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
吉富(県)　－１　宅地-1

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

鑑定評価額	7,950,000 円	１㎡当たりの価格	18,800 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	1.3 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡吉富町大字広津４２７番５外				②地積(㎡)	423 ( )	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）１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	長方形 1.2：1	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅等が建ち並ぶ役場近くの住宅地域	東3.8 m 町道、 北側道	水道、下水	吉富400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　250ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　18 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３．８m町道	交通施設	吉富駅　南東方400 m	法令規制	（都）１住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。最寄駅からは近いが福岡県内における立地状況や人口動態等の諸要因の影響から、地価は当面、やや弱含みで推移するものと予測。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は吉富町を中心に周辺市町へ広がる住宅地域であり、典型的な市場参加者は吉富町および周辺市町に地縁を有する個人と把握される。これら市場参加者は、土地・建物の総額を勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。吉富町は九州で最も面積の小さい自治体であり、町域全体がコンパクトに整備されている点も特徴的である。圏内の不動産取引の中心的価格帯をみると、新築戸建では概ね２，０００万円台後半が一応の目安と理解される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性もあり収益価格の試算は行わなかったが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的である。そのため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力は高いと判断される。以上より本件では、現実の市場において観察される地価の動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を、上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 吉富　－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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 +2.0
									交通 0.0		交通 0.0
								化	環境 0.0	要因	環境 0.0
								補正	画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
	公示価格 19,100 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	[100.0] / 100	18,700					
(9)指定基準地の検討	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	街路	地域	街路
									交通		交通
								化	環境	要因	環境
								補正	画地		行政
									行政		その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				その他		

(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 18,900 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 -0.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。
			(地域要因)	地域要因に変動はないが、福岡県内における立地状況や町内における人口動態等の諸要因の影響等から、やや弱含みで地価は推移する。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

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	吉富８Ｃ - 11005	築上郡吉富町		底地	( )	ほぼ整形	西3.8 m町道		（都）１住居 (60,160)
b	吉富８Ｃ - 11004	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m私道		（都）１住居 (60,200)
c	吉富８Ｃ - 11001	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m私道		（都）１低専 (50,80)
d	上毛８Ｃ - 10601	築上郡上毛町		更地	( )	長方形	南西5 m町道		準都計 (70,200)
e	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)

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	( ) 18,900	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	18,881	100 [100.0]	18,881	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	18,900
b	( ) 25,718	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	25,667	100 [136.6]	18,790		18,800
c	( ) 21,201	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	21,137	100 [111.4]	18,974		19,000
d	( ) 20,296	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	20,134	100 [103.1]	19,529		19,500
e	( ) 15,614	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	15,382	100 [83.8]	18,356		18,400

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 -0.04	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 0.0
			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 -0.04	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 +30.0
			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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -13.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**18,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	町役場に近い住宅地域ではあるが、地域的に賃貸市場が十分に成熟しているとは言い難い。元本価値を反映した適正な賃料水準の把握は困難である。あわせて、規範性のある適切な賃貸事例も収集できなかった。以上の理由から、本件では収益還元法を適用しないこととした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	築上郡吉富町大字広津４２７番５	2909000434537-0000
2	築上郡吉富町大字広津４２７番８	2909000434539-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
吉富(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	8,660,000 円	１㎡当たりの価格	12,000 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	1.0 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	築上郡吉富町大字土屋４８３番外			②地積 (㎡)	722 ( )	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）１低専 (50,80) （その他） (60,80)	
	台形 2.5：1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域	南東3.3 m 町道、 南西側道	水道、下水	吉富1.6 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　230ｍ、西　200ｍ、南　230ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、　奥行　約　20 m、　規模　600 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３．３m町道	交通施設	吉富駅　西方1.6 km	法令規制 （都）１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は当面、概ね現状維持程度での推移と予測する。福岡県内における立地状況や人口動態等の諸要因の影響から、地価は当面、弱含みでの推移が続くものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0 角地 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 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	同一需給圏は吉富町を中心に周辺市町へ広がる住宅地域であり、典型的な市場参加者は吉富町および周辺市町に地縁を有する個人と把握される。これら市場参加者は、土地・建物の総額を勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。吉富町は九州で最も面積の小さい自治体であり、町域全体がコンパクトに整備されている点も特徴的である。圏内の不動産取引の中心的価格帯をみると、新築戸建では概ね２，０００万円台後半が一応の目安と理解される。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性もあり収益価格の試算を行わなかったが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的である。そのため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力は高いと判断される。以上より本件では、現実の市場において観察される地価の動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 吉富 － 2	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 街路 0.0 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 +7.0 交通 +2.0 要因 環境 -10.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 12,300 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.1]	[100.0] / 100	11,900			
(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 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要因 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 12,200 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 -1.6 % 半年間 %

③価格変動形成要因の

（一般的要因） 中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。

（地域要因） 地域要因に変動はないが、福岡県内における立地状況や町内における人口動態等の諸要因の影響等から、地価は弱含みで推移する。

（個別的要因） 個別的要因に変動はない。

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	吉富８Ｃ - 10405	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m私道		（都）１住居 (60,200)
b	吉富８Ｃ - 11003	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ整形	北東2.7 m町道		（都） (60,200)
c	吉富８Ｃ - 21051	築上郡吉富町		更地	( )	台形	北西5.5 m町道		（都） (60,200)
d	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)
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	( ) 12,839	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,826	100 [108.9]	11,778	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	11,800
b	( ) 7,194	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [70.0]	100 [90.0]	11,373	100 [93.8]	12,125		12,100
c	( ) 9,687	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [／]	100 [76.0]	12,644	100 [106.9]	11,828		11,800
d	( ) 15,125	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	14,883	100 [119.2]	12,486		12,500
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.04	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 -5.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0
			画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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：**12,000** 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	既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	近隣地域においては、共同住宅等の収益物件は確認されず、地域的にも賃貸市場が成熟しているとは言い難い。このため、元本価値を反映した適正な賃料水準の把握は困難であり、あわせて規範性のある適切な賃貸事例も収集できなかった。以上の理由から、本件では収益還元法を適用しないこととした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	築上郡吉富町大字土屋４８３番	2909000433248-0000
2	築上郡吉富町大字土屋４９３番	2909000433260-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
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
吉富(県)　－ 3　宅地-1

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

鑑定評価額	2,890,000 円	１㎡当たりの価格	15,300 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 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	築上郡吉富町大字小犬丸１７６番２	②地積（㎡）	189 ( )	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）１住居 (60,200) （その他） (60,192)
長方形 1.2：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北4.8 m 町道	水道、下水	吉富650 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　200ｍ、西　100ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ	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	なし	街路	４．８m町道	交通施設	吉富駅　北東方650 m	法令規制	（都）１住居 (60,192)
⑤地域要因の将来予測	周辺に農地が広がる既成の住宅地域である。当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。需要は限定的で、地価は下落基調で推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	15,300	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	同一需給圏は吉富町と県内周辺市町の住宅地域と判断した。需要者の中心は吉富町や周辺市町に地縁性を有する者及び隣県中津市に通勤する者でマイホーム購入を目的とするエンドユーザーが想定される。吉富町は人口減少が続いており住宅需要は弱含みで地価は下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は４００万円台、新築物件は総額で２，８００万円前後の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。市場の実態を反映した比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格と規準とした価格

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	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指定基準地の検討

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 / [108.9]	[100.0] / 100	15,100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -5.0 +17.0 -2.0 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　15,400 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　-0.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は微減、世帯数は横這い、高齢化率は上昇傾向で推移している。
地域要因	既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落基調で推移している。
個別的要因	対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。

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	吉富８Ｃ - 21051	築上郡吉富町		更地	( )	台形	北西5.5 m町道		（都）(60,200)
b	吉富８Ｃ - 11002	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	東6 m町道 北東6.4 m 角地		（都）１低専(60,80)
c	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)
d	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)
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	( ) 9,687	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [76.0]	12,644	100 / [83.1]	15,215	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	15,200
b	( ) 9,595	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [／]	100 / [64.9]	14,725	100 / [95.8]	15,371		15,400
c	( ) 14,855	100 / [100.0]	[98.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,632	100 / [96.8]	15,116		15,100
d	( ) 15,125	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	14,883	100 / [100.0]	14,883		14,900
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 -0.07	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 -16.0
			画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.04	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 +4.0
			画地 -35.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0
			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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	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	
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：**15,300** 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	既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅が標準的使用であり自用目的の利用がほとんどである。収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	築上郡吉富町大字小犬丸１７６番２	2909000428487-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
吉富(県)　－ 4　宅地-1

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

鑑定評価額	6,960,000 円	１㎡当たりの価格	17,400 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 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	築上郡吉富町大字幸子５０５番１		②地積(㎡)	400 ( )	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 Ｗ 2	中規模一般住宅等が見られる既成住宅地域	南7 m 町道、 背面道	水道、 下水	吉富1 km

（都）　１住居
(60,200)

（その他）
高度地区1種15m

(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　200ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、　奥行　約　25 m、　規模　400 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：周辺に農地が広がる既成の住宅地域	街路：7m　町道	交通施設：吉富駅　南方1 km
		法令規制：（都）　１住居 (60,200) 高度地区1種15m		
	⑤地域要因の将来予測	周辺に農地が広がる既成の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。生活利便施設が揃う環境ではあるが需要は限定的で、地価は下落基調で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　17,400　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	同一需給圏は吉富町と県内周辺市町の住宅地域と判断した。需要者の中心は吉富町や周辺市町に地縁性を有する者及び隣県中津市に通勤する者でマイホーム購入を目的とするエンドユーザーが想定される。吉富町は人口減少が続いており住宅需要は弱含みで地価は下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は４００万円台、新築物件は総額で２，８００万円前後の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。市場の実態を反映した比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格と規準をした	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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(9)指定基準地の検討	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/[97.6]	[102.0]/100	17,100		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	地域 街路　-2.0 交通　-5.0 環境　+7.0 行政　-2.0 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　17,500 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　-0.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は微減、世帯数は横這い、高齢化率は上昇傾向で推移している。
			(地域要因)	既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落基調で推移している。
			(個別的要因)	対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。

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	吉富８Ｃ - 10405	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m私道		（都）１住居 (60,200)
b	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)
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	築上８Ｃ - 11303	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	南西11 m国道		（都） (60,200)
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	( ) 12,839	100 / [100.0]	[99.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,826	100 / [77.2]	16,614	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 [102.0] / 100	16,900
b	( ) 15,614	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	15,382	100 / [88.0]	17,480		17,800
c	( ) 17,969	100 / [100.0]	[98.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	17,019	100 / [98.6]	17,261		17,600
d	( ) 16,065	100 / [100.0]	[98.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	17,654	100 / [103.6]	17,041		17,400
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 -0.04	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 -1.0 / 環境 -22.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	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 -2.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 +4.0 行政 -3.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 +13.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.18	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 +4.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +6.0 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：**17,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	戸建住宅が標準的使用であり自用目的の利用がほとんどである。収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	築上郡吉富町大字幸子５０５番１	2909000440658-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
吉富(県)　5 － 1　　宅地-1

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

鑑定評価額	4,880,000 円	１㎡当たりの価格	20,600 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
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	築上郡吉富町大字広津４０３番			②地積（㎡）	237 ( )	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）　近商 (80,300) 準防 （その他） (100,300)
	台形 1：1	店舗兼住宅 W 2	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	東8 m 県道、北西側道	水道、下水	吉富230 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　250 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項 ＪＲ駅徒歩圏内の近隣商業地域	街路 8m　県道	交通施設 吉富駅　南東方230 m　法令規制 （都）　近商 (100,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	吉富駅徒歩圏内の商業地域で当該地域の特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。商業用途の需要は限定的であり、地価は下落基調で推移していくと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 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	20,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は吉富町及び周辺市町の商業地域と判断した。需要者の中心は地縁性を有する個人や法人事業者や沿道サービス業者等が想定される。吉富町は背後人口が少なく商業地の需要は弱含みであり地価は下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、取引の絶対数が少なく見い出しづらい状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗兼住宅や一般住宅が混在する商業地域であるが、収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は利便性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。前年対象基準地の価格等を勘案して、市場の実態を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　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 20,700 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 -0.5 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は微減、世帯数は横這い、高齢化率は上昇傾向で推移している。
			（地域要因）	地域要因に特段の変動は認められない。ＪＲ駅徒歩圏内の商業地域であるが、収益物件の需要は弱含みで下落基調で推移している。
			（個別的要因）	対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。

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	吉富８Ｃ - 11004	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m私道		（都）１住居 (60,200)
b	吉富８Ｃ - 11001	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m私道		（都）１低専 (50,80)
c	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)
d	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)
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	( ) 25,718	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	25,667	100 [123.5]	20,783	街路 0.0	21,200
b	( ) 21,201	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	21,137	100 [107.9]	19,589	交通・接近 0.0	20,000
c	( ) 19,532	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	19,278	100 [95.2]	20,250	環境 0.0	20,700
d	( ) 19,747	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,609	100 [99.7]	19,668	画地 +2.0	20,100
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +26.0
			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 -0.04	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 +22.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +6.0
			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：　20,600 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	人口が少ない町であり、自用目的の利用が中心で収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	築上郡吉富町大字広津４０３番	2909000434469-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		