

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
豊前(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字千束 1 5 1 番 2			地積 (m ²)	593	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 低専 (60,100)	
	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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 4 . 7 m市道	交通 宇島駅 南方2.5 km	法令 (都) 2 低専 (60,100)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、豊前市郊外、国道 1 0 号沿線背後に位置し、土地利用は当分の間、現状のまま推移するものと予測される。						
(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	17,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊前市及び周辺市町一円の農家住宅及び一般住宅地域である。需要者の中心は、主に個人取得者で、豊前市のほか北九州市、中津市へ通勤する第一次取得者である。近隣地域は、画地規模の大きい農家住宅地もあり、需要は弱含みである。なお北側の八屋地区では、面積いかに関わらず取引市場における価格帯は、土地価格で 4 0 0 万円から 5 0 0 万円に推移している。また新型コロナウイルス感染症による不動産取引の影響は少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、豊前市中心市街地郊外に存する農家住宅及び一般住宅地域で、ほとんどが自用を目的とする戸建住宅で、アパートなどの賃貸物件は少ない。本件では、取引事例比較法から求められた比準価格を中心に、前年対象基準地価格を踏まえ、価格形成要因の推移・動向を分析検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、収益価格の適用については、賃貸共同住宅等の市場形成が未成熟なため、その適用を断念した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 訳 準 交 通 補 化 環 境 正 環 境 画 地 環 境 行 政 行 政 其 他 其 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 訳 準 交 通 補 化 環 境 正 環 境 画 地 環 境 行 政 行 政 其 他 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,100 円 / m ² - 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 / m ²		価格形成要因		(一般的) 豊前市の人口、世帯数は微減傾向にあり、中心部は小規模な住宅分譲開発が活発であるが、その他は不動産需要は低迷している。 (地 域) 豊前市中心部外延にあり、農家住宅の様相を呈しているため、新規参入が少なく需要の減退がみられる。 (個別的) 個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。			
	変動率	年間 -1.7 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	豊前2C - 11206	豊前市		建付地	()	台形	東6 m県道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
b	豊前2C - 11205	豊前市		建付地	()	正方形	南6 m市道		(都) (60,200)		
c	豊前2C - 21251	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 東5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
d	豊前2C - 11203	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,772	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,410	$\frac{100}{[88.9]}$	16,209	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	16,200	
b	() 22,288	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,132	$\frac{100}{[113.5]}$	19,500	0.0 0.0 0.0	19,500	
c	() 23,251	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,727	$\frac{100}{[127.3]}$	17,853	0.0 0.0	17,900	
d	() 16,759	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,266	$\frac{100}{[92.7]}$	17,547	0.0 0.0	17,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	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 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 +2.0	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	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,800 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			既成市街地のため原価法の適用は困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅地域であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
豊前(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利 印

鑑定評価額	4,540,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字久松103番7外				地積(㎡)	264	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)				
	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4m市道	水道	三毛門1.2 km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4 m市道	交通施設	三毛門駅 西方1.2 km	法令(都) 1住居(60,200) 規制			
(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	17,200 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一円の一般住宅地域である。需要者の中心は、主に個人取得者で、豊前市のほか北九州市、中津市へ通勤する第一次取得者である。需要は弱含みである。市場の中心価格は、面積いかに関わらず取引市場における価格帯は、土地価格で400万円から500万円に推移している。また新型コロナウイルス感染症による不動産取引の影響は少ない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、豊前市中心市街地郊外に存する一般住宅地域であり、ほとんどが自用を目的とする戸建住宅で、アパートなどの賃貸物件は少ない。本件では、取引事例比較法から求められた比準価格を中心に、指定基準地価格からの均衡にも留意し、また前年対象基準地価格を踏まえ、価格形成要因の推移・動向を分析検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、収益価格の適用については、賃貸共同住宅等の市場形成が未成熟なため、その適用を断念した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格	[]	100	100	[]						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他	+1.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
	豊前(県) - 1	[98.3]	100	100	[100.0]	16,800					
	前年指定基準地の価格	18,100 円/㎡	100	[100.0]	[106.1]			100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,400 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	豊前市の人口、世帯数は微減傾向にあり、中心部は小規模な住宅分譲開発が活発であるが、その他は不動産需要は低迷している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					一般的な要因	豊前市中心部外延にあり、新規参入が少ない。なお、令和2年5月30日に恒富交差点付近にドラッグストアモリが開店した。				
変動率		年間	-1.1 %	半年間	%		個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	豊前2C - 11206	豊前市		建付地	()	台形	東6 m県道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
b	豊前2C - 11205	豊前市		建付地	()	正方形	南6 m市道		(都) (60,200)		
c	豊前2C - 21251	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 東5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
d	豊前2C - 11203	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,772	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,410	100 [91.8]	15,697	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,700	
b	() 22,288	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,132	100 [116.7]	18,965	環境 0.0	19,000	
c	() 23,251	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	22,727	100 [130.7]	17,389	画地 0.0	17,400	
d	() 16,759	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	16,266	100 [101.9]	15,963	行政 0.0 その他 0.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	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 +22.0	画地 +2.0	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	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,200 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			既成市街地のため原価法の適用は困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
豊前(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治 印

鑑定評価額	3,390,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字松江 1 1 0 4 番 1 2			地積 (m ²)	195	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び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		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 70 m、北 330 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模			200 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	J R豊前松江駅南方750 m 法令 (都) (60,200) 規制	
	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。地価水準は下落傾向で推移するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の住宅の敷地				(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	標準価格	17,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊前市及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町村居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心である。団地内では最近リフォームした中古物件が高値で取引されているが、更地が売り出し中で、値引きしてもなかなか買い手が現れない状況である。需要は弱含みである。土地 2 0 0 m ² 程度の中古戸建物件で、総額 5 0 0 ~ 7 0 0 万円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	対象基準地の属する地域は戸建の住宅団地であり、賃貸市場が成立しておらず、収益価格は試算できなかった。類似地域内の取引事例価格に適切な補正を施し、規範性の高い 3 事例の価格の中層値を重視し求めており、市場性を反映した比準価格が得られた。よって、標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	豊前(県) - 1		100	100	[100.0]	17,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 18,100 円 / m ²	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100		地 街路 -1.0 域 交通 +4.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,600 円 / m ²			価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	豊前市の人口は減少傾向で、高齢化率が県全体より高い。土地取引件数及び住宅着工戸数とも減少傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域 要因)	団地内でリフォームした中古物件の取引価格はやや高いが、更地の売り出し価格が極端に値下げしており、地価の下落が続いている。		
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	豊前2C - 21251	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 東5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
b	豊前2C - 11205	豊前市		建付地	()	正方形	南6 m市道		(都) (60,200)					
c	豊前2C - 21252	豊前市		建付地	()	ほぼ台形	北東2.7 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
d	豊前2C - 11104	豊前市		更地	()	不整形	北8 m市道		(都) 1中専 (60,200)					
e	築上2C - 10202	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南東5 m道路		(都) (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 23,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,727	$\frac{100}{[122.1]}$	18,613	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 22,288	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,132	$\frac{100}{[100.0]}$	22,132		18,600 22,100				
c	() 10,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	11,886	$\frac{100}{[91.2]}$	13,033		13,000				
d	() 12,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	13,191	$\frac{100}{[114.6]}$	11,510		11,500				
e	() 16,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	19,319	$\frac{100}{[104.8]}$	18,434	[100.0] 100	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 -0.03	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	-3.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -9.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
才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			適切な造成事例がなく、適用が困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用の戸建住宅団地で、転勤等に伴う一時的な貸家が見られる程度であり、貸家に対する需要がなく、賃貸市場が成立していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
豊前(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治 印

鑑定評価額	2,740,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字大村11番10				地積(㎡)	196	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200) (その他)			
	1.2:1	住宅W2	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6m市道	水道	宇島2.6km				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 120m、南 150m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 13m、規模 200㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	JR宇島駅南西方2.6km 法令(都)(60,200)規制			
	地域要因の将来予測	周辺に開発等の動きはなく、今後とも当面現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向が続くものと思料する。								
(3)最有効使用の判定	2階建程度の住宅の敷地				(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	14,000 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村の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町村居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心である。当地域周辺の取引が少なく需給傾向をつかみ難いが、稀に市場に出る物件は価格水準が低く、需要は弱い。土地200㎡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、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中庸値を重視し求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。農地に囲まれた戸建住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する住宅地域では取引価格の水準を指標に価格が決定されるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	豊前(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	18,100 円/㎡	[98.3]	100	100	[100.0]	13,800		0.0	-1.0
	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[98.3]	100	100	[100.0]	13,800		0.0	+5.0
	公示価格	円/㎡	100	[100.0]	[128.9]	100			0.0	+24.0
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%				0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,100 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	豊前市の人口は減少傾向で、高齢化率が県全体より高い。土地取引件数及び住宅着工戸数とも減少傾向で推移している。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況		(地域要因)	地域要因に変化はないが、類似地域の取引事例の価格水準が低く、地価の下落が続いている。				
	代表標準地 標準地		価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号		価格変動状況							
	公示価格		価格変動状況							
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	豊前2C - 11102	豊前市		更地	()	長方形	北4 m市道		(都)工業 (60,200)		
b	豊前2C - 11101	豊前市		更地	()	長方形	南東4 m市道		(都) (60,200)		
c	築上2C - 10404	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m県道 北東2 m 角地		準都計 (70,200)		
d	豊前2C - 11203	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)		
e	豊前2C - 11206	豊前市		建付地	()	台形	東6 m県道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,379	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	10,369	100 [89.9]	11,534	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,500	
b	() 9,461	100 [70.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,435	100 [97.0]	13,851	環境 0.0	13,900	
c	() 12,358	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [80.0]	100 [82.9]	18,485	100 [113.5]	16,286	画地 0.0	16,300	
d	() 16,759	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	16,266	100 [115.0]	14,144	行政 0.0	14,100	
e	() 14,772	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,410	100 [101.9]	14,141	その他 0.0 [100.0] 100	14,100	
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 -13.6	行政 0.0	その他 -4.0
d	正常	% / 月 -0.10	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 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	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 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,000 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			適切な造成事例がなく、適用が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		周囲を農地に囲まれた自己使用の戸建住宅地域であり、賃貸アパート等は見られず、賃貸市場が成立していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
豊前(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治 印

鑑定評価額	35,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字塔田 6 4 0 番 1 外			地積 (m ²)	1,399 ()	法令上の規制等	(都) 準住居 (60,200)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準住居 (60,200)	(その他)
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 220 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 33 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 2 3 m 国道	交通施設	J R 宇島駅南方 2.7 km	法令 (都) 準住居 (60,200)	規制
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向で推移するものと思料する。						
(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	台形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	17,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊前市及び周辺市町村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。長期にわたり新規店舗等の進出がなく、空家や空地が増えつつあり、新型コロナの影響で地域の衰退に拍車がかからないか懸念される。稀に市場に出る物件の価格水準は低く、需要は弱い。土地取引が少なく、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、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 3 事例から求めた価格の中庸値を重視して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料が殆どなく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、地価公示標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -5.0
	豊前 5 - 2						内 標準 交通 0.0 地 交通 +6.0	
	公示価格 34,800 円 / m ²	[99.3]	100	100	[100.0]	25,000	内 化 環境 0.0 要 環境 +25.0	
		100	[100.0]	[138.5]	100		内 補 画地 0.0 因 行政 +10.0	
							内 正 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 0.0 地 街路 -5.0	
	-						内 化 交通 0.0 地 交通 +6.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		内 補 画地 0.0 因 行政 +10.0	
		100	[]	[]	100		内 正 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,600 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	背景地の人口減少及び高齢化等により商業地の衰退傾向が続く中、新型コロナの影響でホテルの倒産が見られる。	内 街路 0.0 地 街路 -5.0	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²							地域要因
	変動率	年間 -2.0 % 半年間 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。	内 補 画地 0.0 因 行政 +10.0			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	築上2C - 10203	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北東18 m国道		(都)近商 (90,200)					
b	築上2C - 10204	築上郡築上町		更地	()	不整形	北西7 m県道 南西10.5 m 二方路		(都)近商 (90,200)					
c	行橋2C - 10709	行橋市		建付地	()	不整形	南西10 m県道 東5.2 m 角地		(都) (80,200)					
d	行橋2C - 10710	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南西10 m国道		(都) (70,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 29,367	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,727	$\frac{100}{[114.3]}$	26,008	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	26,000				
b	() 30,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,256	$\frac{100}{[112.4]}$	26,918	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	26,900				
c	() 30,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	36,864	$\frac{100}{[130.8]}$	28,183	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	28,200				
d	() 31,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,100	$\frac{100}{[128.5]}$	24,202	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	24,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -16.8	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,700 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例がなく、適用が困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,026,375	990,640	4,035,735	2,931,390	1,104,345	(0.9742) 1,075,853	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	24,451,205 円 (17,500 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	300.00	S 1 F		300.00		
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 x 37.0 m	前面道路：国道 23.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗は一棟貸しである。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,405	421,500	4.0	1,686,000
~							2.0	843,000
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		421,500		1,686,000 843,000
年額支払賃料					421,500 円 x 12ヶ月 = 5,058,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					5,058,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 252,900 円			
以上計 + a+ - -					4,805,100 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,686,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,017 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 843,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 205,258 円			
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 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					5,026,375 円 (3,593 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	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	豊前2C(賃) - 11102	1,723 (1,723)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[117.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,473	対象基準階の 月額実質賃料 1,470 円/㎡
b	豊前2C(賃) - 11101	1,364 (1,364)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,467	月額支払賃料 (1,405 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
修繕費	211,500 円	42,300,000 x	0.5 %
維持管理費	151,740 円	5,058,000 x	3.0 %
公租公課	土地 225,600 円	査定額	
	建物 317,200 円	42,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	42,300 円	42,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,300 円	42,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	990,640 円 (708 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	42,300,000 円	設計監理料率 137,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,931,390 円 (2,095 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,026,375 円	
総費用		990,640 円	
純収益 -		4,035,735 円	
建物等に帰属する純収益		2,931,390 円	
土地に帰属する純収益 -		1,104,345 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,075,853 円 (769 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	24,451,205 円 (17,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
豊前(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利 印

鑑定評価額	53,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊前市大字宇島76番26				地積(㎡)	6,621	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工業(60,200)	
	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10m 市道	水道	宇島1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400m、西 400m、南 0m、北 300m		標準的使用	工場、倉庫、事務所在地			
	標準的画地の形状等	間口 約 75m、奥行 約 80m、規模 6,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街路 10m市道	交通 施設	宇島駅 北東方1.1 km	法令 (都) 工業(60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場、倉庫、事務所在地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 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	同一需給圏は北九州・京築・筑豊一円の工業地域とする。需要の中心は福岡県内に事業所を展開している事業者である。同一需給圏内には、自動車関連の部品メーカーが臨海部若しくは内陸部に点在しているが、工場などは設備投資を必要があり、取引は比較的硬直的な傾向にある。工場の価格帯については適正なありどころは見出しにくい。なお、付近の岸壁沿いには、平成30年3月30日に津波災害警戒区域に指定されている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、JR宇島駅の2km圏域の工業地域(宇島地先工業団地)で、自用の工場や倉庫などがほとんどであり、賃貸市場は未成熟である。本件の場合、不動産市場(工場地)で市場生じた取引事例は数少ないが、取引事例比較法による比準価格を中心に、前年対象基準地価格の動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、収益還元法の適用にあたって、賃貸市場が未成熟であるため採用しなかった。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,000 円/㎡		価格変動要因	変動状況	要因	京築地区の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響による強い下押し圧力の下で製造業は厳しい状況にある。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %		個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	豊前2C - 21153	豊前市		建付地	()	不整形	北12 m市道		(都)工業 (60,200)		
b	豊前2C - 21250	豊前市		建付地	()	不整形	北15 m市道		(都)工業 (60,200)		
c	田川02C - 10711	田川市		更地	()	不整形	北西21.5 m市道		(都) (70,200)		
d	行橋2C - 10713	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道 東2.5 m 二方路		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,061	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [83.7]	7,241	100 [100.0]	7,241	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,240	
b	() 5,964	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [72.0]	8,242	100 [100.0]	8,242	環境 0.0	8,240	
c	() 11,010	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [87.3]	12,561	100 [136.0]	9,236	画地 0.0	9,240	
d	() 8,655	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	8,569	100 [108.8]	7,876	行政 0.0 その他 0.0	7,880	
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 0.00	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -16.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,000 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			既成市街地のため原価法の適用は困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の工場、倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ