

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 m ² 当たりの価格	16,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊前市大字千束 1 5 1 番 2					地積 (㎡)	593 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地の利用の状 況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 2 低専 (60,100)				
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅のほ かに農地が見られる住宅 地域		北西4.7 m 市道	水道、 下水	宇島2.5 km		(その他)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、		奥行 約 25 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記	特にない			街	4 . 7 m市道		交通	宇島駅南方2.5 km		法令	対象基準地と同じ
		事項				路			施設			規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ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		基準価格 16,700 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡										
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、豊前市及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、豊前市に地縁の関係を有する豊前市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位置に所在し、最寄り駅への接近性をはじめ公共利便施設への接近性等においてやや劣るため、住宅地の需要は低迷が続いている。価格水準については、当該地域の住宅地需要者が主に豊前市の地縁の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	基準価格については、豊前市内及び京築地区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、当該地域が持ち家を主体とする地域であり、アパート等の賃貸物件が少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基準価格を重視して、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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 補正 交通 画地 環境 行政 画地 その他 行政 その他		地 域 要 因 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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 補正 交通 画地 環境 行政 画地 その他		地 域 要 因 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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的 要 因)	市内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。							
	- 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 基準地番号												
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間	-1.8 %									半年間	%
					(地 域 要 因)	背後に農地も見られる郊外の住宅地域である。市街地からやや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)	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	豊前7C - 10703	豊前市		更地	()	長方形	南4.5 m市道 西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,180)	
b	豊前7C - 10602	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北東2 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)	
c	行橋7C - 11226	行橋市		建付地	()	不整形	東6 m市道 北6 m 角地		(都) (80,200)	
d	行橋7C - 10115	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 18,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,568	$\frac{100}{[106.1]}$	16,558	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	16,600
b	() 19,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,067	$\frac{100}{[113.5]}$	16,799		16,800
c	() 16,318	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	16,334	$\frac{100}{[99.7]}$	16,383		16,400
d	() 17,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,839	$\frac{100}{[105.1]}$	16,973		17,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.07	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成住宅地域内の住宅地であり、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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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		近隣地域は、郊外の既成住宅地域である。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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

豊前(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	豊前市大字千束 1 5 1 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		
47		
48		
49		
50		
備考		

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)路線価	[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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊前市大字久松 1 0 3 番 7 外					地積 (㎡)	264 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)				
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる小規模開発による住宅地域		北東4 m 市道	水道	三毛門1.2 km		(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 13 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 既成住宅地域		街路 4 m市道		交通施設	三毛門駅 西方1.2 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	人口減少、高齢化が進み、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,300 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡											
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊前市及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町村居住者のうち、当地域に地縁的選好性を有する者が中心である。人口の減少・高齢化が進んでおり、当地域周辺での宅地開発等がなく、需給傾向をつかみ難いが、豊前市中心市街地から離れており、需要は弱い。土地 2 6 0 ㎡程度の中古物件で、総額 5 0 0 万円前後が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、現実的な価格で規範性が高い。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定から基準地検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	豊前(県) - 1												
	前年指定基準地の価格 17,000 円 / ㎡		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	16,200						
(10) 対年対象標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,600 円 / ㎡			価格変動要因の	〈一般的要因〉	京築の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。住宅投資は弱めの動きとなっている。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。						
	変動率 年間 -1.8 % 半年間 %						〈個別的要因〉	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	豊前7C - 10602	豊前市				建付地	()	ほぼ長方形	南西5㎡市道 北東2㎡ 二方路		(都)1住居 (70,200)
b	豊前7C - 10703	豊前市				更地	()	長方形	南4.5㎡市道 西4㎡ 角地		(都)1住居 (70,180)
c	豊前7C - 10709	豊前市				更地	()	台形	南東5㎡市道 南4.5㎡ 角地		(都)工業 (70,200)
d	豊前7C - 10650	豊前市				底地	()	ほぼ整形	南西5㎡市道		(都) (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 19,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,067	$\frac{100}{[116.7]}$	16,338	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	16,300	
b	() 18,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,568	$\frac{100}{[108.0]}$	16,267		16,300	
c	() 14,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,368	$\frac{100}{[88.4]}$	16,253		16,300	
d	() 4,455 11,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,048	$\frac{100}{[69.0]}$	16,012		16,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 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 -0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0			
d	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -35.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,300円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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、賃貸市場が未成熟なため。						

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

豊前(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	豊前市大字久松 1 0 3 - 7	2909000497257-0000
2	豊前市大字久松 1 0 3 - 8	2909000497258-0000
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		

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) 路線 価	[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		路線価又は倍率	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊前市大字松江 1 1 0 4 番 1 2					地積 (㎡)	195 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした高台の閑静な住宅地域		南6 m 市道	水道、ガス、 下水	豊前松江750 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 70 m、北 330 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	高台の区画整然とした住宅地域		街路 6 m市道		交通施設	豊前松江駅 南方750 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。豊前市外延部に存し、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 16,500 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は豊前市及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町村居住者のうち、当地域に地縁的選好性を有する者が中心である。人口の減少・高齢化が進んでおり、当地域周辺での宅地開発等がなく、需給傾向をつかみ難いが、豊前松江駅を最寄駅とする既成住宅地域であるため需要は弱い。土地 2 6 0 ㎡程度の中古物件で、総額 5 0 0 万円前後が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、現実的な価格で規範性が高い。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定から基準地検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	豊前(県) - 1										
	前年指定基準地の価格 17,000 円/㎡		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [102.4]	[100.0] 100	16,300				
(10) 対年対象標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,800 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	京築の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。住宅投資は弱めの動きとなっている。					
	- 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				〔地域要因〕	豊前松江駅を最寄駅とする既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。					
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					
	変動率	年間	-1.8 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	豊前7C - 10602	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5m市道 北東2m 二方路		(都)1住居 (70,200)	
b	豊前7C - 10703	豊前市		更地	()	長方形	南4.5m市道 西4m 角地		(都)1住居 (70,180)	
c	豊前7C - 10709	豊前市		更地	()	台形	南東5m市道 南4.5m 角地		(都)工業 (70,200)	
d	豊前7C - 10710	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	北4.7m市道		(都)工業 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 19,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,067	$\frac{100}{[114.7]}$	16,623	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	16,600
b	() 18,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,568	$\frac{100}{[106.9]}$	16,434		16,400
c	() 14,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,368	$\frac{100}{[87.4]}$	16,439		16,400
d	() 12,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,270	$\frac{100}{[66.5]}$	18,451		18,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 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 -0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +17.0		
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -9.0		
d	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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、賃貸市場が未成熟なため。						

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

豊前(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	豊前市大字松江 1 1 0 4 - 1 2	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		

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)路線価	[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	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊前市大字大村 1 1 番 1 0					地積 (㎡)		196 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			(都) (60,200)		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	周囲を農地に囲まれた一般住宅が建ち並び小規模開発による住宅地域		北東6 m 市道		水道	宇島2.6 km			(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 120 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	豊前市郊外の住宅地域		街路 6 m市道		交通施設	宇島駅 南西方2.6 km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。周辺には農地も広がり、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。										
(3)最も有効使用の判定		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		基準価格 13,400 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		同一需給圏は豊前市及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町村居住者のうち、当地域に地縁的選好性を有する者が中心である。人口の減少・高齢化が進んでおり、当地域周辺での宅地開発等がなく、需給傾向をつかみ難いが、当地域周辺には農地もみられる住宅地域で、豊前市中心市街地から離れており、需要は弱い。土地 2 6 0 ㎡程度の中古物件で、総額 5 0 0 万円前後が需要の中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、現実的な価格で規範性が高い。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、基準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	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	
	豊前(県) - 1									0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +5.0 +21.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 17,000 円 / ㎡		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [125.8]	[100.0] 100	13,300						
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 地討 地格 の等 前か		- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,600 円 / ㎡ - 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 / ㎡ 変動率 年間 -1.5 % 半年間 %			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因) 京楽の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。住宅投資は弱めの動きとなっている。 (地域 要因) 周辺に農地もみられる既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。 (個別的 要因) 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	豊前7C - 10650	豊前市		底地	()	ほぼ整形	南西5m市道		(都) (60,200)	
b	豊前7C - 10651	豊前市		更地	()	ほぼ台形	南西10m市道		(都) (60,200)	
c	豊前7C - 10701	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西7.6m県道		(都) (60,200)	
d	豊前7C - 10702	豊前市		建付地	()	ほぼ台形	北東2.6m道路		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	(4,455) 11,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,048	$\frac{100}{[83.2]}$	13,279	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,300
b	() 11,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,493	$\frac{100}{[84.7]}$	13,569		13,600
c	() 9,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	10,379	$\frac{100}{[77.6]}$	13,375		13,400
d	() 2,621	$\frac{100}{[30.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	8,781	$\frac{100}{[66.3]}$	13,244		13,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0		
			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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0		
			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 -0.17	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 -20.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	その他	% / 月 -0.17	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 -28.0		
			画地 -2.0	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： 13,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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、賃貸市場が未成熟なため。						

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

豊前(県) - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	豊前市大字大村 1 1 - 1 0	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		

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 m ² 当たりの価格	22,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊前市大字八屋 1 7 9 8 番 3 7					地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域		西4.2 m 市道	水道、下水	宇島550 m		(その他) (60,168)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 120 m、南 100 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 2 m市道		交通 宇島駅南方550 m	法令 対象基準地と同じ			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び市街地内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。地価は、需要が乏しいため緩やかな下落傾向にあり、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 22,700 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊前市を中心とする京築地区内の住宅地域である。主な需要者は北九州市及び京築主要都市部等に通勤する豊前市及び京築地区内の居住者である。近隣地域は、中心市街地に比較的近く、公共利便施設等の接近性も良好であるが、豊前市の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は緩やかな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、2 0 0 ㎡程度の住宅地で4 0 0 万円～5 0 0 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、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(10) 対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,900 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) 市内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。					
	- 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 基準地番号				(地 域 要 因) 近隣地域は市街地内の住宅地域であり、生活上の利便性は高いが、人口減少継続の影響を受け、価格水準は下落傾向が続いている。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要 因) 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	行橋 7 K - 21259	行橋市		建付地	()	長方形	北4.5 m市道		(都) 1 中専 (60,180)	
b	行橋 7 C - 10112	行橋市		更地	()	ほぼ整形	西6 m道路 南9 m 準角地		(都) 1 中専 (70,200)	
c	行橋 7 C - 10109	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都) (70,200)	
d	行橋 7 C - 20553	行橋市		更地	()	袋地等	西4.5 m市道		(都) (70,200)	
e	行橋 7 C - 10507	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 22,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,365	$\frac{100}{[97.0]}$	23,057	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	23,100
b	() 21,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	23,225	$\frac{100}{[104.0]}$	22,332		22,300
c	() 26,074	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,178	$\frac{100}{[114.5]}$	22,863		22,900
d	() 17,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	20,450	$\frac{100}{[90.1]}$	22,697		22,700
e	() 19,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,940	$\frac{100}{[88.1]}$	22,633	$\frac{[100.0]}{100}$	22,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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 0.0		
			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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +18.0		
			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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -9.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 -6.0	環境 -9.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,700 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	近隣地域は、市街地内の既存住宅地域である。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ないため、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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

豊前(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	豊前市大字八屋 1 7 9 8 番 3 7	2909000474586-0000
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		

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)路線価	[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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊前市大字塔田 6 4 0 番 1 外				地積 (㎡)	1,399 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 準住居 (60,200)					
	台形 1 : 1.2	店舗 W 1	国道沿いに店舗、医院、一般住宅等が混在する路線商業地域		北東23 m 国道	水道、下水	宇島2.7 km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 220 m、南 20 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 33 m、		規模 1,000 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 幹線国道沿線の路線商業地域		街路 2 3 m国道		交通施設	宇島駅 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	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。車両通行量が多いが、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,400 円 / ㎡												
	収益還元法	収益価格 15,600 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	同一需給圏は豊前市及び周辺市町村の商業地域一円である。需要者の中心は地元の沿道サービス業者、医療法人等である。近時、当地域にドラッグストア (店舗面積 1 5 7 0 . 6 7 ㎡) が店出し、繁華性が増した感がある。東九州自動車道の全線開通より、車両流入減少し、空き店舗が多く需要は弱い。土地取引が少なく、需要の中心となる価格帯が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	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した現実的な価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、前年価格との整合性し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 23,300 円 / ㎡			価格変動要因の	変動状況	〔一般的要因〕	京築の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。個人消費は、緩やかな増加基調にある。							
	- 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						〔地域要因〕	車両流入の減少により、地価は下落傾向にある。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -							〔個別的要因〕	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 -2.1 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	吉富7C - 11002	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ台形	北西7.5 m県道 東4.5 m 南2.5 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)	
b	上毛7C - 10602	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南西11 m県道		準都計 (70,200)	
c	豊前7C - 10704	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	豊前7C - 20750	豊前市		建付地	()	ほぼ台形	東16 m県道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 19,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	20,231	$\frac{100}{[86.5]}$	23,388	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	23,400
b	() 11,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	12,321	$\frac{100}{[60.0]}$	20,535		20,500
c	() 13,337	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,461	$\frac{100}{[112.1]}$	23,605		23,600
d	() 21,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,303	$\frac{100}{[116.5]}$	23,436		23,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.08	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -14.0		
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -40.0		
c	売急ぎ	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +11.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,323,230	1,187,000	4,136,230	3,334,590	801,640	(0.9790) 784,806	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	21,800,167 円 (15,600 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							

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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		300.00		S 1 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準住居	60 %	200 %	200 %	1,399 ㎡	32.0 m× 37.0 m	前面道路： 国道 23.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1		300.00	100.0	300.00	1,500	450,000	4.0 2.0	1,800,000 900,000		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		450,000		1,800,000 900,000		
年額支払賃料				450,000 円 × 12ヶ月 = 5,400,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されており、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,400,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 270,000 円						
以上計 + a+ - -				5,130,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,800,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 17,100 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 900,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 176,130 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,323,230 円 (3,805 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,557 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	276,500 円	55,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	162,000 円	5,400,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 223,200 円	査定額	
	建物 414,700 円	55,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,187,000 円 (848 円 / m ²) (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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	55,300,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,334,590 円 (2,384 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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	3,334,590 円		
土地に帰属する純収益 -	801,640 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	784,806 円 (561 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

豊前(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 m ² 当たりの価格	8,150 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊前市大字宇島 7 6 番 2 6				地積 (㎡)	6,621 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 工業 (60,200)	
	台形 1 : 1	工場	中小規模の工場、倉庫、事業所等が建ち並ぶ臨海工業地域		南10 m 市道	水道	宇島1.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 400 m、南 0 m、北 300 m			標準的使用	工場・倉庫・事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 75 m、奥行 約 80 m、		規模 6,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 0 m市道		交通	宇島駅北東方1.1 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小工場等を中心とする成熟した臨海部の工業地域であり、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、全国的な工場用地需要の高まりの影響を受け、堅調に推移すると予想される。								
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫・事務所地					(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 8,150 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、京築地区をはじめとして県内の工業地域一円である。需要者は、県内又は全国展開の製造業関連を主体とする法人事業者である。全国的な工業地需要の高まりの影響を受け、市内の工業地に対する需要については、比較的安定した状況が続いている。今後については、米国の関税政策の影響が懸念される。工業地の価格水準は、取引の目的及び規模は様々であり、取引される価格にバラツキが大きく、その水準を把握するの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	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、近隣地域が自用の中小規模の工場及び倉庫等を主体とする工業地域であり、建物賃貸借がほとんどなく賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用はできなかった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視し、今後の需給動向等の推移に十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,150 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	市内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。				
	(地 域 要 因)				住宅地取引が低調傾向にある中においても工業地需要は安定した状況が続いている。今後は、米国の関税政策の影響が懸念される。					
	(個別的 要 因)				不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川07C - 10101	田川市		更地	()	不整形	北17 m市道		(都) (70,200)	
b	古賀7C - 1109	古賀市		更地	()	不整形	北3.3 m市道		準都計 (60,200)	
c	那珂川7C - 211	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	北東6.5 m私道		「調区」 (60,200)	
d	久留米7C - 24	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		(都) (70,200)	
e					()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	7,075	$\frac{100}{[86.9]}$	8,142	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	8,140
b	() 9,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	10,585	$\frac{100}{[127.2]}$	8,322		8,320
c	() 9,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,491	$\frac{100}{[116.2]}$	8,168		8,170
d	() 7,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,481	$\frac{100}{[92.2]}$	8,114		8,110
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +38.0		
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +26.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,150 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能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				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		
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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		近隣地域は自己所有の中小規模の工場及び倉庫等が多い工業地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、賃貸市場が未成熟であり、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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

豊前(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	豊前市大字宇島 7 6 番 2 6	2909000461420-0000
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		