令和 7年 7月 25日提出 築上(県) - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 18,000 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-----------------------------------	<u> </u>	/ 5 / 無物の経費	工学体技	WAY.	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	との埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡築上町	大字椎	田1264	4番7					地 (m	也積 ㎡)	(182	法	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺況	!の土地のラ	利用の状	接面	i道路(の状況	供給 処理施 設状況	接		交通施設)状況	足との		3) 1住 ,200)	居
	長方形 1:1.2	住宅 W 1			団地を形成地も見られ		南東4. 町道、 背面道			水道、下水	椎田	∃600	m		`	の他)	
											<u> </u>				(70	,180)	
(2) 近	範囲	1		100 m、		m、北	100 m			用 戸建							
隣 -	標準的画地の形		間口 約	13	m、 奥行	, 約	15 m		見模		200 1			形状	_		
地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 4.	5 m町	道	交通		訳南東	東方60	00 m		(60	ß) 1住 ,180)	:居
-		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	古くから(測する。 [‡]															ると予
(3) 重	侵有効使用の判定 	戸建住宅均	也						(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	二方	路				+2.0
, , ,	監定評価の手法	取引事例と	2較法	比準価村	各	1	8,000	円/r	'n								
Ø.)適用	収益還元法	Ė,	収益価権	各		/	円/r	'n								
		原価法		積算価権	各	/ 円/m²											
		開発法			こよる価格		/	円/r									
行(6)	万場の特性	強い地震	或のため 地価も	一円の住 ²)、築上町 下落傾向 である。	等に居住	する者も	りリタ	ーンを	希望する	者で	ある	、市場が	限定さ	れる	ため、当	á該地域	
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格 取引事例の れた比準値 びに指定基)適否に(「格は市」	衣存する 場性を反	映した客	は対象基礎	準地と類る価格で	傾似する	る既存(と判断)	住宅の事 出来る。	I例を さら	中心に、	に収集・ 不動産の	採用し 需給動	てし	1るため、	求めら
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	也 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	小元価 枚		Г	1	100	100	r]					画地		因	行政	
格し をた		円/r	$\int_{1}^{2} \frac{1}{1}$	I	[]		100				[ا		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 築上(県)	号 -	_ '	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -7.0 -20.0
基の準検	削牛指疋基準	≝地の価格 5.600 円/r	1-	97.8]	100	100 [75.1]	[102		,	18,100		Œ	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,	<u> </u>		[100.0]						,, ,= :		の他	0.0	*=1.~		d L /
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格	円 / m ^r	価 変 格 動	要因										いた リスクはあ			
基準 準価	- 2 基字地が である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表 対 標準地	と同一地が	・地点 形 状 (地 域) 地域内に特段の変動要因はな 要 因 の劣る郊外の既存住宅地域の													
地格 の等 前か	公示価格	1 -2 2 04	半年間	- 要				l I									
רו הם	久到平 十旧	J -∠.∠ 90	十十18	'	/0 0)	1											

NO	取引事	=	近左乃がせ	 と番並びに	「什足妻子	取引時	米百	地積			画地	接面道	ワタク	主要交通	6位	 法令上の規
NU	例番号		当住及び心	出出いて	* 住店农小	点	類 型	↓巴介貝	(m²)	の刑	沙状	状況	.始の	設の状況	,	お等
а	築上7 C	築.	上郡築上町				建付地	(,	不整)	 隆形	北東7 mi 北西5.5				(都) (70,200)
	- 107	06										角地				
b	吉富7 C	築.	上郡吉富町	•			更地	((また) 方形	f長 彡	南7 m町i 東3 m 角地	道			(都)1低専 (60,80)
	- 210	_					- 111						- \			(****
С	豊前70	. 買	前市				更地	(長方 	功形	南4.5 mī 西4 m 角地	巾 退			(都)1住居 (70,180)
_	- 107						/-			ļ	***					c trans
d	行橋 7 C		喬市				建付 地	((ま) 形	보 整	北西7.5 南西6 m 角地	M巾担			(都) (80,200)
e	- 205	55														
	_							()						
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		上 推定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	0	査定価格 (円/㎡)
а	() 101	100	[99.3] 100	100	100		40, 202	100			47.00	街		0.0	40.000
b	(3,194) 1,308	[100.0] 100 [100.0]	[99.1] 100	[100.0] 	_100		13,383	[74)		17,86		丘	0.0	18,200
С	()	_100	[99.4]	100	100		<u> </u>	_100)			画地		-2.0	·
d	(3,204	100.0]	100 [100.0]	100	[103.0]		17,568	[110			15,91	3 行道	纹	0.0	16,200
	19	735	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		19,160	[101			18,95	52 7 0	の他	0.0	19,300
e	()	100	100	<u>100</u> []	[]			<u>100</u>	<u> </u>				[102 100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		1 -				_	 丈要因	 の比較の	—— 为訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・排	· 3.0	環境	-25.0
		-0.17	画地	 -2.1	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・持	 6近 -8.0	環境	-15.0
		-0.08	画地	 -1.1	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0	_ L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		-				+15.0
		-0.07	 画地		 ¦行政		その		-	 行政			 その他		_ i	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				 ^{妾近} -10.0		t +8.0
		0.00			_ ¦行政		その			 行政			 その他		_	
e		% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		環境	į.
			 画地		 ¦行政		├ ├その	 他		 行政		 	 その他		_	
_		央定のヨ			I		I					1	< 11.8+ /T	 i格:		8,000 円 / ㎡

													()		
(2)	積算価格算定[为訳													
(2)	-1 原価法7	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地でる	あり再記	調達原価の	の把	屋が困難な	ため				
(2)	-2 造成宅均	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
ŭ	造成事例番号			-		所在及	び地番								
198	素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	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	扩	時点値	多正	造修	成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>L</u>	1		
1	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	をで	地域要因 較	の比	個別的 比較	内要因の	再	調達原価
	(円/m²)				正復(の価格 (円/㎡)	际	U/ごiiii/恰 (円 / n	n ^²)	₩X		LLTX			(円/m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>	_]		
泉	熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			P] / m²			
内記	R					-									
素地	事情の 月 ^図 内容	室 変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補口	<u> </u>				月率変動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比較		街路	i	交通	・接近	·	環境		行	政		7	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 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		_				%
	以 <u>而</u> 而行		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			目的とした住宅建設が「 では収益還元法の適用に		合も収益性よりも	运勤等の

(4)開発	(4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由								
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	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)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)				
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)							

4 不動産ID 築上(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡築上町大字椎田1264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		

令和 7年 7月 25日提出 築上(県) - 2 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 8,950 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (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 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (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 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 築上郡築」	町大字広	末610番	≸ 1					地積 (㎡)	(877	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	ロの土地の利	利用の状	接面道	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	(60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2		模農家住宅等 E宅地域	等が建ち	北6.5 m 県道		:	水道	築城2.7	7 km		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	100 m、	南 150 i	m、北	50 m	標準	 的使用	農家	 住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 30	m、 奥行	5 約	30 m、	規	模		900 ㎡程	度、	形状 ī	 正方形
地	地域的特性	特記 特にない			街 6.	5 m県道		交通	築城縣	R南西方2	2.7 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項:			路 -			施設	 			規制	1
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、最近は現状で推移			 没への接 ⁱ			 る郊外	の農家			な変	」 動要因は見られず当
(3)聶	最有効使用の判定	農家住宅地	, , , ,		14 14 19	TAINT		(4)	対象基準 の個別的	準地 なし			
(5)鍓	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価権	·····································		3,950 F	円/㎡		因				
σ.	適用	収益還元法	収益価額	格	/ 円/㎡								
		原価法	積算価額	恪		/ [円 / ㎡	:					
		開発法		こよる価格			月/㎡						
(6)∄	5場の特性	区の居住者であ	る。近隣均 やや劣る <i>だ</i>	地域は市街は とめ、住宅は	地からや ⁴ 地の需要I	や離れたか は低迷が	位置に 続いて	所在し いる。	ノ、最寄 価格水	り駅へ(準につい	D接近性を Nては、当	はじめ	「る築上町及び京築地 り公共利便施設への接 域の住宅地需要者が主 (い状況である。
`´梢	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	行い試算した。	収益価格に 実の取引事	こついては、 IMを直接(、地域内I の価格判別	こアパー 定の基礎。	ト等の とし、	賃貸物 市場参	物件がな 参加者の	:く賃貸す	市場が未成 立った実証	熟のた	交等の補修正を適正に とめ、試算できなかっ 高い比準価格を重視し
(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	対象基 の規準 (円 /	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	100	<u>[</u>]			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		時点修正		地域要 因のb 較	更 個別	の	対象基 の比準 (円 /	準価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	<u>[</u>]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標 基準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	9,15 通地点(代表標準地	価格形成要 割状況	地域	a	えない。	。よっ <u>は郊外</u>	て、不動の農家等	動産取引 集落地域	についても	5低調化 5街地力	DINでも回復の兆しが 項向が続いている。	
地格 の等 前か	公示価格	円/㎡	個別性	に影響る	を及ぼす	要因の変化	どは特に	こ見られない。					

(1)	比準価村	8首定は	n i R											(,		
	1					1										
NO	取引 例番		所在及び ^出 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)		画地 杉状	接面道状況	路の言	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
а	築上70	築	上郡築上町	Γ			建付地	(不整)	2形	北西8.6 南西6 m	m県道			(都) (70,200)
	- 107	705						Ì				角地				
b	上毛7(2 築.	上郡上毛町	Γ			更地			長力	形	北4 m市泊	道			準都計 (70,200)
	- 112	211						('						, ,
С	行橋70		橋市				更地			ほぼれ	ぎ 台	西8 m県i 南6 m	 道			(都) (80,200)
								() 115		角地				(00,200)
d	- 112 行橋 7 (橋市				建付			la la	ぎ長	西4 m市i	道			(都)
	1311407		11-9 - 1-				地	(方形						(70,200)
e	- 112 行橋 7 (橋市				更地			1=1:	 ぎ 整	西5 m未舗	集道路			(都)2低專
_	111回 / (c 11.	را راقا (کاری	() 影	≯Œ	HO III/KIIIA	ХЕП			(50,100)
NO	- 105		車棒2ポ	11 上 / 久	Z妻/共》式	抽油ル	+#	定価格	+44-		+	生字博進任	, m	160番田/	D	
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		円/㎡)	因の	域要 比較		推定標準値 (円/㎡)		りの要因の な		直足间悄 (円/㎡)
a	() 7,158	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [95.9]		7,374		0 <u> </u>		8,99	街路 93 交通・		0.0	8,99
b	()	100	[100.0]	_100	100			_10	0			接近	(0.0	·
С	(0,398	[100.0] _100	100 [100.0]	100	[100.0] _100		10,398	_10	6.0] 0		8,96	環境 環境 画地		0.0	8,96
d		8,621	[100.0]	100	[/]	[103.0]		8,370		3.0]		9,00			0.0	9,00
u		7,554	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]			7,554		5.1]		8,87	7 その他	<u>b</u> (0.0	8,88
e	() 7,060	100 [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [70.0]		10,136				8,92	23	[100 .		8,92
NO	ア事情 の内容				R		•			工地均	或要因	の比較の	为訳			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	-18.
		-0.17	画地	-4.1	. L ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	%/月		0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-2.0	環境	+22.
		0.00	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 0.00	L		交通・接		│ 環境 - └		0.0	街路			交通・接近	0.0	│ 環境 · └	-7.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		1	その他	0.0		
d	正常	%/月 0.00			交通・接		□ 環境 - L			街路			交通・接近 		□環境 □ □	-14.(
_	正典		凹地		¦行政 - - - ☆通・塔		その		0.0	行政		-	その他 	0.0	, Im t p	
e	正常	%/月 +0.05			│ 交通・接 ∟ 行政		環境			街路 行政			交通・接近 その他		□	+16.0
			四地	-30.0	¦行政	0.0	その	iii.	0.0	ТЛТХ		-2.0	ᆫᄊᄩ	0.0		

													**	(> <)	-	-	-6-6 0
(2)積算価村	各算定内	訳															
(2)-1	原価法が	適用でき	ないは	場合その理由	E	既成	住宅地域区	内の住	宅地であり)、ī	再調達原	価の把	握が困難	なため	b .		
(2)-2 i	造成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	場合(の価格										
造成事例	番号						所在及7	び地番	•								
素地の取 (円	得価格 / ㎡)	事情補	証	時点修正		り価格	D補修正後 各 (円/㎡)	迨	造成工事費 (円/r	n³)	標準	化補正	時点値	多正	追修	を正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
		<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	<u>0</u>]	10]			
付帯費用	/ m²)	標準化	〈補正	時点修正		E後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化™ 余した価格 (円/r		地域 較	要因の比	也別的 比較	勺要因(か 再	事調達/ (F	京価 円/㎡)
		<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>	0]]			
熟成度修	正	[]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡				
内訳							·										
素 事情の 地 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
地域要因の	比較		街路	3	玄	泛通	・接近		環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	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	Œ	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、郊外の 物は見受けられない	農家集落地域である。 。よって、適正な賃料	当該地域内の建物は、 补水準を把握することが	主として自用の戸建 ができず、収益還元法	住宅であり、賃貸 は適用できなかっ	目的た。	の建

(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 築上(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡築上町大字広末610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		

令和 7年 7月 25日提出 築上(県) - 3 宅地-1

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 m³当たりの価格 13,300 円/m³

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/㎡
	A	(-) (-) (-) (-)		路線	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 築上郡築上	町大字高塚20	0番3			地積 (m²) (543)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地 況	の利用の状	接面道路の	D状況 供約 処理が 説状況	毎 接近の状況	色設との	(都) (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、中が見られる住		北5.5 m 町道	水道、下水	椎田1.4 km		(その他)
(2)	 範囲	東 150 m、西	 100 m、南	50 m、北	50 m 標準	 隼的使用 戸3			
近	標準的画地の形料	大等 間口 紹	约 23 m、 .	奥行 約	22 m、 丸	 見模	500 ㎡程度、	形状丨	まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない		街 5.	5 m町道	交通 椎田	B駅北西方1.4 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		特段の変動)間、現 [;]	└──── 状にて推移すると予
(3)聶	長有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基 の個別 因			
()	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	1	3,300 円/r	n ²			
σ.	適用	収益還元法	収益価格		/ 円/r	n²			
		原価法	積算価格		/ 円/r	n²			
		開発法	開発法による値		/ 円/r				
(6)市	5場の特性	な選好性が強い地	は域のため、築上 ₹、地価も下落傾	:町等に居住 傾ので推移し	する者やUタ [.] ている。需要の	-ンを希望す	る者である。市場	が限定さ	需要者の中心は地縁的 されるため、当該地域 門前後、中古建物付の
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	取引事例の適否に比準価格は市場性	I依存する。本件 Eを反映した客観	では対象基準性のある価値	準地と類似す [。] 格であると判し	る取引事例を 断出来る。さ	中心に収集・採用	している 給動向及	その有効性は採用した ることから求められた ひび地域の推移並びに
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 標準 修正 補正			対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100 [] 100	[]		補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準修正 補正			対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 [] [[]		補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 基準	の	13,600 通地点(代表標準地等)円/㎡ 価格を同一地点)形	変要を動	り 景気は終 り 米国の	D関税政策等は	先行きも雇用・所による不透明感、景	景気の下掛	」が改善、反面、物価高 最れリスクはある。
準価地格の等		標準地	成 - 田/㎡ 因	況。要因	国 / 劣る郡部 内 / 個別的要		也域の需要及び地位		
前か	変動率 年間	-2.2 % 半年		一 要 团	リ ノ				

. ,	比準価格質	算定内	訳					T				T				
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	きをかびに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	節路の	主要交 設の状	通施 況	法令上の規 制等
а	築上7 C	築_	上郡築上町				建付地	(i	(ほほ) 方形	f長 彡	南西4.5	m道路			準都計 (60,200)
b	- 1070		L #7¢¢ L mT				7#./→			17.17	があな	南6 m私	` *			(* 7)
D	築上7 C - 2055		上郡築上町				建付 地	(,	(ま) 形	艾奎					(都) (60,200)
С	豊前 7 C		前市				更地	(台形	<u> </u>	南東5 m 南4.5 m				(都)工業 (70,200)
	- 1070	na										角地				
d	豊前7C		前市				更地	(,	ほほ 形	É 台	南西10	m市道			(都) (60,200)
	- 1065	51														
е	<u>-</u>							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 北較		上 推定標準(i (円/㎡)		個別的要[比較	因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	()	100	[98.3] 100	100	100		40.750	100			40.0	街		0.0	40,000
b	(,979) ,284	[100.0] 100 [100.0]	[97.6] 100	[100.0] 	_100		12,758	100 [101)		13,3	接		0.0	13,300
С	()	100	[99.0]	_100	_100		12,903	_100)		12,0	37 環 頭		0.0	12,000
d	14,	,078	100.0]	100	100	100		14,368	100			13,4	66 行i	政	0.0	13,500
		,574	[100.0]	100	[/]	[100.0]		11,493	[83	3.9]		13,6	98 その	の他	0.0	13,700
e	()	 []	100	<u>100</u>	[]			<u>100</u>]					00.0]	
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		1				工地域	 域要因	の比較の	内訳			
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	妾近 _{+3.}	.0 環	竞 -5.0
	-	-0.17	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	.0	
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	_{妾近 0.}	.0 環	0.0
	-	-0.15	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 9	%/月	街路	0.0	交通・接	适 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	_{妾近 -2.}	.0 環	^竟 +10.0
	-	-0.17	画地	-3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	. o	
d		%/月		0.0	交通・接	适 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	_{妾近 -3.}	.0 環	^竟 -16.0
	-	-0.07	 画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	·	0.0	 行政		0.0	その他	0.	∟ .0	
e	9	%/月	街路		交通・接	·····································	環境		í	街路		 	交通・技	妾近	環境	 竟
			画地		 ¦行政 '		その	他		 行政		L 	その他			
ー オト	└────── 比準価格決	定のま	里由									<u>'</u>	「HY進侃	插:		13,300 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 13,300円/㎡〕

									>1< (>1	- /	Ū	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	市街地であ	り再記	周達原価の	D把i	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	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n [†])	標準化補正	時点修正	Ξ	修正後の	事費の補 の価格 円/㎡)
		100						<u>100</u> []	<u>L</u>	1		
付帯費用	標準化補口	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比較	, 個別的要 比較	見の しゅうしゅう	再調達原	京価
(円/㎡)			止後(の価格 (円/㎡)	际	したimfe (円/n	n²)	較	LLTX		(F	円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []		1		
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格		F	月 / ㎡			
内訳				·								
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	变動率
	% / 月 事					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街		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			
+	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	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
	ID						%
	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		心の地域で、賃貸住9法の適用は断念した。	宅も見られるが、公営 <i>0</i>)賃貸住宅であり、市	場原理で賃貸市場を	₹形成し

(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 築上(県) - 3 宅地-7

		(/// 0 10/6/1
Νο	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡築上町大字高塚200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		

令和 7年 7月 25日提出 築上(県) - 4 宅地-1

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 ㎡当たりの価格10,000 円/㎡

1 基本的事項

(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	(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)実地調査日	今和 7年	7月	3 ⊟	(5)価格の種類	正常価格		線		1.1 倍	
	(3)鑑定評価の条件				(=)			1Ш	倍举種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

<u> </u>	監正評価額の決及		O X F													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに築	上郡築_	上町大字.	上ノ河内 1!	989番	1				地 (㎡		526)	法令。	上の規制等	
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現周況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交 近の状	通施設との 況	(都) (60,200	0)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		一般ち並	住宅、農家住 ぶ既存住宅均	主宅が建 地域	北東4	.5 m		水道	椎田	3 km		(そのf 土砂災	也) 害警戒区域	
(2)	範囲	東 150)m、西	150 m	、南 150	m、北	200 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	<u>t</u>				
近	標準的画地の形状	犬等	間口	約 1	8 m、 奥 ^行	5 約	28 m	、規	模		500 m	程度、	形状	形状 ほぼ長方形		
地域	地域的特性	特記 特記 特記	持にない			街 4.	5 m町	道	交通施設	椎田馬	訳南東	方3 km	法令		準地と同じ	
	地域要因の将 来予測				集落で、特別 かなり弱含る								ると予測す	る。地価	i水準は人口	
	有効使用の判定	戸建住3							` ´	対象基準 の個別的 因						
	定評価の手法 適用	取引事例				10,000 円/㎡										
0)	旭田	収益還え	元法	収益値			/	円/m ²								
		原価法		積算個			/	円/㎡								
(a) 1	 場の特性	開発法	原公寓 1+		はによる価格		/ * スが	円/㎡		の典字が	マカイ	◇ ★ \ 日正 :	方介字地试:	が中心と:	なる。需要者	
(0)1	场仍付注	の中心はため、当	は地縁的 当該地域	な選好性の需要は	が強い地域の	のため、 地価も下	築上町(落傾向)	等に居住 で推移し	iするね ている	皆や Uタ る。需要	1 ーンで	を希望	する者であっ	る、市場だ	が限定される 5 0 万円前後	
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	取引事例	列の適否 られた比	に依存す 準価格は	る。本件で 市場性を反	は対象基映した客	準地と類 観性ので	類似する ある価格	いこう いっといっ いっという いっといる いっ いっといる いっ いっ いっ いっ いっ いっ いっ いっ いっ いっ いっ いっ いっ	及び農家 ると判断	往宅(出来る	D取引 る。さ	事例を収集 らに、不動)	・採用し [*] 産の需給	生は採用した ていることか 動向及び地域 した。	
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	の推移並びに周辺の地 也 標準地 時点 修正					と 要	別的 因の 較			標 内 部 化	交	通	域。3	5路 Σ通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円.	/ m²	[]	100	100	[]				祖正		政	因 行 その	テ政 O他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番	円 / m ² 100 時点 修正			標準化補正	地域 場の比較	更 個比 要	別的 因の 較	の比差	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		(路 通	域。3	5β Σ通 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準		i / m²	[]	100	100	[100]			祖正		政	因 行 その	f政 D他	
(10) 対年		の検討	10,2	00 円/㎡	. 価変	一般的	· 勺 〉					も雇用			 反面、物価高 クはある。	
象標(基準標準価語	- 2 基準 地が共 (大きな) である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	HA 動 形 状 成 況	世 世 世 要 团							口減少や高 地価は総じ		著な市場性の 句にある。			
地格 の等 並か	標準地番号 公示価格 	2.0	0/ 14/	要因												
前か	変動率 年間	-2.0	% 半年	一囘	% თ	`女 凶 ´ 										

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状况	直路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	築上7 C		上郡築上町				建付地	()	ほぼ整 形	北西6 m 北東2 m 角地			(都) (70,200)
b	- 2055 築上7 C		上郡築上町				建付地	(不整形				(都) (70,200)
	- 1070	15						(,		角地			
С	豊前7 С	豊富	前市				更地	()	ほぼ長方形	西7.6 m	県道		(都) (60,200)
	- 1070													
d	上毛7 C		上郡上毛町				更地	()	長方形	北4 m市	道 		準都計 (70,200)
e	- 1121	1						()					
	-								T					
10	取引価(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因の比		推定標準(格(円/㎡)		国別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
а	(11,	, 653	100 [100.0]	[97.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		11,249			9,6	街路 39 交道	番・	9,640
b	(7,) ,158	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [95.9]		7,374			9,9	接边	<u>fi</u> 0.0	0.046
С	(9,	, 503	100 [100.0]	[<u>98.3</u>] 100	100	100 [90.0]		10,379	100 [101		10,1	画± 85	也 0.0	10,200
d	(10,) , 398	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		10,398	100 [100		10,3	行 05 その	数 0.0 D他 0.0	
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> []	<u>100</u>							[100.0]	
NO	ア事情 クの内容 変			補正の内記			•		=	工地域要	因の比較の	内訳		
a			街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	野路	+2.0	交通・指	6 近 +4.0 □	環境 +10.0
	-	-0.15	 画地	+1.0	- - 行政 -	0.0	その	他	0.0 f	 亍政	0.0	その他	0.0	
b			街路		交通・持		環境		0.0	野路	+5.0	交通・指	_{接近} +1.0 ³	^{買境} -30.0
	-	-0.17	画地	-4.1	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	亍政	0.0	その他	0.0	
С			街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境	,	0.0 信	 封路	+4.0	交通・指	^{接近} -1.0 ^塔	環境 -1.0
		-0.17	画地	-10.0	 - 行政 -	0.0	その	他	0.0 Î	 亍政	0.0	その他	0.0	
d		6/月		0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	 野路	-1.0	交通・指	_{-2.0} ^現	環境 +4.0
		0.00	 画地	0.0	 - 行政 -	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0	
e	9	6/月	街路		交通・持	 接近	環境		fi	 釪路	 	交通・指	接近 環	環境
	1		 画地		└		しての		<u>-</u> ;	 亍政		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	市街地であ	り再記	周達原価の	り把持	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	能な場合の	の価格										
造成事例番号		-		所在及び	が地番									
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 造成工事費 標準化補正 時点修正 造成工事費 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)														
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100	l				
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較														
(円/㎡)			止仮(の1脚倍 (円/㎡)	际	した1脚倍 (円/n	'n)	牧	CL#X		(円/m²)			
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100	1				
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	格		F	9 / ㎡					
内訳				•										
素 事情の 月率地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率			
% /月 工事費														
地域要因の比較	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			
+	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	未収入期間修正 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	農地等も存する住宅 件では収益還元法の		目的とした住宅建設が中	中心である。また、賃	貸の需要も少ないた	め、本

(4)開発活	(4)開発法による価格算定内訳													
(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 築上(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡築上町大字上ノ河内1989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		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 築上(県) - 5 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	△和 7年 7日 4日	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の埋田の	2000年															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 築上種	邶築上町	大字築均	成110看	昏 6					地 (㎡			169	ìź	5令上の5	見制等	
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路の岩		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	を通施設 状況	足との	`	,200)		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			一般住宅がに近い住宅		南西4 n 私道	1		水道、 下水	築城	500 m			(र	☆の他)		
(2)	範囲	東 50 m	、西	70 m、	南 100	m、北	100 m	標準的	的使用	戸建	建住宅地							
近	標準的画地の形料	大等 間	引口 約	14	m、 奥行	ī 約	12 m、	規模	莫	-	170 m²程度、 形状					形		
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 4 m	私道		交通	1	訳南西	方500	m		- - -	象基準地	と同じ	
		事項				路			施設	1				規制				
	地域要因の将 来予測	近隣地域は測される。															ると推	
	最有効使用の判定	戸建住宅均				(4)対象基 の個別 因						ない						
1 \ / '	監定評価の手法	取引事例比	較法	七準価格 15,200 円/㎡ -														
"	D適用	収益還元法	; I	収益価格	3			円/㎡										
		原価法		積算価格				円/㎡										
		開発法			- よる価格 - -			円/㎡			==+	L 44		111. 43 44		<	* 65 L mT	
(6) ī	市場の特性	同一需給圏 及び京築地 の人口減少 程度のバラ	区の居住継続の影響	主者であ 影響を受	る。近隣はけ、住宅は	地域は中が	心市街地 下落傾向	に比較にが続い	的近く ている	(、公共 5。取引	く 利便が 1の中が	施設等 心価格	の接近	性も良	好で	であるが、	築上町	
】 ` / 末	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格に 算した。収 。よって、 価格を重視	益価格に 本件にも	こついて おいては	は、地域 現実の取	内にアパ· 引事例を〕	- ト等の 直接の価	賃貸物(格判定)	件が死 の基礎	台どなく 楚とし、	賃貸 市場	市場が 参加者	未成熟 の視点	のため に立っ	、 。 た j	式算できた	ょかった	
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地		時点 標準化 修正 補正		地域要 因の比 較	と 要歴	要因の		基準地 準価格 / ㎡)			通		地域要	街路 交通 環境		
価と			-	1	100	100	г	1			神		ī地		因	行政		
格し をた		円/m	1 1	00	[]	[]	100]				三 行 その	i政)他			その他		
(9)	指定基準地番	号		時点 修正	標準化	地域要因のは	と 個別			基準地 集価 核	標		路		地	街路	+2.0	
指か 定ら	75 I (III)	_	3 1	≽Œ 	補正	図のに	比 要团 比較		の比当	準価格	内料		通 境	0.0	域要	交通 環境	-10.0 -3.0	
 基の	, ,	: III. 6 /#/-		-	400	105		0.1			訳 11		現 J地	0.0	安	^{埌垷} 行政	0.0	
準検	則中指正基準			97.8]	100	100	[100.	0]	1	4,900			政	0.0	_	その他	0.0	
地討	13,	8,600 円/㎡ 100 [100			[100.0]	[89.0]	100					その	他	0.0				
(10) 対年 象標	送続 新規 前年標準価格	15,500 円/㎡			価 変 _、格 動				IT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 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									
基準準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点) 討			形状成況	状 / 地 域) 近隣地域は市街地内の住宅地域				宅地域であり、生活上の利便性は比較的高い を受け価格水準は下落が続いている。								
地格の等	公示価格	- 円/㎡			要 因	・ 個別的 不動産の個別性に影響を 乗 因 円				響を及ぼす要因の変化は特に見られない。								
前が	変動率 年間	-1.9 %	半年間	9	% の	- □ \安 · 囚 ⁄ 												

VO	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)	の形	i地 状	接面道:	路の 芸	E要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	 行橋7C	行林	喬市				建付地	(ほぼ) 形	整	南4 m市道 西3 m	<u> </u>		((都) 80,200)
	- 105											角地				
b	行橋7C		喬市				更地	(ほぼ) 形	台	北西2 m計	道			(都)2住居 60,160)
c	- 105 ² 吉富 7 C		上郡吉富町				更地			ほぼ		南7 m町道	<u> </u>			 〔都)1低専
								() 方形	;	東3 m			(60,80)
	- 210	51										角地				
d	吉富7C - 1100		上郡吉富町				更地	(ほぼ) 形	台	南西4 mm 南東2 m	J道 		(〔都)1低専 50,80)
e	- 1100	71						()						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円 / ㎡)	地切の	域要比較		生定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	100	100			_100				街路	0	.0	
b	9	,808	100.0]	100 [100.2]	100	100.0		14,011	100			15,06	6 交通・ 接近	0	.0	15,100
	15	,918	[100.0]	100	_] [98.0]		16,275	[107	7.4]		15,15		0	.0	15,200
c	14	,308	100 [100.0]	[99.1] 100	100	100 [98.9]		14,337				15,092	画地 2		.0	15,100
d	(18	, 147	100 [100.0]	[99.5] 100	100	100 [100.0]		18,056				15,39	─ 行政 3 その他		.0	15,400
e	()	100		_100	100		,	100	0		,		[100.0	\vdash	,
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記][[]			<u> [</u>] 工地域	要因	 の比較のp	可訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境	:	0.0	街路		0.0 \ 3	交通・接近	-7 0	環境	0.0
		0.00	画地		¦行政		├ そ の			 行政			 その他	0.0		
b	正常(% / 月			交通・		環境			街路			交通・接近		環境	+13.0
		+0.05	 画地		 行政		- そ の			 行政			 その他	0.0	L	
c	正常(% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	-4.0	環境	-2.0
		-0.08	画地	 -1.1	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0	L	
d	正常(%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・接近	-5.0	環境	+26.0
		-0.08	画地	0.0	├	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0	L	
 e	(% / 月	街路		交通・	接近	環境	:	;	街路			交通・接近		環境	

	(2) 積算価格算定内訳														
(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	既反	戊市街地内	の住宅	地であり、	再	調達原促	面の把握	屋が困難な	ため。			
(2)-2 造成宅地	内等に存し	/原価	T法の適用が可	能な場合	の価格										
造成事例番号			-		所在及	なび地番									
の価格 では、 修正後															事費の補 D価格 日/㎡)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原 正後の価格 除した価格 較 比較															評価
(円/㎡)				ш.х	(円/㎡)		、OルIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	n²)	+*		LUTX			(P	g / m²)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100	·		積算	価格		•		円/m²				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		造材成工	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率3	变動率
	費用							% / 月							
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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)	未収入期間修正 後の純収益 (円	還元利回り (r-g)
接法				, ,		()	()
	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	近隣地域は、自用の 正な賃料水準を把握	戸建住宅を中心とする することができず、U	3既成住宅地域であり、 X益還元法は適用できた	賃貸目的の建物は見なかった。	 受けられない。よっ	て、適

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	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)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 築上(県) - 5 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡築上町大字築城110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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 築上(県) - 6 宅地-1

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 ㎡当たりの価格13,500 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) 中地田本口	A10 7 7 7 0 4 0	/ F \ / T-\ D O 15-45	T-24/T-15	路線	路線価又は倍率	1.1 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡築上町	[大字下]	別府13 [・]	1 4 番 3 タ	7				地 (m	積 (1)	(629	注	令上の規	制等
準 · 地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路♂	D状況	供給 処理施 設状況	接		交通施設 状況	役との	準都 (60	ß計 , 200)	
	長方形 2:1	住宅 W 1			農家住宅等いの住宅地		北7.7 県道	m		水道、下水	築城		m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 100 n	n、西	250 m、	南 30	m、北	50 m	標準	隼的使用	□	住宅	地					
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	35	m、 奥行	方 約	18 m	. 規	見模		630 r	n²程度	芰、	形状長	長方?	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 7.	7 m県	道	交通		訳西方	ī800	m		- -	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													する	と推測さ	れる。
(3)揖	最有効使用の判定	戸建住宅:	地						` `	対象基準 の個別的 因		ない					
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例と		比準価格		1:	3,500	円/n	n	_							
U.	沙 迪用	収益還元法	-	収益価格	*		/	円/n	-								
		原価法		積算価格			/	円/n	_								
(a) -1	-15 C 4+14	開発法同一需給图			よる価格	'	/ tの仕号	円/n		十 <i>+</i> > 章	· ====================================	1+	会 レロエノー	· +¼ 43 ሰ/	1月月/2	シャケナス	* \$6 LOT
(b) П	万場の特性	及び京築地の人口減り程度のバラ	他区の居住 り継続の	住者であ 影響を受	る。近隣はけ、住宅は	地域は、『 地価格は [®]	中心市街 下落傾向	地に が続	北較的 i ハている	近く公共 る。 取引	ķ利便 の中	施設心価	等の接近 格帯は、	性も良	好て	゙゚あるが、	築上町
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格に 正に行い記 きなかった の高い比	式算した。 E。よっ	。収益価 て、本件	格につい において	ては、地 ^は は現実のI	域内にア 取引事例	゚パー を直打	ト等の1 接の価 積	賃貸物件 格判定σ	が始)基礎	どなとし	く賃貸市 、市場参	ī場が未 ≸加者の	成熟 視点	れのため、 えに立った	試算で
(8) 公規 示準	代表標準均 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		引的 因の 跤	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[]			1.		画地		因	行政	
格し をた		円/r	n^2	00	[]	[]	100				1		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都築上(県)			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		引的 因の 皎	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -7.0 +9.0
基の 準検	前年指定基準	■地の価格 5.600 円/r	1-	97.8]	100	100	[100		1	3,200		E	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10)	- 1 対象基準均	,			[]	一般的			5歩人/レガ	47 ¥ 1 🗀 :	et / l \/L		の他	0.0	117	*土同海が	/JV I +/*
対年	ム 継続 新規		40.000	□ / ~²	価 変											ても回復の が続いてい	
象標	の	共通地点(代表	13,800 標準地等。		s、格動	, +1h +=	# \ ` =	7米+中1-	#1+ =	宝宝 (1 年)	i-:= /	/ 	LATIF	5₩1 → □	/ 市六 宀	っ合いが	l 🗆 :===
基準 準価	検 である場合の検討 代表標準地		5.5		形状成況								上の利便 下落が続			的高いが、	人山减
地格 の等	/\ — /\\\\			- 円 / ㎡	要 因	 (個別的 要 因	- 1	動産σ	D個別性	生に影響	を及に	ぎす要	因の変化	とは特に	見	られない。	
前か	変動率 年間	-2.2 %	半年間	9	% の	`女 Ľ	i /										

(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 点 取引時 類 型 地積 (㎡) の形状 状況 a 築上7 C 築上郡築上町 建付 地 () お形 () 方形 - 10704 東上郡築上町 理付 地 () が の形状 地面5.5 m 1 地 () 所形 b 築上7 C 築上郡築上町 理付 地 () 所形 本整形 北東7 m町1 北西5.5 m 1 地面5.5 m 1	設の状況 制等 準都計 (60,200) 道 (都) (70,200) 「万道 (都) (60,200)
a 築上7 C 築上都築上町 建付 () ほぼ長 方形 南西4.5 mg - 10704 ・ 10706 建付 () 不整形 北東7 m町 北西5.5 mg - 10706 ・ 10706 更地 ほぼ台 南西10 m市	設の状況 制等 準都計 (60,200) 道 (都) (70,200) 「万道 (都) (60,200)
セ () 方形 - 10704 単位 ウ 築上7 C 築上郡築上町 - 10706 連付 - 10706 東地 - 10706 東地 - 10706 東地	道 (都) (70,200) 「TD道 (都) (60,200)
b 築上7 C 築上郡築上町 建付 木整形 北東7 m町 北西5.5 m - 10706 - 10706 東地 ほぼ台 南西10 m市	5道 (都)(60,200)
- 10706 第地 c 豊前7C 豊前市 東地 ISIGE 南西10 m計	5道 (都)(60,200)
- 10706 第地 c 豊前7C 豊前市 東地 ISIGE 南西10 m計	5道 (都)(60,200)
c 豊前7 C 豊前市 更地	(60,200)
	(60,200)
	道(都)
- 10651	坦 │
d 行橋7C 行橋市 建付地 はぼ整 北4.5 m市 西4.5 m 西4.5 m	(80,200)
e - 10512 - 10512	
NO 取引価格 事情補 時点修 建付減 標準化 推定価格 地域要 推定標準価 (円/㎡) 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡)	個別的要因の 査定価格 比較 (円/㎡)
a () 100 [98.3] 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1	街路 0.0
12,979 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 12,758 [96.0] 13,290 b 100 100 100 100 100	交通・ 接近 0.0
13,194 [100.0] 100 [100.0] [97.9] 13,383 [98.0] 13,656	環境 0.0 13,700
C () 100 [99.3] 100] 100] 11,493 [88.2] 13,031	画地 0.0 13,000
d () 100 [99.4] 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1	行政 0.0
14,185 [100.0] 100 [100.0] [103.0] 13,689 [98.7] 13,869 e 100 100 100 100	その他 0.0 13,900 [100.0]
	100
NO ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内 の内容 変動率 で動率 工地域要因の比較の内	
a 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路	通・接近 0.0 環境 0.0
-0.17 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 行政 0.0 行政 0.0 十元	
	通・接近 0.0 環境 -2.0
-0.17 画地 -2.1 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 そ	
	通・接近 -4.0 環境 -9.0
-0.07 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 そ	
	通・接近 -4.0 環境 +6.0
-0.08 =	
	通・接近環境
	比準価格: 13,500 円 / ㎡ 〕

									><(> >	•	0.0 0
(2)積算価格算定内	引訳											
(2)-1 原価法か	「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)、i	再調達原価の把	握が困難な	なため。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	Œ	修正征	[事費の補 後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []		_]		
付帯費用	標準化補正	E 時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ぎで	地域要因の比	個別的 比較	要因の	再調達	達原価
(円/㎡)			正接(の価格 (円/㎡)	防	したiiiifith (円/n	n²)	較	LLTX			(円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100			
熟成度修正	[] / 100			積算個	插格		1	円 / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成 一	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月至	率変動 率
	工 %/月 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政		70	D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			
+	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	未収入期間修正 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/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			3既成住宅地域であり、 X益還元法は適用できな			て、適

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 築上(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡築上町大字下別府1314番3	2909000026888-0000
2	築上郡築上町大字下別府1314番4	2909001218812-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48 49		
50		
備考		
佣与		

令和 7年 7月 25日提出 築上(県) - 7 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 4,900 円/m²

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-----------------------------------	△和 7年 7日 4日	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 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	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 築上郡築」	_町大字祭	裟丸 599	9番				地積 (㎡)	(695	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	準都計 (60,200)
	不整形 1:1	住宅 W 2	農家住の住宅	注宅が多い県 ミ地域		南東7 m 県道		-	築城5.5	5 km		(その他)
(2)		東 0 m、西	100 m、	南 100	m、北	150 m	準的使	」 用「農家	 住宅地			
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 27	m、 奥行	方 約	26 m、	規模		700 ㎡程	度、	形状』	 E方形
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 7 m	県道	交通	9 築城馬	沢南西方:	5.5 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項:			路		施設	1			規制	
	 地域要因の将		まり即で	フジチ山/西 佐たき		5世の少々		-	ᄬ	= 11 DF Z#		<u>'</u> 動要因は見られず、
	来予測	近隣地域は、軍										
	侵有効使用の判定	農家住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 形料	犬		0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法			4	4,900 円/						
0.)適用	収益還元法	収益価			/ 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
(0) =	-18 O #+ #4	開発法		による価格		/ 円/		李 (十 祭	. ⊢⊞TI-+	h 经加加	たちさ	る築上町及び京築地
(6) [万場の特性	区の居住者であ	る。近隣はるため、信	地域は、市役 主宅地の需要	街地から 要は低迷が	離れた位置に が続いている	:所在し る。価格:	、最寄り 水準につ)駅へのキ)いては、	_{妾近性をは} 当該地域	t じめ公 tの住宅	は共利便施設への接近 は需要者が主に築上
Ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	正に行い試算し	た。収益(できなか:	面格は、近№ った。よっ [*]	隣地域がタ て、現実の	部外の農家集 D取引事例を	₹落地域 E直接の	であり、 価格判定	アパー l の基礎 d	〜等の賃貸 とし、市場	物件か 参加者	比較等の補修正を適 がなく賃貸市場が未成 の視点に立った実証 おり決定した。
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 小元 100 188		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた	1	円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		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		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動		∃ 見えな	い。よっ	って、不	動産取引	についても	5低調値	DITでも回復の兆しが 傾向が続いている。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振進地番号	標準地	-	形状成況要	要 医	」ため、	住宅地の	の需要は	咸少傾向	が続いてい	る。	^ら遠距離に位置する
の等前か	公示価格	-2.0 % 半年	円/㎡ 間	型 因 % の	要 医		の個別性	生に影響を	を及ぼす 	要因の変化 	とは特に 	見られない。

(1)	比準価格算													-(木)	- /	
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	!番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	Į の J	画地 形状	接面道路状況	路の 主設	三要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	吉富 7 C		上郡吉富町				建付地	((まり 形	 ぎ整	北7.5 mm 西5 m 東5 m 三方路	道		((都) 80,200)
b	豊前7 C	豊前	前市				建付地	(不望 	整形	南東7.5 ㎡	県道			丰都計 70,200)
С	- 20751 豊前7C	豊前	前市				建付地	(ほI) 形	 š 整	北5 m市道	<u>İ</u>			(都) 60,200)
d	- 10706 行橋7C	行村	喬市				更地	(ほり う 方が	 ぎ正 ド	北4.5 m市	ī道		((都) 70,200)
е	- 11208	3						()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	 域要 比較		 惟定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	5,	650	100 [100.0]	[<u>99.4</u>] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		5,506		0 3.4]		4,855	_ ^~		0.0	4,860
b	(5,	436	[100.0]	100	100 [100.0]	-		5,555		3.0]		4,916	接近 環境		0.0	4,920
C	(4,	071	[100.0]	100	100 [100.0]	<u>100</u> [97.0]		4,155	100 [84	4.1]		4,941	画地 I 一 行政		0.0	4,940
d e	(4,	530	100 [100.0] 100	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]		4,530	100 [93	3.1]		4,866	その他	(1 00 .	0.0	4,870
		1	[]	100	[]	[]			[]			10	100.	<u> </u>	
NO	ア事情イの内容変	月率	ワ標準化剤	補正の内記	τ					工地工	ッ 安达	の比較の内	記式			
а		/月 0.10	街路 画地		 交通・接 行政		環境 - 環境 			街路 行政		0.0 3	で通・接近 その他	+5.0 0.0	· 環境 - - -	+8.0
b		/月 0.17	街路	0.0	 交通・接 	近 0.0	_ 環境 		0.0	 街路 		0.0	 泛通・接近 		· 環境 - 	+13.0
_			画地 街路		行政 六海 ・ 接		その		0.0	行政 		0.0		0.0	. I严!幸	
L		0.17	街路 画地		 交通・接 		環境 その			街路 行政		<u>`</u> .	を通・接近 その他	+6.0 0.0	· 烬児 └ └	-19.0
d			街路		┆ ┆交通・接		環境		0.0	街路			を通・接近		環境	-4.0
		0.00	 画地 	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	%	/月	街路		 交通・接 	近 	環境			街路 			を通・接近 		· 環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	他	:	行政 ——		् - त	その他			

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 4,900円/㎡〕

													~工	(> (>			ں جارے
(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!)、i	再調達原	価の把	握が困難	はため	۰,		
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番号	=			-		所在及	び地番									
il in	素地の取得値 (円 / r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	修正	追	を正後の	i費の補 ●価格 /㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]		1			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ぎで	地域:	要因の比	個別的 比較	的要因0) I	調達原	価
	(円/r	'n)					(円/㎡)		(円/n	n³)	"					(円	/ m²)
			100 []	100				(%)	10]	<u></u>				
Ē	热成度修正	•]]	/ 100			積算化	西格			F	円 / m²		•		
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率変	 動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	咬		街路	Z	交通	・接近		環境		1	行政			その他	2	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、郊外の 物は見受けられない	農家集落地域である。 。よって、適正な賃料	当該地域内の建物は、 ネ水準を把握することが	主として自用の戸建 ができず、収益還元法	住宅であり、賃貸目(は適用できなかった。	的の建

(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 築上(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡築上町大字袈裟丸599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		

令和 7年 7月 25日提出 築上(県) 5 - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 22,500 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (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 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (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

2 郷定証価額の決定の理由の更旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 築上郡築上	町大字椎	田972番	≸16外				地利 (m²)		350	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺 況]の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	况 供給 処理施 設状況	接迫	要な交通施設 この状況	足との	(都) 近商 (80,200) 準防
	不整形 1:4	店舗兼住宅 S 2		舗のほか住 にる国道沿に	- - 114	南西10 m 国道		水道	椎田1	50 m		(その他)
												(90,200)
(2) 近	範囲	東 100 m、西	100 m、		n、北	50 m	標準的	使用 低層		住宅地		
隣	標準的画地の形料		約 10		約	35 m、	規模		350 m²		_	まぼ長方形
地	地域的特性	特記 特にない			街 10	m国道	3	₹通 椎田!	駅北東ス	5150 m	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路		旅	违 設			規制	
	地域要因の将 来予測	椎田駅前かつ、 の大きな変動は								窓の看板も	多くる	みられる。地域要因
(3)	最有効使用の判定	低層店舗兼住宅	地					(4)対象基 の個別 因	準地 刑的要	/状		-2.0
` ′	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	22	2,500 円	l/m²					
(の適用	収益還元法	収益価材	各		/ F	l/m²					
		原価法	積算価村	各		/ F	l/m²					
		開発法		こよる価格			/ m²					
(6) ī	市場の特性	者の中心は地縁的	りな選好性 聞も下落個	±が強い地類 頁向で推移し	或のため、	他地域が	らの参	入は稀では	ある。市	場が限定さ	れるた	成が中心となる。需要 こめ、当該地域の需要 中古建物付の物件で
` ´ネ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	取引事例の適否はことから求められ	こ依存する こた比準値	る。本件では M格は市場性	は対象基準 生を反映し	隼地と類似 した客観性	lする国 Eのある	道及び県道 価格である	i沿いσ iと判断)取引事例を f出来る。さ	中心に	その有効性は採用した に収集・採用している 不動産の需給動向及 己のとおり決定した。
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		カ の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円 / ㎡	100	100	100	-]		補正			因 行政 その他
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		カ の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内 準 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	-	1		補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	23,00 通地点(代表標準地等)円/㎡ 今と同一地。	形状	一般的 要 医	a	国の関われて	税政策等に よあるが、	よる不 郡部の	も雇用・所得 透明感、景気	気の下折り 地域の性	」 が改善、反面、物価高 表れリスクはある。 は格をもつ地域。地縁
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地 -2.2 % 半年	- 円 / ㎡ 間	成 況 要 因 の	要 医 例	可入 個別		医順回にの		≯Y Omiu•		、1⊭1 ダメ w。

5	試昇個 桁	3异正	加机											梁上(、	5 - 1	毛地-2
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の 刑	画地 形状	接面追状況	直路の	主 設 <i>0</i>	要交通加	拖	法令上の規 制等
а	築上7 C	築.	上郡築上町				更地	(ほ 形 形	ぎ台	北東12 南西3.5					(都) 70,200)
	- 2055	52										二方路					
b	豊前7 С	豊	前市				建付地	(,	まる 形	ぎ台	東16 ㎜	 見道				(都)1住居 60,200)
	- 2075	50															
С	吉富7 C	築	上郡吉富町	•			更地	((ま) 形	ぎ台	北西7.5 東4.5 m 南2.5 m 三方路					(都) 1住居 70,200)
	- 1100		∡				化 中			7.8	5 4 Π Λ		同路				(* 7 \
d	行橋 7 K - 2125		喬市				貸家 建付地	()	整形	北西8 m 西5 m 北東4 m 三方路					(都) 80,200)
e	2120	,,,						(,)							
NO	取引信 (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 / ㎡)	地域因のは	域要比較	· 格	性定標準((円 / ㎡)	西)	個別的 比較	更因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[97.6]	_100	_100			_100					路	0	0.0	
b	(,938)	[100.0] 	100	100	[97.0] 		16,037	[72 100			22,2	_ ^	通・ 近	0	0.0	21,800
c	21	, 174	100.0]	100	100	[95.0] 100		27,303	[118			23,0		境		0.0	22,600
	19	,500	[100.0]	100	[/]	[96.0]		20,231	[96	6.0]		21,0		地 政		.0	20,700
d	31	, 498	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]		32,174	100 [126			25,5		の他		0.0	25,000
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> [<u>100</u>			<u>100</u>	<u></u>					100	0]	
NO	ア事情の内容	ーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記								の比較の	内訳				
a	正常(% / 月	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	-24.0
		-0.15	画地	-3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b		% / 月		0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・	接近	-7.0	· ·環境 ·	+21.0
		-0.18	画地	-5.0	¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
С		% / 月 -0.08	L		_ 交通・接 		環境			街路 		i	交通・		-3.0	· 環境 	+1.0
		-0.08	四地		¦行政 -		その		0.0	行政		- 1	その他		0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 		│ 交通・接		環境			街路 		i	交通・ - <u>-</u>		-1.0 	· 環境 - 	+30.0
			凹地	-2.1	 1		その		0.0	行政 		0.0	その他		0.0	-m·-	
е		% / 月	ļ		交通・接 	·近 	·環境 			街路 		 	交通・	接近 		·環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	1U		行政 ——			その他				
オŀ	七準価格法	定の式	里由										〔比準何	晒格:		22	2,500 円 / ㎡

(2)積算価格算定区	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)-1 原価法が	が適用でき	ない均	易合その理由	既成	市街地で	あり再	調達原価の)把拍	屋が困難な	ため				
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原信	■法の適用が <u>□</u>	丁能な場合	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	ÌŒ	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補	証	時点傾	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較														
┃														(円/㎡)
	100 []	100				(%)	<u>100</u>	-]				
熟成度修正	[]	/ 100	·		積算化	西格			円	l / m²			
内訳														
素 事情の 月 ^図 地 内容	室 動率	成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補正					月率変動率
	% / 月 事 費													
地域要因の比較	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				
+	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	未収入期間値 後の純収益	》 正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	ID → /≖+⁄2							90
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の店舗が中心で	、収益目的の賃貸需要	要はほとんどなく、賃貸	資市場が未成熟である 。	ため。		

(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 築上(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	築上郡築上町大字椎田972番16	2909000091673-0000
2	築上郡築上町大字椎田972番30	2909000091687-0000
3	築上郡築上町大字椎田1648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		