令和 7年 7月 25日提出 東峰(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額 3,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,820 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
(a) = U = = =	A TO - TO - CO	/ = \ /T-10 = /T-WT	T-14 /T-15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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

T .												1	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ずに朝倉郡頭	東峰村大字 小	\石原字内里	予102	3番1			地積 (㎡)	(363	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用 況	の現 周i 況	辺の土地のネ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	との		
	不整形 Ⅰ:2.5	住宅 W 1		莫一般住宅、 が点在する住		北2.5 m 村道、 東側道		水道	添田16	km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)	範囲	東 120 m、	西 75 m、	南 751	m、北	60 m - 村	標準的使	用戸建	住宅地				
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間口)約 15	i m、 奥行	ī 約	40 m、	規模		600 ㎡程	度、 形	状₺	長方形	
地域	地域的特性	特記一士砂災	害警戒区域		街 2.	5 m村道	交通施設	通·添田 2	南西方1		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将 来予測											」 あり、人口減少と高 ると予測される。	
(3)最有効使用の判定 戸建住宅地 (4)対象基準地 の個別的要 B 地名 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 3.820 円/㎡										***			
	定評価の手法 適用	取引事例比較 収益還元法	法 比準価 収益価		:	3,820 円/							
		原価法	積算価			/ 円/	_						
		開発法		<u>'''</u> による価格		/ 円/							
(6)市	場の特性	開始されたが	、バス便の? 進んでいる。	定期路線が原 ことから、f	廃線とな 主宅地の〕	るなど、交通 取引需要は弱	通・生活 弱い。従	利便性が 来より土	が他市町村 地の取引	寸に比べ相対 日件数が極め	対的に	にぼしラインの運行が に劣り、人口流入が少 ンなく、また取引価格	
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	れず、土地価	i格に見合うi に存する類(賃料水準が 以不動産のB	形成され [:] 取引事例:	ていないため を中心に求め	り収益還 りており	元法は適 市場の実	囲できた	♪かった。-	一方比	、等の貸家は見受けら 比準価格は、隣接市及 高い価格である。以上	
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 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	公示価格	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	標準化補正	地域3 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	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
地討		円 / m²	100	[]	[]	100				その他			
(10) 対年 象標(り 削牛信牛1川恰	3	,920 円/㎡	価 変格動	一般的 要 团					など交通利(下落傾向で打		D低下も見られ、人口 している。	
基準標準価語 準価語 地格	・ 2 基準地が共	通地点(代表標準標準地	=地寺<同一地 -	形状成況要	要图	閠丿 るため	^らの農₹ ○人口流 <i>。</i>	家住宅。 入が少な	交通・生 く、地価	活利便性が作 は下落傾向 ⁻	也市町 で推移	J村に比べ相対的に劣 8。	
の等前か	公示価格 変動率 年間	-2.6 % \(\(\alpha\)	円 / m² 年間	 因 の	(個別的 要 因	I	要因に変	変動はな!	, I ₀				
	1		~	- '									

3 試算価格算定内訳 東峰(県) - 1 宅地-2

ᄱᆒᆇᆉ	事	// 性次した 」等	SH TO IC	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	ا سا	画地 肜状	接面道题	ログ 工	:要交通施 の状況	法令上の 制等	/規
例番号								(III)					<i>UJ1</i> 入 <i>i</i> 兀	1	
うきは7	7 C う	きは市				建付 地	(台州 	!	西5 m市道			準都計 (70,200)	
						747 / 1					— , — · · ·	_		>#± +rn + 1	
		さは巾				建 竹 地	() 小笠	圣形				华郁計 (70,200)	
飯塚7(塚市				建付地	,		台刑	§	南3.4 m市	道		(都)	
							('					(, , , , ,	
		倉市				更地	(ほ!i	手 形 形	東2.5 m市	道		(都) (70,200)	
- 9	912														
							()						
		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正							個別的比較	的要因の か要因の	査定価析 (円/m	
()	100	[100.0]	100	100							街路	0.0		
;	5,013)	-			-		5,168				3,98	_ ^~	0.0	3,9	990
· · · · · ·	4,858	[100.0]	100				4,858				3,819		0.0	3,	820
() 5.462	100 [100.0]	[100.0] 100		<u>100</u> [100.0]		5.462				3.70	画地	0.0		71(
()	100	[99.1]	100	100		-,	_				一行政	0.0		
	4,728	[100.0]	100	[/]	[100.0]		4,685				3,74	ろ その他			750
	,		100					[]				100.0	J	
ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5				,	工地均	或要因	の比較の内	引訳			
正常			0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・接近	0.0 日	環境 +20	0.0
	0.00	画地	-3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接近	0.0 型	環境 +2€	0.0
	0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0		0.0		
 正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	0.0 H	環境 +3€	0.0
	0.00	画地	0.0	 ¦行政		L		0.0	 行政		0.0	· その他	 +10.0		
正常	% / 月	街路		1		!			街路		<u> </u>			 環境 +25	25.0
	-0.11	画地		<u>.</u>		L			 行政				0.0	<u>-</u>	
	% / 月	街路		1		1			街路						
		L		L		. <u>L</u>		 					'		
	- 12 う - 12 は 7 (((ア 事 で) で で で で で で で で で で で で で で で で で	- 1205 う	- 1205 1208	- 1205 ラきは7C うきは市 - 1208 飯塚7CD 飯塚市 - 205 朝倉7C 朝倉市 - 912 - 100 目100.0目 100.0目 1	- 1205 うきは7 C	- 1205 つきは7 C つきは市 1208 120	地域	地	地	- 1205 うきは7 C うきは市 連付 (地 () 小型	地	地	地	担

												(/		
(2)積算価格算	定内訳													
(2)-1 原価	法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	Έ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	큵		-		所在及び	が地番								
素地の取得(i		#正	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>0</u>]	100						10 [<u>0</u>]	1	1		
付帯費用	標準化	比補正	時点修正	付帯	費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因σ) Ā	調達原価
(円/m	n ²)			正汉	の風福 (円/㎡)	PAT	(円/n	า๋)	ŦX		LU#X			(円/㎡)
	10 [0]	100				(%)	<u>10</u>	0]] 00		
熟成度修正]]	/ 100			積算化	西格		•	P	9 / m²			
内訳					·									
素 事情の 地 内容	月率変動率	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	χ̈́	街路	i	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				
±	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 後の純収益	€正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/m²)				70
			11 (137 111)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	既存の一般住宅、農 しなかった。	家住宅を中心とする位	主宅地域であり、賃貸市	5場が形成されていな	いため、収益還え	元法は	適用

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	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)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 東峰(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡東峰村大字小石原字内野1023番1	2901000002259-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41 42		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
LHI 1		

令和 7年 7月 25日提出 東峰(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額 2,520,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,760 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)空地河本口	AT 75 78 08	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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	びに朝倉郡東峰	村大字福井	字大境(993番1	I			地積 (㎡)	(671)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺σ. 況	土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	との	都計外
	長方形 :2.5	住宅 W 2	中規模農る住宅地		I	——————— 南西6 m 村道		水道	夜明8 k	m		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 100 m、西	50 m、耳	頁 100 i	m、北	50 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口 名	的 15 m	、奥行	方 約	40 m、	規模	'	600 ㎡程	度、用		長方形
地域	地域的特性	特記:土砂災害警	戒区域		i	6 m村道			北方8 k	m		対象基準地と同じ
		事項			路		施設	!			規制	1
	地域要因の将 来予測	当地域は人口の意能化が進行して										あり、人口減少と高 ると予測される。
(3)最	有効使用の判定	の個別的要										
1 ' '	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		3	3,760 円/	m²					
^တ	適用	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	- 1-11-		/ 円/						
(6)市	場の特性	開始されたが、ノ	(ス便の定期)でいること	路線が :から、1	廃線となる 住宅地の甲	るなど、交通 双引需要は弱	・生活 い。従	利便性か 来より土	「他市町村 」地の取引	寸に比べ相: 件数が極	対的に	にぼしラインの運行が に劣り、人口流入が少 なく、また取引価格
ĺ `É検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	対象不動産は自己 価格に見合う賃料 市に存する類似7 準価格に基づき針	料水準が形成 動産の取引	されてし 事例よ	いないため り求めてa	か収益還元法 うり市場の実	域に存 は適用 態を反	する。居 できなか 映した訪	辺にア/ った。 - 得力の	パート等の -方比準価 高い価格で	貸家に 格は、 ある。	は見受けられず、土地 隣接市及びその周辺 以上より本件では比
(8) 公規信 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	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	公示価格	円 / m²	100 [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	· 무 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	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 [100	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討 (10)	- 1 対象基準地 - 継続 新規		.00 [1		一般的	」 バス便			線となる	その他 など交通利 下落傾向で		│ D低下も見られ、人口
対年 3 象標の 事業) 前年標準価格 ・ 2 基準地が共	通地点(代表標準地等) 円/㎡ 手と同一地点)	価 変 格 動	│ 、要 因 │ │ ₍ 地 均							フといる。 丁村に比べ相対的に劣
基準標準価記 準価記 地格		標準地	_	形状成況要	要因] 」 るため.	人口流 <i>)</i>	くが少な	く、地価	は下落傾向		
の等前か	公示価格 変動率 年間	-2.6 % 半年	円 / ㎡	因	(個別的		要因に変	を動はな	, I _o			
	1 1193	/• 1 1	- /0		1							

3 試算価格算定内訳 東峰(県) - 2 宅地-2

V0	取引事例番号	-	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	京 取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形と	地 状	接面道路 状況	各の記	主要交通施 みの状況	E	法令上の規 制等
a	筑前7C	朝倉	含郡筑前町				建付地	()	不整形	形	西11 m県i	道		((都) 60,200)
b	- 7 朝倉7C	04 ₅₈₆	 全市				更地			台形		南東4.4 г	市道			(都)
D)1	≡ 113				文地	()			H3/K-T-T-T				60,200)
c	飯塚7 C H		冢市				建付地	()	台形		南3.4 m市	道			〔都) 70,200)
d		05 *B	 全市				更地			1212	=	東2.5 m市	-2苦			(都)
u	朝倉7 C	12	書 中				史地	()	ほぼ t 方形	⊠	宋2.5 顺几				(旬) 70,200)
e	- 9	12						())						
	-															
VO	取引(西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因の比			能定標準価 〔円/㎡)	個別 比較	的要因の そ		査定価格 (円/㎡)
а	(,891	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [76.0]		3,918	100 [107			3,658	街路 交通・	0.	0	3,660
b	()	100	[100.4]	100	_100			_100)			接近	0.	0	· · ·
c	(,727	100.0]	100 [100.0]	100	100.0]		3,742	100			3,712	環境 環境 画地	0. 0.		3,710
_	5	,462	[100.0]	100	[100.0]	-		5,462	_			3,783		0.		3,780
d	4	,728	100 [100.0]	[<u>99.1</u>] 100	100	100 [100.0]		4,685	100 [122			3,812		ł 0.	0	3,810
e	()	100	[]	100	100			100					[100.0	נ 🗆	
NO.	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記		[]			= =] 工地域§	要因	の比較の内]訳	100		
					1 - 1 - 1	÷`-	TEM 1 45			+- пь					TEM 1. TE	
a		% / 月 +0.33			交通・打		環境			封路 			€通・接近 	0.0	坂児	+5.0
					¦行政 - -		その		0.0	宁政 		1	その他	0.0		
b		% / 月 +0.04			· 交通・持 		環境			封路 			€通・接近 	0.0	坂 項	+5.0
			凹地		¦行政		その		0.0	宁政		0.0		0.0		
С	正常	%/月 0.00			交通・技		環境			封路 				0.0	環境 	+35.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	宁政		0.0		+15.0		
d	正常	% / 月 -0.11			交通・技		環境		0.0	封路 		-10.0 3			環境	+30.0
		· U. 11	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	宁政		0.0	その他	+5.0		
e		% / 月	街路		交通・技	妾近	環境		1	封路 		3	逐通・接近		環境	
			画地		¦行政		その	//		 行政						

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に存	を し、	再調達原個	iiのi	把握が困難であ	るため。			
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	両法の適用が	可能な	诸場合(の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番							
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≸正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L 10]		
Í	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格		Р] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比!	較		街路	ž		交通	・接近 		環境		行政		7	·の他	

(3)	(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	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)					
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	農家住宅を中心とす	る住宅地域であり、賃	賃貸市場が形成されてい	1ないため、収益還元	法は適用しなかった。						

(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 東峰(県) - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡東峰村大字福井字大境993番1	2901000012195-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
佣ち		

令和 7年 7月 25日提出 東峰(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
東峰(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

| 鑑定評価額 2,480,000 円 1 ㎡当たりの価格 5,800 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/m²
(2)中地河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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 朝倉郡東峰	村大字宝珠	·山字桑 /	/サコ21	│16番2			地積 (㎡)	(427)	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の 況	見 周辺の	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 の状況	設との	都計外
	台形 2:1	住宅 W 2	農家住宅沿いの住	三が点在す 注宅地域		東10 m 県道	;	水道	夜明11	km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、 ī	南 150 r	m、北	200 m 標準	車的使用	戸建	住宅地			
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 30 n	1、 奥行	ī 約	15 m、 規	模	4	I50 ㎡程	度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない			街 東1	0 m県道	交通施設	_ _ 夜明駅 _ _	北東	方11 km	法令規制	都計外 土砂災警特別区域
	地域要因の将 来予測	1			ーー Eする住 ^S	- 記地域である			持段の変	変動は見	1	トルザ、当面は現状維 れず、当面は現状維
(3) 最	員有効使用の判定	戸建住宅地					(対象基準 の個別的 因		1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		5	5,800 円/m	ı '	싀				
0.	適用	収益還元法	収益価格			/ 円/m	î .					
		原価法	積算価格			/ 円/m	_					
		開発法	開発法に			/ 円/m						
(6)市	5場の特性	住民等である。同	司一需給圏ダ ひ土地の需要	小からの輔 要は総じつ	転入者は# て弱い。:	亟めて少ない。 L地取引の中心	需給動 ひとなる	加合とし る価格帯	ては、i	当該地域	は山間部	そから地縁のある地元 『に位置し、少子高齢 ジなく、取引価格の水
l ` ´ 梢	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	視される住宅地は	或であること その市場動向	とから比≧ 句をほぼ	隼価格を記 内確に反明	式算した。比 ^図 快しているもの	集価格に ひと考察	は、同一 ≷される	需給圏P 。した <i>f</i>	りの類似 がって、	地域の取 比準価格	居住の快適性等が重 双引事例から試算した 路を標準として、同一 のり決定した。
(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		対象基 の規準 (円/	≢価格	標	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	[] 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		対象基 の比準 (円 /	≢価格 │ │	標 排 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 リ	$\frac{1}{100}$	100	100	<u>[]</u>			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年	則平標準1 拾	の検討) 円 / mť	価 変	一般的要因		成で少子 は低調	高齢化の な状況が) D影響等	その他 により、 いる。	土地の需	 標要は総じて弱く、不
象標 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等		成 況	地域要因	- 1 11km						らの地元居住者を除い 下落基調にある。
地格 の等 前か	公示価格	-1.7 % 半年	- 円/㎡ 間 %	要 因 の	世界 医		関に変	動はない	l _o			

3 試算価格算定内訳 東峰(県) - 3 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)	画の形	地 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	東峰7 C	朝倉	含郡東峰村				建付地	()	ほぼ 形	整	南東3.1	m村道		:	都計外 土砂災害警戒区域
	- 130															
b	大刀洗71		‡郡大刀洗	田丁			建付 地	()	不整	形	北5.4 ml 南2 m 二方路	可道			(都) (70,200)
c	- 1003 うきは70	_	きは市				建付地	()	台形		西5 m市i	首			準都計 (70,200)
	- 120	5														
d	うきは71		きは市				建付地	()	不整	形	西7.5 my	県道			準都計 (70,200)
e	- 1203	3						()							
NO	取引価 (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 / ㎡)	地域因の比			 住定標準値 (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(7.) 158	100 [100.0]	[<u>98.5</u>]	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		7,051				5,89	街1 六	路 通・	0.0	5,890
b	()	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		4,357	100)		5,55	接	丘	0.0	5,560
С	(5,) 013	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		5,168				5,67	73	也	0.0	5,670
d	(5,) 178	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [99.0]		5,251	100 [90			5,78	一 行i 39 そ(0.0	5,790
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u>	<u>100</u> []								[100]	.0]	
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内部						工地域	要因	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路		-7.0	交通・持	_{妾近} +3.0	- 環境 	+25.0
	-	0.22	 画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 亍政		0.0	その他	0.0	. L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-5.0	交通・持		環境	-25.0
	+	0.11	画地	-2.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 亍政		0.0	その他	0.0		
c			街路		交通・接		環境		0.0	封路				妾近 +9.0		-12.0
		0.00	画地		¦行政 -		その		0.0	亍政		1	その他			
d		5/月 0.04	街路		交通・接		環境			封路 				妾近 +10.0 	· □環境 · L	-15.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	亍政		1	その他		T	
е	9/	5/月	街路		交通・接	近 	環境			封路 			交通・持	妾近 	_ 環境 - 	;
			画地		¦行政 '		その	他	1	亍政		 	その他			

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 5,800円/㎡]

												()		
(2)積算価格算定	内訳													
(2)-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地であ	あり、	再調達原何	面の打	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	話の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	グ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	100 []	[] 100						<u>10</u>]	1(1		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域:	要因の比) 個別的 比較	的要因の) A	調達原価
(円/㎡)					(円/m²)	179	(円/n	า๋)	- TA		LOTA			(円/m²)
]	[] 100				(%)	10]				
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	価格			P	9 / m²			
内訳					·									
素 事情の 月 地 内容	率変動 率	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 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間(後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	III >4 /# +6							90
	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	自用の戸建を主とし	た農家住宅地域であり)、周辺地域では賃貸目	目的の住宅は見受けら	れないため。		

(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 東峰(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡東峰村大字宝珠山字桑ノサコ2116番2	2901000018322-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
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		
50 借老		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 東峰(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
東峰(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額2,750,000 円1 ㎡当たりの価格11,500 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/㎡
/ 2 \ 安地超太口	<u> </u>	/ = \/T-10 = <t-vt< td=""><td>工学体技</td><td>WAY</td><td>路線価又は倍率</td><td>倍</td></t-vt<>	工学体技	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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 郷定証価額の決定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要	<u> </u>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉郡頭	長峰村	大字小	石原字天祠	伸前 5 9	6番1				地 (㎡		239	法令上の規制等
準地	形状 敷地の利用の 況			周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	主接	要な交通施設 近の状況	分との	都計外
	長方形 店舗兼住宅 3:1 W 2				店舗、窯ラ 商業地域	元等が建	西8 m 国道、 北側道			水道	添田	16 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 0 m、	西	30 m、	南 150	m、北	40 m	標準	■的使月	月店舗	兼住年	 言地		
近	標準的画地の形料	大等 間口)約	25	m、 奥行	亍 約	10 m	規	模		250 m	程度、	形状!	長方形
隣 地	地域的特性	特記 特にない				街 西8	m国道	m国道 交		┆添田馬	R 南i	西方16 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路!			施設	!			規制	!
•	地域要因の将 来予測	小規模店舗、			ち並ぶ商	業地域で	ある。‡	地域要[因に特	段の変	動は見	見受けられす	げ、当店	面は現状維持で推移
(3)晶	最有効使用の判定	店舗兼住宅均	<u>t</u>						` '	対象基準 の個別的		角 地		+3.0
. ,	監定評価の手法	取引事例比較	法比	北準価格	3	1	1,500	円/㎡	2	因				
0	D適用	収益還元法	Ц	仅益価格	<u> </u>		/	円/㎡	2					
		原価法	秉	責算価格	<u> </u>		/	円/m ²	2					
		開発法	-		よる価格	-	/	円/㎡						
(6) ਜ	市場の特性	の個人事業主	等であ	5る。需 限定的で	給動向と あり、弱	しては、i 含みで推っ	東峰村は 多してに	は福岡県 1る。土	具内で記 - 地取引	最も定住 計の中心	人口 <i>が</i> となる	が少なく高齢 る価格帯は、	化率も 商業地	子性を有する旧来から 高いことから、商業 他の取引件数が極めて
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	果であり、現	実市場 、旧茅	易の動向 そからの	をほぼ的	確に反映 舗が多く1	している 賃貸需要	ものと が総し	:考察で ごて見i	される。 込めない	収益(こと)	価格について から、収益還	[は、東 最元法の	事例から試算した結 軽付の商業地域は繁 適用を断念した。し とした。
示準	****	標準地	El (t	寺点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 咬	の規	/ m 1	標 内 部 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	小元価格		[1	100	100]			補正			因 行政 その他
をた		円 / ㎡	10	00	[]	[]	100					その他		
(9) 指か 定ら		号 -		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的因の	の比差		標 内	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	ſ	1	100	100	ſ]			補			因 行政
準検 地討		円 / ㎡	10	00	[]	[]	100				II.	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	11	,600 F		価 変									需要は総じて弱く、不
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(代表標準標準地)	地等と	:同一地点	形 状 成 況	地域								5るが、繁華性に乏し 達移している。
地格 の等 前か	公示価格	-0.9 % \\		- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的要 2		別的要	因に変	動はない	, I _o			
וו נינו	文劃干 十间	0.0 /0 1	구비	7										

3 試算価格算定内訳 東峰(県) 5 - 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)	o	画地 形状	接面道状況	道路の ヨ 設	三要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	うきは7 - 120		きは市				建付地	(ほ) 方	ぼ長 形	東6 m市	道			集都計 70,200)
b	うきは7	Cう	 きは市				建付 地	(ほ) 方	ご ぼ 形	東7.5 m 南2 m 角地	市道			集都計 70,200)
С	- 100 筑紫野 7		紫野市				更地	(。 は)方	ぼ長 形	南東9 m	県道			「調区」 60,200)
d	- 81	14						()						
e	-							()						
NO	取引信(円)	価格 ′ ㎡)	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/㎡)	地因の	 域要 比較	格	↓ 推定標準((円/㎡	面 個別 比較	 的要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
a	(11	,529	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		11,529	_	3.9	l	11,0			0.0	11,400
b	10	, 191	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		10,120	<u>10</u> [8	9.3	l	11,3	接近 33 環境		0.0	11,700
c	(10	,046	100 [100.0]	[100.6] 100	100	100 [100.0]		10,106	<u>10</u> [9	00 4.5	l	10,6	94 行政		3.0	11,000
d	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>10</u>	00	l		その他		0.0	
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> []	<u>100</u>			<u>10</u>					[103 .	o]	
VO	ア事情 の内容 3	ーー イ月率 変動率	ウ標準化	 補正の内記								国の比較の	 ·内訳			
a	正常(街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+6.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	と ここ こここ と	0.0		
b		%/月			_ 交通・接 		環境		0.0	街路			交通・接近	+5.0	_ 環境 _ 	-15.0
		+0.04	凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
С		%/月 +0.08			交通・接		環境			街路			交通・接近	+4.0	·環境 - 	-10.0
_			凹地	0.0	¦行政 		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	TEM 1 ==	
d		% / 月			交通・接 	·	□環境 			街路			交通・接近 		·環境 - 	
e		% / 月	画地		¦行政 - ¦交通・接	iifi	¦その 環境			行政 街路			その他 交通・接近		- 環境	
c		/0 / 円	街路 画地		父週・接 └ │行政	 :坏	⁻ │その			田 行政			父週・接近 その他		- 烬児 - 	

															` ′		
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	面の	把握が困	難であ	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能なり	場合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	•							
177	素地の取得 (円/		事情補	正	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	ที)	標準位	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 証後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]				
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	: 1 €	■対宅地化準 全した価格	をで	地域	要因の比	個別的 比較	り要因の	D 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	'n)	T^		LUTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)]	L10]		
Ę	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格			F	円 / m²			
内記	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	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	Ž	3	交通	・接近		環境			行政			その他	

(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額		還元利回	נון			
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-	g)			
法						()	() %			
	収益価格		円 (円/m²)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
収益還元法が適用できない場合その理由 自用の小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であり、賃貸需要はほとんど認められず、収益性に 馴染まないため。												

(4)開発	(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	の理由					
収入	入の現価の総和	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)	(m²)	
開発	法による価格			円 (円/㎡)				

4 不動産ID 東峰(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉郡東峰村大字小石原字天神前596番1	2901000001158-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		l
ım J		