価格 15,600 円/㎡) 21,800,167 円 (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

(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	閉発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の物	 大況														
		用	途		建築	面積		(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗	ħ						300	.00	S	1 F	•					300.00	
2	法上の規	制等															
用道	赴地域等		基準建蔽	率等	指定容和	債率	基準	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
(≇	阝) 準住			60 %		200 %		200 %		1,399 m²	22	.0 mx 3	27 0 m	前面道路:	国道	23	3.0 m
(T)	1000年任	占		00 90		200 %		200 %	L	1,399 111	32	.U IIIX 、	07.0 111	特定道路ま	での距離	∄:	m
想	思定建物の)概要	一棟貸店	5舗を2	想定。					有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	のため。			
(3)	-3 総収益	益算出内	引訳														
	階層	用货	È	床面	ī積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	イ たり月額 料	F	翻支払賃	料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	o権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
					300.00	100.0		300.00		1,500		450	,000	4.0	0	1,800	,000
1	~ 1				000.00	100.0				1,000		100	,000	2.0	0	900	0,000
	~																
	~																
	~																
	~												<u></u>				
					200.00	100.0		200.00				450	000			1,800	0,000
	計				300.00	100.0		300.00				450	,000			900	0,000
	F額支払賃										000	円 x 12				5,400,00	00 円
	共益費(管	-		_						m² ×			12ケ月	=			0円
			の算出根拠				共益	質を別途		る慣行がな	よしりた				=		0 円
			車場使用# 根拠、金8				伊証	全等に ト		台 × されており) ≢.	台×12 + ト l . か l					0円
	≧室等によ			# <i>)</i>			小皿		100,000		/\ n	5.0					0 1 1
			(%) + (x 空	室率B((%))	+	-,		··· 円×			% =			270,00	00 円
L)	人上計	+ a+														5,130,00	00 円
伢	R証金等の)運用益	益(空室損失	夫考慮 征				1,800,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		17,10	00 円
楮	重利金等 <i>0</i>	運用記	益及び償却	額(空室	室損失考	慮後)		償却 ^会 900,	₹数(000 円 ×	5 £ 95	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2060 =		176,13	30 円
そ	の他の収ん	入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	:	%	×		% =			0 円
	総収益		+ +						•	23,230 円		(3,805	円/㎡)		
Ť			月額支払)内は支持	1	1467 Int. 1	±æ	# X# F	± +	-	+ * + . •	1.甘油叶	5任业
NO	事例番	下	事例の 実質賃料 (円/	}	事情神 正	イン では 一 正	点修	標準化 補正	差修正		或要 比較	基準[] 格差修[]		定実質賃料 []/㎡)	基华巧	也基準階(り負科
а	_		()	<u>100</u>]	100	<u>100</u>	<u>100</u>]	<u>100</u>	_		対象基準月額実	■階の 質賃料 1,557 F	円/㎡
b)				<u>100</u> []	100)]	100			月額支 (払賃料 1,500「	
С					<u>100</u>			<u>100</u>	<u>100</u>)]	100			基準階	1 F	В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		276,500 円	9	55,300,000 x 0.5	%	
維持管理費		162,000 P	9	5,400,000 × 3.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ. * Π	土地	223,200 円	9 :	査定額		
公租公課	建物	414,700 P	9	55,300,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		55,300 P	9	55,300,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		55,300 F	9	55,300,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	9			
総費用						
~		1,187,000 円	9 ((848 円/㎡)	(経費率	22.3 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 %		g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %		n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %		n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年		:未収入期間を考慮した修正率	(0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		55,300,000 円			設計監理	
				179,000 円 / m ² x 300.00 n 躯体部分 仕上部分	ıx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0603			+ 0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,334,590 円 2,384 円/㎡	,			
(3)-8 土地に帰属する純収益			<u> </u>			
総収益					5,323,230	円
総費用					1,187,000	円
純収益 -			+		4,136,230	円
建物等に帰属する純収益			\dagger		3,334,590	円
土地に帰属する純収益 -					801,640	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		+		784,806	
×				(561	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %				
		21,800,167 円		(15,600	円 / m²

4 不動産ID 豊前(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	豊前市大字塔田 6 4 0 - 1	2909000485997-0000
2	豊前市大字塔田 6 4 1	2909000485999-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 豊前(県) 9-1 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
豊前(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額 54,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,150 円/㎡ 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-	A10 7 7 7 7 4 0	/ Γ) (亜+2 の 延*五	工学体技	W/V	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 豊前市大	字字島76	番26					地積 (㎡)	6,	621	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	1の土地の利	利用の状	接面道路(道路の状況 供給 処理施 設状況			な交通施設 の状況	足との	(都) 工業 (60,200)
	台形 1:1	工場		模の工場、 等が建ち並 域		南10 m 市道		水道	宇島1.	km		(その他)
(2)	範囲	東 400 m、西	400 m、	南 0 r	n、北	300 m 標	準的使用	用 工場	・倉庫	事務所地	ļ	
近隣	標準的画地の形料	標準的画地の形状等間口			f 約	80 m、 🗦	規模	6,0	000 ㎡程	度、	形状 🖡	長方形
地域	地域的特性	特記 特にない			街 10	m市道	交通	宇島馬	R北東方 [·]	1.1 km	法令	対象基準地と同じ
以		事項			路		施設	 			規制	1
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、「る。地価につい										惟移すると推測され される。
(3)昰	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	工場・倉庫・	事務所地					対象基準 の個別的 因		犬		0.0
1 ` ′	鑑定評価の手法 NATE	取引事例比較法	比準価格	54 8,150 円/㎡								
")適用	収益還元法	収益価格		/ 円/m²							
		原価法	積算価格			/ 円/1						
(2)	-18 - 4+ 1/1	開発法		こよる価格	て 目 由 /	/ 円/1		7 mm	<u> </u>	3 th to th to		の生じ生光明を大きな
(6) [5場の特性	とする法人事業	者である。 続いている	全国的なこ	□業地需望 ⊃いては、	要の高まりの 米国の関税	影響を登政策の影響を	受け、市 影響が懸	内の工業	業地に対す る。工業地	る需要 の価格	列の製造業関連を主体 記については、比較的 3水準は、取引の目的 である。
 ` ^ 木	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	算した。収益価	格について 賃貸市場が	は、近隣 ^は ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	也域が自 こめ、収記	用の中小規模 益還元法の適	の工場が用はでき	ひで倉庫 なかっ	等を主作 た。よ	本とするエ って、不動	業地均 産取引	が終正を適正に行い試 であり、建物賃貸借 の需要に立脚した実 り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	/ m 1	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた		円 / m²	[]	100	100	[]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	地の価格円/㎡	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	1 計分 甘 生止		.50	.]			<u>÷</u> ±∧ //. ¬			その他	1 <i>=</i>	
(10) 対年 象標		8,1	価 変 格 動	要医							Oいても回復の兆しが 傾向が続いている。 	
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	(等と同一地) -	形状成況	地 域要 医							也需要は安定した状況 「懸念される。
地格の等がかかり	公示価格	0.0 % 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的		の個別性	に影響で	を及ぼす	要因の変化	とは特に	こ見られない。
נו הם	文 到 平 十 日	0.0 /0 +-	LIEN	,u u								

豊前(県) 9-1 宅地-2

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	i の	画地 形状	接面道状況	箟路の	設(要交通	施	法令上の規 制等
a	田川07	СШ	川市				更地	((不)	整形	北17 m市	5道				〔都) 70,200)
	- 1010																
b	古賀7C		賀市				更地	()	整形	北3.3 m	市道				≛都計 60,200)
c	- 11C 那珂川 7		 珂川市				更地			(31)	ぎ整	北東6.5	m私谊	1		+	
·	- 21		- 1711113				ی در	()形	<u>от</u>	40,000		-			60,200)
d	久留米7		 留米市				建付 地	() 形	ぎ整	北4 m市	 道				〔都) 70,200)
	- 2	24															
e	_							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)		 域要 比較		│ 推定標準値 (円/㎡)		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	 的要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	() ,049	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [85.5]		7 075	10	0 6.9]		0.4			(0.0	0.44
b	(,049	100.0	[101.5]	100	100		7,075	_10			8,1		交通・ 妾近	(0.0	8,14
	9	,813	[100.0]	100	[/]	-		10,585		7.2]		8,3	22 3	環境	(0.0	8,32
c	9	,500	100 [100.0]	[99.9] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		9,491	<u>10</u> [11	0 6.2]		8,1	68	画地		0.0	8,17
d	()	100	[99.5]	100	100		7 101	_10					行政		0.0	0.44
e	(,519)	100.0]	100 []	100.0]	[100.0]		7,481	10	2.2]		8,1	14	その他	[100.	0.0 0.1	8,11
		1		100		[]]]					100		
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地均	域要因	目の比較の	内訳				
а	正常 9		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		-5.0	街路		+4.0	交通	・接近	-5.0	環境	-12.
		0.00	画地	-10.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その何	 也	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通	・接近	-3.0	環境	+38.
	-	+0.25	画地	-5.9	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その作	 也	0.0	L	
c	正常 9	% / 月	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	+26.
		-0.03		0.0	 行政		その		0.0	行政		-2.0	 そのf	 也	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境		0.0	街路				・接近	-3.0	環境	0.0
		-0.08	画地				その			 行政		0.0			0.0	L	
e	g	% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境			街路		-		・接近		環境	
			 画地		¦行政		その	 (H)		 行政		l	その行	 Њ		<u>_</u>	

											(/		
(2)積算価格算定内]訳												
(2)-1 原価法か	(適用できな	い場	合その理由	既	既成市街地内の工業地であり、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	丁能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及7	び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	E	時点修正	素地 の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点値	爹正	修正	工事費の補 後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	10]		
付帯費用	標準化剤	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 ∶した価格		地域要因の比 較	比 個別的 比較	り要因の	再調	達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/n	n³)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正	[] /	100	·		積算価格 円/㎡							
内訳													
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月翌	率変動 率	付帯	標準化補正			月	率変動率
	% / 月 ;	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	:	街路		交通	・接近		環境		行政		そ(か他	

(3)	収益価格算定内訳											
(3)	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											
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り				
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)				
法						()	()				
								%				
	収益価格		円 (円/㎡)								
	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			が倉庫等が多い工業地域 元法は適用できなかった		建物は見受けら	られない	l. L				

(4)開発法	4)開発法による価格算定内訳								
(4)-1 開	発法の適用	する し	っない 開	昇発法を適用する場合(の理由				
収入の	D現価の総和	支出の現価	の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)	
開発法に	こよる価格			円 (円/㎡)				

4 不動産ID 豊前(県) 9 - 1 宅地-7

T 1139		7.±±±.
N o	所在及び地番	不動産ID 2909000461420-0000
2	豊前市大字宇島76番26	2909000461420-0000
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		