別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
豊前(県)　－ 1　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
豊前(県)　－ 1	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　古澤　秀夫

鑑定評価額	9,730,000 円	１㎡当たりの価格	16,400 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字千束１５１番２		②地積（㎡）	593 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域	北西4.7 m 市道	水道、 下水	宇島2.5 km

（都）　２低専
(60,100)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　25 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．７m市道　交通施設：宇島駅南方2.5 km　法令規制：（都）　２低専 (60,100)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ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	16,400 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	同一需給圏は、豊前市及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、豊前市に地縁的関係を有する豊前市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郊外の住宅地域であり、最寄り駅からもやや離れた位置に所在する。このような状況から、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豊前市の地縁的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、豊前市内及び京築地区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、当該地域が持ち家を主体とする地域であり、アパート等の賃貸物件が少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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,700 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間 -1.8 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：市内は高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調傾向が続いている。今後は、国際情勢の変化にも注意が必要である。 地域要因：背後に農地も見られる郊外の住宅地域である。市街地からやや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。 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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	豊前８Ｃ - 20651	豊前市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		(都) １住居 (60,200)
b	豊前８Ｃ - 21350	豊前市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5.5 m市道 南西1.5 m 角地		(都) １住居 (60,200)
c	豊前８Ｃ - 11301	豊前市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東5.1 m市道 北西5.1 m 南西5.1 m 三方路		(都) １中専 (70,200)
d	吉富８Ｃ - 21050	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.5 m町道 北西4 m 角地		(都) １低専 (60,80)
e	行橋８Ｃ - 20152	行橋市		建付地	( )	長方形	東6 m道路		(都) (70,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 14,855	100 / [100.0]	[98.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,632	100 / [87.9]	16,646	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 [100.0] / 100	16,600
b	( ) 15,125	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,883	100 / [91.1]	16,337		16,300
c	( ) 17,969	100 / [100.0]	[98.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	17,019	100 / [105.1]	16,193		16,200
d	( ) 15,614	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	15,382	100 / [93.1]	16,522		16,500
e	( ) 16,129	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,016	100 / [97.9]	16,360		16,400

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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -21.0 / 行政 +2.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -15.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.06	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			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -4.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格： **16,400** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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、郊外の既成住宅地域である。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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	豊前市大字千束１５１番２	2909000486853-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
豊前(県)　　－ 2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県)　－ 2	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　藤村　吉次

鑑定評価額	4,220,000 円	１㎡当たりの価格	16,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字久松１０３番７外		②地積（㎡）	264 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.5：1	住宅 Ｗ 2	一般住宅の中に空地等が見られる小規模開発による住宅地域	北東4 m 市道	水道	三毛門1.2 km

（都）　１住居
(60,200)
（その他）
(60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　13 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：既成住宅地域　／　街路：４m市道　／　交通施設：三毛門駅　西方1.2 km　／　法令規制：（都）　１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	人口減少、高齢化が進み、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　16,000　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	同一需給圏は豊前市及び周辺市町の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町居住者のうち、当地域に地縁的選好性を有する者が中心である。人口の減少・高齢化が進んでおり、当地域周辺での宅地開発等がなく、需給傾向をつかみ難いが、豊前市においては地価の二極化が見られ、周辺地域の宅地需要は弱い。土地２６０㎡程度の中古物件で、総額５００万円前後が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、現実的な価格で規範性が高い。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 豊前(県)　－ 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　16,700 円／㎡	[98.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	[100.0] / 100	15,900		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域　街路　+2.0 域　交通　-1.0 要　環境　+2.0 因　行政　0.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　16,300 円／㎡
	①－２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／㎡
	②変動率　年間　-1.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	京築圏域の経済は、一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。住宅投資は、横ばい圏内で推移している。
地域要因	人口減少・高齢化が進んでおり、住宅地需要は弱い。
個別的要因	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	豊前８Ｃ - 10601	豊前市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m区画街路		（都）２低専 (60,100)
b	豊前８Ｃ - 10605	豊前市		建付地	( )	長方形	南西5 m私道		（都）１住居 (60,200)
c	豊前８Ｃ - 10607	豊前市		貸家建付地	( )	不整形	南西6 m市道 北西5.5 m 角地		（都） (70,200)
d	豊前８Ｃ - 11301	豊前市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東5.1 m市道 北西5.1 m 南西5.1 m 三方路		（都）１中専 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 19,532	100 / [100.0]	[98.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	19,278	100 / [120.7]	15,972	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 [100.0] / 100	16,000
b	( ) 19,747	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	19,609	100 / [122.3]	16,034		16,000
c	( ) 9,810	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [87.2]	11,205	100 / [69.8]	16,053		16,100
d	( ) 17,969	100 / [100.0]	[98.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	17,019	100 / [107.1]	15,891		15,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +22.0 / 行政 -1.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +10.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -12.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -23.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**16,000** 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	既成市街地のため

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	豊前市大字久松１０３－７	2909000497257-0000
2	豊前市大字久松１０３－８	2909000497258-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
豊前(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県)　－ 3	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　藤村　吉次

鑑定評価額	3,160,000 円	１㎡当たりの価格	16,200 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字松江１１０４番１２		②地積(㎡)	195 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の閑静な住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	豊前松江750 m

(都)
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　330ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：高台の区画整然とした住宅地域	街路：6m市道	交通施設：豊前松江駅　南方750 m
		法令規制：(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。豊前市外延部に存し、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 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	同一需給圏は豊前市及び周辺市町の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町居住者のうち、当地域に地縁的選好性を有する者が中心である。人口の減少・高齢化が進んでおり、当地域周辺での宅地開発等がなく、需給傾向をつかみ難いが、豊前松江駅を最寄駅とする豊前市外延部の住宅地域であるため需要は弱い。土地２６０㎡程度の中古物件で、総額５００万円前後が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、現実的な価格で規範性が高い。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 豊前(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：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	地域要因：街路 -1.0／交通 -6.0／環境 +10.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 16,700 円／㎡	[98.2]/100	100/[100.0]	100/[102.4]	[100.0]/100	16,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,500 円／㎡
	①－２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／㎡
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状

一般的要因	京築圏域の経済は、一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。住宅投資は、横ばい圏内で推移している。
地域要因	豊前松江駅を最寄駅とする既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。
個別的要因	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	豊前８Ｃ - 10601	豊前市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m区画街路		（都）２低専 (60,100)
b	豊前８Ｃ - 10605	豊前市		建付地	( )	長方形	南西5 m私道		（都）１住居 (60,200)
c	豊前８Ｃ - 10702	豊前市		更地	( )	ほぼ整形	南東3.4 m市道		（都）１住居 (60,160)
d	豊前８Ｃ - 11301	豊前市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東5.1 m市道 北西5.1 m 南西5.1 m 三方路		（都）１中専 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 19,532	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	19,278	100 [118.1]	16,323	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	16,300
b	( ) 19,747	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,609	100 [121.3]	16,166		16,200
c	( ) 20,416	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	20,171	100 [125.1]	16,124		16,100
d	( ) 17,969	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	17,019	100 [106.1]	16,041		16,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +31.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 +3.0	環境 +19.0
			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 -0.15	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 +29.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	
d	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 -6.0	環境 +14.0
			画地 +4.0	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：　**16,200** 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	既成市街地のため

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	豊前市大字松江１１０４－１２	2909000543312-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
豊前(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
豊前(県)　－ 4	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　杉　孝一

鑑定評価額	2,590,000 円	１㎡当たりの価格	13,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字大村１１番１０		②地積（㎡）	196 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.2：1	住宅 Ｗ 2	周囲を農地に囲まれた一般住宅が建ち並ぶ小規模開発による住宅地域	北東6 m 市道	水道	宇島2.6 km

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　120ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：6m市道　交通施設：宇島駅南西方2.6 km　法令規制：（都）(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	周辺に農地等も見られる既成住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。小学校は徒歩圏にあるが、鉄道駅やスーパーは遠く、また地縁的選好性もやや強く、総じて需要が弱いことなどから地価はやや下落傾向。		

(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　13,200　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	同一需給圏は豊前市及びその周辺市町村の既成住宅地域である。地域的に地縁的選好性が強く、他地域からの流入は少ない。小学校は徒歩圏にあるものの、周辺に農地等も見られる郊外部の住宅地域である。土地単価が低位にあることから新築戸建でも２，５００万円程度で建築が可能である。町内では若干のミニ宅地開発等も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少ない。地価は下落傾向で推移。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は小規模な住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は郊外部の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 豊前(県)　－ 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　16,700 円／㎡	[98.2]／100	100／[100.0]	100／[123.2]	[100.0]／100	13,300		街路	0.0	街路	-1.0
								交通	0.0	交通	+1.0
								環境	0.0	環境	+27.0
								画地	0.0	行政	-3.0
								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討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　13,400 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。
	①－２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：周辺に農地も見られる郊外部の住宅地域であり、既述のように需要自体が弱含んでおり、地縁的選好性もあり、地価は下落傾向にある。
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %		個別的要因：個別的要因については特段の変動要因は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	豊前８Ｃ - 21350	豊前市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5.5 m市道 南西1.5 m 角地		（都）１住居 (60,200)
b	豊前８Ｃ - 11301	豊前市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東5.1 m市道 北西5.1 m 南西5.1 m 三方路		（都）１中専 (70,200)
c	豊前８Ｃ - 10608	豊前市		底地	( )	不整形	東4 m市道		（都）２低専 (60,100)
d	豊前８Ｃ - 10607	豊前市		貸家建付地	( )	不整形	南西6 m市道 北西5.5 m 角地		（都） (70,200)
e	豊前８Ｃ - 20650	豊前市		更地	( )	ほぼ正方形	南東3 m市道		（都） (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 15,125	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	14,883	100 [112.4]	13,241	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 [100.0] 100	13,200
b	( ) 17,969	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	17,019	100 [125.6]	13,550		13,600
c	(3,088) 6,176	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [／]	100 [61.2]	10,001	100 [79.5]	12,580		12,600
d	( ) 9,810	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [87.2]	11,205	100 [82.5]	13,582		13,600
e	( ) 9,619	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [／]	100 [90.0]	10,517	100 [82.1]	12,810		12,800

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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +7.0 / 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 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -38.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -18.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -12.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**13,200** 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	既成市街地のため

(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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	豊前市大字大村１１－１０	2909000466185-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
豊前(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
豊前(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	4,610,000 円	１㎡当たりの価格	22,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字八屋１７９８番３７		②地積（㎡）	205 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 ＲＣ ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	西4.2 m 市道	水道、 下水	宇島550 m

（都）　１住居
(60,200)
（その他）
(60,168)

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　120ｍ、南　100ｍ、北　170ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．２m市道　交通施設：宇島駅南方550 m　法令規制：（都）　１住居 (60,168)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ市街地内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。地価は、需要が乏しいため緩やかな下落傾向にあり、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　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、豊前市を中心とする京築地区内の住宅地域である。主な需要者は北九州市及び京築主要都市部等に通勤する豊前市及び京築地区内の居住者である。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、豊前市の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は緩やかな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、２００㎡程度の住宅地で４００万円～５００万円である。
(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、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　22,700 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　-0.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：市内は高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調傾向が続いている。今後は、国際情勢の変化にも注意が必要である。 地域要因：近隣地域は市街地内の住宅地域であり、生活上の利便性は高いが、人口減少継続の影響を受け、価格水準は下落傾向が続いている。 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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	豊前８Ｃ - 10604	豊前市		更地	( )	ほぼ整形	南東6 m区画街路		(都) (60,200)
b	築上８Ｃ - 10701	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ整形	北東7.5 m県道		(都) (60,200)
c	行橋８Ｃ - 11211	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		(都) １住居 (60,200)
d	行橋８Ｃ - 10508	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m道路		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 23,288	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	23,078	100 / [102.7]	22,471	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 [100.0] / 100	22,500
b	( ) 20,780	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	20,531	100 / [90.9]	22,586		22,600
c	( ) 23,479	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	23,620	100 / [105.0]	22,495		22,500
d	( ) 20,866	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	20,991	100 / [93.8]	22,378		22,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +5.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	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			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	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			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ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

①造成事例番号	―	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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、市街地内の既成住宅地域である。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ないため、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	豊前市大字八屋１７９８番３７	2909000474586-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
豊前(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県)　５－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　藤村　吉次

鑑定評価額	31,200,000 円	１㎡当たりの価格	22,300 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字塔田６４０番１外		②地積（㎡）	1,399 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1.2	店舗 Ｗ 1	国道沿いに店舗、医院、一般住宅等が混在する路線商業地域	北東23 m 国道	水道、 下水	宇島2.7 km

（都）　準住居
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　220ｍ、南　20ｍ、北　100ｍ		②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　33 m、規模　1,000 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	幹線国道沿線の路線商業地域	街路	２３m国道	交通施設	宇島駅　南方2.7 km
		法令規制	（都）　準住居 (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。車両通行量は多いが、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(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	22,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	16,600 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	同一需給圏は豊前市及び周辺市町の商業地域一円である。需要者の中心は地元の沿道サービス業者，医療法人等である。令和４年５月、当地域にドラッグストア（店舗面積１５７０．６７㎡）が出店したが、東九州自動車道の全線開通より、車両流入が減少し、空き店舗が多く需要は弱い。商業地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯が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、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した現実的な価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、前年価格との整合性し、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,800 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	京築圏域の経済は、一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。個人消費は、底堅く推移している。
	①－２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	車両流入の減少、空き店舗も多く、地価は下落傾向にある。
	②変動率 年間 -2.2 % 半年間 %		個別的要因	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	豊前８Ｃ - 10603	豊前市		更地	( )	ほぼ整形	南西11 m県道 南東4 m 角地		(都) 準工 (70,200)
b	豊前８Ｃ - 10703	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	東16 m県道 南東2.6 m 二方路		(都) １住居 (70,200)
c	豊前８Ｃ - 10602	豊前市		建付地	( )	長方形	北東8 m市道		(都) (60,200)
d	豊前８Ｃ - 10706	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	南西13 m県道 北西8 m 角地		(都) 準工 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 17,903	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	17,376	100 / [77.5]	22,421	街路 0.0	22,400
b	( ) 24,888	100 / [88.0]	[98.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	27,858	100 / [125.3]	22,233	交通・接近 0.0	22,200
c	( ) 18,592	100 / [100.0]	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	18,350	100 / [64.0]	28,672	環境 0.0	28,700
d	( ) 11,023	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	10,616	100 / [61.0]	17,403	画地 0.0	17,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[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 -24.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	その他	%／月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 +14.0
			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 -0.15	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 -32.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -39.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・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：　22,300 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	既成市街地のため

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,500,671	1,223,800	4,276,871	3,421,760	855,111	(0.9802) 838,180	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	23,282,778 円　(　16,600 円／㎡)					
	⑨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							

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	300.00	S　1 F	300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)　準住居	60 %	200 %	200 %	1,399 ㎡	32.0 m× 37.0 m	前面道路：国道　23.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸店舗を想定。	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1		300.00	100.0	300.00	1,550	465,000	4.0 2.0	1,860,000 930,000
～								
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		465,000		1,860,000 930,000

⑨年額支払賃料	465,000 円 × 12ケ月 ＝	5,580,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されており、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	5,580,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	279,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,301,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,860,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	17,670 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 930,000 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	182,001 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,500,671 円　(3,932 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　)内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,608 円/㎡ 月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	289,000 円	57,800,000 × 0.5 %
②維持管理費	167,400 円	5,580,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 218,300 円	査定額
	建物 433,500 円	57,800,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	57,800 円	57,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	57,800 円	57,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,223,800 円 (875 円／㎡)	(経費率 22.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	57,800,000 円	187,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,421,760 円 (2,446 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,500,671 円
②総費用	1,223,800 円
③純収益　①－②	4,276,871 円
④建物等に帰属する純収益	3,421,760 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	855,111 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	838,180 円 (599 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

23,282,778 円　(16,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	豊前市大字塔田６４０－１	2909000485997-0000
2	豊前市大字塔田６４１	2909000485999-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
豊前(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
豊前(県)　９－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　杉　孝一

鑑定評価額	54,000,000 円	１㎡当たりの価格	8,150 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字宇島７６番２６		②地積（㎡）	6,621 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　工業 (60,200) （その他）
	台形 1：1	工場	中小規模の工場、倉庫、事業所等が建ち並ぶ臨海工業地域	南10 m 市道	水道	宇島1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　400ｍ、西　400ｍ、南　0ｍ、北　300ｍ	②標準的使用	工場・倉庫・事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　75 m、奥行　約　80 m、規模　6,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 １０m市道 / 交通施設 宇島駅北東方1.1 km / 法令規制 （都）　工業 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ宇島駅北東背後に位置する工場、倉庫、事業所等が建ち並ぶ工業地域である。地域要因の大きな変化はない。全国的には工業地は通販拡大等による影響から需要は回復傾向にあるが、地価は未だに横ばい傾向。		

(3)最有効使用の判定	工場・倉庫・事務所地	(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　8,150　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を中心とした地域に存する工業地域である。主な需要者は事業拡張等に伴って施設買収、用地取得等を行う運輸業者等の事業法人が中心となると考えられる。コロナ禍等を契機とする近年のネット通販活況等の影響もあり、北九州市を中心とした地区においては工業地需要が強含みで推移している。近隣地域はＪＲ駅背後の小規模な臨海工業地域で、倉庫需要等は強いが、未だに弱含んでいる不動産市況の影響もあり、地価は横ばい傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の工場、倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような工業地域においては輸送手段への接近性や関連企業との位置関係等が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　8,150 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。
			地域要因：小規模な臨海工業地域である。物流関連の旺盛な土地需要はあるものの、地域的な不動産市況の低迷から、地価は横ばい傾向で推移。
			個別的要因：価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	田川０８Ｃ - 10102	田川市		更地	( )	不整形	西16 m市道 南9.5 m 角地		(都) (80,200)
b	直方０８Ｃ - 10295	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.6 m市道		(都) 工専 (60,200)
c	飯塚８Ｃ - 1106	飯塚市		底地	( )	長方形	南西11 m市道		(都) 工専 (70,200)
d	飯塚８Ｃ - 1109	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	東12 m県道		(都) (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 10,072	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.9]	9,982	100 / [122.7]	8,135	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 [100.0]/100	8,140
b	( ) 6,707	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [70.0]	100 / [100.0]	9,926	100 / [121.3]	8,183		8,180
c	(7,331) 10,473	100 / [100.0]	[107.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,258	100 / [125.6]	8,963		8,960
d	( ) 10,091	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	10,505	100 / [129.4]	8,118		8,120
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +0.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	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			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.83	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			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.58	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			街路 +4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**8,150** 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	既成市街地のため

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	賃貸市場が未成熟であることから非適用

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	豊前市大字宇島７６番２６	2909000461420-0000
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		