

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	10,300,000 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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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)	
	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	(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 路	交通 施設	宇島駅南方2.5 km	法令 (都) 2 低専 (60,100) 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	17,400 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、豊前市及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、豊前市に地縁の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位置に所在し、最寄り駅への接近性をはじめ公共利便施設への接近性においてやや劣るため、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の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つ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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	[] / 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 17,600 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	市内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 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 / m ²							変動状況
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %								

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4C - 10901	豊前市		建付地	()	不整形	北東7m市道 北西3.5m 角地		(都) (70,200)	
b	行橋4C - 10504	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北10.2m県道 西6.1m 東1m 三方路		(都) (80,200)	
c	みやこ4C - 10701	京都府みやこ町		更地	()	長方形	南東6m町道 北2m 準角地		(都) (80,200)	
d	上毛4C - 10904	築上郡上毛町		建付地	()	長方形	南8m県道 東6m 角地		準都計 (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	() 18,546	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	19,005	100 [109.2]	17,404	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,400
b	() 19,687	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	19,301	100 [109.9]	17,562	環境 0.0	17,600
c	() 14,799	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [/]	100 [94.9]	15,314	100 [89.6]	17,092	画地 0.0	17,100
d	() 16,450	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,763	100 [92.8]	16,986	行政 0.0 その他 0.0	17,000
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 -0.08	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +9.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -18.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -3.0 その他 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		
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			既存の住宅地域内の宅地であり、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											
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、郊外の既存住宅地域である。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		
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) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	4,490,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 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	豊前市大字久松 1 0 3 番 7 外				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他) (60,160)	
(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 20 m、奥行 約 13 m、		規模	260 m ² 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 (60,160) 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	17,000 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。当地域周辺にはミニ開発等がなく、需給傾向をつかみ難いが、街路条件が劣るため需要は弱い。土地 2 6 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	標準価格は、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他の価格を関連づけて求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。一般住宅の中に空地等が見られる戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、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、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 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 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]	16,800		
	17,600 円 / m ²	100	[100.0]	[103.7]	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 17,100 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		変動状況要因	(一般的) 豊前市の人口は減少傾向で、高齢化率約 3 8 % は県全体の上昇率より高い。土地取引件数は減少し、民間による宅地開発等は少ない。 (地域) 地域要因に変化はないが、類似地域の取引事例価格等を検討した結果、地価の下落が続いている。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %					

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4C - 10912	豊前市		更地	()	長方形	南西6 m私道 北西6 m 東4.5 m 三方路		(都) (80,200)				
b	豊前4C - 20954	豊前市		建付地	()	長方形	南東7.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
c	上毛4C - 10904	築上郡上毛町		建付地	()	長方形	南8 m県道 東6 m 角地		準都計 (80,200)				
d	上毛4C - 10902	築上郡上毛町		更地	()	不整形	南西5 m私道 南東4 m 角地		準都計 (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	() 19,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	18,660	$\frac{100}{[106.5]}$	17,521	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,500			
b	() 18,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,976	$\frac{100}{[110.3]}$	16,297	画地 0.0 行政 0.0	16,300			
c	() 16,450	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,763	$\frac{100}{[87.2]}$	18,077	その他 0.0	18,100			
d	() 13,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	14,678	$\frac{100}{[88.7]}$	16,548	その他 0.0	16,500			
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	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
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -17.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -13.0	環境 0.0	画地 -6.0	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： 17,000 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			既成市街地であり、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 近隣地域は自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で規範性の高い賃貸事例の収集が困難であるため。						

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 4 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) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	3,350,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	豊前市大字松江1104番12				地積 (m ²)	(195)	法令上の規制等	(都) (60,200)
(2) 近隣地域	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		(その他)	
	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6m 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 特にない		街 6 m市道	交通 施設	J R豊前松江駅南方750 m	法令 規制	(都) (60,200)	
(2) 近隣地域	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	比準価格	17,200 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2～3年前リフォーム中古物件の高値取引があったが、昨年7月に価格水準の低い更地の取引事例が見られた。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200m ² 程度の中古戸建物件で、総額500～700万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修正を施し、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 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 交通	域 交通
(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 訳	標 街路	地 街路
	豊前(県) - 1							準 交通	域 交通
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	16,900	補 画地	正 行政	因 行政
	17,600 円 / m ²	100	[100.0]	[103.0]	100			正 行政	因 行政
(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			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	豊前市の人口は減少傾向で、高齢化率約38%は県全体の上昇率より高い。土地取引件数は減少し、民間による宅地開発等は少ない。	内 訳	補 画地	正 行政
	- 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			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			正 行政	因 行政	
標準地番号									〔個別的要因〕
公示価格			変動率	年間	-0.6 %	半年間	%		
円 / m ²								変動率	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4C - 10901	豊前市		建付地	()	不整形	北東7m市道 北西3.5m 角地		(都) (70,200)	
b	豊前4C - 20953	豊前市		更地	()	長方形	南西5m市道 三方路		(都)1住居 (70,200)	
c	みやこ4C - 10701	京都府みやこ町		更地	()	長方形	南東6m町道 北2m 準角地		(都) (80,200)	
d	築上4C - 20951	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	北東3.2m町道		準都計 (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	() 18,546	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	19,005	100 [111.4]	17,060	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,100
b	() 18,398	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	17,684	100 [102.9]	17,186	画地 0.0 行政 0.0	17,200
c	() 14,799	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [/]	100 [94.9]	15,314	100 [88.0]	17,402	その他 0.0	17,400
d	() 18,976	100 [100.0]	[97.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,483	100 [107.5]	17,193	その他 0.0	17,200
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 -0.08	街路 0.0 画地 -3.1	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 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 +3.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.1	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 +10.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 -0.20	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
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： 17,200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	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

鑑定評価額	2,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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 ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道	交通 J R宇島駅南西方2.6 km	法令 (都) (60,200)			
	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	13,800 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) 公規価示標準価格と格しをた	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 地	街 地
	標準地番号	-						内 準 化 補 正	域 域 要 因
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		画 地 行政 其他	交 通 環 境 行政 其他
			100	[]	[]	100		其他	
(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 / m ²)	内 標 街 地	街 地
	豊前(県)	- 1						内 準 化 補 正	域 域 要 因
	前年指定基準地の価格	17,600 円 / m ²	[98.9]	100	100	[100.0]	13,500	画 地 行政 其他	交 通 環 境 行政 其他
			100	[100.0]	[128.9]	100		其他	0.0 +5.0 +24.0 0.0 0.0 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 13,900 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		変動率 年間 -0.7 % 半年間 %		変 動 形 成 要 因
									(一 般 的) 豊前市の人口は減少傾向で、高齢化率約 3 8 % は県全体の上昇率より高い。土地取引件数は減少し、民間による宅地開発等は少ない。
									(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。
									(個 別 的) 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4C - 11207	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.2 m 県道		(都) (60,200)				
b	築上4C - 11206	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	東2.8 m 未舗装道路		(都) (60,200)				
c	上毛4C - 10201	築上郡上毛町		建付地	()	ほぼ整形	西10 m 県道		準都計 (70,200)				
d	上毛4C - 10907	築上郡上毛町		更地	()	台形	南東6 m 町道 北東2.5 m 北西4.5 m 三方路		準都計 (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	() 11,082	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,960	$\frac{100}{[79.4]}$	13,804	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,800			
b	() 10,601	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,378	$\frac{100}{[79.2]}$	13,104	画地 0.0 行政 0.0	13,100			
c	() 12,006	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,946	$\frac{100}{[81.6]}$	14,640	その他 0.0	14,600			
d	() 11,347	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	10,834	$\frac{100}{[78.4]}$	13,819	その他 0.0	13,800			
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 +8.0	環境 -25.0	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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 0.0	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
c	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 -1.0	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
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 -20.0	環境 -2.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,800 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			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 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

鑑定評価額	33,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	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	
(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	24,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	18,300 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。令和 4 年 5 月、当地域にドラッグストア(店舗面積 1 5 7 0 . 6 7 m ²)が店舗しており、昨年と比較し繁華性が増した感がある。稀に市場に出る幹線道路沿いの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他の価格を勘案して求めており、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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	豊前 5 - 2	[99.0]	100	100	[100.0]	23,900	地 街路 -5.0 域 交通 +5.0 要 環境 +27.0 因 行政 +10.0 其他 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 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 24,500 円 / m ²		価格変動状況要因	一般的要因	宇島駅周辺既存商業地域の衰退や中堅スーパーの撤退が続く中、郊外型ドラッグストアやコンビニ等が開店している。			
	- 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				変動率	年間	-1.6 %	半年間
				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	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4C - 10903	豊前市		更地	()	不整形	南西23 m国道 北西18 m 二方路		(都) (80,200)	
b	築上4C - 11202	築上郡築上町		更地	()	不整形	北西10.5 m県道		準都計 (60,200)	
c	吉富4C - 20950	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ整形	東6 m県道 北2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
d	豊前4C - 20955	豊前市		建付地	()	不整形	南西12 m県道 西4 m 角地		(都) 準工 (70,200)	
e	築上4C - 20950	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	北東9.5 m国道		(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	() 10,651	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [51.4]	20,515	100 [85.9]	23,882	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	23,900
b	() 18,145	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [98.0]	18,275	100 [74.8]	24,432	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,400
c	() 19,900	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [96.0]	20,480	100 [87.9]	23,299	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	23,300
d	() 10,217	100 [50.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [81.8]	24,781	100 [100.9]	24,560	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,600
e	() 20,300	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,996	100 [76.1]	26,276	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	26,300
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 -0.13	街路 0.0 画地 -48.6	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 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	売急ぎ	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -18.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	% / 月 -0.10	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -23.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,900 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 %/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)	
	5,190,939	1,026,508	4,164,431	3,062,290	1,102,141	(0.9750) 1,074,587	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	25,585,405 円 (18,300 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	1,451	435,300	4.0	1,741,200	2.0	870,600	
~											
~											
~											
計		300.00	100.0	300.00		435,300		1,741,200		870,600	
年額支払賃料						435,300 円 x 12ヶ月 =				5,223,600 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されるので、計上不要。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,223,600 円 x 5.0 % 円 x % =				261,180 円	
以上計 + a+ - -										4,962,420 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,741,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				16,541 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 %) 870,600 円 x 95.0 % x 0.2563 =				211,978 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 + + +						5,190,939 円 (3,710 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4C(賃) - 20952	1,723 (1,723)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [117.0]	100 [100.0]	1,473	対象基準階の 月額実質賃料 1,518 円/㎡
b	行橋4C(賃) - 20951	2,214 (2,137)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	1,562	月額支払賃料 (1,451 円/㎡)
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	
修繕費	225,500 円	45,100,000 x	0.5 %
維持管理費	156,708 円	5,223,600 x	3.0 %
公租公課	土地	215,900 円	査定額
	建物	338,200 円	45,100,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	45,100 円	45,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,100 円	45,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,026,508 円 (734 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	45,100,000 円	設計監理料率 146,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,062,290 円 (2,189 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,190,939 円
総費用			1,026,508 円
純収益 -			4,164,431 円
建物等に帰属する純収益			3,062,290 円
土地に帰属する純収益 -			1,102,141 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,074,587 円 (768 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	25,585,405 円 (18,300 円 / m ²)

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) 9 - 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	53,600,000 円	1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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
(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現況	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 10m市道	交通 宇島駅北東方1.1 km	法令 (都) 工業 (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小工場等を中心とする成熟した臨海部の工業地域であり、当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、全国的な工場用地需要の高まりの影響を受け、堅調に推移すると予想される。						
(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		8,100 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、京築地区をはじめとして県内の工業地域一円である。需要者は、県内又は全国展開の製造業関連を主体とする法人事業者である。東九州自動車道の開通をはじめ、全国的な工場用地需要の高まりの影響を受け、市内の工場用地についても底堅い需要状況が続いている。価格水準については、取引の目的及び規模は様々であり取引される価格にバラツキが大きく、その水準を把握するのは困難な状況である。							
(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、事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等補正を適正に行い試算した。収益価格については、近隣地域が自用の中小規模の倉庫及び事業所等を主体とする工業地域であり、建物賃貸借がほとんどなく賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用はできなかった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視し、今後の需給動向等の推移に十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 街路 標準化補正 画地 行政 その他
価と格しをた	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 街路 標準化補正 画地 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 8,000 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/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	市内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。	
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %		(地域要因)	高齢化及び人口減少傾向等の影響により、不動産取引が低調傾向にある中においても工業地需要は比較的底堅い状況が続いている。		
					(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	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4C - 21252	豊前市		建付地	()	不整形	北15 m市道		(都)工業 (60,200)		
b	行橋4C - 21258	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)		
c	小倉南4C - 21250	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南5 m私道		「調区」 (40,60)		
d	門司4C - 21253	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	西14 m道路		工専 (60,200) 居住外・都市外		
e	田川04C - 11418	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南7 m市道 西5.5 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	() 5,964	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[74.4]}$	8,096	$\frac{100}{[100.0]}$	8,096	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	8,100	
b	() 8,655	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,784	$\frac{100}{[108.7]}$	8,081	画地 0.0 行政 0.0	8,080	
c	() 9,084	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,238	$\frac{100}{[115.2]}$	8,019	その他 0.0	8,020	
d	() 8,615	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	10,898	$\frac{100}{[133.7]}$	8,151	その他 0.0	8,150	
e	() 7,771	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,849	$\frac{100}{[97.8]}$	8,026	[100.0] 100	8,030	
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 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 -25.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.08	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 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 +10.0	行政 +5.0	その他 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	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 +20.0	行政 0.0	その他 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0	行政 0.0	その他 +20.0		
e	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 -5.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,100 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							
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		近隣地域は自己所有の中小規模の倉庫及び事業所が多い工業地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、賃貸市場が未成熟であり、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		
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