令和 7 年 7 月 25 日提出 吉富(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
吉富(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

 鑑定評価額
 7,990,000 円 1 ㎡当たりの価格
 18,900 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)路	[令和 7年1月]	円/㎡
				線	路線価又は倍率	1.3 倍
┃(2)実地調査日	令和 7年 7月	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				

Z 9	<b>監正評価額の決及</b>	- <u>^</u>	の女日															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに築	上郡吉富	富町大字位	5津42	7番	5 外					1	也積 ㎡)	(	423	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地	の利	川用の状	接面	道路0	の状況	供給 処理施 設状況	il ‡		な交通施設 か状況	设との		3) 1住/ 200)	居
	長方形 1.2:1	住宅 LS 2			関一般住 役場近く		宅地域	東3.8 町道、 北側追			水道、下水	吉富	<b>富400</b>	m		Ì	の他) 160)	
(2)		東 100	D m、西	50 m.	. 南 3	300 m	 n、北	0 m	標準	準的使用	□ 用│戸建	↓ ≧住字	地				,	
近	 標準的画地の形料		間口	·			約	18 m		見模		400		度、	形状!	長方肝	 肜	
隣 地 域	地域的特性	特記	- 寺にない		-			8 m⊞]	道	交通		駅下	南東7	5400 m	法令	対象	象基準地で	上同じ
~		事項					路			施設					規制	<u> </u>		
	地域要因の将 来予測			设の変動事 ける立地状														
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							(4)	対象基の個別	準地 的要	角均	也				0.0
	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	i格		18	3,900	円/r	'n	因							
の	適用	収益還え	元法	収益価	i格			/	円/r	'n								
		原価法		積算価	i格			/	円/r									
		開発法			による個			/	円/r									
(6)市	場の特性	個人と打ある。言	巴握され 吉富町は	富町を中る。これ 九州で最 の中心と	らの市場 も面積の	参加	T者は、: Sい自治に	上地・3 本といっ	建物総? うこと:	額も勘!	案しつ: て、町á	つ、耳 <b>と</b> 体か	又引力 バコン	く準を重視 ノパクトに	見して値 2整備さ	格判れて	l断を行う いる。圏	傾向に 内にお
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	引が支配では、現	記的であ 見実の市	収益価格 る。その 場におい に、規準	ため、市 て観察さ	場参 れる	参加者の行 る地価の重	f動原理 in向をi	里に基 <sup>:</sup> 内確に	づく比 反映し、	準価格の 、客観的	D説得 りかつ	引力に つ実記	は高いと判 E的な事例	刂断され 刂資料に	いる。 [基フ	したがっ いて導出	て本件 された
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各吉富	標準	· - 1	時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較	」 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 0.0 0.0
価と	公示価格			[ 99.5]	100		100	[100	0.0]				補工	画地	0.0	因	行政	0.0
格し をた	19	,200 円	/ m²	100	[100.0	0]	[102.0]	100	)	1	18,700		正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準補正	化	地域要 因の比 較	二 要	別的 因の 較	の比	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	
基の 準検	前年指定基準	地の価格	2	[ ]	100		100	[	]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
地討		円	/ m²	100	[	]	[ ]	100	)					その他			פורט	
(10) 対年 象標(	ります。		,	00 円/㎡	枚	変動	一般的 要 因										)継続、金 は留意を要	
基準標準価語	- 2 基準地が共 (東 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形	状況	(地 均要 医										記や町内に ▶で推移す	
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因		(個別的		固別的要	要因に変	変動はな	l I。						
前か	変動率 年間	-1.0	% 半年	=間	% の			•										

宅地-2 吉富(県) - 1

V0	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)	ī の <del>J</del>	画地 肜状	接面道 状況	直路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	吉富 7 C	築.	上郡吉富町				建付 地	(		ほり 方形	 ぼ長 肜	西4 m町 北10 m	道				(都)1住居 (70,200)
	- 1100																
b	吉富7 C - 1100		上郡吉富町				更地	(		(EI ) 形	ぎ台	北西7.5 東4.5 m 南2.5 m 三方路					(都)1住居 (70,200)
c	吉富7 C	築	上郡吉富町				更地	(		ほI 形	ぎ台	南西4 m 南東2 m					(都)1低専 (50,80)
	- 1100	1										角地					
d	吉富7 C - 2105		上郡吉富町				建付地	(		ほl 方デ	ぎ長 ド	北東3.6	m町道				(都)1住居 (60,160)
e	- 2103							(		)							
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 / ㎡)	地の	山 域要 比較		性定標準( (円/㎡	西)	個別的比較	的要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 99.8] 100	100	100		04 040				40.7		i路	C	0.0	40.000
b	(	993	100.0]	[ 99.6]	100.0]	100.0]		21,949	10	1.1] 0		19,7	_ ^	通・近	C	0.0	19,80
	19,	500	[100.0]	100	[ / ]	[ 96.0]		20,231	[110	0.3]		18,3		境	C	0.0	18,30
С	18.	) 147	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100	100 [100.0]		18,056		0 3.9]		21,5		i地	C	0.0	21,50
d	(	)	100	[ 99.2]	_100	_100		· ·	_10	0			行	·政		0.0	·
e	7,	387	100.0]	100	100	[ 64.0]		16,357	100	3.2] n		18,5	45 <del>7</del>	の他	[100.	0.0	18,50
_	\	1		100		[ ]			[	]					100		
OV	ア事情 1の内容 変		ウ標準化	補正の内記	₹					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	±2 N	□環境	+10.0
		0.08			 ¦行政		ーーー			 行政			¦ ¦ その他		0.0	L	+10.
b	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			□環境	. 5
		0.08			     行政		\   <del>そ</del> の			 行政			     その他			L	+5.0
	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・		0.0	· 環境	
-		0.08			     行政		   <del>そ</del> の			 行政			     その他			L	-5.0 
Ч	正常 %	, / P	街路		1		1		0.0	1 J 政 <u></u> 街路					0.0	押培	
u		0.08			_   交通・接     /行政		環境 						交通・     その他			· 烬児   	-10.0
_		. / 🖻		-36.0	行政     充海、接		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0	, I==1+	
e	9	0/月	街路 		· 交通・接 	 :江	·環境			街路 			交通・ 			· 環境	
			画地		¦行政 '		その	1世		行政			その他		_		

											( ,		
(2)積算価格算定	为訳												
(2)-1 原価法:	が適用でき	ない場	場合その理由	既存	の住宅地に	こ所在	しており、	適	切な造成事例の	の収集が困	難である	るため	),
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原何	■法の適用が可能 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	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/㎡)		ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点的	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	100 [	]	[] 100						<u>100</u> [ ]		1		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要因の 較	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				正1友(	の間間 (円/㎡)	际	(円/n	n²)	¥X	LL#X			(円/㎡)
		]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
熟成度修正	[	]	/ 100	•		積算值	西格			円/m²			
内訳					<b>'</b>								
素 事情の 月至 地 内容	<b>率変動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	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		7	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				
<b>±</b>	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						(	)	( )
			m /	□ /² \				90
	IXIII 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	適正な賃料水準の把		的に賃貸市場が十分に励っせて、規範性のある過 こととした。				

(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** 吉富(県) - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡吉富町大字広津427番5	2909000434537-0000
2	築上郡吉富町大字広津427番8	2909000434539-0000
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 吉富(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
吉富(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

| 鑑定評価額 8,810,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,200 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)安地超太口	<u></u>	/ r \/無物の毛***	工学体技	W/V	路線価又は倍率	1.0 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	この埋田の	安旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 築上	郡吉富田	町大字土	_屋483額	昏外					地和 ( m² )		722 )	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別 別	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通施工の状況	設との		ß) 1 侃 ,80)	專
	台形 2.5:1	住宅 W 2			主宅、農家信 いる住宅地域		南東3. 町道、 南西側			水道、 下水	吉富1	.6 km		`	:の他)	
														(60	,80)	
(2) 近	範囲	1	m、西	200 m、		m、北 - "	50 m		的使用		住宅地		<b></b>			
隣一	標準的画地の形料		間口約	ን 30	)m、 奥行		20 m				600 m²		形状	_		
地 域	地域的特性	特記 特	こない			街 3.	3 m町;	道	交通 施設		沢 西方	51.6 km	法令     規制	(50	ß) 1 信 ,80)	<b>比</b> 専
	出せ悪円の地										15.65.14					
	地域要因の将 来予測				百年は確認 日動態等の記				地価	は当面	、弱含					
	最有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因		/状 自地				0.0 0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例		比準価		1:	2,200	円/㎡								
U.	D適用	収益還元	法	収益価			/	円/㎡	_							
		原価法		積算価			/	円/㎡	_							
		開発法			による価格		/	円/㎡						- 1		III
(6) ਜ	市場の特性	縁を有す 行う傾向	る個人とにある。	:把握され 吉富町1	中心に周辺i れる。これ は、九州でi なる価格帯:	らの市場 最も面積(	参加者に の小さい	t、土地 \自治体	・建物 であり	勿総額も )、 町全	勘案し	っつ、取引 コンパクトレ	別水準を こ整備で	を重視 されて	見して価札 こいる。	各判断を 圏内にお
ì h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	引が支配では、現	的である 実の市場	。そのが において	の試算は行 ため、市場 て観察され 西格との均	参加者の行る る地価の	行動原理 動向を的	₹に基づ 対確に反	iく比≝ 映し、	集価格の 客観的	)説得力 ]かつ実	」は高いと∜ ②証的な事例	判断され 別資料に	いる。 こ基で	したが <sup>.</sup> がいて導む	って本件 出された
(8)	代表標準地	標準均	t l	時点	標準化	地域製		別的		基準地	標		0.0	地	街路	+7.0
	価 標準地番号			修正	補正	図のと 較	[	因の 較			内 準訳 化		0.0	1	交通	+2.0
示準 価と			- 2								試 1化		0.0	要因	環境 行政	-10.0 +5.0
格し	公示価格		1-	99.6]	100	100	[100		1	2.000	正	–	0.0		その他	0.0
をた	12	,400 円/	mf	100	[100.0]	[103.1]	100	)		_,,,,,		その他	0.0			
(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	世 個 世	別的 因の 較	の比差	/ m \	標内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
基の	前年指定基準	出の価切	r	1	100	100	ı	1			補			因	行政	
準検 地討		円/	$m^2$	100	[ ]	[ ]	100	1			正	行政 その他			その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		12,400		価 変格 動	一般的 要 因						明感のほか、 産市場に及			D継続、st は留意を要	
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	₹標準地等	と同一地	形 状 成況	(地 地 要 足						岡県内にお もあって、:				
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的) 要 因		別的要	因に変	動はない	, I <sub>°</sub>					
前か	変動率 年間	-1.6 %	6 半年間	9	% の											

00	取引事 例番号	F .	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 設(	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	豊前7 С	豊富	前市				更地	(	)	ほぼ 形	台	南西10 :	 m市道				(都) (60,200)
<u> </u>	- 1065		1 27 mT							1-1-0	·=	±mT	· <del>*</del>				(地) 4 灯声
b	吉富7 C		上郡吉富町				更地	(	)	ほぼ	艮	南7 m町 東3 m 角地	旦				(都)1低専 (60,80)
c	- 2105 上毛7C		上郡上毛町				更地	(	)	長方	形	北4 m市	 道				集都計 (70,200)
	- 112 <sup>4</sup>	11															
d	上毛7 C		上郡上毛町	•			建付地	(	)	不整	形	南西11 :	m県道				隼都計 (70,200)
	- 1060	)2															
e								(	)								
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	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 比較	 ク要因 <i>の</i>	)	查定価格 (円/㎡)
а	(	,574	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100	100 [100.0]		11,493				11,8		]路	0	.0	11,800
b	(	)	100	[ 99.1]	100	100			_100				持	<ul><li>通・</li><li>近</li></ul>	0	.0	·
c	(	,308	[100.0] 	100 [100.0]	_100	[ 98.9] _100		14,337	[116 _100	_		12,29		環境 画地		.0	12,300
d	10	,398	100.0]	100	100	[100.0]		10,398	[ 80 100			12,90	01	政		.0	12,900
u 	11	,238	[100.0]	100	[100.0]			12,321	[ 99			12,39	95 -	の他	0	.0	12,400
e	(	)	<u>100</u> [	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			<u>100</u>	]					[ <b>100</b> .0	0]	
NO	ア事情の内容			補正の内記			•			工地域	要因	の比較の	内訳				
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		+9.0	交通・	接近	-1.0	環境	-10.0
		-0.07	  画地 	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 亍政		0.0	その他	]	0.0		
b		% / 月			交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		+6.0	交通・	接近	0.0	環境	+10.0
		-0.08	画地	-1.1	¦行政 -		その		0.0	<b>亍政</b>		0.0	その他	ļ	0.0		
c	正常(	% / 月		0.0	交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		i			-7.0	環境	-15.0
		0.00	画地		行政		その		0.0	亍政		0.0			0.0		
d		%/月 -0.07			_   交通・接 		_ 環境 - L		0.0	封路 		+9.0			-4.0	· 環境 	-5.0
			幽地		¦行政 -		その		0.0	<b>亍政</b>		- 1	その他		0.0		
e		% / 月	街路 		交通・接	新 	環境			封路 			交通・			□ □ □ □ = = =	
			画地		¦行政		その	他	ĺ	亍政		 	その他	ļ			

(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	存	の住宅地に	こ所在	しており	 、道	i 切な	造成	事例の	収集が困	難でる	あるた	め。
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な場	合(	の価格										
造成事	事例番号	=			-			所在及7	び地番	f								
	の取得値 (円/n		事情補	ìŒ	時点修正		価村	D補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費	m²)	ħ	票準化	2補正	時点個	多正	货	造成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100								<u>100</u>	]		]		
付帯費	費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 D価格		ラ効宅地化 余した価格	率で	ţ	 也域要 <sup>交</sup>	因の比	) 個別的 比較	勺要因	の 🏻	再調達原価
	(円/n	n³)						(円/m²)		(円/	m²)	'	^		LOTA			(円/㎡)
			100 [	]	[] 100					(	%	)	100	]	<u>L</u>	]		
熟成度	度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格		•		F	9 / m²		•	
内訳								1										
素 事情地 内容	<b>事の</b>	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	:	隼化補	証				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因	因の比較	<b>交</b>		街路	3	交	通	・接近	ı	環境			:	行政			その他	<u> </u>

(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	<b>還元法が適用できない</b>	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	このため、元本価値	直を反映した適正な賃料	勿件は確認されず、地域 科水準の把握は困難でむ では収益還元法を適用し	あり、あわせて規範性の	熟しているとは のある適切な賃	言い 貸事例	能い。 沙も収

(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** 吉富(県) - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡吉富町大字土屋483番	2909000433248-0000
2	築上郡吉富町大字土屋493番	2909000433260-0000
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		<u> </u>
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 吉富(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
吉富(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額2,910,000 円1 ㎡当たりの価格15,400 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-	<b>△</b> 50 7 7 7 0 0 0	/ r \/無物の毛***	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 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					

۷ ۽	塩化計 川領の伏ん		<del> </del>														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに、築上	郡吉富昭	丁大字小	大丸176	6番2						地積 ㎡)	(	189	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の 況	利用の現	別況	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路(	の状況	供給 処理施 設状況	1		な交通施設 の状況	分との		3) 1住 200)	居
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			見模の一般信 並ぶ住宅地域		北4.8 町道	m		水道、 下水	吉	富650	m		( <del>7</del>	の他)	
								T							(60,	192)	
(2) 近	範囲		· ·	100 m、		,	100 m	L .		用 戸建							
隣 -	標準的画地の形料		間口約	15	m、 奥行	ラ 約 - 4- 「	13 m	• • •	見模 ── <del></del> 、っ			m²程 		形状ℓ	_		
地域	地域的特性	特記しな	U			街 4.	8 m⊞]	道	交通   施設		訳った	北東ス	5650 m	規制	1	<b>聚基準地</b>	と同じ
	地域要因の将 来予測				の住宅地は 下落基調で					変動要	因に	はなく	、現状のま	まま推和	多する	ると予測	する。
	有効使用の判定	戸建住宅								対象基 の個別 因	準地 的要	ない	١				
	証評価の手法 適用	取引事例収益還元		比準価		1	5,400	円/r 円/r	n	<u>n</u>							
		原価法	74	積算価			/	<u>                                      </u>									
		開発法			<u>'''</u> による価格		/	円/r									
(6)市	場の特性	と県内周 購入を目	辺市町及 的とする	び隣県5	と中津藩領(中津市の住) 中津市の住) ユーザーが? ひとなる価	宅地域と	判断した る。 吉富	と。需 富町は、	要者のり	中心は記 少が続い	言 いて a	<b>丁やほうり</b>	間辺市町に 主宅需要は	土地縁性 は弱含み	Eを有 ▶で地	iするマイ !価は下落	イホーム 喜基調で
` / 検	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	熟のため 証的な価	収益還元 格であり	法は適用 、典型的	建ち並ぶ住 <sup>3</sup> 用しなかった りな需要者 た比準価格 <sup>3</sup>	た。比準( は居住の'	価格は、 快適性な	市場! などに!	性の観! 見合う!	点から代 取引水準	└替 ■を重	・競争 重視す	●の関係に トるため規	ある取 観範性に	別事 は高い	例からえ ものと <sup>ま</sup>	ikめた実 ikえられ
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 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 格し をた	公示価格	円/	m² [	100	100	100	[ 100	]				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番豊前(県)	号 号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / m²)	内		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -5.0 +17.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/	.   <u>-</u>	98.2] 100	100 [100.0]	100	[100	<u> </u>	1	5,300		補 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標(			15,500		価 変	一般的要见	为 国	人口は得	<b>散減、せ</b>	世帯数は	横這	下で: い、i	景気は緩† 高齢化率に	かに回	傾って	ある。	
基準 準価 地格	ティス 基準地 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号	通邛点(代表 標準地	不惊华地寺	-	形 成 況 要	要图	<b>∃</b>	ま下落基	基調で推	譲して	いる	0	因に特段の				1。地価
の等 前か	公示価格 変動率 年間	-0.6	% 半年間	円/㎡ 引	因 % の	要思	אַ (נּ	y 家	年10にま	/晉を与	んち	1回列	的要因の変	芝里川 は話	800 S	イルよい。	

3 試算価格算定内訳 吉富(県) - 3 宅地-2

NO	取引事	Į ,	所在及び地	2番並びに	「住居表え	取引時	類	地積		Ē	画地	接面道	路の :	主要交通	施	法令上の規
10	例番号	;   '	,等	SHE TO IC	正/日代/	点	類 型	761R	( m²)	o <del>l</del>	形状	状況		受の状況	מש	制等
а	吉富7 C	築.	上郡吉富町				更地	,		ほぼ	ぎ長 じ	南7 m町 東3 m	道			(都)1低専 (60,80)
								(		)  ייני	>					(00,00)
	- 210											角地				
b	豊前7 C	豊	前市				更地	(		ほに   方形	ぎ長 ド	北4.7 m	市道			(都)工業 (60,200)
	407	10						,								
c	- 107 <sup>2</sup> 豊前7C		 前市				更地			ほに	 <b>ぎ</b> 台	南西10	m市道			(都)
								(		) 形						(60,200)
	- 106	51														
d	上毛7 C	築	上郡上毛町				更地	,		長力	形	北4 m市	道			準都計 (70,200)
								(		)						(10,200)
	- 112 <sup>-</sup>	11														
e								(		)						
NO	取引作		事情補	時点修	建付減		推	 定価格	地	 域要	. :	上 推定標準(	西 個別	 川的要因の	0	查定価格
	(円)	/ m² )	正	正	価の補正	補正	(	円 / m <sup>²</sup> )	因の	比較	格	(円/㎡)	) 比較	Σ̈́		(円/㎡)
а	(	200	100	[ 99.1] 100	100	100		44 227	100			45.5	街路		0.0	4F C00
b	(	,308	100.0]	[ 99.5]	100	100		14,337	10	2.0] 0		15,5	84 交通・ 接近	(	0.0	15,600
	12	,332	[100.0]	100	[ / ]			12,270	_	9.0]		15,5	32 環境	(	0.0	15,500
C	11	,574	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100	100 [100.0]		11,493	10 [ 76	0 6.5]		15,0	画地 24	(	0.0	15,000
d	(	)	100	[100.0]	100	_100		,	_10			-,-	行政		0.0	
_	10	,398	[100.0]	100	100	100.0]		10,398		7.2]		15,4	73 その他		0.0	15,500
e	(	1	[ ]	100		[ ]			<u>10</u>	]				[ <b>100</b> . 100	L L	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部						工地均	或要因	の比較の	内訳			
					1 1 1	±\-				/+- ==				<u> </u>		
а		% / 月 -0.08	L		交通・持		環境			街路		i	交通・接近 	<sup>I</sup> -8.0	□	0.0 
		0.00	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月			交通・持		環境		0.0	街路		i	交通・接近	-6.0	· 環境	-16.0
		-0.17	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接近	<sup>t</sup> -12.0	環境	-18.0
		-0.07	画地	0.0	└	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	  交通・排	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-18.0	環境	
		0.00	   画地		 ¦行政		その		· <del> </del>	 行政		i	 その他	0.0	L	
e		% / 月		0.0	交通・排		環境		0.0	街路		0.0	交通・接近		環境	 }
			    画地		 _ _ _   行政	-	     <del>そ</del> の			行政		    	 その他		L	
			里由 理由		NAT		00	ت ا		Χuιι		 	C 47 IE		1	

												ПШ (Л	.,	•	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	既成	市街地に月	所在して	ており、阝	<b>事調</b>	達原価の把握が	困難である	ため		
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	画法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	=			-		所在及7	び地番							
113	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点修正	= =	造成工事 修正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100	1		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	をで	地域要因の比 較	」 個別的要 比較	因の	再調達原	価
	(円/r	'n)					の風情 (円/㎡)	小	のたimite (円/n	n²)	¥X	LU#X		(円	/ m² )
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	插格		F	円 / ㎡			
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	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比輔	蛟		街路	7	交通	・接近		環境		行政		その	也	

(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	נופ
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-	g)
法						( )		(	)
	UD 24 /T 45								%
	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	戸建住宅が標準的使 り規範性の高い賃貸	用であり自用目的の和事例の収集が困難であ	刊用がほとんどである。 あることから、収益還テ	収益物件が極めて少 元法を適用しなかった。	なく賃貸市場が未	成熟	いであ	

(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** 吉富(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡吉富町大字小犬丸176番2	2909000428487-0000
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 吉富(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
吉富(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

| 鑑定評価額 7,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,500 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) 京北海本口	AT 75 78 08	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	1.2 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	この注画の	<b>/</b> 女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 築上	郡吉富田	丁大字幸	子505種	番1					北 ( m	(1)	4	400	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		を通施設 状況	との		3) 1住 ,200)	居
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			美一般住宅等 玩成住宅地域		南7 m 町道、 背面道	町道、			吉富	1 km			高度	での他) 医地区1種 ,200)	15m
(2)	範囲	東 100	m、西	200 m、	南 50	m、北	100 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形料	犬等	間口約	16	m、 奥行	亍 約	25 m	、規模	模		400 ı	n'程度.	. Я	彡状 長	長方牙	杉	
隣 地 域	地域的特性		辺に農地が 地域	が広がる	既成の住	街 7 m 路	町道		交通施設	1	訳	方1 kr	n	法令規制	(60	郡) 1住 ,200) 复地区1種	
	地域要因の将 来予測				の住宅地 <sup>は</sup> るが需要I									すると	ヒ予済	則する。	生活利
	有効使用の判定	戸建住宅							_ ` `f	対象基準 の個別的 因	準地 的要	二方路	3				+2.0
` ′	に 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 う	取引事例収益還元		比準価格 収益価格		1	7,500	円/㎡ 円/㎡		_							
		原価法		積算価	格		/	円/m²									
		開発法		開発法日	こよる価格	ł	/	円/㎡									
(6)市	「場の特性	と県内周 購入を目	辺市町及 的とする	び隣県中エンドニ	と中津藩領 中津市の住 ユーザーが ひとなる価	宅地域と	判断した る。 吉富	t。需要 配は人	者の中 口減り	中心は書 りが続い	富町	や周辺	市町に常悪要は	地縁性 弱含み	を有いて出	するマイ b価は下落	イ 本ーム 基調で
)	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	熟のため 証的な価	収益還元 格であり	法は適用 、典型的	建ち並ぶ住 目しなかった りな需要者 に比準価格	た。比準( は居住の <sup>(</sup>	西格は、 央適性な	市場性 よどに見	の観点	点から代 収引水準	は替・ を重	競争の視する	関係にため規範	ある耶 範性は	引事	¥例からす 1ものと₹	えめた実 えられ
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		因の	の規準	基準地 集価格 / ㎡)	内	隼 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	100	100	100	<u>[</u>	]					i地 i政 i他		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	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比率 (円 /	単価格	内 訳 1	集 交 化 環	路 通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 -5.0 +7.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/	. 1-	98.2]	100 [100.0]	100	[102		1	7,400			i地 i政 i他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標( 基準) 準価	の	通地点(代表	17,600 長標準地等		価を変動 が成況	地域	⅓」 丿 ፆ 載〉 旣	、口は微	減、世 宅地域	帯数は であり、	横這い 、地均	で景気し、高齢	気は緩や	かに回上昇傾	何て	ノている。 ごある。 かられない	
- 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格		後 半年間	- 円/㎡	悪 要 因 の	(個別的) 要 因		】象基準 <sup>均</sup>	地に影	響を与	える(	固別的要	要因の変	動は認	3めら	<b>られない。</b>	

	-	等			取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 /状	接面道状況		主要交通 設の状況		法令上の規 制等
吉富 7 C	築」	上郡吉富町				建付 地	(		ほぼ ) 方形		北東3.6	m町道			(都)1住居 (60,160)
- 21050						/-					<b>+--</b>				
		<b>C郡上</b> 毛町				<b>建</b> 竹 地	(		)	针		宗道			準都計 (70,200)
豊前7C	-	 が市				更地	(		台形	<u> </u>	南4.5 m	<b>方道</b>			(都)工業 (70,200)
- 10709															
豊前7C		市				建付 地	(		ほぼ ) 方形	ŧ長 氵	南西5 mī 北東2 m 二方路	<b>市道</b>			(都)1住居 (70,200)
- 10002							(		)						
		事情補正	時点修 正											D	査定価格 (円/㎡)
7,3	) 387	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [ 70.0]	100 [ 64.0]		16,357				17,03	街路 9 交通	•		17,400
11,2	238	100 [100.0]	[ <u>99.0</u> ] 100	100 [100.0]	100 [ 90.3]		12,321				15,65	接近 6 環境			16,000
14,0	) 978	100 [100.0]	[ <u>99.0</u> ]	<u>100</u> [ / ]	100 [ 97.0]		14,368				17,14	画地			17,500
19,5	) 566	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		19,067				18,54				18,900
	) .	100	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>								[ <b>102</b> .	.0.]	
									工地域	要因	の比較のほ	为訳			
			0.0	交通・持	登近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接対	丘 +2.0	環境	-2.0
-0	0.08	画地	-36.0	       	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
		街路		L		L		0.0	街路 		<u>`</u>		丘 -4.0	- □環境 -	-18.0
-0	7.07	画地		1		1		0.0	行政		0.0	<del>そ</del> の他	0.0		
				<u></u>		. L		0.0	街路 		i		丘 -7.0 	· 環境	-8.0
		<b>囲</b> 地		1		1		0.0			<u> </u>		0.0		
				<u></u>		L								□環境 □ □	+6.0
			+2.0	1		1		0.0			- !		0.0	17四十辛	
90	<i>,</i> ,,			<u></u>		. <u>L</u>								· 烬児 - -	
	- 10602         - 前7 C         - 前7 C         - 前7 C         - 10602         - 取(円/1         11,2         14,0         19,5         下の常         - で         E常       % - で         E常       % - で         E常       % - で         - で       - で         - で       - で	E	上毛7 C       築上郡上毛町         - 10602       豊前市         - 10709       豊前市         - 10602       豊前市         - 10602       豊前市         - 10602       事情補         - 10602       100         - 10602       100         - 10602       100         - 10602       100         - 10602       100         - 10602       100         - 100       100	E	上毛7 C   築上郡上毛町	10602   10709   10709   10700   10	注意	注意する   禁止部上毛町   注意   注意   注意   注意   注意   注意   注意   注	世前7 C 関前市 更地 ( - 10709 関前市 更地 ( - 10709 関前市	上毛7 C   築上郡上毛町	注意する	上毛7	連前7 C   要前市	注意する   注意を表現的	注:   注:   注:   注:   注:   注:   注:   注:

								<b>П Ш</b> ( л. )		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
(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	地に所在し	ており、再	調	達原価の把握が[	困難であるため	め	
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	西法の適用が可能	<b>ドな場合の価</b> 棒	<u>\$</u>						
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 の価格 (円/		成工事費 (円/m	î)	標準化補正	時点修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100					<u>100</u> [ ]	100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用の		i効宅地化率 さした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要因 比較	の 再	調達原価
(円/㎡)			正後の価格 (円 /	m²)	、U/ご伽格 (円/m	î)	FX FX	LL#X		(円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100			(	%)	<u>100</u> [ ]	100		
熟成度修正	[ ]	/ 100		積算(	価格		P	] / m²		
内訳				·						
素 事情の 月率地 内容	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
地域要因の比較	街路	2	交通・接近	Í	環境		行政		その他	1

(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														
<b>±</b>	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)	12 97 110 1711	(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			刊用がほとんどである。 あることから、収益還元			が未成熟	であ							

(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** 吉富(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡吉富町大字幸子505番1	2909000440658-0000
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 吉富(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
吉富(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

 鑑定評価額
 4,910,000 円 1 ㎡当たりの価格
 20,700 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)路	[令和 7年1月]	円/㎡
						線	路線価又は倍率	1.1 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						

	PER IN AN IN THE	の埋田の要	_									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 築上郡	吉富町大字位	□津403番	€ i				地和 ( m² )		237	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺	辺の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	, 供給 処理施 設状況	接边	要な交通旅 近の状況	設との	(都) 近商 (80,300) 準防
	台形 1:1	店舗兼住宅 W 2	店舗が混る	兼住宅、一般 在する近隣商	住宅等 i業地域	東8 m 県道、 北西側道		水道、下水	吉富2	30 m		(その他) (100,300)
(2)	範囲	東 50 m、	西 50 m.	·	n、北	150 m	標準的個	 5用   低層	」 店舗兼	住宅地		,
近	標準的画地の形物			、 ns		16 m、	規模		250 m²		形状〕	
隣 -	地域的特性	特記:JR駅				 県道	交			三方230 m		ー 対象基準地と同じ
地 域	>6-3411111X	事項	IC少色P1070		路 :	,	施		M 1+3.7	e/J230 III	規制	
	地域要因の将 来予測	吉富駅徒歩脚は限定的であ							まま推	移すると	予測す	る。商業用途の需要
	最有効使用の判定	低層店舗兼付				(4)対象基 の個別 因			準地 角的要 形	1地 /状		+2.0 0.0
( ,	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	i格	20	0,700 円	/ m²	=				
U.	D適用	収益還元法	収益価	i格	/ 円/m²							
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²					
		開発法	開発法	による価格		/ 円	/ m²					
行(6)	市場の特性		「想定される。	。吉富町は智	皆後人口 カ	が少なく商	業地の課	悪は弱さ	さみであ			法人事業者や沿道サー 間で推移している。市
) <sup>核</sup>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	還元法は適用	しなかった。 な需要者は	。比準価格は 利便性などは	は、市場性 こ見合う国	生の観点か 収引水準を	ら代替・ 重視する	競争の関 ため規範	関係にあ 性は高	る取引事 いものと	例からす 考えられ	易が未成熟のため収益 対めた実証的な価格で いる。前年対象基準地 亡。
(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b 較		のき	象基準地 見準価格 ∃/㎡)	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	[ ]	-		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b	京基準地 比準価格 日/㎡)	標   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		地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格	20	,900 円 / ㎡	価 変	一般的要因	1 777				で景気は緩		 回復している。町内の 頁向である。
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(代表標準標準地)	≢地等と同一地 - -	形状成況								走歩圏内の商業地域で 隹移している。
地格 の等 前か	公示価格	-1.0 %	円/㎡	要 因 % の	(個別的 要 因		基準地に	影響を与	える個別	别的要因σ.	変動は記	忍められない。

NO	取引 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)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面道 状況	路の記	主要交通旅 设の状況	<b>E</b>	法令上の規 制等
а	吉富70	築	上郡吉富町				更地	(		ほ り 形	ぎ台	南西4 mB 南東2 m	町道		(	(都)1低専 50,80)
	- 110	001										角地				
b	吉富70		上郡吉富町				更地	(		ほI 形	<b>ぎ</b> 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)
c	吉富70		上郡吉富町				建付 地	(		ほり 方列	ぎ長 形	西4 m町i 北10 m	道 道		(	(都)1住居 70,200)
	- 110	003										角地				
d	豊前70	豊	前市				更地	(		長7	方形	南4.5 mī 西4 m	市道		(	(都)1住居 70,180)
	- 107	03										角地				
е								(		)						
NO	取引 (円	 価格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地対	 域要 比較	格	 性定標準値 (円/㎡)	面 個別 比較	別的要因の ₹		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 99.5] 100	100	100		10.050	100			20.00	街路	0	.0	24 400
b	(	3,147	[100.0] _100	[ 99.6]	100	[100.0] _100		18,056	_ 100	7.3]		20,68	33 交通・ 接近	0	.0	21,100
_	19	9,500	[100.0]	100	[ / ]	[ 96.0]		20,231		3.0]		19,64		0		20,000
С	2	1,993	100 [100.0]	[ <u>99.8</u> ] 100	100 [100.0]			21,949	100 [106	3.6]		20,59	90 / (元)	+2		21,000
d	(	) 3,204	100 [100.0]	[ 99.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		17,568	100	<u>)                                    </u>		19,85	── 行政 51 その他	0		20,200
e	(	)	100	100	_100	100		17,300	100			19,00	51 607	[ <b>102.0</b>	-	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内部	₹					工地均	或要因	の比較の	内訳		'	
a	正常		街路	0.0	交通・指	<del>6</del> 近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-8.0	環境	+4.0
		-0.08	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0	環境	+4.0
		-0.08	画地	-4.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	0.0	環境	+11.0
		-0.08	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		0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-4.0	環境	-4.0
		-0.07	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・指	接近	環境		:	街路		1	交通・接近		環境	
			画地		└ ¦行政		その	//L		 行政			その他			

(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	既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため									
(2)-2	造成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	の価格									
造成事件	例番号			-		所在及	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		事情補	事情補正時点修正		の価	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		道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	· ·	100	]	100							]	10	1		
付帯費用	用	標準化	補正	時点修正		 費用の補修 の価格		効宅地化率	ぎで	地域要[	因の比	個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
()	円 / m²)					(円/㎡)	120	(円/n	n³)	TA		2042			(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	<u>[</u>			
熟成度修正 [ ] / 100			/ 100		積算価格 円/㎡										
内訳															
素 事情の 内容	カー月率	変動率	成	標準化補正			月落	<b>室</b> 動率	付帯	標準化補	Ē				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接続					・接近		環境		í-	ī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	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 後の純収益		還元利回り (r-g)			
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(	(11)	(1-9)			
						,	,	%			
	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			が中心で収益物件が極め 収益還元法を適用した		未成熟であり、	規範性	の高			

(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開多	発法を適用する場合(	の理由					
収入の現価の	の総和	支出σ	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	i	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
 吉富(県) 5 - 1
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡吉富町大字広津403番	2909000434469-0000
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		