

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	3,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,000 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		築上郡築上町大字椎田 1 2 6 4 番 7					地積 (㎡)	182 ()	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 : 1.2	住宅 W 1	小規模団地を形成し、周囲に農地も見られる住宅地域		南東 4.5 m 町道、背面道	水道、下水	椎田 600 m		(その他) (70,180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 4 . 5 m 町道		交通施設	椎田駅南東方 600 m		法令規制 (都) 1 住居 (60,180)		
	地域要因の将来予測	古くからの小規模住宅団地で、椎田駅が比較的近いが、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、高齢化等で需要がかなり弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。									
(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 18,000 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が高い地域のため、築上町等に居住する者や U ターンを希望する者である、市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで 3 5 0 万円弱、中古建物付の物件で総額 1 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する既存住宅の事例を中心に収集・採用しているため、求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表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 街路 0.0 地 街路 +1.0		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100 []	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0 域 交通 -7.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 築上(県) - 3		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 交通 0.0 域 交通 -7.0		
	前年指定基準地の価格 13,600 円 / ㎡		[97.8] 100 [100.0]	100 [75.1]	[102.0] 100	18,100	標準 環境 0.0 要 環境 -20.0				
			[] 100 []	[]	[]	[]	補 画地 0.0 因 行政 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 18,400 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。	地域内に特段の変動要因はない。駅に近いが、高齢化も顕著な市場性の劣る郊外の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。	個別的要因に変動はない	内 訳	標準 行政 0.0 その他 0.0		
	- 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 -2.2 %	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	築上7C - 10706	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東7 m町道 北西5.5 m 角地		(都) (70,200)	
b	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)	
c	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)	
d	行橋7C - 20555	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西7.5 m市道 南西6 m 角地		(都) (80,200)	
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	() 13,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	13,383	$\frac{100}{[74.9]}$	17,868	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	18,200
b	() 14,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	14,337	$\frac{100}{[79.7]}$	17,989		18,300
c	() 18,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,568	$\frac{100}{[110.4]}$	15,913		16,200
d	() 19,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,160	$\frac{100}{[101.1]}$	18,952		19,300
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 -0.17	街路 0.0 画地 -2.1	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 -3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
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 +4.0 行政 -2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	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 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 0.00	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 -10.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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： 18,000 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		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		低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。					

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

築上(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡築上町大字椎田 1 2 6 4 番 7	2909000092674-0000
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
築上(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	7,850,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,950 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		築上郡築上町大字広末 6 1 0 番 1				地積 (㎡)	877 ()	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		準都計 (60,200)			
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北6.5 m 県道	水道	築城2.7 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、		規模 900 ㎡程度、		形状 正方形					
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	6 . 5 m 県道		交通施設	築城駅南西方2.7 km	法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		近隣地域は、最寄り駅及び便利施設への接近性のやや劣る郊外の農家集落地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状で推移すると推測される。価格は下落傾向にあり、当面はこの傾向が継続すると推測される。									
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地					(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 8,950 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、築上町及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁の関係を有する築上町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築上町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		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 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	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 9,150 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的要因 〉 〈 地域要因 〉 〈 個別的要因 〉	町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 標準地番号						近隣地域は郊外の農家集落地域であり、市街地から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。					
	公示価格 円 / ㎡						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	-2.2 %	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	築上7C - 10705	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北西8.6 m県道 南西6 m 角地		(都) (70,200)	
b	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)	
c	行橋7C - 11202	行橋市		更地	()	ほぼ台形	西8 m県道 南6 m 角地		(都) (80,200)	
d	行橋7C - 11215	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		(都) (70,200)	
e	行橋7C - 10511	行橋市		更地	()	ほぼ整形	西5 m未舗装道路		(都) 2低専 (50,100)	
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	() 7,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	7,374	$\frac{100}{[82.0]}$	8,993	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	8,990
b	() 10,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,398	$\frac{100}{[116.0]}$	8,964		8,960
c	() 8,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,370	$\frac{100}{[93.0]}$	9,000		9,000
d	() 7,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,554	$\frac{100}{[85.1]}$	8,877		8,880
e	() 7,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	10,136	$\frac{100}{[113.6]}$	8,923	$[100.0]$ 100	8,920
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 -0.17	街路 0.0 画地 -4.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -18.0		
b	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +22.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 0.0 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -30.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,950 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、郊外の農家集落地域である。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

築上(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡築上町大字広末 6 1 0 番 1	2909000041401-0000
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	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	7,220,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,300 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	1.1 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		築上郡築上町大字高塚 2 0 0 番 3					地積 (㎡)	(543)	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	一般住宅、中層町営住宅が見られる住宅地域		北5.5 m 町道	水道、下水	椎田1.4 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 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 23 m、奥行 約 22 m、規模			500 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 5 m町道		交通	椎田駅北西方1.4 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	戸建住宅のほか中層の町営住宅が見られる住宅地域で、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、高齢化等で需要がかなり弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。									
(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 13,300 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が高い地域のため、築上町等に居住する者やUターンを希望する者である。市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで750万円前後、中古建物付の物件で総額1000万円～1500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する取引事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対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 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 要 因	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。					
					(地 域) 要 因	地域内に特段の変動要因はない。人口減少や高齢化も顕著な市場性の劣る郡部の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。					
					(個別的) 要 因	個別的要因に変動はない					
	変動率	年間	-2.2 %		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	築上7C - 10704	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m道路		準都計 (60,200)	
b	築上7C - 20554	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南6 m私道		(都) (60,200)	
c	豊前7C - 10709	豊前市		更地	()	台形	南東5 m市道 南4.5 m 角地		(都)工業 (70,200)	
d	豊前7C - 10651	豊前市		更地	()	ほぼ台形	南西10 m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	() 12,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,758	$\frac{100}{[95.9]}$	13,303	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	() 13,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,965	$\frac{100}{[101.0]}$	12,837		12,800
c	() 14,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,368	$\frac{100}{[106.7]}$	13,466		13,500
d	() 11,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,493	$\frac{100}{[83.9]}$	13,698		13,700
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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0		
			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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	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			
c	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -16.0		
			画地 0.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,300 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		低層の一般住宅が中心の地域で、賃貸住宅も見られるが、公営の賃貸住宅であり、市場原理で賃貸市場を形成しないため、収益還元法の適用は断念した。					

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

築上(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡築上町大字高塚 2 0 0 番 3	2909000087335-0000
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	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	5,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,000 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	1.1 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		築上郡築上町大字上ノ河内 1 9 8 9 番 1					地積 (㎡)	526 ()	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 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が建 ち並ぶ既存住宅地域		北東4.5 m 町道	水道	椎田3 km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 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 18 m、奥行 約 28 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 4 . 5 m町道		交通 施設	椎田駅南東方3 km		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		国道背後に形成された集落で、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、高齢化等で需要がかなり弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。								
(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 10,000 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の農家住宅を含む既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が高い地域のため、築上町等に居住する者やＵターンを希望する者である、市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで５５０万円前後、中古建物付の物件で総額８００万円～１３００万円程度である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する既存及び農家住宅の取引事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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	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 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 10,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。					
	- 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 〕	地域内に特段の変動要因はない。人口減少や高齢化も顕著な市場性の劣る郡部の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。					
	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	-2.0 %		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	築上7C - 20553	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m町道 北東2 m 角地		(都) (70,200)	
b	築上7C - 10705	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北西8.6 m県道 南西6 m 角地		(都) (70,200)	
c	豊前7C - 10701	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西7.6 m県道		(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	() 11,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,249	$\frac{100}{[116.7]}$	9,639	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	9,640
b	() 7,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	7,374	$\frac{100}{[74.2]}$	9,938		9,940
c	() 9,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	10,379	$\frac{100}{[101.9]}$	10,185		10,200
d	() 10,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,398	$\frac{100}{[100.9]}$	10,305		10,300
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 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 +1.0	環境 -30.0		
			画地 -4.1	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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -1.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	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： 10,000 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		農地等も存する住宅地域で、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。また、賃貸の需要も少ないため、本件では収益還元法の適用は断念した。					

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

築上(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡築上町大字上ノ河内 1 9 8 9 番 1	2909000394056-0000
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
築上(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	2,570,000 円	1 ㎡当たりの価格	15,200 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)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		築上郡築上町大字築城 1 1 0 番 6					地積 (㎡)	169 ()	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		準都計 (60,200)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い町中心部に近い住宅地域		南西4 m 私道	水道、下水	築城500 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 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 14 m、奥行 約 12 m、規模		170 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m私道		交通	築城駅南西方500 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既成の住宅地域で、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	比準価格 15,200 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、築上町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、築上町に地縁の関係を有する築上町及び京築地区の居住者である。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、築上町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は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、170㎡程度の住宅地で250万円～300万円である。										
(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、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、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては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、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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 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 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 +2.0 交通 -10.0 環境 -3.0 要因 行政 0.0 その他 0.0	
	築上(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 13,600 円 / ㎡		[97.8] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	14,900				
(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 15,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 町内は高齢化及び人口減少傾向が続く、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 標準地番号				〔地域要因〕 近隣地域は市街地内の住宅地域であり、生活上の利便性は比較的高いが、人口減少継続の影響を受け価格水準は下落が続いている。						
	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	-1.9 %		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 C - 10510	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	南4 m市道 西3 m 角地		(都) (80,200)
b	行橋 7 C - 10518	行橋市				更地	()	ほぼ台形	北西2 m市道		(都) 2 住居 (60,160)
c	吉富 7 C - 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)
d	吉富 7 C - 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)
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	() 9,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,011	$\frac{100}{[93.0]}$	15,066	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	[100.0] 100	15,100
b	() 15,918	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	16,275	$\frac{100}{[107.4]}$	15,154	画地 0.0 行政 0.0		15,200
c	() 14,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	14,337	$\frac{100}{[95.0]}$	15,092	その他 0.0		15,100
d	() 18,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,056	$\frac{100}{[117.3]}$	15,393			15,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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 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 -7.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.05	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0			
c	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 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0			
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 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +26.0			
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： 15,200 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	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				% / 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/㎡)					
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、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

築上(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡築上町大字築城 1 1 0 番 6	2909000031952-0000
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	
築上(県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士	古澤 秀夫
鑑定評価額		8,490,000 円		1 m ² 当たりの価格	13,500 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 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		築上郡築上町大字下別府 1 3 1 4 番 3 外				地積 (㎡)	629 ()	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		準都計 (60,200)		
	長方形 2:1	住宅 W 1	中規模農家住宅等が多い 県道沿いの住宅地域	北7.7 m 県道	水道、 下水	築城800 m		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 250 m、南 30 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 35 m、奥行 約 18 m、		規模 630 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 7.7 m県道	交通	築城駅西方800 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、幹線道路沿い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	比準価格 13,500 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、築上町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、築上町に地縁の関係を有する築上町及び京築地区の居住者である。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、築上町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は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、600㎡程度の住宅地で800万円～900万円である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、京築地区内の事例適格要件を備える適正な取引事例を採用し、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殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては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、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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	地域交通環境行政その他
	築上(県) - 3							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -7.0 +9.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 13,600 円/㎡	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.4]	[100.0] 100	13,200				
(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 13,800 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	町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、最寄り駅に近く生活上の利便性は比較的高いが、人口減少継続の影響を受け、価格水準は下落が続いている。				
	公示価格 円/㎡				〔 個別的 要 因 〕	不動産の個別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	-2.2 %		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	築上7C - 10704	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5m道路		準都計 (60,200)	
b	築上7C - 10706	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東7m町道 北西5.5m 角地		(都) (70,200)	
c	豊前7C - 10651	豊前市		更地	()	ほぼ台形	南西10m市道		(都) (60,200)	
d	行橋7C - 10512	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北4.5m市道 西4.5m 角地		(都) (80,200)	
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	() 12,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,758	$\frac{100}{[96.0]}$	13,290	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	() 13,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	13,383	$\frac{100}{[98.0]}$	13,656		13,700
c	() 11,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,493	$\frac{100}{[88.2]}$	13,031		13,000
d	() 14,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,689	$\frac{100}{[98.7]}$	13,869		13,900
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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
b	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 0.0	環境 -2.0	画地 -2.1	行政 0.0 その他 0.0
c	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 -4.0	環境 -9.0	画地 0.0	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 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +6.0	画地 +3.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,500 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/㎡)					
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、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

築上(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡築上町大字下別府 1 3 1 4 番 3	2909000026888-0000
2	築上郡築上町大字下別府 1 3 1 4 番 4	2909001218812-0000
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
築上(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	3,410,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,900 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	1.1 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		築上郡築上町大字袈裟丸 5 9 9 番				地積 (㎡)	695 ()	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		準都計 (60,200)
	不整形 1:1	住宅 W 2	農家住宅が多い県道沿いの住宅地域		南東7 m 県道	-	築城5.5 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 26 m、規模 700 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 7 m県道		交通施設	築城駅南西方5.5 km		法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、最寄り駅及び利便施設への接近性の劣る郊外の農家集落地域であり、明確な変動要因は見られず、当面は現状で推移すると推測される。価格は下落傾向にあり、当面はこの傾向が継続すると推測される。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(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 4,900 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、築上町及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁の関係を有する築上町及び京築地区の居住者である。近隣地域は、市街地から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築上町 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	比準価格は、京築地区内の事例適格要件を備える適正な取引事例を採用し、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。収益価格は、近隣地域が郊外の農家集落地域であり、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 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 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 5,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の 状 況	〔一般的 要因〕	町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				〔地域 要因〕	近隣地域は郊外の農家集落地域であり、市街地から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。			
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔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。			
	公示価格 円/㎡								
変動率		年間	-2.0 %	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 - 10301	築上郡吉富町		建付地	()	ほぼ整形	北7.5 m町道 西5 m 東5 m 三方路		(都) (80,200)	
b	豊前7C - 20751	豊前市		建付地	()	不整形	南東7.5 m県道		準都計 (70,200)	
c	豊前7C - 10706	豊前市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道		(都) (60,200)	
d	行橋7C - 11208	行橋市		更地	()	ほぼ正方形	北4.5 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	() 5,650	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,506	$\frac{100}{[113.4]}$	4,855	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	4,860
b	() 5,436	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,555	$\frac{100}{[113.0]}$	4,916		4,920
c	() 4,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	4,155	$\frac{100}{[84.1]}$	4,941		4,940
d	() 4,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,530	$\frac{100}{[93.1]}$	4,866		4,870
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 -0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 -0.17	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 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -19.0		
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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 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： 4,900 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、郊外の農家集落地域である。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

築上(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡築上町大字袈裟丸5 9 9 番	2909000021041-0000
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	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	7,880,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,500 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	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		築上郡築上町大字椎田 9 7 2 番 1 6 外					地積 (㎡)	350 ()	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 (80,200) 準防		
	不整形 1 : 4	店舗兼住宅 S 2	低層店舗のほか住宅等も見られる国道沿いの商業地域		南西10 m 国道	水道	椎田150 m		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 10 m、奥行 約 35 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない			街路 1 0 m 国道		交通施設	椎田駅北東方150 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	椎田駅前かつ、国道沿線の路線商業地域であるが、繁華性は低く、売地や空家の看板も多くみられる。地域要因の大きな変動はないが、地価は下落傾向での推移が継続すると予測する。									
(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	形状 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,500 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、京築地区一円の商業地域であるが、特に築上町の築城地区と椎田地区の商業地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が強い地域のため、他地域からの参入は稀である。市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで8 0 0 万円前後、中古建物付の物件で総額1 5 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する国道及び県道沿いの取引事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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 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 23,000 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)		景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。				
	(地域 要 因)		国道沿いではあるが、郡部の近隣型商業地域の性格をもつ地域。地縁性もあり衰退傾向にあるため、地価も下落傾向で推移する。								
	(個別的 要 因)		個別的要因に変動はない								
変動率		年間 -2.2 %	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	築上7C - 20552	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北東12 m国道 南西3.5 m 二方路		(都) (70,200)	
b	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)	
c	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)	
d	行橋7K - 21254	行橋市		貸家 建付地	()	不整形	北西8 m国道 西5 m 北東4 m 三方路		(都) (80,200)	
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	() 15,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,037	$\frac{100}{[72.1]}$	22,243	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	21,800
b	() 21,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,303	$\frac{100}{[118.2]}$	23,099		22,600
c	() 19,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	20,231	$\frac{100}{[96.0]}$	21,074		20,700
d	() 31,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	32,174	$\frac{100}{[126.1]}$	25,515		25,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[98.0] 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 -0.15	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 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -24.0		
b	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +21.0		
c	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +1.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -2.1	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 0.0	交通・接近 -1.0 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： 22,500 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	自用の店舗が中心で、収益目的の賃貸需要はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

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

築上(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡築上町大字椎田 9 7 2 番 1 6	2909000091673-0000
2	築上郡築上町大字椎田 9 7 2 番 3 0	2909000091687-0000
3	築上郡築上町大字椎田 1 6 4 8 番 2	2909000093377-0000
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		