

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 m ² 当たりの価格	18,900 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	1.3 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		築上郡吉富町大字広津 4 2 7 番 5 外				地積 (㎡)	423 ()	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 1.2 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ役場近くの住宅地域		東3.8 m 町道、北側道	水道、下水	吉富400 m		(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 300 m、北 0 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 18 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 3 . 8 m町道		交通 吉富駅 南東方400 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	地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。最寄駅からは近いが福岡県内における立地状況や人口動態等の諸要因の影響もあって、地価は当面、弱含みで推移するものと予測。									
(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	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,900 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉富町を中心に周辺市町に広がる住宅地域、典型的な市場参加者は吉富町および周辺市町に地縁を有する個人と把握される。これらの市場参加者は、土地・建物総額も勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。吉富町は九州で最も面積の小さい自治体ということもあって、町全体がコンパクトに整備されている。圏内における不動産取引の中心となる価格帯をみると、新築戸建で総額 2 , 0 0 0 万円台半ば前後が一応の目安と理解される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格の試算は行わなかったが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的である。そのため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力は高いと判断される。したがって本件では、現実の市場において観察される地価の動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される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	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 0.0	地 街路 +2.0		
	標準地番号 吉富 - 1							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格 19,200 円 / ㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	18,700	補 環境 0.0	要 環境 0.0			
							正 画地 0.0	因 行政 0.0			
							正 行政 0.0	その他 0.0			
(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	地 街路		
	-							準 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		化 環境	要 環境			
							補 画地	因 行政			
							正 行政	その他			
(10) 対年ら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 19,100 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	米国の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。					
	- 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)	地域要因に変動はないが、福岡県内における立地状況や町内における人口動態等の諸要因の影響等もあって、地価は弱含みで推移する。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 -1.0 %	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	吉富7C - 11003	築上郡吉富町				建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北10 m 角地		(都)1住居 (70,200)
b	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)
c	吉富7C - 11001	築上郡吉富町				更地	()	ほぼ台形	南西4 m町道 南東2 m 角地		(都)1低専 (50,80)
d	吉富7C - 21050	築上郡吉富町				建付地	()	ほぼ長方形	北東3.6 m町道		(都)1住居 (60,160)
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	() 21,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,949	$\frac{100}{[111.1]}$	19,756	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	19,800	
b	() 19,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	20,231	$\frac{100}{[110.3]}$	18,342		18,300	
c	() 18,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,056	$\frac{100}{[83.9]}$	21,521		21,500	
d	() 7,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	16,357	$\frac{100}{[88.2]}$	18,545		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 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 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	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 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -36.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0			
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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。								
(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	町役場に近い住宅地域ではあるが、地域的に賃貸市場が十分に成熟しているとは言い難い。元本価値を反映した適正な賃料水準の把握は困難である。あわせて、規範性のある適切な賃貸事例も収集できなかった。以上の理由から、本件では収益還元法を適用しないこととした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

吉富(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡吉富町大字広津4 2 7 番 5	2909000434537-0000
2	築上郡吉富町大字広津4 2 7 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		

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 m ² 当たりの価格	12,200 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	1.0 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		築上郡吉富町大字土屋 4 8 3 番外					地積 (㎡)	722 ()	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 低専 (50,80)			
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域		南東3.3 m 町道、南西側道	水道、下水	吉富1.6 km		(その他) (60,80)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 250 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 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 3 . 3 m町道		交通 吉富駅 西方1.6 km	法令 (都) 1 低専 (50,80)					
		事項		路		施設	規制					
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は当面、概ね現状維持程度での推移と予測する。福岡県内における立地状況や人口動態等の諸要因の影響もあって、地価は当面、弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 12,200 円 / ㎡						0.0				
	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、吉富町を中心に周辺市町に広がる住宅地域であり、典型的な市場参加者は、吉富町および周辺市町に地縁を有する個人と把握される。これらの市場参加者は、土地・建物総額も勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。吉富町は、九州で最も面積の小さい自治体であり、町全体がコンパクトに整備されている。圏内における不動産取引の中心となる価格帯をみると、新築戸建て総額 2 , 0 0 0 万円台半ば前後が一応の目安と理解される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格の試算は行っていないが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的である。そのため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力は高いと判断される。したがって本件では、現実の市場において観察される地価の動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される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	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 0.0	地 街路 +7.0			
	標準地番号 吉富 - 2							準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
	公示価格 12,400 円 / ㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.1]	[100.0] 100	12,000	化 環境 0.0	要 環境 -10.0				
							補 画地 0.0	因 行政 +5.0				
							正 行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(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 0.0	地 街路 0.0			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 0.0	域 交通 0.0			
							化 環境 0.0	要 環境 0.0				
							補 画地 0.0	因 行政 0.0				
							正 行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(10) 対年ら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 12,400 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	米国の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。						
	- 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〕	地域要因に変動はないが、福岡県内における立地状況や町内における人口動態等の諸要因の影響等もあって、地価は弱含みで推移する。						
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 -1.6 %	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 - 10651	豊前市		更地	()	ほぼ台形	南西10m市道		(都) (60,200)	
b	吉富7C - 21051	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	南7m町道 東3m 角地		(都)1低専 (60,80)	
c	上毛7C - 11211	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北4m市道		準都計 (70,200)	
d	上毛7C - 10602	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南西11m県道		準都計 (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	() 11,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,493	$\frac{100}{[97.1]}$	11,836	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	11,800
b	() 14,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	14,337	$\frac{100}{[116.6]}$	12,296		12,300
c	() 10,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,398	$\frac{100}{[80.6]}$	12,901		12,900
d	() 11,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	12,321	$\frac{100}{[99.4]}$	12,395		12,400
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 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 +9.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -1.1	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 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	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 +9.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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： 12,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。						
(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		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	近隣地域においては、共同住宅等の収益物件は確認されず、地域的にも賃貸市場が成熟しているとは言い難い。このため、元本価値を反映した適正な賃料水準の把握は困難であり、あわせて規範性のある適切な賃貸事例も収集できなかった。以上の理由から、本件では収益還元法を適用しないこととした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

吉富(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡吉富町大字土屋 4 8 3 番	2909000433248-0000
2	築上郡吉富町大字土屋 4 9 3 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		
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	株式会社アブレイザル
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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		築上郡吉富町大字小犬丸 1 7 6 番 2				地積 (㎡)	189	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 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北4.8 m 町道	水道、下水	吉富650 m		(その他) (60,192)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 200 m、北 100 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 なし		街 4 . 8 m町道		交通	吉富駅 北東方650 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	周辺に農地が広がる既成の住宅地域である。当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。需要は限定的で、地価は下落基調で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 15,400 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		吉富町は大大分県の中津市と中津藩領として共有してきたことから生活面で非常に深い関係にあり、同一需給圏は吉富町と県内周辺市町及び隣県中津市の住宅地域と判断した。需要者の中心は吉富町や周辺市町に地縁性を有するマイホーム購入を目的とするエンドユーザーが想定される。吉富町は人口減少が続いており住宅需要は弱含みで地価は下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は4 0 0 万円台、新築物件は総額で2 , 8 0 0 万円前後の水準である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。市場の実態を反映した比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	□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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 交通 -5.0 要 環境 +17.0 因 行政 -2.0 その他 0.0
	豊前(県) - 1									
	前年指定基準地の価格 17,000 円 / ㎡		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [108.9]	100	15,300			
(10) 対年ら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 15,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) 雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は微減、世帯数は横這い、高齢化率は上昇傾向である。					
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				(地 域 要 因) 既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落基調で推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要 因) 対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。					
	変動率	年間 -0.6 %	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 - 21051	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	南7 m町道 東3 m 角地		(都) 1低専 (60,80)	
b	豊前7C - 10710	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	北4.7 m市道		(都) 工業 (60,200)	
c	豊前7C - 10651	豊前市		更地	()	ほぼ台形	南西10 m市道		(都) (60,200)	
d	上毛7C - 11211	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北4 m市道		準都計 (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	() 14,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	14,337	$\frac{100}{[92.0]}$	15,584	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	15,600
b	() 12,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,270	$\frac{100}{[79.0]}$	15,532		15,500
c	() 11,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,493	$\frac{100}{[76.5]}$	15,024		15,000
d	() 10,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,398	$\frac{100}{[67.2]}$	15,473		15,500
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 -1.1	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		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -16.0		
c	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -18.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -18.0 その他 0.0	環境 -18.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,400 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		戸建住宅が標準的使用であり自用目的の利用がほとんどである。収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。					

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

吉富(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡吉富町大字小犬丸 1 7 6 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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 m ² 当たりの価格	17,500 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 3 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		築上郡吉富町大字幸子 5 0 5 番 1				地積 (㎡)	(400)	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 W 2	中規模一般住宅等が見られる既成住宅地域		南7 m 町道、背面道	水道、下水	吉富1 km		(その他) 高度地区1種15m (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	周辺に農地が広がる既成の住宅地域	街路 7 m 町道	交通施設	吉富駅 南方1 km	法令規制	(都) 1 住居 (60,200) 高度地区1種15m		
	地域要因の将来予測	周辺に農地が広がる既成の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。生活利便施設が揃う環境ではあるが需要は限定的で、地価は下落基調で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,500 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	吉富町は大大分県の中津市と中津藩領として共有してきたことから生活面で非常に深い関係にあり、同一需給圏は吉富町と県内周辺市町及び隣県中津市の住宅地域と判断した。需要者の中心は吉富町や周辺市町に地縁性を有するマイホーム購入を目的とするエンドユーザーが想定される。吉富町は人口減少が続いており住宅需要は弱含みで地価は下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は 4 0 0 万円台、新築物件は総額で 2 , 8 0 0 万円前後の水準である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模住宅が建ち並び住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。市場の実態を反映した比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	□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	地域 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 街路 0.0	地域 街路 -2.0
	豊前(県) - 1								交通 0.0	交通 -5.0
	前年指定基準地の価格		[98.2]	100	100	[102.0]	17,400		環境 0.0	環境 +7.0
	17,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[97.6]	100			行政 0.0	行政 -2.0
(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 17,600 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的) 雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は微減、世帯数は横這い、高齢化率は上昇傾向である。					
	- 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 □代表標準地 □標準地 基準地番号 -				(地 域) 既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落基調で推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的) 対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。					
	変動率	年間 -0.6 %	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 - 21050	築上郡吉富町		建付地	()	ほぼ長方形	北東3.6m町道		(都)1住居 (60,160)	
b	上毛7C - 10602	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南西11m県道		準都計 (70,200)	
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 - 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)	
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	() 7,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	16,357	$\frac{100}{[96.0]}$	17,039	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,400
b	() 11,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	12,321	$\frac{100}{[78.7]}$	15,656	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	16,000
c	() 14,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,368	$\frac{100}{[83.8]}$	17,146	その他 0.0	17,500
d	() 19,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,067	$\frac{100}{[102.8]}$	18,548	その他 0.0	18,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[102.0]$ 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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 -36.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -18.0	画地 -9.7	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 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 -8.0	画地 -3.0	行政 0.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0	画地 +2.0	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
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,500 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	戸建住宅が標準的使用であり自用目的の利用がほとんどである。収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。						

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

吉富(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡吉富町大字幸子 5 0 5 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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 m ² 当たりの価格	20,700 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 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(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		築上郡吉富町大字広津 4 0 3 番					地積 (㎡)	237 ()	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) 近商 (80,300) 準防	
	台形 1 : 1	店舗兼住宅 W 2	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域		東8 m 県道、北西側道	水道、下水	吉富230 m		(その他) (100,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	J R 駅徒歩圏内の近隣商業地域		街路 8 m 県道	交通施設	吉富駅 南東方230 m		法令 対象基準地と同じ 規制	
	地域要因の将来予測	吉富駅徒歩圏内の商業地域で当該地域の特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。商業用途の需要は限定的であり、地価は下落基調で推移していくと予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地形状 +2.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,700 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	同一需給圏は吉富町及び周辺市町の商業地域と判断した。需要者の中心は地縁性を有する個人や法人事業者や沿道サービス業者等が想定される。吉富町は背後人口が少なく商業地の需要は弱含みであり地価は下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、取引の絶対数が少なく見出しづらい状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗兼住宅や一般住宅が混在する商業地域であるが、収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は利便性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。前年対象基準地の価格等を勘案して、市場の実態を反映した比準価格をもって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				
(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				
(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 20,900 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 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は微減、世帯数は横這い、高齢化率は上昇傾向である。				
	〔 地 域 要 因 〕				地域要因に特段の変動は認められない。J R 駅徒歩圏内の商業地域であるが、収益物件の需要は弱含みで下落基調で推移している。					
	〔 個 別 的 要 因 〕				対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。					
	変動率	年間 -1.0 %	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	吉富7C - 11001	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ台形	南西4 m町道 南東2 m 角地		(都) 1 低専 (50,80)	
b	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)	
c	吉富7C - 11003	築上郡吉富町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北10 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
d	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)	
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	() 18,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,056	$\frac{100}{[87.3]}$	20,683	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	21,100
b	() 19,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	20,231	$\frac{100}{[103.0]}$	19,642		20,000
c	() 21,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,949	$\frac{100}{[106.6]}$	20,590		21,000
d	() 18,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,568	$\frac{100}{[88.5]}$	19,851		20,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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： 20,700 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		人口が少ない町であり、自用目的の利用が中心で収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。					

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

吉富(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡吉富町大字広津4 0 3 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		