

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) - 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	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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
(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151番2			地積 (㎡)	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)				
	長方形 1:1.2	住宅 W1	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4.7m 市道	水道、下水	宇島2.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模			500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 4.7m市道	交通 J R宇島駅南方2.5km	法令 (都) 2低専 (60,100)					
	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	17,600 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500㎡程度の中古物件で、総額1,000万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2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。農地が見られる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、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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 -1.1%	半年間 %	変動状況要因	<p>{ 一般的要因 } 豊前市の人口は減少傾向で、高齢化率の伸びが県全体より高い。土地取引件数は横這いで推移し、民間による宅地開発等は少ない。</p> <p>{ 地域要因 } 地域要因に変化はないが、市場に出ている周辺土地の売り出し価格等を検討した結果、地価の下落が続いている。</p> <p>{ 個別的要因 } 個別的要因に変動はない。</p>		

(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3C - 11209	豊前市		更地	()	不整形	西6m市道 北3m 角地		(都) (70,200)				
b	豊前3C - 11109	豊前市		建付地	()	長方形	東3.5m市道		(都) 1住居 (60,160)				
c	吉富3C - 11102	築上郡吉富町		建付地	()	ほぼ台形	東6m町道 南4.5m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
d	築上3C - 11206	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	北西5m町道 南西4m 角地		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 14,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,342	$\frac{100}{[94.0]}$	16,321	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	16,300			
b	() 22,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,926	$\frac{100}{[121.1]}$	18,931	0.0 0.0 0.0	18,900			
c	() 19,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,355	$\frac{100}{[109.1]}$	17,741	0.0	17,700			
d	() 16,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,789	$\frac{100}{[90.6]}$	17,427	0.0	17,400			
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 -0.09	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 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +4.0	環境 +20.0	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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,600 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			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 一般住宅等のほか農地が見られる自己使用の戸建住宅地域であり、賃貸アパート等が少なく、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 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あさひ不動産鑑定有限公司. Values include 豊前(県) - 2, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 境 達司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process, including land characteristics, market analysis, and comparison with standard prices.

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3C - 11117	豊前市		更地	()	不整形	東4.3 m市道		(都) (70,200)	
b	豊前3C - 11201	豊前市		更地	()	長方形	南東6 m市道		(都) 2低専 (60,100)	
c	豊前3C - 11205	豊前市		更地	()	ほぼ整形	北東6 m道路		(都) (70,200)	
d	豊前3C - 11209	豊前市		更地	()	不整形	西6 m市道 北3 m 角地		(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	() 19,593	100 [120.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [85.0]	19,190	100 [113.0]	16,982	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,000
b	() 16,425	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,359	100 [94.8]	17,256	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,300
c	() 15,543	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,419	100 [91.1]	16,925	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,900
d	() 14,663	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	15,342	100 [88.7]	17,297	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,300
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	買進み	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -13.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,100 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											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益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		郊外の戸建住宅地域であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法を適用しない。					

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	3,370,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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
(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)		
	正方形 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	(その他)			
(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 特にない		街 6 m市道	交通 J R豊前松江駅南方750 m	法令 (都)	(60,200)			
	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	17,300 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1~2年前リフォームした中古物件が高値で取引されていたが、最近動きが止まっている。需要者は当地区に地縁のある者が中心で、退職した高齢者も含まれ、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 2 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、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格		[]	100	100	[]				
	円 / m ²		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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	豊前(県) - 1									
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	17,100				
	17,800 円 / m ²	100	[100.0]	[103.0]	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 17,400 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	〔一般的要因〕	豊前市の人口は減少傾向で、高齢化率の伸びが県全体より高い。土地取引件数は横這いで推移し、民間による宅地開発等は少ない。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕	地域要因に変化はないが、団地内での更地の売り出し価格等を検討した結果、地価の下落が続いている。			
	代表標準地 標準地	標準地番号					公示価格	円 / m ²	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	-0.6 %	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3C - 11108	豊前市		更地	()	不整形	南5 m市道 北西2 m 角地		(都)準工 (70,200)				
b	豊前3C - 11201	豊前市		更地	()	長方形	南東6 m市道		(都)2低専 (60,100)				
c	吉富3C - 10304	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ台形	東5.5 m町道 北2.5 m 南1.2 m 三方路		(都)1低専 (50,80)				
d	みやこ3C - 11003	京都郡みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		(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	() 13,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	15,562	$\frac{100}{[90.9]}$	17,120	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,100			
b	() 16,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,359	$\frac{100}{[93.9]}$	17,422	画地 0.0 行政 0.0	17,400			
c	() 16,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,619	$\frac{100}{[104.5]}$	15,903	その他 0.0	15,900			
d	() 16,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,294	$\frac{100}{[85.6]}$	19,035	その他 0.0	19,000			
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 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 +1.0	環境 -7.0	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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -7.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,300 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			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

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	2,720,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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 1 1 番 1 0				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m 市道	交通 施設 J R 宇島駅南西方 2.6 km	法令 規制 (都) (60,200)		
(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	13,900 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。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 2 0 0 m ² 程度の中古物件で、総額 5 0 0 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 2 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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準地討	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	豊前(県) - 1 前年指定基準地の価格 17,800 円 / m ²	[98.9] / 100	100 [100.0]	100 [128.9]	[100.0] / 100	13,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -1.0 +5.0 +24.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,000 円 / m ²			価格変動状況 要因	(一般的)	豊前市の人口は減少傾向で、高齢化率の伸びが県全体より高い。土地取引件数は横這いで推移し、民間による宅地開発等は少ない。		
	- 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)	地域要因に変化はないが、周辺の中古物件の販売価格等を検討した結果、地価の下落が続いている。		
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	(個別的)	個別的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3C - 11208	豊前市				建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道		(都) 1住居 (60,200)			
b	豊前3C - 11206	豊前市				建付地	()	ほぼ整形	北西7 m県道		準都計 (70,200)			
c	豊前3C - 11205	豊前市				更地	()	ほぼ整形	北東6 m道路		(都) (70,200)			
d	吉富3C - 10303	築上郡吉富町				更地	()	ほぼ台形	南東4 m町道		(都) 近商 (90,240)			
e	吉富3C - 11101	築上郡吉富町				更地	()	ほぼ長方形	南東4 m町道		(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	() 13,641	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,600	100 [116.6]	11,664	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	11,700			
b	() 9,021	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	9,963	100 [72.8]	13,685	環境 画地	0.0 0.0	13,700			
c	() 15,543	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,419	100 [95.9]	16,078	行政	0.0	16,100			
d	() 15,952	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [90.3]	17,630	100 [123.8]	14,241	その他	0.0	14,200			
e	() 10,336	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [70.0]	14,692	100 [104.9]	14,006	[100.0] 100	0.0 100	14,000			
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 -0.05	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	+11.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 画地	0.0 -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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+16.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 -30.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								[比準価格 : 13,900 円 / ㎡]						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			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		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益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	34,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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	
	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)	
	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	(その他)	
(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	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	比準価格	25,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	17,200 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。背後地の人口減少が進んでおり、新型コロナウイルスの影響で地域の衰退に拍車がかからないか懸念される中、最近中津市の不動産業者が国道沿いの土地を店舗用地として購入している。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 準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +27.0 補 画地 0.0 因 行政 +10.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	豊前 5 - 2		[99.3]	100	100	[100.0]	24,200	
	公示価格 34,300 円 / m ²		100	[100.0]	[140.7]	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 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +27.0 補 画地 0.0 因 行政 +10.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	-		[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格 円 / m ²		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 25,100 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		価格変動状況要因の		(一般的) 要因	背後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、新型コロナウイルスの影響で中核スーパーの撤退等が見られる。		
	変動率 年間 -2.4 % 半年間 %				(地域) 要因	近隣地域内の取引事例、赤熊地区の国道沿いの売り物件情報等を検討した結果、依然として割高感があり、地価の下落が続いている。		
					(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3C - 21150	豊前市		建付地	()	不整形	北西12 m県道		(都)商業 (90,400)				
b	築上3C - 11202	築上郡築上町		更地	()	不整形	北東10 m国道 南西6 m 二方路		(都)1住居 (70,200)				
c	築上3C - 21254	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南6.7 m県道		準都計 (60,200)				
d	築上3C - 20351	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	北東11 m国道		商業 (90,300)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,997	$\frac{100}{[50.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[55.2]}$	35,750	$\frac{100}{[145.4]}$	24,587	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	() 18,159	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	20,637	$\frac{100}{[86.5]}$	23,858		23,900			
c	() 20,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,242	$\frac{100}{[88.7]}$	25,076		25,100			
d	() 32,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,011	$\frac{100}{[118.6]}$	26,991		27,000			
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	売急ぎ	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	画地 -44.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 -7.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	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
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,200 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			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)
	5,062,150	987,320	4,074,830	2,965,230	1,109,600	(0.9739) 1,080,639	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	24,014,200 円 (17,200 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	1,415	424,500	4.0	1,698,000
~							2.0	849,000
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		424,500		1,698,000 849,000
年額支払賃料					424,500 円 x 12ヶ月 = 5,094,000 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 (%))					5,094,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 254,700 円			
以上計 + a+ - -					4,839,300 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,698,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,131 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 %) 849,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 206,719 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 + + +					5,062,150 円 (3,618 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	みやこ3C(賃) - 11002	1,442 (1,415)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,487	対象基準階の 月額実質賃料 1,480 円/㎡
b	豊前3C(賃) - 21150	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	月額支払賃料 (1,415 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	152,820 円	5,094,000 x	3.0 %
公租公課	土地	221,200 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 ~	987,320 円 (706 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	0.0701	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0544 x 40 % + 0.0676 x 30 % + 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,965,230 円 (2,120 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,062,150 円	
総費用		987,320 円	
純収益 -		4,074,830 円	
建物等に帰属する純収益		2,965,230 円	
土地に帰属する純収益 -		1,109,600 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,080,639 円 (772 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	24,014,200 円 (17,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
豊前(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 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 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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1.1km	(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	交通	宇島駅北東方1.1km	法令 (都) 工業(60,200)	
(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	8,000 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	豊前市を含む京築エリアは、東九州自動車道等の道路網、北九州空港(24時間輸送可能・国際貨物定期便運航)等の交通アクセス及び輸送施設が充実しており、自動車産業の九州シフト、ネットビジネス拡大に伴う物流拠点の用地需要等により、工業地に対する新規投資が期待される。また、設備投資を抑えるため、用地取得から建物付、貸倉庫等への需要転換の動きも見られる。豊前市は、固定資産税減免等の優遇制度による企業誘致を促進している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、自社の工場・倉庫等が見られる臨海型の工業地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益価格の試算は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、工業地の市場性を反映し、規範性を有する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	(一般的要因)	世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。豊前市の人口は減少傾向。			
	- 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)	豊前市中心部近くの工業団地であり、周辺市町及び市内の他の工業団地と競合関係にあるが、地域状況は安定的に推移している。			
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。			

(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3C - 11206	豊前市		建付地	()	ほぼ整形	北西7 m県道		準都計 (70,200)		
b	豊前3C - 11111	豊前市		更地	()	台形	北23 m国道		(都)準住居 (60,200)		
c	みやこ3C - 11004	京都府みやこ町		更地	()	台形	南東7 m町道 南西5 m 角地		(都) (80,200)		
d	みやこ3C - 20850	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ長方形	東4.5 m町道 南4.5 m 角地		準都計 (80,200)		
e	行橋03C - 11517	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		(都) (70,200)		
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	() 9,021	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	10,023	100 [117.2]	8,552	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,550	
b	() 6,963	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [60.0]	11,605	100 [136.4]	8,508	環境 0.0 画地 0.0	8,510	
c	() 10,000	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [90.9]	10,836	100 [124.9]	8,676	行政 0.0	8,680	
d	() 5,396	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	5,174	100 [72.2]	7,166	その他 0.0	7,170	
e	() 9,082	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,082	100 [121.0]	7,506	[100.0] 100	7,510	
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 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	画地 -40.0	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	画地 -9.1	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 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益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、工業地域内に位置し、自社の工場等が建ち並ぶ地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、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