

公文書一部開示決定通知書

5筑税第2311号

令和5年11月7日

浜武 しんいち 様

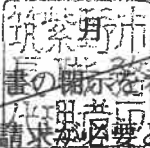
筑紫野市長職務代理者

筑紫野市副市長 平嶋 義伸 印

令和5年10月25日付けの公文書の開示請求については、筑紫野市情報公開条例第11条第1項の規定により次のとおり公文書の一部を開示することに決定したので通知します。

また、公文書の開示を受ける際には、この通知書を総務課の職員に提示してください。

開示請求に係る公文書の件名又は内容	令和4年度決算審査資料一式 山家産廃施設 県市 やり取り文書、委員会資料一式 6月議会よりあと 高尾川工事 県市 やり取り文書、委員会資料一式 6月議会よりあと 地域交通対策 議会、役所内庁議要点筆記を含む資料一式 新市長就任後 JT跡地、議会、役所内、資料、メモ一式すべて。 上記のうち、JT跡地、議会、役所内、資料、一式すべて。
公文書の開示を行う日時及び場所	【日時】 年 月 日（午前・午後） 時 分 ※ 当日都合が悪い場合は、あらかじめその旨を所管課等にご連絡ください。 【場所】 総務課
開示の方法の区分	<input type="checkbox"/> 閲覧 <input type="checkbox"/> 視聴 <input checked="" type="checkbox"/> 写しの交付
公文書の一部を開示しない理由	筑紫野市情報公開条例第7条第3号に該当 （理由）法人の印影、不動産鑑定士の氏名、署名及び印影は、法人及び事業を営む個人に関する情報であって、公にすることにより、当該法人及び当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあるものに該当するため開示できません。 取引事例の所在、地積、取引時点、取引価格、推定価格及び地域要因の比較は、その算定方法が不動産鑑定士の蓄積されたノウハウによるものであり、当該不動産鑑定士の権利、競争上の地位、その他正当な利害を害する恐れがあるため開示できません。

筑紫野市情報公開条例第14条第2 項の規定に該当する場合の公文書 を開示することができる時期	年  日 (ただし、当該公文書の開示を希望される場合は、同 日以後改めて開示請求が必要となります。)
所 管 課 等 名	市民生活部 税務課 固定資産税担当 電話番号 092-923-1111 (内線) 329
<p>※ この決定に不服がある場合には、この決定を知った日の翌日から起算して3か月以内に筑紫野市に対して審査請求をすることができます。また、この決定の取消しを求める訴えは、この決定を知った日（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決を知った日）の翌日から起算して6か月以内に筑紫野市を被告として（訴訟において筑紫野市を代表する者は、筑紫野市長となります。）、提起することができます。</p> <p>なお、この決定又は審査請求に対する裁決を知った日から6か月以内であっても、この決定又は審査請求に対する裁決の日から1年を経過すると決定の取消しの訴えを提起することができなくなります。</p>	

鑑 定 評 価 書

提出先	筑紫野市長 藤田 陽三 様
発行番号	第 200316 号
発行年月日	令和2年3月27日
不動産鑑定業者の住所・名称	福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6F 九州不動産コンサルタント
資格氏名	不動産鑑定士 [Redacted]

I . 基本的事項及び鑑定評価額等

価格時点	令和2年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型	更地として
価格の種類	正常価格
評価条件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には、建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての鑑定評価

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

(無) ・ 有 ()

鑑定評価を行った日

令和2年3月17日

評価対象不動産の確認

実地調査日 令和2年1月28日

実地調査を行った不動産鑑定士 [Redacted]

立会人の氏名及び職業 ない

実地調査を行った範囲 外周部

実地調査の一部を実施できなかった場合にあってはその理由 上記のとおり実施した

確認に用いた資料 標準宅地調査、貴市税務課備付の土地課税台帳・同付属図面

照合の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方メートル当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑定評価額	
				総額 円	1平方メートル当たり価格 円/㎡
254	上古賀2丁目181 外 4筆 (上古賀2-1-1)	165,959.13	34,000	5,920,000,000	35,700

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

(1) 標準宅地番号 254	(2) 所在及び地番(住居表示) 上古賀2丁目181 外4筆 (上古賀2-1-1)	(3) 地積 165,959.13 [㎡]
-------------------	---	-----------------------------------

1. 標準価格の査定

取引事例比較法									
(4) 所在	(5) 地積 (㎡)	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/㎡)	(8) 事情補正	(9) 時点修正	(10) 建付減価の補正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 推定価格 (7)×(8)×(9)×(10)×(11) (円/㎡)	(13) 地域要因の比較
a				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97]}$		
b				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103]}$		
c				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95]}$		
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/㎡)	(15) 1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨 周辺類似地域の3事例より算出した。各事例による試算値は概ね均衡して求められ、いずれも規範性が高いものであり、3価格を相互に関連付けて、右記のとおり比準価格を決定した。							(16) 1㎡当たり比準価格 (円/㎡)	
a 37,000								34,000	
b 31,900									
c 32,800									

収益還元法(直接法)							
(17) 総収益 (円)	(18) 総費用 (円)	(19) 純収益 (17)-(18) (円)	(20) 建物等に帰属する純収益 (円)	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20) (円)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α (円)	(23) 還元利回り(r-g) (%)	(24) 収益価格 (22)÷(23) (円)
					(α =)	(r =) (g =)	
(25) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由 工業生産を前提とした標準的な収益性の把握が困難であるため、収益還元法は適用しない。						(26) 標準的画地の地積(㎡)	(27) 1㎡当たり収益価格 (24)÷(26) (円/㎡)

原価法												
(28) 区分	(29) 素地の取得原価 (円/㎡)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成工事費 (円/㎡)	(34) 事情補正及び標準化補正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/㎡)	(38) 事情補正及び標準化補正	(39) 時点修正	(41) 有効宅地化率で除した価格 (32)+(36)+(40)÷有効宅地化率 (円/㎡)	(42) 地域要因の比較	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/㎡)
直接法		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	() %	100	
間接法	(32) 補修正後の価格 (29)×(30)×(31)			(36) 補修正後の価格 (33)×(34)×(35)			(40) 補修正後の価格 (37)×(38)×(39)					
(44) 熟成度修正 [] 100	(45) 1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由 既成市街地で再調達原価の把握が困難									(46) 1㎡当たり積算価格 (43)×(44) (円/㎡)		

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
254	上古賀2丁目181 外4筆 (上古賀2-1-1)	165,959.13 ^{m²}

公示(基準)価格を規(比)準とした価格					
(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/m ²)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/m ²)
標準地	平成 31年 1月 26,500	[109.4] 100	100 [102]	[]	32,700
筑紫野 9-1	補正項目 補正率の内訳	+9.4	三方路 +2	[]	
基準地	年 月	[] 100	100 []	100 []	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性
同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市における工場、倉庫、事業所等が立ち並ぶ工業地域である。需要者の中心は、県内 外における工場、倉庫等取得目的の法人である。物流施設を中心に工場地の需要は拡大しており、郊外の準幹線道路沿い の地価は上昇傾向にある。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/m ²)
以上より、比準価格が試算された。比準価格は市場における取引の実態を反映した実証的な価格であり、規範性は高いものと思料される。 本件では、比準価格を標準とし、地価公示標準価格との均衡に留意のうえ、標準的画地の標準価格を右記のとおり決定した。	34,000

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定					
標準価格の形成要因と比較して、対象標準宅地は、下記 の価格修正を必要とする個別的 的要因があるため標準価格に105.0% の格差修正率を乗ずると35,700円/ m ² となり、これに評価数量を乗 じて端数を整理のうえ、鑑定評 価額を5,920,000,000円と決定した。	①標準価格 (円/m ²)	②個別的要因の 格差率	③(①×②) (円/m ²)	(58) 鑑定評価額	
	34,000 × $\frac{[105.0]}{100}$ = 35,700			総額	1平方メートル当たり 価格
	③ (円/m ²)	④地積 (m ²)	⑤総額(③×④) (円)	(円)	(円/m ²)
	35,700 × 165,959.13 = 5,920,000,000				
(57) 個別的要因の格差率の内訳	接面関係 四方路地 +5.0			5,920,000,000	35,700

鑑 定 評 価 書

No. _____ 46

提出先	筑紫野市長 藤田 陽三 様
発行番号	第 170316 号
発行年月日	平成29年3月24日
不動産鑑定業者の住所・名称	福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6F 九州不動産コンサルタント
資格氏名	不動産鑑定士 [Redacted]

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点 平成29年1月1日
 鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
 不動産の種別・類型 更地として
 価 格 の 種 類 正常価格
 評 価 条 件 現況が建物・構築物等の敷地である場合には、建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての鑑定評価

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

① 無 ・ 有 ()

鑑定評価を行った日

平成29年3月17日

評価対象不動産の確認

実 地 調 査 日 平成29年1月27日

実地調査を行った不動産鑑定士

立 会 人 の 氏 名 及 び 職 業

ない

実 地 調 査 を 行 っ た 範 囲

外周部

実地調査の一部を実施できなかった場合にあってはその理由

上記のとおり実施した

確認に用いた資料

標準宅地調査、貴庁税務課備付の土地課税台帳・同付風園画

照 合 の 結 果

上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方メートル当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額 円	1平方メートル当たり価格 円/㎡
254	上古賀2丁目181 外 4筆 (上古賀2-1-1)	165,959.13	29,000	5,060,000,000	30,500

(様式1)

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No. 47

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
254	上古賀2丁目181 外4筆 (上古賀2-1-1)	165,959.13 m ²

1. 標準価格の査定

取引事例比較法									
(4) 所在	(5) 地積 (m ²)	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/m ²)	(8) 事情補正	(9) 時点修正	(10) 建付減価の補正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 推定価格 (7)×(8)×(9)×(10)×(11) (円/m ²)	(13) 地域要因の比較
a				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102]}$		
b				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93]}$		
c				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95]}$		
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m ²)	(15) 1m ² 当たり比準価格決定の理由の要旨 周辺類似地域の3事例より算出した。各事例による試算値は概ね均衡して求められ、いずれも規範性が高いものであり、3価格を相互に関連付けて、右記のとおり比準価格を決定した。							(16) 1m ² 当たり比準価格 (円/m ²)	
a 29,800								29,000	
b 27,400									
c 29,700									

収益還元法(直接法)							
(17) 総収益 (円)	(18) 総費用 (円)	(19) 純収益 (17)-(18) (円)	(20) 建物等に帰属する純収益 (円)	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20) (円)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α (円)	(23) 還元利回り(r-g) (%)	(24) 収益価格 (22)÷(23) (円)
					(α =)	(r =) (g =)	
(25) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由 工業生産を前提とした標準的な収益性の把握が困難であるため、収益還元法は適用しない。						(26) 標準的画地の地積(m ²)	(27) 1m ² 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m ²)

原価法												
(28) 区分	(29) 素地の取得原価 (円/m ²)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成工事費 (円/m ²)	(34) 事情補正及び標準化補正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/m ²)	(38) 事情補正及び標準化補正	(39) 時点修正	(41) 有効宅地化率で除した価格 (32)+(36)+(40)÷有効宅地化率 (円/m ²)	(42) 地域要因の比較	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/m ²)
直接法		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	() %		
間接法	(32) 補修正後の価格 (29)×(30)×(31)			(36) 補修正後の価格 (33)×(34)×(35)			(40) 補修正後の価格 (37)×(38)×(39)					$[\frac{]}{100}]$
(44) 熟成度修正 $[\frac{]}{100}]$	(45) 1m ² 当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由 既成市街地で再調達原価の把握が困難									(46) 1m ² 当たり積算価格 (43)×(44) (円/m ²)		

(様式2)

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
254	上古賀2丁目181 外4筆 (上古賀2-1-1)	165,959.13 m ²

公示(基準)価格を規(比)準とした価格					
(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/m ²)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48) × (49) × (50) × (51) (円/m ²)
標準地	年 月	[] 100	100 []	100 []	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[] 100	100 []	100 []	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性
同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市における工場、倉庫、事業所等が立ち並ぶ工業地域である。需要者の中心は、県内外における工場、倉庫等取得目的の法人である。物流施設を中心に工場地の需要は増えつつあり、土地需要が全般的に拡大するなか、郊外の準幹線道路沿いの地価は緩やかに上昇している。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/m ²)
以上より、比準価格が試算された。比準価格は市場における取引の実態を反映した実証的な価格であり、規範性は高いものと思料される。 規準に適した規模の大きい工場地に係る公示地等がないため、規準価格は求めなかった。 本件では、比準価格を規準とし、周辺の需給動向を勘案して、標準的画地の標準価格を右記のとおり決定した。	29,000

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定					
標準価格の形成要因と比較して、対象標準宅地は、下記の価格修正を必要とする個別的要因があるので標準価格に105.0%の格差修正率を乗すると30,500円/m ² となり、これに評価数量を乗じて端数を整理のうえ、鑑定評価額を5,060,000,000円と決定した。	①標準価格 (円/m ²)	②個別的要因の 格差率	③ (①×②) (円/m ²)	(58) 鑑定評価額	
	29,000	[105.0] 100	= 30,500	総額	1平方メートル当たり 価格
	③ (円/m ²)	④地積 (m ²)	⑤総額 (③×④) (円)	(円)	(円/m ²)
	30,500	165,959.13	= 5,060,000,000		
(57) 個別的要因の格差率の内訳	接面関係 四方路地 +5.0			5,060,000,000	30,500

鑑 定 評 価 書

No. 46

提出先	筑紫野市長 藤田 陽三 様
発行番号	第 140316 号
発行年月日	平成26年3月24日
不動産鑑定業者の住所・名称	福岡市中央区舞鶴3-1-22 萬翠ビル5F 九州不動産コンサルタント
資格氏名	不動産鑑定士 [Redacted]

I . 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点	平成26年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型	更地として
価 格 の 種 類	正常価格
評 価 条 件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての鑑定評価。

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との係
 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
 (無) ・ 有 ()

鑑定評価を行った日	平成26年3月20日
評価対象不動産の確認	実地調査日 平成26年1月28日
	確認に用いた資料 標準宅地調査書、貴庁税務課備付の土地課税台帳、同付属図面
	照 合 の 結 果 上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住 居 表 示)	(3) 地積 m ²	(4) 1平方メートル当たり標準価格 円/m ²	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額 円	1平方メートル当たり価格 円/m ²
254	上古賀2丁目181 外 4 筆 (上古賀2-1-1)	165,959.13	28,700	5,000,000,000	30,100

(様式1)

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No. 47

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
254	上古賀2丁目181 外4筆 (上古賀2-1-1)	165,959.13 ^{m²}

1. 標準価格の査定

取引事例比較法									
(4) 所在	(5) 地積 (m ²)	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/m ²)	(8) 事情補正	(9) 時点修正	(10) 建付減価の補正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 推定価格 (7)×(8)×(9)×(10)×(11) (円/m ²)	(13) 地域要因の比較
a				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102]}$		
b				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81]}$		
c				$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86]}$		
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m ²)	(15) 1m ² 当たり比準価格決定の理由の要旨							(16) 1m ² 当たり比準価格 (円/m ²)	
a 28,700	周辺類似地域の3事例より算出した。各事例による試算値は概ね均衡して求められ、いずれも規範性が高いものであり、3価格を相互に関連付けて、右記のとおり比準価格を決定した。							28,700	
b 28,400									
c 29,100									

収益還元法(直接法)							
(17) 総収益 (円)	(18) 総費用 (円)	(19) 純収益 (17)-(18) (円)	(20) 建物等に帰属する純収益 (円)	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20) (円)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α (円)	(23) 還元利回り (r-g) (%)	(24) 収益価格 (22)÷(23) (円)
					(α =)	(r =) (g =)	
(25) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由 工業生産を前提とした標準的な収益性の把握が困難であるため、収益還元法は適用しない。						(26) 標準的画地の地積 (m ²)	(27) 1m ² 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m ²)

原価法												
(28) 区分	(29) 素地の取得原価 (円/m ²)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成工事費 (円/m ²)	(34) 事情補正及び標準化補正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/m ²)	(38) 事情補正及び標準化補正	(39) 時点修正	(41) 有効宅地化率で除した価格 (32)+(36)+(40)÷有効宅地化率 (円/m ²)	(42) 地域要因の比較	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/m ²)
直接法		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$	(%)		
間接法	(32) 補修正後の価格 (29)×(30)×(31)			(36) 補修正後の価格 (33)×(34)×(35)			(40) 補修正後の価格 (37)×(38)×(39)					
(44) 熟成度修正	(45) 1m ² 当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由 既成市街地で再調達原価の把握が困難										(46) 1m ² 当たり積算価格 (43)×(44) (円/m ²)	
	$[\frac{ / }{100}]$											

(様式2)

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

No. _____ 48

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
254	上古賀2丁目181 外4筆 (上古賀2-1-1)	165,959.13 ^{m²}

公示(基準)価格を規(比)準とした価格					
(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/m ²)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48) × (49) × (50) × (51) (円/m ²)
標準地	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性
同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市における工場、倉庫、事業所等が建ち並ぶ工業地域である。需要者の中心は、県内外における工場、倉庫等取得目的の法人である。工場地の需要は依然やや弱いものの、土地需要は全般的に回復しており、郊外の準幹線道路沿いの地価は下げ止まりつつある。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/m ²)
以上より、比準価格が試算された。比準価格は市場における取引の実態を反映した実証的な価格であり、規範性は高いものと思料される。 規準に適した規模の大きい工場地に係る公示地等がないため、規準価格は求めなかった。 本件では、比準価格を標準とし、周辺の需給動向を勘案して、標準的画地の標準価格を右記のとおり決定した。	28,700

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定					
標準価格の形成要因と比較して、対象標準宅地は、下記の価格修正を必要とする個別的要因があるので標準価格に105.0%の格差修正率を乗すると30,100円/m ² となり、これに評価数量を乗じて端数を整理のうえ、鑑定評価額を5,000,000,000円と決定した。	①標準価格 (円/m ²)	②個別的要因の 格差率	③ (①×②) (円/m ²)	(58) 鑑定評価額	
	28,700	[105.0] 100	= 30,100	総額	1平方メートル当たり 価格
	③ (円/m ²)	④地積 (m ²)	⑤総額 (③×④) (円)	(円)	(円/m ²)
	30,100	165,959.13	= 5,000,000,000		
(57) 個別的要因の格差率の内訳	接面関係 四方路地 +5.0			5,000,000,000	30,100

(様式3)