

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	10,100,000 円		1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					豊前市大字千束 1 5 1 番 2					②地積 (㎡)	593 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 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	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項 特にない			街路 4. 7 m市道		交通施設		宇島駅南方2.5 km		法令規制 (都) 2 低専 (60,100)	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で明確な変動要因は見られず、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、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面はこの傾向が続くと予想される。										
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 17,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
		原価法		積算価格 / 円/㎡									
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、豊前市及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、豊前市に地縁的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等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的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っ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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,200 円/㎡					③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔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。						
	①－ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕 背後に農地も見られる郊外の住宅地域である。市街地からやや遠距離に位置するため、住宅地の需要は減少傾向が続いている。						
	②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %						〔個別的要因〕 不動産の個性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

豊前(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	豊前 6 C - 11003	豊前市		更地	()	ほぼ整形	東6.5 m市道 北5 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
b	行橋 6 C - 20154	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		(都) (70,200)	
c	行橋 6 C - 20750	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		(都) (70,200)	
d	行橋 6 C - 10504	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.1 m市道 南西2.7 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 21,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,465	$\frac{100}{[119.1]}$	17,183	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	17,200
b	() 19,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,965	$\frac{100}{[115.2]}$	17,331		17,300
c	() 16,624	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	18,545	$\frac{100}{[110.3]}$	16,813		16,800
d	() 20,229	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,836	$\frac{100}{[118.7]}$	16,711		16,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 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 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	%/月 0.00	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 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 -10.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	%/月 +0.12	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 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 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		
オ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					既成住宅地域内の住宅地であり、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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、郊外の既成住宅地域である。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ず、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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,800 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	京築の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。 既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 -1.2 % 半年間 %			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	豊前6C - 11002	豊前市		更地	()	ほぼ整形	東5.8 m市道 南3.2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
b	豊前6C - 20951	豊前市		更地	()	不整形	北西4 m市道 南西3 m 準角地		(都) 1住居 (70,160)	
c	豊前6C - 10907	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
d	豊前6C - 10903	豊前市		更地	()	長方形	北6 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,469	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	14,676	$\frac{100}{[92.2]}$	15,918	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	15,900
b	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.6]}$	14,488	$\frac{100}{[85.0]}$	17,045		17,000
c	() 12,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,320	$\frac{100}{[74.3]}$	16,581		16,600
d	() 27,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,224	$\frac{100}{[152.2]}$	17,887		17,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 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 +1.0 行政 +1.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -17.4	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 -15.0		
c	正常	%/月 0.00	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 +1.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -35.0		
d	正常	%/月 0.00	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 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +45.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	3,280,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格			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	①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				②地積 (㎡)	(195)	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)	
	正方形	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	①範囲		東 200 m、西 50 m、南 70 m、北 330 m			②標準の使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性		特記事項 高台の区画整然とした住宅地域		街路 6m市道		交通施設 豊前松江駅 南方750 m		法令規制 (都) (60,200)	
	⑤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。需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 16,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は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、当地域に地縁的選好性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、豊前松江駅を最寄駅とする既成住宅地域であるため需要は弱い。土地 2 6 0 ㎡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	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0
	豊前(県) - 1						化 交通 0.0		域 交通 -1.0	
	前年指定基準地の価格 17,200 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	[100.0] 100	16,700		補 環境 0.0	要 環境 +4.0
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 京築の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。					
	①- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 豊前松江駅を最寄駅とする既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。					
	②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %				〔個別的要因〕 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					

3 試算価格算定内訳

豊前(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	豊前 6 C - 10902	豊前市		建付地	()	ほぼ正方形	南西 8 m市道 南東 7 m 角地		(都) (70,200)	
b	豊前 6 C - 10903	豊前市		更地	()	長方形	北 6 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
c	豊前 6 C - 10906	豊前市		建付地	()	ほぼ台形	北西 4 m市道		(都) 1 中専 (60,160)	
d	豊前 6 C - 11007	豊前市		建付地	()	ほぼ整形	南東 4.1 m市道 北東 2.6 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,862	$\frac{100}{[82.7]}$	16,762	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	16,800
b	() 27,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,224	$\frac{100}{[143.1]}$	19,024		19,000
c	() 7,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,278	$\frac{100}{[51.2]}$	14,215		14,200
d	() 6,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,960	$\frac{100}{[53.2]}$	16,842		16,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.07	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +49.0		
c	正常	%/月 -0.07	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 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -45.0		
d	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -41.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県)ー4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	2,670,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月5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	①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				②地積 (㎡)	196 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)		(その他)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 120 m、南 150 m、北 150 m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	豊前市郊外の住宅地域		街路	6m市道		交通施設	宇島駅 南西方2.6 km	法令規制 (都) (60,200)
	⑤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。周辺には農地も広がり、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 13,600 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、当地域に地縁的選好性を有する者が中心である。当地域周辺には農地もみられる住宅地域で、豊前市中心市街地から離れており、需要は弱い。土地2 6 0 ㎡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	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	豊前(県) - 1							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +5.0 +21.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 17,200 円/㎡	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [125.8]	[100.0] 100	13,500				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,700 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 京築の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。					
	①ー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〕 周辺に農地もみられる既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。					
	②変動率				〔個別的要因〕 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					
	年間	-0.7 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	豊前6C - 21050	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m県道		(都) (60,200)	
b	豊前6C - 10902	豊前市		建付地	()	ほぼ正方形	南西8 m市道 南東7 m 角地		(都) (70,200)	
c	豊前6C - 11007	豊前市		建付地	()	ほぼ整形	南東4.1 m市道 北東2.6 m 角地		(都) (80,200)	
d	豊前6C - 10909	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 3,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.4]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	7,335	$\frac{100}{[54.3]}$	13,508	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	13,500
b	() 14,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,862	$\frac{100}{[102.9]}$	13,471		13,500
c	() 6,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,960	$\frac{100}{[66.0]}$	13,576		13,600
d	() 8,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,758	$\frac{100}{[63.0]}$	13,902		13,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.13	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -44.0		
b	正常	%/月 -0.07	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -32.0		
d	正常	%/月 -0.07	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -30.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳																
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため										
(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																
①造成事例番号			—			②所在及び地番										
③素地の取得価格 (円/㎡)		④事情補正		⑤時点修正		⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正		⑨時点修正		⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)		⑫標準化補正		⑬時点修正		⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較		⑰個別的要因の比較		⑱再調達原価 (円/㎡)		
		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100								⑳積算価格					円/㎡			
内訳																
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率				
		%/月					%/月					%/月				
地域要因の比較			街路			交通・接近			環境			行政			その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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	4,690,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊前市大字八屋1 7 9 8 番 3 7				②地積 (㎡)	205 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1：1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	西4.2 m 市道	水道、下水	宇島550 m	(その他) (60,168)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 120 m、南 100 m、北 170 m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 4. 2m市道	交通施設	宇島駅南方550 m	法令規制	(都) 1 住居 (60,168)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ市街地内の住宅地域で明確な変動要因は見られず、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、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面はこの傾向が続くと予想される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,900 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、豊前市を中心とする京築地区内の住宅地域である。主な需要者は北九州市及び京築主要都市部等に通勤する豊前市及び京築地区内の居住者である。近隣地域は、中心市街地に比較的近く、公共利便施設等の接近性も良好であるが、豊前市の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は緩やかな下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、規模及び類型等によりある程度のバラツキはあるが、2 0 0 ㎡程度の住宅地で4 0 0 万円～5 0 0 万円である。								
(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、同一需給圏内の類似地域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、地域内にアパート等の賃貸物件が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った実証性の高い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) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	—	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 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	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔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。 〔地域要因〕 近隣地域は市街地内の住宅地域であり、生活上の利便性は高いが、人口減少継続の影響を受け、価格水準は下落傾向が続いている。 〔個別的要因〕 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡								
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

豊前(県)

— 5

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	行橋6C - 10115	行橋市			建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道 南4 m 準角地		(都) 1 中専 (70,180)
b	行橋6C - 20756	行橋市			更地	()	ほぼ整形	南4.6 m市道 西4 m 北6 m 三方路		(都) 1 中専 (70,200)
c	行橋6C - 10716	行橋市			建付地	()	ほぼ整形	北6.5 m市道		(都) (70,200)
d	行橋6C - 10108	行橋市			建付地	()	長方形	東5 m市道		(都) (70,200)
e	吉富6C - 10501	築上郡吉富町			更地	()	台形	南西16 m県道 南東13 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 23,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,060	$\frac{100}{[101.3]}$	22,764	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	22,800
b	() 24,962	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,477	$\frac{100}{[107.8]}$	22,706		22,700
c	() 21,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,373	$\frac{100}{[93.9]}$	22,761		22,800
d	() 21,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,566	$\frac{100}{[93.0]}$	23,189		23,200
e	() 22,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,173	$\frac{100}{[96.7]}$	22,930	$\frac{[100.0]}{100}$	22,900
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 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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +9.0		
b	正常	%/月 +0.10	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 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	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 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.03	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e	正常	%/月 -0.08	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,900 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						既成市街地内の住宅地であり、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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、市街地内の既成住宅地域である。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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
豊前(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	32,600,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊前市大字塔田 6 4 0 番 1 外				②地積 (㎡)	1,399 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 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	①範囲	東 200 m、西 220 m、南 20 m、北 100 m			②標準の使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 33 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	幹線国道沿線の路線商業地域	街路 2 3 m国道	交通施設	宇島駅 南方2.7 km	法令規制	(都) 準住居 (60,200)	
(3) 最有効使用の判定	⑤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。車両通行量が多いが、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。						
	(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	24,200 円／㎡					
(6) 市場の特性	収益還元法		収益価格	16,000 円／㎡					
	原価法		積算価格	／ 円／㎡					
	開発法		開発法による価格	／ 円／㎡					
(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、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、前年価格との整合性し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 23,700 円／㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 京築の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。個人消費は、緩やかな増加基調にある。				
	①ー 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 ー 公示価格 円／㎡				(地域要因) 車両流入の減少により、地価は下落傾向にある。				
	②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %				(個別的要因) 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	豊前6C - 11003	豊前市		更地	()	ほぼ整形	東6.5 m市道 北5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
b	豊前6C - 11006	豊前市		貸家 建付地	()	不整形	南西25 m県道		(都) (70,200)	
c	豊前6C - 11008	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	北東11 m県道		(都) 準工 (60,200)	
d	吉富6C - 10502	築上郡吉富町		更地	()	不整形	東8.8 m県道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 21,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,465	$\frac{100}{[84.9]}$	24,105	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	24,100
b	() 15,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	17,146	$\frac{100}{[71.0]}$	24,149		24,100
c	() 29,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,699	$\frac{100}{[118.3]}$	24,260		24,300
d	() 21,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	22,190	$\frac{100}{[91.7]}$	24,198		24,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -21.0		
b	正常	%/月 -0.14	街路 0.0 画地 -12.7	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 -29.0		
c	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,202,570	1,125,928	4,076,642	3,253,800	822,842	(0.9770) 803,917	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	22,331,028 円 (16,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)						
店舗	300.00	S 1 F		300.00						
⑤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× 37.0 m	前面道路： 国道 23.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要	一棟貸店舗を想定。			⑦有効率 の理由	100.0 %	一棟貸のため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1		300.00	100.0	300.00	1,466	439,800	4.0	1,759,200		
							2.0	879,600		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		439,800		1,759,200 879,600		
⑨月額支払賃料				439,800 円 × 12ヶ月 = 5,277,600 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されており、計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				5,277,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 263,880 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				5,013,720 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,759,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,712 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 879,600 円 × 95.0 % × 0.2060 = 172,138 円						
⑰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 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				5,202,570 円 (3,719 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	苅田 6 C (賃) - 10501	1,671 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,591	対象基準階の 月額実質賃料 1,521 円/㎡ 月額支払賃料 (1,466 円/㎡)
b	苅田 6 C (賃) - 11101	1,403 (1,400)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,432	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	255,000 円	51,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	158,328 円	5,277,600 ×	3.0 %
③公租公課	土地 228,100 円	査定額	
	建物 382,500 円	51,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	51,000 円	51,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,000 円	51,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,125,928 円 (805 円／㎡) (経費率 21.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9770

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	51,000,000 円	設計監理料率 165,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,253,800 円 (2,326 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	5,202,570 円
②総費用	1,125,928 円
③純収益 ①－②	4,076,642 円
④建物等に帰属する純収益	3,253,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	822,842 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	803,917 円 (575 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %
22,331,028 円 (16,000 円／㎡)	

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	54,000,000 円		1㎡当たりの価格	8,150 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					豊前市大字宇島 7 6 番 2 6			②地積(㎡)	6,621 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 工業 (60,200) (その他)	
	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10 m 市道		水道	宇島1.1 km		
(2)近隣地域	①範囲		東 400 m、西 400 m、南 0 m、北 300 m					②標準の使用	工場・倉庫・事務所地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 75 m、奥行 約 80 m、規模 6,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	1 0 m市道	交通施設	宇島駅北東方1.1 km	法令規制 (都) 工業 (60,200)
	⑤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 8,150 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及び全国的な工場用地需要の高まりの影響を受け、市内の工場用地に対する需要については比較的安定した状況が続いている。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、地域要因比較等の補修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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,150 円/㎡				③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔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。					
	①－ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡					〔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安定した状況が続いている。					
	②変動率					〔個別的要因〕 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					
	年間 0.0 %		半年間 %								

3 試算価格算定内訳

豊前(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	苅田 6 C - 10804	京都府苅田町		更地	()	ほぼ長方形	北東10 m町道		工専 (60,200)	
b	大牟田 6 K - 507	大牟田市		更地	()	不整形	北東15 m市道 東8 m 角地		工専 (70,200)	
c	朝倉 6 C - 1208	朝倉市		建付地	()	長方形	北東6.5 m市道 南東2.8 m 角地		(都) (70,200)	
d	久留米 6 C - 622	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北7.3 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 6,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	8,960	$\frac{100}{[110.2]}$	8,131	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	8,130
b	() 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,470	$\frac{100}{[128.0]}$	8,180		8,180
c	() 8,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,853	$\frac{100}{[108.4]}$	8,167		8,170
d	() 10,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,275	$\frac{100}{[126.4]}$	8,129		8,130
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +1.07	街路 0.0 画地 -19.0	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 -5.0 その他 0.0	環境 +16.0		
b	正常	%/月 +0.43	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +23.0		
c	正常	%/月 +0.98	街路 0.0 画地 +1.0	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 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +14.0		
d	正常	%/月 0.00	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +33.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,150 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						既成市街地内の工業地であり、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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ