令和 5 年 7 月 25 日提出 豊前(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額 10,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,200 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)	[令和 5年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	AT 5 7 0 0 0	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		の埋田の要										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 豊前市	大字千束 1 5	1番2					地積 (㎡)	.	593)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	lの現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施	設との	(都) 2低専 (60,100)
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	一般信かに見地域	注宅、農家信 農地が見られ		 北西4.7 m 市道		水道、下水	宇島2.	5 km		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、	西 100 m、	南 50 i	m、北:	200 m 相	標準的使用	用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	」約 20	m、 奥行	· 約	25 m、	規模		500 m²₹	呈度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記・特にな	l I		街 4.	7 m市道	交通施設		R南方2.	5 km	法令規制	(都) 2低専 (60,100)
	地域要因の将 来予測				主宅地域で		動要因に	・ t見られ			のまま	」 性移するものと思わ
	骨効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	集地 内要	l I		
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較 収益還元法	注法 比準価 収益価		17	7,200 円/ / 円/						
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市	5場の特性	区の居住者で 近性等におい	゙ある。近隣均 ロでやや劣る <i>が</i>	也域は市街 ^は とめ、住宅 ^は	地からやだ 地の需要に	p離れた位置 は低迷が続い	置に所在 ハている。	し、最寄 ,価格水	り駅へ 準につ	の接近性を いては、i	をはじめ 当該地域	「る豊前市及び京築地 り公共利便施設への接 域の住宅地需要者が主 (い状況である。
植	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	い試算した。	収益価格に1 ため、試算7	ついては、i できなかった	当該地域 <i>た</i> た。よって	バ持ち家を∃ こ、現実の耳	E体とす。 双引事例:	る地域で を直接の	あり、 価格判	アパート等 定の基礎と	等の賃貸 とし、市	等の補修正を適正に行 資物件が少なく賃貸市 5場参加者の視点に立)決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[]			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象準 準価	- 1対象基準地 ら 縦続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	17 通地点(代表標準	,400 円/㎡ 重地等と同一地	価格 動 状況	一般的要吃地域要吃	見えない。	:ハ。よ : :農地も見	って、不動 見られるタ	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □]が続き、] について	も低調作 ある。 「	ついても回復の兆しが 頁向が続いている。 市街地からやや遠距離 いている。
中地格の等が	標準地番号 公示価格		- 円/㎡ 	要 因 % の	個別的要因		の個別性	生に影響を	を及ぼす	要因の変	化は特に	こ見られない。

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形		面道路(兄	D 主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	豊前5 С	豊富	前市				建付 地	(正方 7)	形 西4.7	7 m市道	Ī			(都)1中専 (60,188)
	- 1070)3														
b	行橋 5 C		喬市				更地	(ほぼ ⁻ 方形	長 北東7	'm市道	Į.			(都) (70,200)
c	- 2115 行橋 5 C		喬市				建付地	(不整	形 北西6 北東6	 3 m市道 3 m	į			(都) (80,200)
	4040	,,,									準角均	也				
d	- 1040 行橋 5 C		喬市				更地	(正方形	形 西6.4	l m市道	į			 (都)1中専 (60,200)
	- 1092	20						(,						
е								()						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	 	推定標:格(円/		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(, 012	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		16,927	10	0	17	, 115	街路	(0.0	17,100
b	()	100.03	[100.0]	100.01	100.03		10,921	10		17	, 113	交通・ 接近	(0.0	17,100
c	17	,769	100.0]	100	100	100.0]		17,769	[10 ⁻	1.9]	17	,438	環境		0.0	17,400
_	17	,113	[100.0]	[99.6] 100	[100.0]			17,045		0.4]	16	,977	画地		0.0	17,00
d	(, 586	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]		17,656	10	<u>0</u> 2.0]	17	,310	行政その他		0.0	17,30
e	()	100	100	_100	100		17,000	10 [,010	C 07 1E	[100 .	-	17,000
VO	ア事情 の内容 3	 イ月率	ウ標準化			11 3					要因の比較	 での内部	ł			
 a		%/月		0.0	交通・持	疑近 0.0	□環境		0.0	街路	0.	0 交通	・接近	-3.0	環境	0.0
	,	-0.10	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	+2.	0 2 0	D他	0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・持	链 0.0	環境		0.0	街路	+2.	0 交通	・接近	-4.0	環境	+2.0
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	+2.	0 70	 D他	0.0		
С		%/月		0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路	+2.	0 交通	・接近	-9.0	· ·環境 ·	+6.0
		-0.05	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政	+2.	0 70	 D他	0.0		
d		% / 月		0.0	交通・持	登近 0.0	環境		0.0	街路	+2.	0 交通	通・接近	-1.0	環境	-1.0
		+0.07	画地	0.0		0.0	その	他	0.0	行政	+2.	0 2 0)他	0.0	L	
e	Ç	% / 月	街路		交通・指	接近	環境			街路		交通	通・接近		環境	
			画地		└ ¦行政		¦その	· 他		 行政		 ¦その)他		L	

												, ,		
(2)積算価格算	定内訳													
(2)-1 原価	法が適用で	できない場	帚合その理由	既成	なの住宅地域	内の年	記地であり) 、 į	再調達原価	の把握	屋が困難	なため。	1	
(2)-2 造成	宅地内等	に存し原価	話法の適用が可	可能な場合	の価格									
造成事例番号	号		-		所在及び	が地番								
素地の取得((円/r		請補正	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補	証	時点傾	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
付帯費用	正後の価格 除した価格 較 比較													
(円/r	正後の価格 除した価格 較 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)													
	_	100	100				(%)	<u>100</u>	-]	<u> </u>	00		
熟成度修正		[]	/ 100			積算個	格			円	/ m²			
内訳														
素 事情の 地 内容	月率変動率	成成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正	Ē				月率変動率
	% /月 事費 % /月													
地域要因の比較	較	街路		交通	・接近	:	環境		行	政		₹	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	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)
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(1-9)
						()	%
	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 物は見受けられない	既成住宅地域である。 。よって、適正な賃料	当該地域内の建物は、 ネ水準を把握することが	主として自用の戸建 ができず、収益還元法	住宅であり、賃貸目6 は適用できなかった。	勺の建

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

令和 5 年 7 月 25 日提出 豊前(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 4,440,000 円 1 ㎡当たりの価格 16,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)	[令和 5年1月]	円/m²
	A10 5 75 1		(C) /T-10 O (5-4)	T-W/T-16	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年	7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価					

	鑑止計11個級の決ル	-07-EH	の女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに豊富	前市大字》	久松 1 0	3番7外						地 (㎡		264	法令	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	列用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との	(都) (60,2) 1住 200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		見られ	主宅の中に写 れる小規模別 ミ地域		北東4市道	m		 水道	三毛	門1.2 km		(Z 0	-	
(2)	範囲	東 100) m、西	50 m、	南 50	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	<u>t</u>			<u> </u>	
近四	標準的画地の形料	大等	間口 糹	5 20	m、 奥行	 約	13 m	規模	摸		260 m	î程度、	形状	長方形		
隣 地 域	地域的特性	特記。特	にない			街 - 4 m 路 -	市道		交通施設		"駅西	方1.2 km	法令規制	(60,) 1住/ 160)	居
	地域要因の将 来予測		因に大きな ひと思料す		なく、今行	きも当分:	現状の	まま推移	多して	いくも	のとき	予測する。	。地価水	準は下	落傾向	で推移
	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい		程度の住宅						(対象基準 の個別的 因	集地 内要	111				
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価		1	-,	円/㎡	┤ '							
0.) 適用	収益還元	法	収益価			/	円/m²								
		原価法		積算価			/	円/㎡								
(0)	-10 - 4+1//	開発法	2回1十曲六		による価格 周辺市町村(/ === m=	円/㎡		×1+++	77.75	₽'T mT-	₩ ₽ ₩#	\=+	714 th t=#	1-+H43
(6)	万場の特性	当地域周 当地域周 中古物件で、	辺にはミ:	二開発等	がなく	、需約	合傾向を	つかる	り難いが、							
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	た説得力]ある価格 は試算でき	といえるなかった	所在する事(る。一般住 ² た。快適性 ² D検討を踏る	宅の中に	空地等か る住宅地	「見られ 対域では	る戸廷 取引値	建住宅地 価格のか	対でで 〈準を打	あり、賃1 皆標に価 ^は	貸市場がオ	た成熟で	であるた	め、収
(8) 公規 示準	格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	の規準		標 内 準 訳 化	交通			街路 交通 環境	
価と	- 0.75.1円7巻]]	100	100	[]			補				行政	
格し をた		円	/ m² -	100	[]	[]	100				Ī	行政その他			一の他	
(9) 指か 定ら	豊前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	の比準		内 訳 化	、 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	交通 環境	+2.0 -5.0 +7.0
基の	1 刚生指定县港	地の価格]	98.9]	100	100	[100	.0]			祖正		0.0	因。	行政	0.0
準検 地討	47	,400 円	/ m² -	100	[100.0]	[103.7]	100		10	6,600		: 行政 その他	0.0	7	一の他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	17,000	円/m ^r	価 変 格 動	一般的要因		 口は減り 引件数に	少傾向 は少し	で、高i で、高i 回復し	── 齢化率 ている	約38.	5 %である による宅 ^は	 る。令和 也開発等	和5年前 等は少な(半土地い。
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	と同一地	形 状成 況	(地 地 要 伊		域要因 地価の				似地域の	取引事例何	西格等で	を検討し	た結果
地格の等	公示価格		0/ 1/4-9	- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因	为 個	別的要認	因に変	動はない	, I _o					
前か	変動率 年間	-1.2	% 半年間	1	% の											

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	စ	画地 形状	接面道状况	直路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	豊前 5 C		前市				建付 地	(長)	 方形	東8.5 m 北1.8 m					(都) 1住居 70,200)
b	- 1070 豊前 5 C		前市				建付 地	(台)	形	北東5 m 北西2 m				((都)商業 90,300)
c	- 2075 豊前 5 C		前市				建付 地	() E	 方形	西4.7 m	市道				(都) 1 中専 60,188)
d	- 1070 典前5.C		** ±				7∌/→			ı=	ız e	北西8 m	.目.'古				(都)
a	豊前 5 C - 2115		前市				建付 地	()方	ぼ長 形	10548 W	宗 理				(旬) 70,200)
e	- 2113	2						()							
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		推定標準(個別的比較)	査定価格 (円/㎡)
a	(23,	306	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		23,907	<u>10</u>	0 2.5]		18,0	43	5路 を通・		0.0	18,00
b	17,	005	100 [100.0]	[98.8] 100	[90.0]	100 [92.2]		20,247		0 3.2]		14,1		妾近 環境		0.0	14,10
c	17,	012	<u>100</u> [100.0]	[99.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		16,927		5.1]		16,1	06	画地 亍政		0.0	16,10
d 	(16,	080	100 [100.0]	[<u>98.7</u>] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		15,871		7.3]		16,3		その他	C	0.0	16,30
e	()		100	[]	<u>100</u> []]					[100 .	0]	
10	ア事情への内容の	「月率 医動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a			街路		 交通・接		環境		0.0	街路			_ 		-2.0	· 環境 - 	+30.
h			画地街路		 		 その 環境		0.0	行政 街路			その他		+7.0	環境	.05
,		0.10					 そ の			行政		+2.0 +5.0			+7.0 0.0	L	+25.
c			街路	0.0	├ ├交通・接 └	近 0.0	- 環境 			街路		+2.0	交通	· 接近	-8.0	· 環境	+12.
_		0.10	幽地		¦行政		その		0.0	行政			その他		0.0	·	
d		6/月 0.12	街路 画地		交通・接 こ 行政		環境 その			街路 行政			交通 · その他		+4.0	□	-10.
e	9,	6/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	
			画地		╎行政		しての	· 他		 行政			L その他	 <u></u>		L	

									로케(기	<i>¬)</i>	- 2	七地-3
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	1場合その理由	既成	市街地であ	り、i	適用が困難	∄。					
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	原価法の適用が可能	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	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修ī	E	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	L 100	1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	正 時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u> 100	1		
熟成度修正	[] / 100			積算值	西格		F] / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成				月率	坚 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	工 % / 月 費					% / 月	費用					% / 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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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 が困難であるため。	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	D収集

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

令和 5 年 7 月 25 日提出 豊前(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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
 3,320,000 円 1 ㎡当たりの価格
 17,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) 吸	[令和 5年1月]	円 / m²
				路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	Eの埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 豊前市	市大字机	江11	0 4番12	2					地 (m²		195	法令上の	規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	!の土地のマ	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施記 近の状況	役との	(都) (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		ぶ区画	一般住宅が 整然とした 住宅地域	が建ち並 :高台の	南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	豊前	公江750 m		(その他)	
(2)	範囲	東 200 m	、西	50 m、	南 70 i	m、北	330 m	標準	善的使	用 戸建	住宅地	b	'		
近隣	標準的画地の形	大等 間	引口 約	14	m、 奥行	 約	14 m	、規	模		200 m	程度、	形状 [正方形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6 m	市道		交通	m	豊前松氵	工駅南方750		(都)	
		事項				路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測	地域要因は			なく、今後	後も当分:	現状の	まま推	移して	いくも	のとう	⁵ 測する。b	也価水差	準は下落傾「	句で推移
(3) 揖	長有効使用の判定 ニュー	2階建程原	度の住宅	の敷地					` ′	対象基準の個別的		(1)			
` '	監定評価の手法	取引事例比	:較法	比準価権	各	1	7,000	円/m	1	因					
σ.)適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	各		/	円/m	า้						
		原価法	;	積算価村	各		/	円/m	า้						
		開発法			こよる価格		/	円/m							
行(6)	5場の特性	を有する者	が中心で地縁の	である。 ある者が	団地内でI 「中心で、i	は中古物作 退職した	牛や空 ^片 高齢者も	むが稀に	こ市場に	に出るが	ヾ、なカ	かなか売却で	ごきない	Dうち、当地 N状況である ㎡程度の中古	。需要者
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	域内の取引	事例価	格に適切]な補修正る	を施し、き	規範性0)高い3	3 事例(の価格を	重視し)求めており)、市場	できなかった 場性を反映し ひとおり決定	た比準価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 沢 化	交通		地 域 交 要 環 境	
価と 格し	公示価格		[1	100	100]			補正	–		因 行政 その他	
をた		円 / n	1 1	00	[]	[]	'					その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点 修正	標準化 補正	地域引 因の比 較	世	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地街路域交通要環境	-1.0 +4.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	■地の価格 .400 円/n		98.9]	100	100	[100		1	6,700	補正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 ら 前年標準価格	の検討	17,200		価 変	/ 一般的		 、口は洞 な引件数	型型 数は少し	 で、高 - 回復し	<u></u> 齢化率 ている	—————————————————————————————————————	んである	 る。令和5年 地開発等は少	 前半土地 ない。
象標 基準 準価	・2 基準地 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表材 † 標準地	票準地等。	と同一地が	成 況					とはない		地内の売り物	勿件情幸	服等を検討し	た結果、
地格 の等 前か	公示価格	-1.2 %	_	- 円 / ㎡	要 因 % の	 (個別的 要 12		別的要	関に変	の動はなり	l 1 _°				
רו הני	文劃平 十间	, 1.∠ 70	 + + 18)	'	,0 0	I									

			番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	i			路の	主設	要交通 の状況	施	 法令上の規 制等
						建付地	(道				(都)1住居 (60,200)
- 1070)6						,									
築上5 C		上郡築上町				建付			TT/	ぎ整	北東4.1	m町追	Ì			(都) (60,200)
						אר	() 75							(00,200)
	_	上郡吉富町				貸家			長	 方形	西4.5 ml	町道				 (都)1低専
IH		ᅩᆘᅥᄆᆖᄀ				建付地	()	, , , , ,	— 1.10	.,~				(50,80)
						7+1/-			1=1	ずあな	市6 5 ml	目送				
梁上50	梁.	上郡梁上町				進竹地	() 形	は整	果6.5 例	呆 但				(都) (60,200)
- 2085	55															
							()							
		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正								個別的 比較	力要因の	D	査定価格 (円/㎡)
()	_100	[99.6]	_100	100			_10	00			í		(0.0	
22	, 355	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		22,266	+			17,84			(0.0	17,80
(14	, 923 ,	100 [100.0]	100				14,804				16,72					16,70
()	100	[98.8]	100	100							Ī				
14	, 467 \						14,293				15,86	3 1	亍政	(0.0	15,90
13	,527	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		13,392				16,4	12	その他	(0.0	16,40
()	100	100	100 []	100										0]	
		ウ標準化			I J			1			の比較の	 内訳		100		
正常 9	%/月	街路	0.0	・交通・接	近 00	┆環境		0.0	街路		+1 0 :	交通	·接近	+3 0	環境	+20.0
	-0.10			L		L			 行政		i				<u></u>	
正常	% / 月	街路		1		1			街路						環境	-5.0
	-0.10	 画地		· L		L			 行政		<u>-</u>			0.0	L	
正常	%/月	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	-8.0
	-0.20	画地	0.0	├		L		0.0	 行政		0.0	その作	 b	0.0	L	
正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	- 環境		0.0	街路					+1.0	環境	-20.0
	-0.10	画地	0.0	 行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政		0.0	その作	 b	0.0	L	
q	%/月	街路		┆ ┆交通・接	近	; 環境			街路			交通	接近		環境	
		 画地		 行政		└ ¦ て の	-		 行政		L	 そのff	 b		L	
	例番号 豊前5 C - 1070 築上5 C - 1080 - 1050 年 - 2085 - 取(円// (22 (14 (13 (13 (14 (13 (14 (13 (14 (14	関番号	### 1975 C	### 10706 ###	### 10706 豊前市 豊前市 豊前ち C 豊前市 単一 単一 単一 単一 単一 単一 単一 単	例番号	### 10706	割	## 10706 ## 10706	## 1070	### 10706 表示形	最前5 C 最前市	対対	## 10700 ## 107000 ## 107000 ## 1070	### 1000 ### 1000	型前5 C 型前市 達付 () 長方形 東8 m市道 で

(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	通	鱽	な造成事例	列がな	く、適用だ	が困	難。					
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用がす	可能な場	合(の価格									
í	造成事例番号	=			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	追	成工事費 (円/r	m²)	標準	化補正	時点的	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							[00]	<u>[</u>	1		
17	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修		効宅地化	枢で		要因のと		的要因の) I	事調達原価
	(円/n	n³)				<u> Е</u>	俊(D価格 (円/㎡)	闷	*した価格 (円/r	'n)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	1	00]	<u>[</u>	00		
烹	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m ^²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域	或要因の比較	交		街路	Š	交	通	・接近	•	環境			行政		-	その他	<u>b</u>

(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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元	制回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
			_					90
	以面侧馆		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 市場が成立していな		う一時的な貸家が見られ	1る程度であり、貸家	に対する需要がなく	(、賃貸	

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 5 年 7 月 25 日提出 豊前(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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2,690,000 円1 ㎡当たりの価格13,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)	[令和 5年1月]	円/㎡
/ 2 / 安地-----------------------------------	A11 5 5 7 9 0 0	/ F) /开 t 2 の 毛手 * 西	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑止計1111預の決ル	-V/-EHI	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに豊	前市大字	大村 1 1	番10						地 (m²	積 (196	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の理	見 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要なる	交通施設 伏況	足との	(都 (60,	3) 200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		般住宅	を農地に囲ま らが建ち並る こよる住宅地	ぶ小規模	北東6市道	m		水道	宇島	2.6 k	m		(₹	·の他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	120 m、	南 150	m、北	150 m	標準	的使用	用 戸建	住宅均	也					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 15	m、 奥行	5 約	13 m	規模	慔		200 n	rì程度		形状	長方界	乬	
地域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	計にない			街 6 m 路	市道		交通施設	¦JR≒ ¦km	宇島駅	南西기	້າ2.6	法令規制	(者 ¦(60	ß) ,200)	
	地域要因の将 来予測		開発等の!		く、今後の	とも当面:	現状のま	まま推移	多して	いくも	のと -	予測す	ける。地	┢価水塗	集は ⁻	下落傾向	が続く
	侵有効使用の判定		程度の住	宅の敷地	<u>t</u>					対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない					
` ′	経定評価の手法 	取引事例	別比較法	比準価		1	3,700	円/㎡									
0)適用	収益還え	元法	収益価			/	円/㎡									
		原価法		積算価			/	円/㎡									
		開発法		1	による価格		/	円/㎡		<u> </u>	—						-b. 1d.63
(6) ī	万場の特性	を有する	る者が中心	いである。	司辺市町村の 当地域周辺の 日間程度の「	辺の取引が	が少なく	需給傾	向をご	つかみ斢	能いが、	、稀は	市場に				
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	おり、計め、収益	ト場性を反 ☆価格は記	気映した記 気算できな	所在する事(说得力ある(なかった。) 隼地との検	価格といた 快適性を	える。 重視す <i>る</i>	地に囲住宅地	まれ <i>た</i> 域では	た戸建住 は取引値	E宅地 価格の	域でa 水準を	5り、賃 E指標に	貸市場	が成	立してに	1ないた
(8) 公規 示準	格	標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内当	≢ 3	5路 ご通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格		[]	100	100	[]			补		画地			行政 その他	
格し をた		円。	/ m² -	100	[]	[]	100					-	テ政 D他			ての他	
(9) 指か 定ら	豊前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内组织	Ł Į	≿通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +5.0 +24.0
基の 準検	則牛指疋基準		_ -	98.9]	100	100	[100	<u></u>	1	3,400	Ā I	Εí	画地 亍政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,400 円	/ [[]	100	[100.0]	[128.9]	100					₹0	D他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格) 円 / m ^ř	価 変 格 動	要因		.口は減少 引件数	少傾向 は少し]で、高i ,回復し [:]	齢化率 ている	ጃ約3 が、	8 . 5 % 民間によ	がである こる宅址	5。令 b開発	和5年前 等は少な	が半土地 よい。
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地等	等と同一地	形状成況			域要因 、地価(中古物件	‡の販売	- 価格	等を検討	付した結
地格 の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因		为 個	別的要認	因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	-0.7	% 半年	間	% の		-										

豊前(県) - 4 宅地-2

(1)	比準価格算	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ:	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	豊前 5 C		前市				建付地	((不)	 整形	北西3.6	m市道			(都)近商 90,200)
b	- 1110 豊前 5 C		前市				更地			I=	ぼ整	南東6 m	私首			(都)
D	- 1110		רויהפ				文地	()影		HJX0 III				70,200)
С	築上5 C	築	上郡築上町	•			建付地	(ほ)方	ぼ長 形	南西3 m	道路			隼都計 60,200)
	- 1110			-			7#1/-			1-	ı ı =	⇒===0 .4	mr,×			∉ ≠7 ≐ ⊥
d	築上5 C - 1110		上郡築上町				建付 地	()方	ぼ長 形	南東3.4	111191月			隼都計 60,200)
е	みやこ5 (- 1030)		都郡みやこ	田丁			建付地	(ほ) 形	ぼ台	東4.3 m 南7 m 北4 m 三方路	道路			(都) 80,200)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(上 定価格 円 / ㎡)	地因の	」 域要 比較		性定標準((円/㎡)		国別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[99.2]	_100	_100			_10	0			街路	<u></u>	0.0	
_	13,	685	[100.0]	100	[100.0]	[95.0]		14,290	_	6.7]		11,2	^ <u>`</u>		0.0	11,300
b	(11,	985	<u>100</u> [100.0]	[<u>99.4</u>] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		11,913	10 [8	<u>0</u> 7.5]		13,6	接近 15 環境	I	0.0	13,600
С	()	100	[99.2]	100	100			_10				画均		0.0	
d	13,	520	100.0]	100	100.0]	[100.0]		13,412	10	6.3] n		13,9	27 行政	አ (0.0	13,900
u	10,	017	[100.0]	100	[100.0]			9,877		1.3]		13,8	53 Z 0)他 (0.0	13,900
е	()	100	[98.6]	100	100		0.507	10			40.0		[100.	<u>o</u>] [40.000
NO		/月率	ウ標準化	100 補正の内記		[104.0]		9,597			_	12,8]の比較の		100		12,800
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路		-5.0	交通・接	延 +16.0	環境	+15.0
	-	0.12	画地	 -5.0	 ¦行政		\ その		0.0			0.0	その他	0.0	L	
b			街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路				近 -3.0	環境	-5.0
	-	0.12	画地	0.0	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С			街路		<u> </u> 交通・接		- 環境		0.0	街路				5近 +7.0	環境	0.0
	-	0.17	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		. L	
d			街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				近 -21.0	環境	-3.0
	-	0.16	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		. L	
е	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路				·····································	環境	-30.0
	-	0.13	画地		' ¦行政 '		その			 行政		i	その他	0.0		
オは	└───── 比準価格決	定のI	· 里由									·	〔比準価	———— 格:	1:	3,700 円 / ㎡)

〔比準価格:

13,700 円 / ㎡〕

														(>1<)		•	0.00
(2)積	算価格算	定内	訳														
(2)-1	1 原信	話法が	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	が困	難。						
(2)-2	2 造历	战宅地	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 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正	追	成工事 を正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>)</u>	1(1			
付	帯費用		標準化	補正	時点修正		貴用の補修	有	効宅地化₹	をで		要因の		的要因の	D A	調達原	価
	(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円 / n	n³)	較		比較			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u></u>	00]	<u>[</u>				
熟月	成度修正		[]	/ 100	•		積算值	插格		•		円/m²				
内訳																	
	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	^{変動率}	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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					
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						()		() %
	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め。	た自己使用の戸建住宅	宅地域であり、賃貸ア <i>川</i>	(一ト等は見られず、	賃貸市場が成立し	てし	なし	,1

(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	支出の現価の総和	和 投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(1	円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 5 年 7 月 25 日提出 豊前(県) - 5 宅地-1

				. ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
豊前(県) - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額 4,720,000 円 1 ㎡当たりの価格 23,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)	[令和 5年1月]	18,000 円/㎡
	ATR 5 T 7		(C) /T-10 @ 15*F	工业/ 压块	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 5 年 7	7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての紀	鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 豊前市大学	☑八屋17	98番37	7					地積 (㎡)	·	205	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の況	現別況	四の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 RC2		莫一般住宅が 対住宅地域	が建ち並	西4.2 市道	m		 水道、 下水	宇島55	O m		(その他) (60,168)
(2)	 範囲	東 140 m、西	120 m、	南 100	m、北	170 m		的使用	日戸建	 住宅地			(00, 100)
近	 標準的画地の形料			m、 奥行	,	17 m				<u>12 028</u> 200 m²₹	 呈度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない		, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	街 4.			交通	_	R南方55		_	(都) 1住居 (60,168)
1-36		事項			路			施設	Ì			規制	1
	地域要因の将 来予測												見状のまま推移する くと予想される。
	最有効使用の判定	戸建住宅地							対象基準 の個別的 因		l I		
	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較法 収益還元法	比準価値収益価値		2	3,000	円/㎡ 円/㎡		—				
		原価法	積算価	格		/	円/m²	:					
		開発法		による価格		/	円/m²						
(6)市	万場の特性	する豊前市及び	京築地区内 の人口減り	内の居住者 り継続の影響	である。 〕 響を受け、	丘隣地域 住宅地	は、中は個格は	心市領援を	b地に比 いな下落	較的近 傾向が	く、公共利 続いている]便施設 5。取引	主要都市部等に通勤 と等の接近性も良好で の中心価格帯は、規 「円である。
植	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	い試算した。収	益価格に1 め、試算で	Oいては、i できなかった	当該地域; た。よっ ⁻	が持ち家 て、現実	を主体の取引	く 事例を	る地域で を直接の	あり、 価格判	アパート等 定の基礎と	₹の賃貸 こし、市	の補修正を適正に行 党物件が少なく賃貸市 5場参加者の視点に立)決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 咬	の規準	/ m ¯ \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた		円/㎡	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の比≝	/ m ¯ 1	標内 準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		円/㎡	価 変格 動		■	えない。	。よっ	て、不動	──」 咸少傾向 動産取引]が続き、 についても	も低調化	」 DNでも回復の兆しが 頁向が続いている。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振獲地番号		- 	^{品)} 形 状 成 況 要		全					ぱであり、≦ 弥準は下落)利便性は高いが、市)ている。
の等前か	公示価格	% 半年	円 / ㎡ :間	 因 の	世		動産の	個別性	に影響る	を及ぼす	要因の変化	とは特に	に見られない。

NO	取引事例番号	ļ <i>j</i>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	豊前 5 C	豊	前市				建付 地	(長7	5形	東8 m市泊	道			(都) 1住居 (60,200)
	- 1070	06														
b	行橋 5 C		喬市				建付 地	(不惠)	整形	北東4.4	m市道		1	(都) (70,200)
c	- 2118 行橋 5 C	_	 橋市				建付			E	 5形	北西4 mī	計			(都)1中専
			[⊎1]1				地	()	<i>א</i> תכ	10E34 IIII				(部)「中 等 (60,160)
d	- 2099 行橋 5 C		橋市				建付			ほほ	·····································	南6 m市i	首			(都)2中専
u			(i [b]				地	(形	э .	, compa	_			(60,200)
e	- 1090	J6														
	_							()						
NO	取引信(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地図の	域要 比較		性定標準個(円/㎡)	i 個ii	 別的要因(竣	ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.6] 100	100	100		22 200	10			22.00	街路		0.0	22,000
b	(,355	100.0]	[100.0]	100.0]	100.0]		22,266	10	0.8]		23,00	2 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	0.0	23,000
	22	,769	[100.0]	100	[100.0]			23,967		3.8]		23,09			0.0	23,100
С	(,791	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		25,868	10	0 0.4]		23,43	画地	(0.0	23,400
d	()	100.03	[100.0]	100.03	100.03		23,000	10			20,40	行政		0.0	23,400
	23	,626	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		23,626	[10	4.0]		22,71	7 その1	也	0.0	22,700
e	()	100	100	100 []	[]			10	0]				[100 . 100	.0]	
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化			[J]の比較の[为訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路		T3 U	 交通・接i	<u> </u>	環境	0.0
		-0.10			¦行政		_ その			 行政			 その他	0.0	L	
h	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			- * * i. 交通・接i		一一	
D	т.	0.00			i .		L								・水マル 	+7.0
			画地		行政		\ - その		0.0	行政			その他	0.0	1 .	
С		% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接込 	-4.0	□環境 □	+15.0
		+0.03	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		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接迫	± -2.0	環境	+3.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	ところ	他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
e		%/月	街路		- 交通・接	·····································	 環境			街路			交通・接迫	f	環境	
			 画地		¦行政		 ¦その	-		 行政		<u>-</u>	 その他		L	

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原促	話法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地内	 の住宅	地であり、	再詞	調達原個	iの把握	が困難な	ため。		
(2)	-2 造成		内等に存	し原化	西法の適用が	可能力	よ場合(の価格									
;	造成事例番	号				-		所在及	び地番	•							
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ē	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	ž	造成工事費 (円/n	n³)	標準1	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>	0]	<u>L</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		■効宅地化準 除した価格	をで	地域	要因の比	」 個別的 比較	的要因(か 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	n)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>	<u>0</u>]				
;	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡		•	
内	沢							'									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	浦正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	Ş		交通	・接近	_	環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	() %
	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			5る。当該地域内の建物 は賃料水準を把握するこ			

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

令和 5年 7月 25日提出 豊前(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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33,200,000 円1 ㎡当たりの価格23,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)	[令和 5年1月]	円/㎡
/ 2) 安地超太口	A11 5 5 7 7 9 7	/ Γ) /亜 1夕 の 1手 米五	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日 ————————————————————————————————————	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	沙连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 豊	前市大学	字塔田 6 4	10番1外						地 (m	積 (1	,399	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況	接	要な	交通施記 伏況	设との	(60,) 準住 200)	居
	台形 1:1.2	店舗 W 1		一般信	凸いに店舗、 主宅等が混在 業地域		北東23 国道	m		水道、 下水	宇島	2.7 k	m		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 200	Dm、西	220 m、	南 20	m、北	100 m	標準	的使用	低層	の店舗	舗兼信	E宅用地				
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 30) m、 奥行	, 約	33 m		 模	1,	000 n	ri程度	:	形状	長方形	<u> </u>	
) 地	地域的特性	特記	井にない			街 23	m国道		交通	JR	宇島駅	南方2	.7 km	法令		3) 準住 (200)	:居
域		事項				路 :			施設	i I				規制	i ` .	,	
	地域要因の将 来予測	地域要のと思		な変化は	はなく、当然	分現状の	まま推	多してい	いくもの	・・・・・のと予	測す	る。ょ	也価水準	単は下落	客傾向	可で推移	するも
(3)旨	最有効使用の判定	低層店	舗地						1 0	対象基準 D個別的		台形					0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	4,300	円/m²		曷							
0	D適用	収益還え	元法	収益価	格	1	7,900	円/m²									
		原価法		積算価	格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6) ī	市場の特性	る。近日る幹線道	^{寺、当地} 道路沿い	域にドラ [、]	周辺市町村(ッグストア 売却できず、 である。	(店舗面積	漬157	70.6	7 m²)	が出店	むい	繁華的	生が増し	,た感か	゙゙ある	。稀に計	5場に出
Ì Å	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	を反映し め、収記	」た説得 ☆価格へ	力ある価格 の信頼度I	所在する事 格といえる。 は相対的に 額を上記の	周辺に原 名る。よ	店舗等の って、均	料が殆	どなく	、適.	正な賃	動料水準	≢を把握	₹し難	い状況で	であるた	
	代表標準地 価 標準地番号 格 豊前		地 - 2	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	内当訳	‡ 3	5路 ご通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-5.0 +5.0 +27.0
価と	公示価格			[98.9]	100	100	[100	.01			Ř	Ħ Œ	画地	0.0	因	行政	+10.0
格し をた		900 円	/ m²	100	[100.0]	[139.4]	100		23	3,300	Ī		テ政 D他	0.0	-	その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	価格	内質	‡ 3	5路 ご通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の準検	─── 前年指正基準 ───		f / m²	[]	100	100	[100	1			i I	Εí	画地 亍政		因	行政 その他	
地討 (10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	 の検討	24,10	00 円 / ㎡	価 変格 動	要 医	りう	 - 島駅周 ビニ等	が開店	してい	る。令	退が 和 4 :	年10月	目コンテ	・ナホ	ッグスト テル開業	É
基準 準価 地格	である場合の検討 代表標準地 振進地 田本地 田本 田本	標準地		-	形状成況要		ع ل	:して地位	価の下落	落が続	いてし		リ物件情	青報等を	·検討	した結果	· 依然
の等前が	公示価格	-1.7	% 半年	円 / ㎡ =間	 因 % の	要 因		別的要	因に変	動はなり	l 1 ₀						
133 73			/V 1 ¬	1-0	.0 -2												

	比準価格			T. 1/ - 1/2	- · · · · ·			1.1.4		T _		1+->>				<u> </u>	N A I = 10
NO	取引事 例番号	· F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	節路の	主! 設 <i>0</i>	要交通加 の状況	沲	法令上の規 制等
а	行橋 5 C	行村	喬市				建付地	(,	ほほ 形	É 台	東13 m計 南西3.6					(都)1住居 70,200)
	- 1090)7										準角地					
b	豊前 5 C		前市				底地	(,	不整)	圣形	東16 m県	見道				(都)1住居 60,200)
С	- 1110 豊前5C		前市				更地			台形	<u>. </u>	南8.5 m	 市道				(都)1住居
	豆削って	豆豆	נוועו				文地	()) = //:	2	東30 m	마면				70,200)
	- 1070		77.77.14	mT.			7-2-/-1				***		(S) 'X				 基都計
d			都郡みやこ	μј			建付 地	(,	ほほ) 形	艾 奎	南東13					手有りまT 70,200)
e	- 2075	50														+	
								())							
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 北較		 惟定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	ウ要因σ の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			100				街		0	0.0	
b		,673 ,083)	100.0]	100	[100.0]	100		32,032	100	1.8]		27,90	D2 交 接	通・ 近	0	0.0	27,900
	36		[125.0]	100	[/]	-		30,560	_	2.3]		24,98			0	0.0	25,000
С	,	, 100	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]		14,572		2.5]		20,09	99 画:			0.0	20,100
d	`	, 939	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [120.0]		23,995				24,8	行.	以 の他		0.0	24,800
е)	100.0		100.0	100		20,990	_100			24,0	14	ייון כט	[100.0	\vdash	24,000
NO	ア事情・	人日城		100 補正の内記					[] 	# # #		ch≜D		100		
INO	の内容	変動率		7円11102773日	N.				-		*****	3071U#X07	/uc.				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・技	 接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技		+4.0	環境	+15.0
		0.00	 画地	+2.0	. L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	その他	%/月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	接近	+4.0	環境	+20.0
		-0.17	 画地	-5.0	└ ¦行政		\ て の		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常	%/月	街路	0.0	¦ ▽交通・扌	·····································	環境		0.0	街路		-7.0	交通・		+4.0	環境	-25.0
		-0.10	 画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	 交通・扌		環境		0.0	街路		-	交通・		-6.0	環境	+5.0
		-0.04	 画地	+20.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
е	Ç	%/月	街路		│ ┌交通・打		環境		1	街路			交通・	妾近		環境	
			 画地		 ¦行政		その	 他	- 1	 行政		L - !	その他			L	
ال ا	 	a 定のE	 里由		1		T .					ı	 〔比準個			24	1,300 円 / ㎡)

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														
成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)														
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 正後の価格 有効宅地化率で 除した価格 地域要因の比 協関的要因の比 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)														
(円/㎡)														
月率変動率														
% / 月														
ļ														

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	接 (日)														
法 	5,244,601	1,066,028	4,178,573	3,176,380	1,002,193	(0.9760) 978,140	(4.3 0.4)								
	収益価格 25,080,513 円 (17,900 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														

(4)開多	(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	開刻	発法を適用する場合の	の理由										
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)	(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)						
開発	法による価格			円 (円/㎡)									

_		Sat											豊削(県)	5 - 1	七地-4
(3)	-2 想定建	星物の状	代況												
		用	途		建築面	ī積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗	誧						300.00	S	1	F				300	.00
1	 公法上の規	制等													
用i	金地域等		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	
(1	筝) 準住	居		60 %		200 %	200 %)	1,399 m	32	.0 mx 3	37.0 m	前面道路: 特定道路ま	国道 ₹での距離:	23.0 m m
	想定建物の)概要	店舗は一	-棟貸	しである。	,			有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸し	しのため。		
(3)	-3 総収益	 第二世]訳												
	階層	用道		床面		———— 有効 率	有効面積	1㎡	───── 当たり月額 ἷ料	į F	月額支払賃	f料 a	保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)
	14/8				(m²)	(%)	(m²)				((円) b	権利金等(月数	数) b権利金	等 (円)
		店舗			300.00	100.0	300.0)	1,466		439	800	4.0	0 1	759,200
	1 ~ 1	/II RHI			000.00	100.0	000.0	,	1,400		100	,000	2.0	0	879,600
	~											<u></u>			
1	~														
	~														
	~													4	750, 200
	計				300.00	100.0	300.0				439	,800		1	759,200 879,600
ŕ	 =額支払賃	 5米斗							439	.800	円 × 12	 ケ月 =		5,27	7,600円
	共益費(管							円	/m² ×	,		12ケ月			0 円
b	共益費(管	言理費)の	の算出根拠	L											
د	その他の切	双人(駐	車場使用料	斗等)				円	/台 ×		台x 12	ケ月+		=	0円
1	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			保証金等に			で、言					0 円
	空室等によ			。 穴	安家 D (06))		,277,600			5.0				_
	-		(%) + (^ _	±₩D(<i>~</i> , , ,	+		円×			% =			3,880 円
	以上計 安証全等 <i>σ</i>) (((((((((((((((((((法(空室損失	老虐	叁)		1 750	,200 円	ν ΩΕ	5.0 %	· ×	1 0	0 % =		3,720 円 6,712 円
			i(エギタス なひ償却			震後)	•	,200 _□ l年数(5.0 % 年)	,x 運用利		1.00 %)		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
			保証金等の					月 600 円	× 95	5.0 [°] %			.2563 = 6	21	4,169 円
	との他の収力 総収益		保証金等の + +	建用盆	(工主損大	っ思仮)			× 244,601 円		, x (3,749	円/m²)	υĦ
				賃料の	算出根拠		()内は支		,		,		5,170	. 3//	
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情補正		点修 標準係補正			域要 比較	基準的格差修正	者 查》 E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	苅田 5 C)	 〔(賃 11201		073	100 [100.0]	[100 100	-			0 0.0]	100 [100.0	- 1	1,595	対象基準階の 月額実質賃 1 5	
b		〔 (賃	1,	063) 723	100 [100.0]	[100	100	100)10		100	_	1,473	月額支払賃	
С	-	20750	(1,	723)	100.0	. L] 100				100	_		基準階 1	F B
- ()					, L	,	•	1				

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	三額相当額			算出	出根 拠		
修繕費		241,000 P	3	48,200	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		158,328 P	3	5,277	,600 ×	3.0	%	
1. 5G 1. ±m	土地	208,800 P	査定額					
公租公課	建物	361,500 P	3	48,200	,000 ×	50.0 %	x 15.00	/ 1000
損害保険料		48,200 P	3	48,200	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		48,200 F	3	48,200	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 P	3					
総費用 ~		4 000 000 5	7		700	m (²)	人名弗克	00.0.0()
(3)-6 基本利率等		1,066,028 P	d (762	円/㎡)	(20.3 %)
r:基本利率		4.3 %	g ·	賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	空価校)	4.3 %		重称の受動率 躯体の経済的耐用	1年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物)		30 %		世上の経済的耐用				25 年
C:設備割合(設備価格÷建物等)		30 %		世上の経済的制作 設備の経済的耐用				15 年
m:未収入期間	子叫作)	0.5 年		未収入期間を考慮				0.9760
: 木収八期间 		0.5 4	•			T		7.9760
項目	本				質 虫	根拠		
					# Ш	1K 1Æ		里料率
建物等の初期投資額 		48,200,000 円		156,000 円/m	îx	300.00 m	îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0659	0.049	躯体部分 99× 40%+	0.0635	仕上部分 × 30 %	+ 0.0896 ×	設備部分 30 %
建物等に帰属する純収益		3,176,380 円						
×	(2,270 円/m ²)					
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							5,244,601	円
総費用							1,066,028	円
純収益 -							4,178,573	円
建物等に帰属する純収益							3,176,380	円
土地に帰属する純収益 -							1,002,193	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						978,140	円
X			(699	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %						
		25,080,513 円	(17,900	円/㎡

令和 5年 7月 25日提出 豊前(県) 9-1 宅地-1

倍率種別

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

8,150 円/m² 鑑定評価額 54,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 5年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 5 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 10日 路線価又は倍率 1.2 倍 線 (2)実地調査日 令和 5年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格 価

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

(5)鑑定評価の手法	2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨										
## 形状	基		がに 豊前市大字	宇島 7 6	番26						6,	,621)	法令上の規制等
台形		形状			辺の土地の利	列用の状	接面道路	の状況	処理施	接近		足との	(60,200)
振標準的画地の形状等 間口 的 75 m、異行 的 80 m、規模 6,000 m程度、形状 長方形 地域時間 特にない 第項 中間 10 m m ii 交通 字 高駅北東方1.1 km 法令 (都) 工業 (60,200) 規制 地域要因の将 近隣地域は、中小工場等を中心とする成熟した簡涓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ます。 (3)最有が使用の判定	-		工場	事業所	所等が建ち並				水道	宇島1.1	km		(その他)
接 地域の特性 特記 特にない 第 10 m m i		範囲	東 400 m、西	400 m、	南 0 r	n、北	300 m 標	準的使	用│工場	・倉庫・	事務所地	!	
地域要因の将		標準的画地の形状	大等 間口 第	約 75	i m、 奥行	約	80 m、	規模	6,	000 ㎡程	度、	形状	長方形
東項 原稿 原稿 原稿 原稿 原稿 原稿 原稿 原	地	地域的特性	特記 特にない			街 10	m市道	交通	宇島馬	訳北東方 [⁄]	I.1 km	法令	
双予測 れる。地値については、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。 13 最有効使用の判定	域		事項			路		施設	ţ			規制	1 1
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 8,150 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給個は、京菜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間連を主化さるが、大きなが入土事者である。現入計画制理のは、取引の目的及び場長は様々であり取引される価格にパッツキが大きく、その水準を把握するのは国難な状況である。 (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 協の決定の理由 比準価格については、延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、建物資質管循係の決定の理由 に準値を対象のため、 (7)試算価格の調整・ 技工を通信を関する。 は、原内の上戦域であり、建物資質管循係の決定の理由 に準値を対象のため、 (7)試算価格の調整・ 技工を通信を通信を通信を通信を通信を通信を通信を通信を通信を通信を通信を通信を通信を										- ,			
収益還元法 収益価格 / 円/m 収益還元法 収益価格 / 円/m 原価法 積算価格 / 円/m 開発法 開発法による価格 / 円/m 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間連を主体とする法人事業者である。現九州自動車道の附通及び全国的な工場用が高りの及び規模は様々であり取引される価格にパラッキが大きく、その水準を把握するのは困難な水況である。 (7) 試算価格の調整 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 比準価格とついては、東別適格要件を構える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等補修正を適正に行い請負ががほとんどなく賃貸市場が未成熱のため、収益虚元法の適用はできなかった。よって、不動産取引の需要に対した。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、建物賃貸付がほとんどなく賃貸市場が未成熱のため、収益速元法の適用はできなかった。よって、不動産取引の需要に対した。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、建物賃貸付がほとんどなく賃貸市場が未成熱のため、収益速元法の適用はできなかった。よって、不動産取引の需要に対した。 収益価格と重視し、今後の無治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。	(3)晶	最有効使用の判定	工場・倉庫・事	務所地				(4)	対象基準 の個別的	準地 形物	犬		0.0
(6) 市場の特性	(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	 格		3,150 円/	m²	因				
開発法 開発法による価格	Ø)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
(6) 市場の特性			原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
とする法人事業者である。東九州自動車道の開通及公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は、取引の目的及び規模は様々であり取引される価格にパラツキが大きく、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			開発法	開発法	による価格		/ 円/	m²					
検証及び鑑定評価	(6) ਜ	万場の特性	とする法人事業者 ついては比較的高	音である。 高い需要料	、東九州自動 伏況が続いて	助車道の原 ている。何	閉通及び全国 西格水準につ	的な工:	場用地需	悪の高	まりの影響	を受け	け、市内の工場用地に
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比較 要因の 比較 の規準価格 (円/㎡) 内 訳	ì Á	食証及び鑑定評価	した。収益価格に がほとんどなく賃	こついて	は、近隣地域 が未成熟のた	或が自用の こめ、収益	の中小規模の 益還元法の適	倉庫及 開はで	び事業所 きなかっ	でいます。 で、よった。よった。	本とするエ って、不動	業地域 産取引	ばであり、建物賃貸借 の需要に立脚した実
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100	公規示準	価標準地番号 格	標準地			因の比	と 要因の	の規	準価格	内準	交通 環境		域 交通 環境
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 準 交通 交通 交通 である場合の検討 世 標準地番号 公示価格 円/㎡ 四月 四月 四月 四月 四月 四月 四月 四	格し	公示価格	円/㎡				-			正	行政		
準検 用 年指定基準地の価格 100 100 100 正 行政 その他 その他 (10) 1 対象基準地の検討 総統 新規 前年標準価格 継続 新規 前年標準価格 6 表,100 円/㎡ である場合の検討 価 変 格 動 形 状 成 況 要 一般的 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。 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要といった。 で 表達取引についても低調傾向が続いている。 で 表達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高い状況が続いている。 で 地域 要との他 で 地域 要との他 で 地域 要との他 で 地域 要との他 で 表達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高い状況が続いている。 で 地域 要との性 で 表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表	(9) 指か	指定基準地番	号 -			因の比	と 要因の	の比	準価格	内準	交通		域 交通
(10)	準検						-			正	行政		
対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 「機準地番号 「会別である場合の検討」 「である場合の検討」 「である場合の表響により、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高い状況が続いている。 「個別的」 「個別的」 「本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。 「個別的」 「本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。				100	I J							·	
基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地番号 地格 一次 の等 日/㎡ 四等 日/㎡ 四等 日/㎡ 四等 日/㎡ 四等 日/㎡ 四等 日/㎡ 四十 日/㎡ 日/㎡ 日/㎡ 日/㎡	対年	ら 継続 新規 前年標準価格) 円 / ㎡									
の等 公示価格 円/㎡ 因	基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		学と同一地 -	形状成況	l I	7						
D 1 1 T T T T T T T T		公示価格	+0.6 % 半年					の個別性	生に影響	を及ぼす	要因の変化	とは特に	こ見られない。

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ	画地 D形状	接面道状况	色路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	行橋 5 C	行村	喬市				建付地	() H	まぼ整 ジ	北西6.5	m県道	Į.			(都) (70,200)
	- 1090	_															
b	対田 5 C - 1120		都郡苅田町				更地	() 7	下整形	東10 mm	丁道				工専 (60,200)
С	福智 0 5	C 田J	郡福智町				建付地	() [i	まぼ長 5形	南15 ㎜					準都計 (70,200)
d	- 1080	1						()							
	-							`									
е	_							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的比較	的要因 <i>0</i>	ס	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100		44 500	10		-	2.0		路	(0.0	0.000
b	(,533	100.0]	100	100.0]	100.0]		11,533	10	37.4 00	J	8,3		ē通・ 接近	(0.0	8,390
	7,	457	[100.0]	100	[/]			7,621		94.1]	8,0		環境	(0.0	8,100
C	5.	, 716	 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		5,739	10	00 '1.7	-	8,0		画地	(0.0	8,000
d	()	100		100	100		-,	_10	00	-	-,-	T f	 		0.0	.,
e	(100	100	100	100			10]		_	その他	[100.	0.0	
_	(,		100		[]			[]				100.	<u>U</u> _1	
V0	ア事情の内容を	1月率 2動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	地域要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	各	-2.0	交通·	接近	-1.0	環境	+18.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政	 友	0.0	その化	3	+20.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	- 環境		0.0	街路	 各	0.0	交通·	接近	-4.0	環境	-2.0
	-	-0.27	 画地		 行政		しての			 行政	·	0.0	 その他	 3	0.0	Ĺ	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路	各				-5.0	環境	-26.0
		+0.10	画地	0.0	 行政		て の		0.0	 行政	女	0.0	その化	3	0.0	L	
d	9,	6/月	街路		 交通・接	·····································	 環境 			街路	各		交通・	接近		環境	
			 画地		└── ¦行政		 そ の	· 他		 行政	女	!	その化	1		L	
e	9,	6/月	街路		交通・接	近	環境			街路	各		交通·	接近		環境	
			 画地		└		¦その	· 他		 行政	 友		その化	 3		L	

(2)	(2)積算価格算定内訳															
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	E	既成	市街地内の	X工業	地であり、	再語	調達原価の把握だ	が困難な	ため。		
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	画法の適用が	可能な場	易合(の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	グ地番							
1	素地の取得 (円 /		事情補	匪	時点修正)価t	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ว้)	標準化補正	時点傾	≸正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		E後O	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L10]		
į	熟成度修正]]	/ 100				積算值	西格		P.] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月翌	^図 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比!	較		街路	ł	爻	交通・接近			環境		行政		7	の他	

(3)	(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													
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間(後の純収益	修正	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)					
法						()	()					
	四分/平均							%					
	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。							れない	۱. له					

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