令和 2 年 7 月 27 日提出 福智(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事	務所		
福智(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士	福山	節子	印

鑑定評価額 4,570,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,600 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 12日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 7月 2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 銀定証価額の決定の理由の要旨

延ル計画領の 次ル	の理由の要旨										
所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川郡福行	野町金田1	115番3	3 外				地積 (㎡)	(313	法令上の規制等
形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	の土地の	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況			足との	準都計 (70,200)
1:1.2	住宅 W 2				南東3.2 m 町道		水道	金田270	m		(その他)
	東 50 m、西	100 m、	南 20	m、北	100 m	標準的使	用「低層」	 住宅地			
標準的画地の形状	大等 間口	約 17	m、 奥行	亍 約	19 m、	規模	;	300 ㎡程	度、 J	形状	
地域的特性	特記 特になし			街 3.	2 m町道	交通	金田縣	R 東方2	70 m	法令	準都計
	車话			· · ·		t≪c≐n				担件川	(70,200)
地域亜田の悠		E / 机分			<u> </u>			田は火八			1
地域安因の行 来予測											
最有効使用の判定	低層住宅地						の個別的		١		
				14	,						
沙旭 什											
			-	,							
市場の特性	同一需給圏に 縁を有する者が で宅地の取引に	t福智町及び が殆どであり t少なく、地	「周辺市町 、人口の !縁的選好	の戸建住 ⁹ 減少から 性が強い。	宅を中心とし 新規の需要は 当該近隣 ^は	 J併用住 は少ない。 地域は生	。町内の 活利便性	不動産取	7月の大部	分は、	農地及び林地の取引
式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	性を追求して、 念した。よって	取引価格が 、比準価格	、決定する に重心を	状況には 置いて、	至っておらす 不動産の需約	ず、賃貸 合動向及「	市場は未 び地域の	成熟であ 推移等を	ることか	ら、4	双益還元法の適用を断
代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正			の規	準価格		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
公示価格	円/㎡	100	100	100	100			正	行政		因 行政 その他
指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正			の比	準価格	訳化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補正を	行政		因 行政 その他
- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格	14,7		価 変格 動 状	要 医	は 日来が	過疎化も近いらの中/	≛行し、2 ♪規模の-	コの増加、 不動産取引 一般住宅	消費動向 引市場は下	落傾向等も見	可のまま推移している
討 代表標準地標準地番号 公示価格		- 円/㎡ 	成 況 要 因	、要 因 (個別的	的 人 個別的				のか生活利	刘伊性	4尺灯な地域。
	「住状 1:1.2 範標地域等 地来効 評用 地来効 評用 の判法 大場 質証の (大地 示) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本	「住居表示」等	下住居表示」等	下住居表示」等 財地の利用の現 周辺の土地の流 別別の土地の流 別別の土地の流 別別の土地の流 別別の土地の高い 別別の土地の高い 別別の土地の高い 日間の一部では、	T 住居表示」等 別地の利用の現 別辺の土地の利用の状況 別辺の土地の利用の状況 記辺の土地の利用の状況 記別の 記述の 記述の	下住居表示」等	「住居表示」等	F 住居表示」等 数地の利用の現 況 別辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 設状況 投資	下住居表示」等	下住居表示」等	下住居表示。等

3 試算価格算定内訳 福智(県) - 1 宅地-2

۷0	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)	of のf	画地 形状	接面道状況	5路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 2 0		郡福智町				更地	((ま) 形	ぎ台	南西4 m	町道				準都計 (70,200)
_	- 1030		U70.# + mT				777./					JI-T 4 0	mT\+	_			N± +/n + I
b	香春020		郡香春町				建付 地	() 形	ぎ整	北西4.8 南西4 m 南東2.2 三方路		1			準都計 (80,200)
С	直方020	C 直z	方市				建付地	(ほ!i	ぎ長 ド	北5 m市 南西2.1				,	(都)1住居 (60,200)
	- 1110	5										二方路					
d	直方020		方市				更地	(ほ!) 方デ	ぎ長 ド	北西4.5	m市道	Ī			(都)1住居 (60,180)
e	- 1120	0															
	-							()							
VO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		推定標準((円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	(193	100 [100.0]	[99.8] 100	100	100 [100.0]		10,173	10	0 7.6]		15,0		計路	(0.0	15,000
b	(193	100.01	[99.8]	100	100.03		10,173	10			15,0		交通・ 妾近	C	0.0	15,000
	16,	350	[100.0]	100	[100.0]	-		15,842	[10	9.2]		14,5	07 <u>‡</u>	環境	C	0.0	14,500
C	14	709	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]		16,023	10	0 6.1]		15,1		画地	C	0.0	15,100
d	()	100	[100.0]	100	100		.0,020	_10			,.	1	亍政	(0.0	,
	15,	086	[100.0]	100	-	[100.0]		15,086	+	3.0]		14,6	47	その他		0.0	14,600
e	()		100	<u>100</u>	100			10]					[100 .	<u>0</u> J	
V 0	ア事情イの内容変	イ 月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓						工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	·····································	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+2.0	環境	-35.0
	-	0.05	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	├ ├その	· 他	0.0	行政		0.0	その他	 b	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	 交通・i		 環境		0.0	街路		+4.0			0.0	環境	+5.0
	-	0.05	 画地		 ¦行政		 ¦その			 行政		j	 その他		0.0	L	
c	正常 %	6/月	街路		交通・技		· 環境		0.0	街路		+4.0				┆環境	+2.0
		0.00			 行政		こって			 行政		i	その他			L	+2.0
Ч	正常 %	 ′a / ⊟	街路		交通・		- - - 環境		0.0	街路		+3.0			0.0	環境	
J		0.00			Ĺ		L									ペマッ元 	0.0
_		4 / 🛭	画地		行政 六通 . 1		¦その 理度		0.0	行政			その他		0.0	_ I== +÷	:
e	%	0 / 月	街路 		交通・	委 <u>U</u> 	環境			街路			交通・			· 環境	
			画地		¦行政 '		¦その	他		行政			その他	<u>t</u>			

(2)積算	価格算	定内	訳															
(2)-1	原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	E	既成	市街地に	存し、	土地	也の再訓	調達	原価を求	えめるこ	とが困難	なため	か 。	
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な場	易合(の価格										
造成事	事例番号	=			-			所在及	び地種	番								
	の取得値		事情補	ìŒ	時点修正		価材	の補修正後 各 (円 / ㎡)	2		[事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	[10]]		
付帯費	付帯費用 標準化補正 時点修正							 費用の補修 D価格			三地化率 三価格	※で	地域	要因のは	比 個別的	的要因(の 🏻	再調達原価
((円/㎡)						(円/m²)			(円/m	า๋)	**		LOTA			(円/㎡)	
			100 []	[] 100					(%)	10]	<u>[</u>]		
熟成度	度修正		[]	/ 100				積算	章価格					円 / m²			
内訳								'										
素 事情地 内容	事の .	月率	变動率	成	標準化補正				F.	率変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						(% / 月	費用						% / 月
地域要因	因の比較	交		街路	3	交	通	・接近		環均	竟 ———			行政			その他	<u> </u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)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	(13)	(13)		(13)	(13)	()	()
	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			等も見られるが、賃貸市 収益還元法の適用を断		収益還元法の適用に	おける

(4)開発	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	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 2 年 7 月 27 日提出 福智(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所		
福智(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士福山	節子	印

鑑定評価額4,920,000 円1 ㎡当たりの価格4,450 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路	[令和 2年1月]	円 / ㎡
 (2)実地調査日	令和 2 年 7月 2日	(5)価格の種類	│ │正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		(3)1四百071至大兵	11.11.1m.11	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 💃	監定評価額の決定	Eの理田	ル安日											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 田	川郡福智	町弁城 1	164番	2					地積 (㎡)	1 (,106)	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の理	別況	2の土地の	利用の状	接面通	直路の状		供給 処理施 設状況		_ な交通施言 の状況	设との	(70,200)
1	: 1.2	住宅 W 1			E宅が建ちず は集落地域	が既存	西4.5 m 町道、 南側道		7	水道	金田3.3	3 km		(その他)
(2)	範囲	東 100) m、西	50 m、	南 250	m、北	100 m	標準的	内使用	農家	住宅地			
近	標準的画地の形	状等	間口:	約 30	m、 奥行	亍 約	35 m、	規模	į	1,0	000 ㎡程	建度、	形状も	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記力	規模な農	家集落地	域	街 4.	5 m町道		交通	金田馬	R 北東:	方3.3 km	法令	準都計 (70,200)
		事項				路			施設	i			規制	
	地域要因の将 来予測				地域であ 段の要因I									と考えられ、また、
	有効使用の判定	農家住宅								対象基準 の個別的 因	集地 角地 勺要	地		0.0
` ′	定評価の手法	取引事例		比準価を			,	9 / m²	_	_				
0)	適用	収益還元	法	収益価				9 / m²						
		原価法		積算価				9 / m²						
		開発法	= 6.6 (200) 1.45		による価格			9/㎡						
(6)市	場の特性	る者が残宅地の取	台どであり 双引は少な)、さらに よく、需要	こ人口の減	少から新 の分家及で	規の需要 び親族等	は少ない で地縁的	ハ。町 的選好	∫内の不 子性が強	動産取る	引の大部分 隣地域の地	計は、鳥	は、当町に地縁を有す 農地及び林地の取引で 書は低位であるが、下
\ \ \ 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	性を追す念した。	^{えして、耳} よって、	双引価格力 比準価村	が決定する	状況には 置いて、	至ってお 不動産の	うず、貸 需給動向	賃貸市 句及ひ	ラ場は未 メ地域の	成熟でる 推移等を	あることか	15.4	主宅等を建設し、収益 双益還元法の適用を断 周辺に所在する標準地
(8) 公規(示準	代表標準地 標準地番号	想 標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		のして			標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		Г]	100	100	Г]			補	画地		因 行政
格し	公グバ両1日	田	/ m² \frac{1}{2}	100	[]	100	- L 100	_			正	行政		その他
をた	七宁甘淮州来					地域到		65 8	计会旨	基準地		その他 		+ 4 4 4 7 0 2
(9) 指か 定ら	指定基準地都 	כיו	-	時点 修正	標準化 補正	因の比較		のして		≢価格 / m ` \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	き地の価格	Г]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討	133 1 347-22 1		/ m²	100	[]		100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標の	削干惊华训拾) 円 / ㎡	価 変格 動	要因		コの減少 る過疎化	ン・高i とも進	齢者人[行し、 ^え	コの増加 不動産取	、消費動向 引市場は ^一	句は停滞 下落傾向	帯、農林業の不振等に 句のまま推移している
基準札 準価語	- 2 基準地かり である場合の検討 代表標準地	テと同一地	^{点)} 形 状 成 況	l					家住宅が 句にある		ものの、	新規参入は殆んどな		
地格の等がか	等 公示価格 円/㎡ 因						句 個別	削的要因	記で変	動はない	, I _o			
前か	変動率 年間] -1.1	% 半年	目	% の	1								

3 試算価格算定内訳 福智(県) - 2 宅地-2

(1)	比準価格質													11日(木 <i>)</i>	- 4	2 七地-2
NO	取引事	F	所在及び地	番並びに	「住居表示		類型	地積	(m²)		画地	接面道	直路の	主要交通		法令上の規
	例番号		」等 			点			(m²)		ド状	状況		設の状況		制等
а	福智 0 2 0	C 田/	郡福智町				更地	(ほほ 形	ぎ台	北東7.5 南6.3 m				準都計 (80,200)
	- 1030	5										角地				
b	福智 0 2	C 田J	郡福智町				更地	(不惠)	2形	北西11 北東5.8				準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域
	- 1070	_								ļ		準角地				
С	添田020	C 田)	川郡添田町				更地	(不熟 	隆形	北東6.6	m県道		į	都計外
اہ	- 1150		U#74 FDMT				7#1/-			7.8	it TIZ	1と至って	T'*			 シ╪±ग;≑⊥
d	糸田 0 2		郡糸田町				地地	(不 惠 	圣形	北西2.6 北東1.6 東1 m 三方路				準都計 (70,200)
e	- 1069	0														
	_							()						
NO	取引個(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/㎡)	地域因のは	域要 比較		住定標準(i (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(127	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [87.2]		4,733	100) 9.2]		4,3	街道		0.0	4,330
b	()	100	[100.0]	100	_100		·	_100)			接迫		0.0	·
С	(,645	[100.0] 	100	100	[90.0] 		5,161	100	3.3]		4,5	55 環 ¹ 画 ¹		0.0	4,560
d	3,	013	100.0]	100	100	[63.0]		4,773	105			4,5			0.0	4,520
<u>u</u>	4,	419	[100.0]	100.0	[100.0]			4,652		5.0]		4,4	30 Z (の他	0.0	4,430
e	()	 []	100	100	[]			<u>100</u>					[100 100		
NO	ア事情への内容変	了月率 医動率		補正の内記								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		+2.0	交通・持	_{妾近 +2.0}	_ 環境	+5.0
		0.00	 画地	-12.8	 ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b		6/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・持	接近 0.0	環境	+10.0
		0.00	 画地	-10.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С		6/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持		- 環境 	+10.0
	-	0.05	画地	-37.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0		
d		6/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持		環境	+5.0
		0.00	画地	-5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	9/	6/月	街路		ੵ ☆通・接	近	環境		:	街路		 	交通・持	妾 近	環境	
			画地		 ¦行政		その	他	:	 行政		L I I	その他			
オト	· 上準価格決	定のE	里由										〔比準価	 i格:		4,450 円 / ㎡

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 4,450円/㎡]

(2)積算個	西格算	定内	訳																
(2)-1	原価	法が	適用できる	ない	場合その理由	思	死成	市街地に	存し	し、:	上地の再記	周達	原価を	求める	こと	が困難	なため	か 。	
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合	の価格											
造成事	例番号	를			-			所在及	えびt	地番									
素地の	取得值	西格	事情補	i正	時点修正	素の	地位	 D補修正復 8		造	成工事費		標準	化補正	E	時点値	修正	造館	造成工事費の補 修正後の価格
(円/n	n²)						(円/㎡))		(円/r	n²)						l's	(円/㎡)
			100											00		-			
			L]	100] []		10)()		
付帯費	用		標準化	補正	時点修正			費用の補作	多		効宅地化≅	をで		要因の	ひ比		的要因(の 拝	調達原価
((円/㎡)							の価格 (円/㎡))	除	した価格 (円 / r	n²)	較			比較			(円/㎡)
			100 []	100						(%)	<u> 1</u>	00]					
熟成度	修正		[]	/ 100				Æ	責算化	插格				円	/ m²			
内訳																			
素 事情(地 内容	o .	月率	变動率	造成	標準化補正					月率	変動率	付帯		補正					月率変動率
			% / 月	工事費							% / 月	費用							% / 月
地域要因	の比較	交		街路	各	交	通	・接近			環境			行政				その他	<u>'</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	最元法が適用できない	場合の理由			
本	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			あり、標準的使用及び る賃貸事例等の収集が回			市場が

(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 2 年 7 月 27 日提出 福智(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事	務所		
福智(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士	福山	節子	ЕД
鑑定評価額		3,880,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格			11,400 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 12日 (6) 路線(価又は倍率 円/㎡ (2)実地調査日 令和 2年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2 \$	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 田川郡福行	雪町伊方 2	477番	1 6				地積 (㎡)	(340	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	分との	準都計 (70,200)	
	1:1.5	住宅 W 1		莫の一般住宅 見静な既成住		南4.5 m 町道		水道、 下水	金田3.8	3 km		(その他)	
(2)		東 80 m、西	100 m、	南 100 i	 m、北	80 m 標	準的使用	 用	 住宅地				
近	 標準的画地の形状		•				規模		 300 ㎡程]度、	形状!	 長方形	
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 4.	5 m 町道	交通	金田縣	限 東方	3.8 km	法令	準都計	
域		事項!			路!		施設				規制	(70,200)	
	 地域要因の将	一般住宅を主	レオス仕宅	けいはであり		到田(大田利)E		1	終するま	=のと老え	1	1	たない
	来予測	させる特段の											Œ X] ¥∆
(3)最	長有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的	≢地 なし り要	. 1			
(5)錇	 	取引事例比較法	比準価	———— 格	1′	,400 円/	m²	因					
0	適用	収益還元法	収益価	———— 格		/ 円/	m²						
i		原価法	積算価	<u>格</u>		/ 円/	m²						
		開発法		による価格		/ 円/							
(6)市	5場の特性	同一需給圏は が殆どであり、 中規模住宅地域 とって優位性を	人口の減り を形成し、	♪から新規(田川直方/	の需要はク バイパスト	♪ない。近隣 ニ近接するこ	地域は とから、	最寄駅か .直方市	ら距離が	があるが、 N市方面に	福智町	す画利用の通	ハー団の 勤者に
Ì Ý	は算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	戸建住宅を中性を追求して、 念した。よって の均衡も比較材	取引価格力	が決定する ² 各に重心を	状況には3 置いて、 ⁷	ēっておらず 下動産の需給	、賃貸i 動向及i	市場は未	成熟で	あることが	15、収	E宅等を建設し 双益還元法の適 3定基準地の個	囲を断
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 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福智(県)	号 - 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 0.0 -25.0
基の	前年指定基準	地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因 行政	0.0
準検 地討	8,	600 円/㎡	100	[100.0]	[75.8]	100	1	1,300	正 	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標(の 削牛信牛1川恰	11,4	00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	1 - 10						帯、農林業の不可のまま推移し	
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	9等と同一地	形状成況	地域要因	101. 1 1						削便性がよく、 役の変化はない	
地格の等	公示価格		- 円 / ㎡	要因	 (個別的 要 医		要因に変	変動はない	١.				

3 試算価格算定内訳 福智(県) - 3 宅地-2

NO	取引事 例番号	; I	所在及び地 」等		「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	道路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	糸田02	СШ	川郡糸田町				更地	(ほ ₎ 方:	ぼ正 形	西6.6 m 南4 m	県道				準都計 (80,200)
	- 1069																
b	糸田 0 2		川郡糸田町				建付 地	() 長	方形	南西5 m 南4.3 m 角地					準都計 (80,200)
_	- 1069	_	111.27111.b+mT				7.27./				ı → * ± b		mT, **				(1 /7)
С	川崎02	C HI	川郡川崎町				建付 地	() 形	ぼ整	西5.5 m 北4.5 m 角地					(都) (80,200)
	- 1059									4_							
d	川崎02	C 田	川郡川崎町				更地	() 長	方形	北東6 m	町道				(都) (70,200)
	- 1110)1								_							
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 / ㎡)	地辺	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[99.2]	100	_100			_10					街路	(0.0	
b	(,086	100.0]	100	100	100		10,782	10	3.4]		11,5		交通・ 接近	(0.0	11,500
D	12	,100	[100.0]	100	[100.0]			11,642		0 <u> </u>		11,5		環境	(0.0	11,500
С	()	100	[99.2]	100	100		44 000	10			44.4		画地	(0.0	44 400
d	(,667)	100.0]	100	[80.0] 100	[103.0]		11,638	102	2.0] 0		11,4	10	行政	(0.0	11,400
	13	,942	[100.0]	100	[/]			13,886		4.0]		11,1	98	その他	(0.0	11,200
e	()	100 []	100	100	<u>100</u> []			10 r	<u>0</u>]					[100 .	<u>0</u>]	
NO.	ア事情の内容	ーー イ月率 変動率	ウ標準化			ļt .			1			の比較の	 内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持		環境		0.0	街路		+3 0	交通	・接近	+3 0	環境	-12.(
		-0.08	 画地		 ¦行政		\ -			 行政		0.0	L		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	 g近 0.0	 環境		0.0	街路		+1.0	交通	・接近	+2.0	環境	-2.0
		-0.08	画地		¦行政 '		` そ の		· -	 行政		0.0	: そ の1	 他	0.0	Ĺ	
c	正常(% / 月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	+2.0	環境	-2.0
		-0.07	画地	+3.0	 行政 		 その		0.0	行政		0.0	└ ¦ そのſ	他	0.0	L	
d	正常(% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	 環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	+3.0	環境	+18.0
		-0.06	画地	0.0	└ ¦行政 '		 そ の		0.0	行政		0.0	└	他	0.0	L	
e	(% / 月	街路		交通・技	接近	環境			街路			交通	・接近		環境	į
			画地		└ ¦行政 '		 そ の	 他		 行政			└	他		L	
+ 1	└────────────────────────────────────	h 🗢 ΛΙ	m ch											 			

												(,		
(2)積算価格算定区	勺訳													
(2)-1 原価法が	が適用できる	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	字し、.	土地の再記	間達月	原価を求	めるこ	とが困難	なため		
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	標準値	化補正	時点値	修正	追修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化ጃ ∶した価格	ヹで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因σ) A	事調達原価
(円/㎡)	(円/㎡)						(円/n	n³)						(円/㎡)
	100]	[] 100				(%)	<u>10</u>	0]				
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	価格			P] / m²			
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	室動 率	成	標準化補正			月習	率変動率	付帯	標準化補	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	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					
+	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)	(1	·-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	近隣地域は郊外の あり、収益還元法の	住宅地域であり、標準適用における賃貸事例	準的使用及び最有効使用 列等の収集が困難である	月ともに戸建住宅地で ることから適用を断念	ある。賃貸市場か した。	が未成	 対熟で	

(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 2 年 7 月 27 日提出 福智(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定	所		
福智(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士	沖永	裕章	ЕП
鑑定評価額		2,200,00	00 円 1㎡	当たりの価格			8,600 円/㎡
1 基本的事項			·		·		

(6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 7月 2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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

##				<u> </u>											
## おれ 数型の利用の現 別			びに田り	川郡福智	町神崎 1	626番	6								法令上の規制等
1:1.2 住宅		形状)利用の現		型の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	処理施			设との	(70,200)
振楽的画地の形状等 間口 約 13 m、 奥行 約 19 m、 規模 250 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記・特記すべき事項はない 街 5 m m j	1	: 1.2						1			水道	人見70	00 m		(その他)
技術学の世紀のが小学 内口 割 割 割 割 割 割 割 割 割	(2)	 範囲	東 80) m、西	50 m、	南 50	m、北	80 m	標準	■●●	刊戸建	住宅地			
地域要因の特	. —	標準的画地の形料	犬等	間口約	勺 13	m、 奥行	亍 約	19 m	、規	模		250 m²		形状!	
地域要因の将	地	地域的特性		記すべき	事項はな	:61		m町道				沢 南西	方700 m		(70,200)
取引事例比較法 比準価格			既成一角				の大きな			れない	ー Iが、人			1	1
取引事例比較法 比華価格	(3)最	有効使用の判定	戸建住3	宅地						` ´	の個別的	^{集地} な 内要	:61		
開発法 開発法 開発法による価格	. ,									<u> </u>					
(6)市場の特性 同一需給圏は、田川郡市の住宅地域を中心とする範囲であり、特に福智町神崎地区との代替・競争関係が強い。需要者の中心は当町周辺に地線関係を有する個人と判断される。当町及び周辺市町では住宅地の新規供給は限定され、不動が取引は目標等を契機とした処分目的がおい、一方、近年の住宅取得コストの負担減等から一定の住宅地需要が指摘される。取引は需要者の利用目的・規模等により一様ではなく、中心的な価格帯は見出し難い。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価を対象が取は自用の戸建住宅地を主体とする既成住宅地域に属し、賃貸市場は成熟せず自用目的の取引が中心となる。この検証が定との理由 別を採用し、求めた価格は表証的かつ妥当性を有するものと認詳する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を動化を採用し、求めた価格は表証的かつ妥当性を有するものとおり決定した。 (8) 公規価標準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 で			原価法		積算価	格		/	円/m	ì					
の中心は当町周辺に地縁関係を有する個人と判断される。当町及び周辺市町では住宅地の新規供給は限定され、不動植取引は相様等を契機とした処分目的が多い。一方、近年の住宅取得コストの負担減等から一定の住宅地需要が指摘される。取引は需要者の利用目的・規模等により一様ではなく、中心的な価格帯は見出し難い。 対象地は自用の戸建住宅地を主体とする既成住宅地域に属し、賃貸市場は成熟せず自用目的の取引が中心となる。この 保算価格及び収益価格は対算できず、比準価格のみを試算した。比率価格の決定価格の決定にあたっては、比準価格を重視し、求めた価格は実証的かつ妥当性を有するものと思対する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。 代表標準地 標準地番号 時点 標準化 地域要 優別的 対象基準地 英通 環境 福 面と をた 円/㎡ 100 [] 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2			開発法		開発法	による価格	i	/	円/m	2					
検証及び鑑定評価	(6)市	場の特性	の中心は取引は相	は当町周辺 目続等を契]に地縁[] 機とし <i>†</i>	関係を有す こ処分目的	る個人と が多い。	判断され 一方、i	ιる。当 丘年の住	当町及で 主宅取行	び周辺市 导コスト	i町では ·の負担	住宅地の新 減等から-	「規供約	合は限定され、不動産
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 内 根 で	`´検	証及び鑑定評価	ため、積 例を採用	責算価格及 目し、求め	び収益値	画格は試算 は実証的か	できず、 つ妥当性	比準価村 を有する	各のみを るものと	E試算し こ思料で	した。比 する。鋰	:準価格	は、価格牽	麼連性を	E有する複数の取引事
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他 その他 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 修正 相正 因の比 要因の の比準価格 内 課 交通 域 交通 要 環境 基の 準検 地討	示準格	標準地番号	標準	地 -			因の	比要	因の	の規	準価格	内準	交通		域 交通
指か 定ら 基の 準検 地討 「100	価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [100	100] ['''	行政		1
準検 地討 〒 / ㎡ 100	(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-		標準化補正	因の	比	因の	の比差	準価格 / ㎡)	内 హ 訳 化	交通 環境		域 交通 要 環境
対年ら 象標の 集準検 準価討 地格 の等	基の 準検 地討	前年指定基準		, <u>-</u>				[100]				行政		
基準検 である場合の検討 形 状		継続 新規 前年標準価格		•		格 動	要!		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	の経済 動きは	ば、公 は弱く、!	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	が堅調に推移 リスクによる	多する- る影響 <i>が</i>	- -方で、個人消費・住 が懸念される。
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変化はない。 東 因	基準核 準価部	- 2 基学地が共 である場合の検討 代表標準地		表標準地等	と同一地	^{点)} 形 状 成 況	1 地	-					可が続く一方	ちで、lí	直頃感等から一定の住
	地格 の等 前か		0.0	% 坐在局			1 1		国別的要	因に変	化はない	, I _o			

(1)	比準価格	質定 内	≐ ₽													
(1)	16年1四代	异化[7]	n/\													
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)	画の形	ī地 沙状	接面道 状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福智 0 2	С 田Л	郡福智町				更地	(不整	形	西5 m町	道			集都計 (70,200)
	- 1030)2														
b	福智 0 2		郡福智町				更地	(ほぼ 形	台	南西4 ml	町道			隼都計 (70,200)
c	- 1030 福智 0 2		郡福智町				更地			不整	ξΠ.	 北西6 ml	TI省		3	 隼都計
			I THE HITCHE				文化	()		市東5 m 北西8 m 三方路	-1)[2			(80,200)
d	- 1030 糸田 0 2		郡糸田町				更地			ほぼ	îTE	西6.6 m	旦街		3	 隼都計
u							ر ا	(方形	,	南4 m 角地				(80,200)
	- 1069	97														
	-							()						
NO	取引作(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			L 定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		建定標準位 〔円/㎡)		别的要因 <i>0</i> 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	_100	_100			_10				街路	(0.0	
b	12	,009	[120.0] 100	100	100	100		9,623	100	0.1]		8,74	40 交通 接近	•	0.0	8,740
b	10	,193	[100.0]	[99.8] 100	[/]	[100.0]		10,173		8.6]		8,57		(0.0	8,580
С	(,230	100 [100.0]	[99.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [77.5]		8,015	100	0 2.7]		8,64	画地	(0.0	8,650
d	()	100	[99.2]	100	_100		0,010	_10			- 0,0	行政	(0.0	0,000
	11	,086	[100.0]	100	[/]	[102.0]		10,782	[126	6.7]		8,5	10 その1	也 (0.0	8,510
е	()	100	100	100	[]			<u>10</u>	0				[100 . 100	0]	
NO	ア事情・	 イ月率		 補正の内部		l J				<u>_</u> 工地域	要因	 の比較の	 内訳	100		
	の内容		- 1.3													
а	買進み	%/月	街路	0.0	交通・指	 g近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接迫	년 +1.0	環境	+9.0
		0.00	 画地	+4.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排	 g近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接迫	년 +5.0	環境	+13.0
		-0.05	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 その他	+2.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・排		環境		0.0	街路			 交通・接i		環境	-10.0
		-0.05	 画地	 -22.5	└ ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・排		環境		0.0	街路			交通・接迫		環境	+23.0
		-0.08	 画地		 ¦行政		その			 行政		L	 その他		L	
е		% / 月	街路		<u> </u> 交通・指		環境			街路		1	交通・接迫		環境	
			 画地 		 ¦行政		その	 他		 行政		L	その他		L	
オト	· 上準価格別	東定の理	 里由				•					<u>'</u>	〔比準価格	 } :		B,600 円/㎡)

													IHH	(> <)		•	0 0-0
(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	市街地に	 存し、	土地の再訓	周達	原価が把	握でき	ないため)。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	「能な場合	の価格										
逍	造成事例番 ⁻	号			-		所在及	び地番									
쿩	表地の取得(事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	修正	道修	延後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0]	1	1			
尓	帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化薬 €した価格	で	地域:	要因の比) 個別的 比較	的要因σ) A	調達原	京価
	(円/	m²)					(円/㎡)	1.3	(円/n	n³)	TA		LOTA			(F	円 / m²)
			100 []	100				(%)	10]	<u>L</u>				
熟	机度修正]]	/ 100			積算(価格			F	9 / m²				
内部	7																
素地	事情の 内容	月率	变動率	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	工事費					% / 月	費用							% / 月
地垣	成要因の比!	較		街路	3	交通	・接近		環境		1	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	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 後の純収益 (『	E 3)	還元利[(r	回り -g)
接法				, ,		()		() %
	収益価格		円 (円/㎡)					70
	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			ン、標準的使用及び最有 事例の収集が困難なため		宅地であるが、貸	家等		

(4)開発活	4)開発法による価格算定内訳														
(4)-1 閉	` '														
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	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	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)							
開発法	による価格			円 (円/㎡)										

令和 2 年 7 月 27 日提出 福智(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評	価研究所	北九州支所	
福智(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野	敬一		印
鑑定評価額		3,520,00	00 円 1 m²à	当たりの価格		1	4,200 円/㎡

1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 9日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 7月 2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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	濫定評価額の決定	・ツ连田	ツ女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに田	川郡福智	町赤池 9	70番39	9					地和 (m²)		248	法令上の規制等
地	形状	敷地	の利用のヨ	見周記況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接边	ー 要な交通施記 丘の状況	殳との	準都計 (70,200)
	1:1.2	住宅 W 2		一般位整然人	主宅が建ち並 とした住宅地	並ぶ区画 地域	北4.5 道路	m		水道、 ガス、 下水	ふれる	5い生力550	m	(その他)
(2)	 範囲	東 2	20 m、西	20 m、	南 80	m、北	70 m	標準	 善的使用	用 戸建	住宅地	!		
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 15	i m、 奥行		16 m	ı、 規	模		240 m²	 程度、	形状(まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記:	持になし			街 北 4	. 5 m	道路	交通施設	m	あい生力	7南西方550	法令規制	準都計 (70,200)
	 地域要因の将		た仕字団	地であり	1 特色の2		+日巫	I+ E h		<u> </u>	土同様	の利用性質		」 持されるものと予測
	来予測													句に転じている。
	有効使用の判定	戸建住								対象基準 の個別的 因	隼地 的要	261		
(, -	定評価の手法 適用		例比較法	比準価	***	1.	4,200	円/m	1	_				
	旭市	収益還:		収益価			/	円/m						
		原価法		積算価			/	円/m	_					
/c\ 1	 i場の特性	開発法			による価格		/ *#+ポ た :	円/m		電電子!	トプラタロの	内口什国汀	1 == mT 1-	
(0)11.	场仍付注	心であが弱含	る。需要C みであるネ	の中心と7 冨智町内1	なる価格帯	は土地のる 当地域の。	み20 ような	0 ~ 3 (0 m²-	で300	万円~	400万円	1程度で	である。全般的に需要 b選好度が高いが、先
· Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	り、各成熟で	補修正項目 あるため	目とも十分 X益還元》	分に検討し	ている。 可能だった	なお、i た。従	近隣地域 って、b	或は自居 比準価権	用目的か 各を標準	、一般的	な戸建住宅	地域で	別に基づき試算してお であり、賃貸市場が未 ご推移や周辺における
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格				100	100	[1			補	–		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	10	0			Œ	行政 その他		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	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	[10	10			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標(の 非年標年1111倍 - 2 基準地が共	通地点(代		の 円 / ㎡ 等と同一地	価 変格動			ナウィル	ノス感染	፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟	影響か	こ需要は回復 ら、先行きに	こはやt	」 こあったが、新型コロ や不透明感がある。
基準標準価語 準価語 地格	英 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地		-	形状成況要] 7	から地位	がは若干			助安囚はない なっている。	15000	か、先行きの不透明感
の等前か	公示価格 変動率 年間	-0.7	′% 半年	円 / ㎡ ——— 問	 因 % の	世		寺になし	' 。					
133 73	첫째구 구미	0.1	/V 1 -T	1-3										

3 試算価格算定内訳 福智(県) - 5

宅地-2

10	取引事			番並びに	「住居表表		類型	地積			画地	接面道	1路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	1	,等			点	型		(m²)	の刑	衫状	状況		設の状況		制等
a	福智 0 2	c 田/	川郡福智町				建付地	,		台刑	ž	北東6 m 南6 m	町道			準都計 (80,200)
								('		角地				(00,200)
_	- 1030										_a.		mT >>4			SHE APPLA
b	福智 0 2	C 田)	川郡福智町				更地	(ほほ 形	台	南西4 m	則追			準都計 (70,200)
	- 1030	77														
c	福智 0 2		郡福智町				建付			不图	と形	南西6 m	町道			準都計
							地	()						(70,200)
	- 1030	04														
d	福智 0 2	C 田J	川郡福智町				更地	(不图	と形	西5 m町	道			準都計 (70,200)
								('						
 e	- 1030	02								-					-	
-								()						
	-															
10	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域の	或要 北較		住定標準((円/㎡)		固別的要因の 比較	ס	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100		40.070	100			44.7	街路		0.0	44.00
 b	(,650	100.0]	100	100.0]	100		19,078	100			14,7	89 交i 接i	- 1	0.0	14,800
	10	,193	[100.0]	100	[/]	-		10,162	[73			13,7			0.0	13,800
C	7	, 987	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [63.0]		12,627				14,0	画 [±] 61		0.0	14,100
d	()	100	[100.0]	100	100			_100				—— 行I		0.0	
 e	(,009	100	100	100	104.0]		9,623	100			13,8	66 ~	の他 ([100 .	0.0	13,900
_	\			100		[]			[]				100		
10	ア事情の内容			補正の内部	Я					工地域	域要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	登近 -4.0	環境	+33.0
		0.00	画地	+3.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排	 g近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	 接近 +1.0	環境	-27.0
		-0.06	画地	0.0	 ¦行政		その		-	· 行政		i	その他	0.0	· L	
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		環境			街路				 妾近 +1.0	環境	
		-0.06	 画地		_ 行政		しての			 行政		i	 その他		Ĺ	
d	買進み	% / 月			交通・排		環境		0.0	街路			交通・持		→環境	İ 20.0
-		0.00			Ĺ		*** - その			55品 行政		i				-32.0
_		04 / 🖻			 充海 . t		1		0.0			ı	その他		, 155 ta	<u> </u>
e		% / 月	<u> </u>		交通・排	女红	環境			街路 		ا ! ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	交通・持	女 灴 	· 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: **14,200**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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	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
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

(3)	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															
_	総収益	純収益 後の純収益														
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	自用の戸建住宅が中	心の既成住宅地域で、	賃貸物件はほとんど見	見られないため。											

(4)開発	4)開発法による価格算定内訳														
(4)-1	` '														
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 2 年 7 月 27 日提出 福智(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所	
福智(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章	印

鑑定評価額3,730,000 円1 ㎡当たりの価格6,900 円/㎡

_____ 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)	[令和 2年1月]	円/m²
/ 2 \ 安地超太口	ATI 0.5 7.0 0.0	/ Γ) /亜 1夕 の 4手 米五	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 窶	経定評価額の決定	ツ连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田	川郡福智	冒町市場 5	67番25	ን ኑ					地 (㎡		5	640)	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の4		供給 処理施 設状況	接	要なる 近のv	を通施設 状況	との	準都 (70,2	200)	
	形 :1.5	住宅 W 2			注宅、一般位 中に散在する	- / <u></u>	南西5.5 町道	m	7	水道	市場	300 m			(२)	の他)	
(2)	範囲	東 2	0 m、西	100 m、	南 200	m、北	300 m	標準	的使用	農家	住宅均	也					
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 20	m、 奥行	亍 約	30 m、	規札	摸		600 n	f程度、	、形	氷 ほ	まぼ長	方形	
隣 - 地 域	地域的特性		寺記すべ	き事項はな	:61		5 m町道			· · 市場馬 · ·	沢西	方300			· 準都 (70,		
		事項				路			施設	1				規制	 		
	地域要因の将 来予測				は要因のだ は今後も									行等に	こ伴う	宅地需	要の減
(3)最	有効使用の判定 	農家住	宅地						\ \ \ \ \ \	対象基準 の個別的 因	隼地 的要	台形					0.0
` '	定評価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格		6,900 F	9 / m²		=1							
())	適用	収益還	元法	収益価	格			9 / m²	_								
		原価法		積算価	格			9 / m²									
		開発法		1	による価格	•		9 / m²	1								
(6)市:	場の特性	要者の	中心は当 産取引は	町周辺に ^は 公共取引を	の農家住宅 地縁関係を を除いて殆 画地規模等	有する個 <i>。</i> ど顕在化 ⁻	人と判断で せず、相純	される。 売等を	。当町 契機と	「及び周 ∶した資	辺市 産処:	町では 分目的	住宅地の	り新規	供給	は限定的	りであり
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	、積算値用し、3	価格及び 求めた価	収益価格I 格は実証的	也を主体と は試算でき りかつ妥当 まえ、単価	ず比準価権 性を有する	洛のみをi るものとi	式算し 思料す	た。比る。鑑	之準価格 監定評価	るは、 「額の)	価格牽 決定に	連性を作	すする	複数	の取引	₿例を採
(8) 公規個 示準格	1	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	要 個別 と 要因 比較	の	対象基 の規準 (円 /	≛価格	榜 内 第 訳 (4	≛ 交	路 通 環境		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	Г	1			補		ī地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				ı	E 行 その	i政)他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福智(県)	号	- 4	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内 纳 訳 (4	単 交 比 環	通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 +14.0
基の	前年指定基準	地の価格	<u>\$</u>	[100.0]	100	100	[100.0	0]			補			0.0	因	行政	0.0
準検 地討	8,	,600 円	/ m²	100	[100.0]	[124.1]	100		6	5,930	I	E 行 その		0.0	1	その他	+10.0
(10) 対年 <i>ら</i> 象標の	削牛惊华训情			00 円 / ㎡	価 変 格 動								間に推移 ^で 7による。				費・住
基準核準価部	- 2 基学地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代 標準地	え 標準地	等と同一地	形 状成 況	地域				齢化等I が指摘			頁向が続	くーデ	゙゙゙゙゙゙゙゙で、	値頃感等	デから ー
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	個別的要別	1	的要	因に変	化はない	l 1 ₀						
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	=間	% თ												

福智(県) - 6 宅地-2

(1)	比準価格	算定内]訳												<u> </u>		
NO	取引事例番号		 所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		——— 画地 形状	接面道状況	直路の	主設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 2	СШ	川郡福智町	-			更地	(不到)	整形	西8 m町	道				善都計 70,200)
_	- 107		701-6									U. T	10.74				+ +
b	福智 0 2		川郡福智町				更地	() 个组	整形	北西11 北東5.8 準角地				(≢都計 70,200) -砂災害警戒区域
С	香春02	_	郡香春町	•			建付地	((ま) 形	 ぼ台	北西4.4 北東1.9					善都計 80,200)
	- 108	01										角地					
d	福智 0 2	C 田J	川郡福智町				建付地	((不)	整形	北東18	m県道				丰都計 70,200)
_	- 112	98														_	
е	_							()							
NO	取引	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)		 域要 比較		性定標準((円/㎡)		四月 個別的 比較	勺要因0		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.4] 100	100	100		0 747				0.0	街		(0.0	0.000
b	(,136	100.0]	[100.0]	100	100		6,717	10	7.0]		6,9	<u></u> 交; 接;	通・ 沂	(0.0	6,930
	4	,645	[100.0]	100	[/]			5,161		5.0]		6,8			(0.0	6,880
С	() ,230	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		8,067	10	0 8.0]		6,8	26	地	(0.0	6,840
d	(),230	100.03	[99.5]	100.03	100		0,007	10			0,0	50 行i	政	(0.0	0,04
	5	,089	[100.0]	100	[100.0]	[64.0]		7,912	[11	3.2]		6,9	89 その	の他	(0.0	6,99
e	()	100	100	100	<u>100</u> [10	0]					[100 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記		<u> [</u>]			 の比較の	内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路		+1 0	交通・技	 妾近	-2 0	環境	-2.0
		-0.09	 画地		¦行政		その			 行政		. <i></i> i	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0	街路			交通・技	 妾近	-2.0	環境	25 (
		0.00			- - - 行政		その			行政			その他			L	-25.(
_	正告	04 / FI			!		1		0.0					立行	0.0	, I=+÷	
C		% / 月 -0.15			交通・接		環境			街路		i	交通・打			· 環境 	+18.0
					¦行政		その		0.0	行政			その他		0.0	·	
d		% / 月 -0.05			交通・接		環境		0.0	街路			交通・持	妾近 	-2.0	└環境 └	+10.0
		-0.05	画地	-36.0	¦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	 接近	環境			街路			交通・技	妾近		環境	
			画地		└		その	 他		行政		!	その他				

													福智	(県)	-	6	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	の農家住宅	地域は	こ存し、当	上地(の再調達	を 関価が かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	把握でき	ないな	:め。		
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
140	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準作	化補正	時点個	多正		修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修																
Ź	热成度修正		[]	/ 100			積算個	格			F	9 / m²				
内記	沢						·										
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	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
地均	或要因の比	較		街趾	Š.	交通	・接近		環境			行政			その	也	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(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			属し、標準的使用及び 列の収集が困難なため。		住宅地であるが、貸乳	家等の

(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	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	FII	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)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 福智(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所	
福智(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一	印

6,100 円/m² 鑑定評価額 6,080,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 9日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 7月 2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 郷定誕価類の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	で理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川郡福智	町上野 6 3	8番外					地利 (㎡)	-	996	法令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 <i>の</i> 況	土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 では で で で で で で で で で で で で で で で で で で	没との	(70,200)	
	不整形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅成る中規	、一般信 模農家集		南5 m 町道		水道	赤池1	.9 km		(その他)	
(2)	範囲	東 90 m、西	110 m、耳	有 30 i	m、北	30 m 標	準的使	用農家	L 住宅地	ļ			
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 25 m	、奥行	ī 約	40 m、	規模	1,	000 m²	程度、	形状(まぼ整形	
地域	地域的特性		D農家集落地	域	街 5 m	町道	交通		沢北東方	1.9 km		準都計 (70,200)	
	地域要因の将	事項 福智町中心部の				或であり、均	施記 也域内 (変動要	因はなく、	規制 今後	1	!状の土
(=)	来予測	地利用が継続す	るものと思	料される	3.		1						
	最有効使用の判定	農家住宅地	11.35.77.15				`)対象基準 の個別的 因		113			
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		(5,100 円/							
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	収益還元法 	収益価格 積算価格			/ 円/							
		開発法	開発法に	トス価枚		/ <u> </u>							
,	市場の特性 武算価格の調整・	同一需給圏は、 を有する者が中かり土地需要は低いため需要の 比準価格のみ	心であり、同 調な状況が緑 中心となる個	同一需給限 続いていた 動格帯を見	圏外からの たが、近 ^年 見出すこと	D転入はほと Fの景気回復 とは困難であ	こんど見 夏の影響 らるが、	られない により地 土地のみ	N。都市 2価は概 Pで 5 0	i部への人口 {ね下げ止ま 0万円~8	1流出や きってい 3 0 0 万	P高齢化等の影 Nる。不動産明 可円程度である	杉響によ 双引が少 る。
Ì	検証及び鑑定評価 額の決定の理由	おり、各補修正法成熟であるたり、鑑定評価額	項目とも十分 め収益還元法	た検討 は適用を	している。 不可能だ:	なお、近隣	地域は	自用目的	が一般	と的な農家集	[落地均	ずであり、賃賃	賞市場が
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	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	[]			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	_	時点 修正	 標準化 補正	地域要 因の比 較	題 個別的	の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +10.0 +30.0
基の 準検 地討		地の価格 600 円/㎡		100	100 [143.0]	[100.0]		6,010	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	6,10 通地点(代表標準地:	 0 円/㎡ 学と同一地点	価格 形成 況	一般的要因] 」 ナウィ i 〉 近隣地	ルス感	染拡大の ハても特	影響かり	に需要は回行 ら、先行き1	こはやヤ く、先行	」 こあったが、新か不透明感があ うきの不透明原	5る。
地格 の等 前か	公示価格	0.0 % 半年	- 円/㎡ :間 %	要 因 の	個別的 要 因	I	し。						

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)	の形	ī地 彡状	接面道路 状況		要交通が の状況	布	法令上の規 制等
a	福智 0 2 0		郡福智町				更地	(不整	那	北西11 m県 北東5.8 m 準角地	製道		(集都計 (70,200) 上砂災害警戒区域
b	福智 0 2 0	田川	郡福智町				更地	(不整	部	北西6 m町 南東5 m 北西8 m 三方路	道			準都計 (80,200)
С	福智 0 2 0	田川	郡福智町				更地	(不整	形	西8 m町道				隼都計 (70,200)
d	· 1070 福智 0 2 0	田川	郡福智町				更地	(ほほ) 形	台	北東7.5 m 南6.3 m 角地	町道			集都計 (80,200)
e	-							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付			定価格 円/㎡)	地域	域要比較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(4,) 645	100 [100.0]	[100.0] 100	100			5,161		5.3]		6,050	街路 交通・		0.0	6,050
b	(6.	230	100 [100.0]	[99.6] 100	100			8,007		7.3]		6,290	接近環境		0.0	6,290
С	(136	100 [100.0]	[99.4] 100	100	100 [76.0]		6,717	100	0.3]		6,090	画地		0.0	6,090
d	()	100	[100.0]	100	100		<u>.</u>	_100	0		·	行政		0.0	
e	(127	[100.0] 100 1 1	100	100] [77.5] _ <u>100</u>] []		5,325	100	0.0]		5,852	その他 	[100. (0.0 0]	5,850
NO	ア事情 イの内容 変	月率		補正の内部	₹	<u> </u>			1		要因	 の比較の内	 訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	 環境 		0.0	街路		+5.0	通・接近	-5.0	環境	-5.0
		0.00	画地		行政		¦その		0.0	行政		-10.0		0.0		
b		/月 0.06	街路 		交通・		, ¦環境 			街路 			通・接近 	+5.0	環境 - <i></i>	+20.0
_			凹地		行政		その		0.0	行政 			の他	0.0	. TEP 1.2+	
С		0.09	街路 画地		· 交通・ - 行政		_ 環境 - └			街路 行政		i_	通・接近 	i	□	+5.0
d	正常 %	/月	街路		 		, ¦その - - 環境		0.0	行政 ——— 街路		0.0	通・接近	0.0	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	45.0
-		0.00			<u> </u>		-			55 <u>品</u> 行政		+2.0 ; ^ 0.0 ; ₹		+5.0 0.0	L	-15.0
e	9/	/月	街路		交通・		│ │環境		0.0	街路			通・接近		環境	
			 画地		_ ¦行政		_	 他		 行政		 ! 7	 ·の他		<u>_</u>	. – – – – – .

(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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	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
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	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	ー 記法が適用できない	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	E	還元利	当回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	((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	自用の農家住宅を中	1心とした地域で、賃貸	賞物件はほとんど見られ	れないため。				

(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 2 年 7 月 27 日提出 福智(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所	
福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章	印

鑑定評価額4,920,000 円1 ㎡当たりの価格18,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路	[令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	り安百											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに田)	郡福智	町金田 9	3 3 番 1	3 外				地積 (m²)	(266	法令上の規制]等
地	形状	敷地σ 況	利用の野	別況	2の土地の	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	- な交通施記 の状況	设との	(70,200)	
	1:1.5	店舗兼事	 務所		話舗、銀行€ 5混在するÑ		北東7.5 県道、 南東側道		水道	金田30) m		(その他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	200 m、	南 50	m、北	50 m	標準的值	使用 店舗	兼共同位	主宅地			
近隣	標準的画地の形	伏等	間口	約 13	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模		250 ㎡科	度、	形状(まぼ長方形	
地域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はな	l 1		5 m県道			駅南東	方300 m		準都計 (70,200)	
"		事項				路		施	設			規制	 	
	地域要因の将 来予測				沿いの既り、地価日							背後人	口の減少等によ	り商
	有効使用の判定	店舗兼井							(4)対象基 の個別 因	準地 角: 的要	地			+1.0
` '	定評価の手法	取引事例		比準価を			.,] / m²	_					
0)	適用	収益還元	法	収益価		1	,] / m²						
		原価法		積算価] / m²						
		開発法	\		による価格] / m		= formt A		- 114 1.1. 1	- // ++ · · · · ·	B/T / 3
(6)市	ī場の特性	強い。需	要者の呼が弱く、	中心は当町 不動産町	J周辺に地	縁関係を [:] 取引を除!	有する個人 ハて少なく	、又は中/	小法人等と 化に伴う札	:判断さ	れる。福智 契機とした	町及で 資産を	この代替・競争関 が周辺市町では商 処分目的の取引か	所業地
ìó検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	格は、対用が中心	象地の かであり	双益性をM D、賃貸F	5映した理	論的価格 である。	であるが、 鑑定評価額	近隣地域 の決定	域は商業均	しとして	緊華性に欠	いけ、自	は価格である。 収 目用の店舗・事業 収益価格を考量	斷利
(8) 公規(示準		! 標準:	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		ກ∣ の;	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格]	100	100	Г]		補	画地		因 行政	
格し をた		円/	/ m² -	100	1		100	-		正	行政 その他		その他	
(9)				 時点	標準化	地域到	· 更 個別!) भेरा रोत ा		標	 街路		地 街路	
指か 定ら	加州	7	-	修正	補正	因の比較		カ の	比準価格円/㎡)	内準訳化	交通環境		域 交通 環境	
基の	前年指定基準	地の価格]	100	100	ſ	1		補	画地		因 行政	
準検 地討		円	_ [-	100	[]	[]	100			正	その他		その他	
(10) 対年 象標(カー 削牛信牛11111111111111111111111111111111111) 円 / ㎡	価 変 格 動	要逻		地区の紹介の動き	経済は、公 きは弱く、	共投資が 感染症リ	堅調に推移 スクによる	多する- る影響 <i>t</i>	−方で、個人消費 が懸念される。	・設
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 情 標準地	表標 準地等	テと同一地	形 状成 況								子性により商圏は で推移している。	限定
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	_2 1	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的	自 個別	的要因に	ご変化はな	l 1 _°				
, רו הו	夂劉竿 牛甩	-2.1	70 + +	비	70 0									

<u> </u>	政异 侧伯	开化	13 m/(伸首(宗)	ა -	七地-2
(1)	比準価格算	定内]訳													
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)	の 刑	画地 杉状	接面追状況	直路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
а	福智 0 2 0	: 田)	川郡福智町				底地	(ほ 形 形	ぎ整	北東5.8	m町道			準都計 (70,200)
	- 10301	ı														
b	福智 0 2 0		郡福智町				建付地	(不惠)	隆形	南西6 m	町道			準都計 (70,200)
	- 10304 糸田020	_	 郡糸田町				更地			E	 5形	北11.8	m但诺			 準都計
			川仰水山町				文地	()	מוננ	東7.2 m				(80,200)
d	田川020		 川市				更地			1=1	ぎ長	南西15	m市道			(都)商業
u			קווןי				文地	(方那	S TX	再四13	<u>9</u>			(90,400)
e	- 11505)														
	_							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域	域要 比較		性定標準(i (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а		694)	100	[98.5]	100	100		45.045	100			40.0	街路		0.0	10.000
b	16,	157	100.0]	100	100	100.0]		15,915	100			18,8	34 交通 接通		0.0	19,000
	7,	987	[100.0]	100	[100.0]	[63.0]		12,640				18,5			0.0	18,700
С	(13,) 683	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [86.7]		15,656				18,6	83 画均	也 +	1.0	18,900
d	()	100	[99.4]	100	100		,	_100			,.	行通		0.0	,
	27,	484	100.0]	100	100	[100.0]		27,319	100			19,1	31 7 0		0.0	19,300
е	(100		[]			[]				<u>[101</u> 100		
NO	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳		·	
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	_{登近 0.0}	環境	į	0.0	街路		-4.0	交通・指	_{妾近 0.0}	環境	-12.0
		0.17	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	街路	0.0	- ├交通・指	 g近 0.0	環境	;	0.0	街路		-4.0	交通・指	 g近 0.0	環境	-29.0
		0.05	画地	 -37.0	└	0.0	¦その	 ·他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_	
С	正常 %	/月	街路		 交通・排		- 環境			街路			交通・指		_ 環境	-17.0
		0.16			¦行政		その			 行政		i	 その他			
d	正常 %	/月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・指		- 環境	+27.0
		0.07			 行政		その			 行政		i	その他	0.0		+21.0
е	96	/月	街路	0.0	交通・指		環境		0.0	街路		+3.0	交通・指		環境	 :
			画地		¦行政		¦その			 行政		ا ا ا ا	その他	. – – – – -	_	
オト	上準価格決	定の ^I	 里由		1		1					<u> </u>	〔比準価	 i格:	1	9,000 円 / ㎡)
- 1																-,,

(2)積算価格算定	巨内訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき;	ない場	易合その理由	既反	成市街地に存	拝し、 :	土地の再調	建原	原価が把握でき	ないため	0		
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原個	■法の適用が [□]	可能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価 ^液 (円/㎡		ÌŒ	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点側	》 正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	100 []	100				(%)	<u>100</u> []	L10	00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格		P	g / m²			
内訳													
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	は域要因の比較 街路						環境		行政		7	·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	3,002,054	567,184	2,434,870	2,294,580	140,290	(0.9746) 136,727	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,179,698	円 (1:	2,000 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	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	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	FII	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)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の制	大況											福智(県)	5 - 1	モ 	地-4
	用	 途		建築同	面積		(m²)		構造・『	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗兼共同位	主宅					120	.00	L S	2 F						240.00	
公法上の規	見制等															
用途地域等		基準建蔽率	率等 :	指定容和	責率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準都計		-	70 %		200 %		200 %		266 m²	13.	0 mx 2	21.0 m	前面道路: 特定道路ま			7.5 m m
想定建物の	の概要	1階部分	を店舗 共同住	i(フロ 宅と想	ア貸し) 定	, 2	階部分を		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段的	使用のため			
(3)-3 総収記	益算出戍	引訳														
階層	用道	È	床面和		有効 率	有	効面積	支払賃料	たり月額 -	月	額支払賃		a保証金等(月額		正金等	(円)
				(m²)	(%)		(m ^r)	(円)			(円) !	o権利金等(月達	,	利金等	(円)
	店舗		1	120.00	100.0		120.00		1,150		138	,000	4.0			2,000
1 ~ 1													2.0			5,000
2 ~ 2	共同位	主宅	1	120.00	100.0		120.00		970		116	400	1.0	-		6,400 6,400
~																
~																
~																
															668	3,400
計			2	240.00	100.0		240.00				254	400				2,400
年額支払賃	 								254,	400 F	円 x 12	 ケ月 =	:	3	3,052,80	
a共益費(管	含理費)							円/r	n² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b共益費(管	管理費)	の算出根拠														
その他の川	又入(駐	車場使用料	等)					円/台	i ×		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)			敷金	等にて充									0円
空室等に。 (+ a)x ²	よる損労 空室率 <i>F</i>	E相当額 A(%)+(x 空室	室率B((%))	+	3,0)52,800 P	∃ × ∃ ×		5.0	% % =			152,64	40 円
以上計														2	2,900,16	30 円
		益(空室損失		•				400 円 ×		.0 %			00 % =		6,35	50 円
		益及び償却額					償却年 392,	400 円 ×	4 £ 95.	.0′%			1.00 %)		95,54	
		保証金等の過	重用益(3	空至損失	考慮後)			円 ×) OF 4 III	%	×		% =	□ / m-²\		0円
総収益		+ +	E 业 へ 年	ᅉᆈᄱᅶ	1		\ 		2,054 円		(11,286	13/111)		
(3)-4 1 m ² NO 事例番)月額文払貨 事例の第		算出根拠 事情补		(点修) 内は支払 標準化	△資料 建物村	女 +ม-+:	或要	基準階	t A	 定実質賃料	其淮 +4	基準階の	ア使料
110	i '5	実質賃料 (円/r		正	正		補正	差修正	因の比	比較	格差修]		是关莫莫科 引/㎡)	本 子 だ	坐 午阳0	ソ臭が
a 田川 0 2 賃)	2 C (10701	1,72	26 41)	100 [100.0] [100	- 1	100 [100.0]	100 [110.0			100 [100.0]	1,308	対象基準月額実施	質賃料 1,203 F	——— 刊/㎡
b 田川 0 2 賃) -	2 C (10602	1,74	42 73)	100 [100.0	[100]] 100		100 [100.0]	100 [120.0			<u>100</u> [100.0]	1,210	月額支	払賃料 1,150「	刊/㎡)
C 田川 0 2 賃)	2 C (11504	1,7	19 17)	100 [100.0	<u>[100</u>]		100 [100.0]	100 [130.0			<u>100</u> [100.0]	1,102	基準階	1 F	В

項目	事	額相当額		算	出 根 拠		
修繕費		167,000 円	33,4	00,000 ×		%	
維持管理費		91,584 円		52,800 ×		%	
me 3 3 Car - 4 3 Car	土地	8,000 円					
公租公課	建物	233,800 円		00,000 ×	50.0 %	v 14.00	/ 1000
損害保険料	Æ10	33,400 円		00,000 ×			
建物等の取壊費用の積立金		33,400 円		00,000 ×			
			33,4	00,000 x	0.10	70	
その他費用		0 円					
総費用 ~		567,184 円	(2 132	!円/㎡)	(18.9 %
		307,104 []		2,102	. (3) (11)	()在其十 ————————————————————————————————————	=====
r:基本利率		4.7 %	g:賃料の変動率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	 等価格)	40 %	na:躯体の経済的而	押年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等		30 %	n ♭:仕上の経済的而				25 年
c:設備割合(設備価格÷建物等		30 %	n c:設備の経済的而				15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考		F <u>率</u>		0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目		定額		質	出 根 拠		
					<u>α</u> ια ια	設計監	
建物等の初期投資額		33,400,000 円	135,000 円 /	m²x	240.00 n	n²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0687	躯体部分 0.0529× 40%·	+ 0.066	仕上部分 2× 30%	+ 0.0921 >	設備部分 ・ 30 %
建物等に帰属する純収益		2,294,580 円					
×	(8,626 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						3,002,054	. 円
総費用						567,184	円
純収益 -						2,434,870	一 円
建物等に帰属する純収益						2,294,580	円
土地に帰属する純収益 -						140,290	一 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		<u> </u>			136,727	円
×			(514	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %					
		3,179,698 円	() 円/㎡

令和 2年 7月 27日提出 福智(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所	
福智(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章	ED
		_		_	

鑑定評価額 88,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 4,250 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 7月 2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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡福智	智町赤池4	74番1	0 0 外				地積 (㎡)	20,	,901	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供総 処理旅 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	準都計 (70,200)
	不整形 1.2:1	事務所、工場、庫兼作業場		江場が建ち とした内閣		北西10 n 町道、 四方路	l	水道	赤池2	KM		(その他)
(2)	 範囲	東 70 m、西	350 m、	南 500	m、北	100 m	標準的	 Ⅰ使用 工均	 湯地			, ,
近	標準的画地の形ង	大等 間口	約 80	m、 奥行	 亍 約	130 m、	規模	10	,000 ㎡程	建度、 :	形状は	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	L I	街-10	m町道		· 泛通 · 赤池 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	駅 西方2	2 km	法令規制	準都計 (70,200)
	地域要因の将 来予測	地域要因の大きの見込みは不過			ないが、					弱い。中小	\製造	業者の事業収益改善
	最有効使用の判定	工場地						(4)対象基 の個別 因	準地 四元的要 規格	 方路 塻		+3.0 -2.0 -1.0
. ,	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法				,] / m²	-	אכוו	1/\		-1.0
Ĭ	> X2713	収益還元法 原価法	収益価権] / m²] / m²					
		開発法		ロ こよる価格	<u> </u>] / m²					
(6) ī	市場の特性	。需要者の中心	は福智町に接続は劣る	二地縁を有 る。圏内需	する地元! 要者のエ	中小・中 業地への新	☑企業と f規投資	:判断される [には慎重]	る。対象 ^は を勢がみり	也は県道背 られ、需要	後の工	替・競争関係が強い 業団地に属するが高 みである。取引市場 い。
Ì Ì Å	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	及び収益価格は	:試算できす i格牽連性を	『比準価格』 『有するエ	のみを試 業地の複	算した。と 数事例より	と準価格) 査定し	iは、現実の 、 求めた(の取引価権 価格は妥当	各から求め 当と判断す	た実証 る。鍵	B的のため、積算価格 E的価格である。本件 経定評価額の決定にあ
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		σ	対象基準地 対準価格 円/㎡)	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/m²	[] 100	100	100	100	1		補 正 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		묵 .	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		σ	対象基準地 対に準価格 円/㎡)	内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	-	1		補 正 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10)年標準価格等か	ら 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が検討 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格	4,3 通地点(代表標準地 標準地	- 円 / ㎡	点 価格形成要因の の の の の の の の の の の の の の の の の の の	地地	展	動きは環境なの需要	弱く、感染 ど特段の要 圧力は弱く	症リスク 因変動は 、地価は	による影響 認められた 弱含みで推	響が懸念 よいが、 単移して	周辺地域を含む工業

3 試算価格算定内訳 福智(県) 9 - 1 宅地-2

10	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)	の形	ī地 状	接面道 状況	路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	香春020	三 田)	郡香春町				建付 地	(,	ほぼ 形	整 团	5 15 m⊞]道				集都計 [70,200]
	- 1080	_															
b	田川020		川市				更地	(;	記載し	無一角	剪13 m市	道			((都) 70,200)
c	- 1151 田川 0 2 (- 1070	こ 田)	川市				更地	(,	不整	南 南	比東6 m ² 東5.1 西西2.4 三方路	m				(都) 70,200)
d	遠賀 2 C		賀郡遠賀町				更地	(,	 不整 	部 南	西2.3	m町道	İ		((都) (600,200)
	- 5	3															
e	_							(ì)							
10	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 / ㎡)	地域因のは	或要比較		定標準何		個別的 比較	的要因0	0	査定価格 (円/㎡)
a	(609	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		3,587	<u>100</u>			4,23	I	封路	(0.0	4,230
b	()	100.03	[99.8]	100.03	100		0,007	100			7,2		交通・ 妾近	C	0.0	4,200
	5,	000	[100.0]	100	[/]	[80.0]		6,238	[145	-		4,28	81 ₃	環境	C	0.0	4,280
С	(3,	257)	 [100.0]	100	<u>100</u> [/]	100 [98.9]		3,270	100			4,2		画地	-(0.1	4,250
d	()	_100	[99.3]	_100	_100			_100					宁政		0.0	-
e	6,	191	100.0]	100	100	[85.0] 100		7,233	100			4,50	32	その他	[99 .	0.0	4,530
_	(100		[]]][100	رو	
10	ア事情の内容変	イタング カングラング プログラ アイグラ アイグラ アイティ アイティ アイティ アイティ アイティ アイ・アイ アイ・アイ アイ・アイ アイ・アイ アイ・アイ アイ・アイ アイ・アイ アイ・アイ アイ・アイ・アイ アイ・アイ・アイ アイ・アイ アイ・アイ・アイ アイ・アイ・アイ アイ・アイ・アイ アイ・アイ・アイ アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・ア	ウ標準化	補正の内記	Я				=	工地域	要因の	比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通	・接近	+1.0	環境	-17.0
	-	0.12	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その作	 也	0.0	L	
b			街路		¦ ┆交通・接		- 環境 			街路					+11.0	環境	+30.0
	-	0.05			- - - 行政		とこっ		. <i></i> - -	 行政		0.0			0.0	<u>-</u>	
	正常 %	6/月	街路		文通・接		· 環境		0.0	街路		- 1			-2.0	環境	-20.0
		0.12			- - - 行政		 そ の			 行政		0.0			-2.0 0.0	L	
<u>-</u>	正常 %	6/日	街路		交通・接		- - 環境		0.0	野路		- '			+25.0	□環境	-00.0
_		0.08					その			- 行政		0.0				L	+33.0
e	0,0	. / P	街路		「交通・接		環境		0.0	」以				・接近	0.0	環境	
c		∪ / H			L		<u></u>									· 烬児 	
			画地		¦行政		¦その	IU	1	行政		į	その作	n.			

									IШ П (У	-, -	
(2)積算価格算定内	引訳										
(2)-1 原価法か	「適用できない	1場合その理由	造成	後、期間経	過によ	り熟成した	ŧΙ	業団地に存し、再	調達原価が	「把握でき	ないため。
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	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	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造/	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	E j	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []]	
付帯費用	標準化補	正 時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因の比		要因の 草	再調達原価
(円/㎡)			上俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n³)	較	比較		(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
熟成度修正]] / 100			積算個	格		P	9 / m²		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成				月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	**/月 第 費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境 		行政		その作	也

(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	Œ	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	(r-g)
法						()		()
			_					%
	4.X 金 1 四 作		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	自用の中小工場等が 困難なため。	多い工業地域に属し、	貸工場等の賃貸市場が	が未成熟であり、規範 の	性の高い賃貸事例	の ^{ዚኧ}	<i>【</i> 集が

(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 2年 7月 27日提出 福智(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所	
福智(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一	ED

鑑定評価額35,800,000 円1 ㎡当たりの価格3,450 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)	[令和 2年1月]	円 / ㎡			
/ 2 \ 安地超木口	ATI 0.F. 7.D. 0.D.	/ F \ /#+5 \ \A_4\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍			
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの理用の	を 目												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 田川君	17福智町	伊方 4	735番(5					地利 (㎡		,384)	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	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接ì	主要な交通施設との 接近の状況 準都計 (70,200)			
	不整形 1:1.5	工場			域内に開発 業団地	きされた	西10 m 町道、 三方路			水道	金田2	2.3 km		(その他) (80,200)	
(2)	 範囲	東 110 m		⊥ 200 m、	南 230	 m、北	200 m	地	的使用	n 丁坦	・倉庫	≣⊞th		(00,200)	
近	 標準的画地の形	1		•		···、10 f 約	125 m、				000 m		1 米洲	 まぼ整形	
隣	地域的特性	特記,内陸				 街 ['] 10		7961	·^ 交通	 			_	────────────────────────────────────	
地域	· 0245131±	1910 191	土上未代	520					~~	1	駅北東方2.3 km │ 法令			(70,200)	
		事項				路			施設	i	規制			i L	
	地域要因の将 来予測	内陸型工業 設、消費地											の他のご	工業地に比べ交	通施
(3)聶	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	工場・倉庫	順用地							対象基準 の個別的 因	集地 三 内要 用	三方路 彡状			+2.0 -2.0
()	監定評価の手法	取引事例比	,較法	比準価格	各		3,450	円/㎡							
0)適用	収益還元法	益還元法 収益価格 / 円/m ²												
		原価法		積算価格	各		/	円/㎡							
		開発法			よる価格		/	円/㎡	<u> </u>						
(6)市	万場の特性	や工場の事	業者が も悪く、	中心であ 新型コ	る。近隣 ロナウィ	地域一帯 ルス感染	は幹線道 拡大によ	路や高 る先行	速道路	各への接 下透明感	近性 <i>t</i> も受け	が劣る上、礼 け、需要は弱	国岡市ヤ 引含みの	を対象とする物流 や北九州市の市街 O状況が継続して くい。	地へ
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	おり、各補	修正項 め収益i	目とも† 還元法は	-分に検討 適用不可	している。 能だった。	なお、	沂隣地	域は目	自用目的	1が一角	骨的な工業均	地域では	列に基づいて試算 あり、賃貸市場が この均衡にも留意	未成.
(8) 公規 示準		想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		りの	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		ſ]	100	100	ſ]			補			因 行政	
格し をた		円/m	i -		[]	[100				正	行政 その他		その他	
で (9) 指か 定ら	指定基準地番			時点 修正	·	地域3 因の比 較		りの	の比	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	***********	=+4の(平+5	-	,	400	400	-	1			補			因 行政	
準検 地討		■地の価格 円/m	$\vec{1}$ $\frac{1}{1}$	00	[]	[]	100	1			IE	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格	前年標準価格 3 500 円 / ㎡						、新型:	コロナ	ウィル.	ス感染	拡大の影響が	から先行	含みの状況が続い すきに不透明があ	る。
基準準価	検 である場合の検討 計 代表標準地	標準地	⊼++७च ⁻ (_ (P)	形 状成 況								地域		
地格 の等 前か	等 公示価格 円/㎡ 因						(個別的) 特になし。 要 因								
רו הם	変動率 年間	, - i . 4 70		•	/U U)										

3 試算価格算定内訳 福智(県) 9 - 2 宅地-2

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)	o o	画地 形状	接面道 状況		主要交通 役の状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 2 0	田川	郡福智町				更地	(ほ ₎ 方	 ぼ長 形	南東10.6 m	町道			準都計 (70,200)
1-	- 1079										またエノ	ال <u>ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ</u>	+·*			(* 77 \
b	田川020		川市				更地	()	整形	北東6 mī 南東5.1 南西2.4 三方路	m			(都) (70,200)
С	田川020		川市				更地	(記 し	載無	南13 m市	道			(都) (70,200)
d	- 1151	4														
u	-							()						
е								()						
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 / ㎡)	地域因のは	 域要 比較		│ 推定標準値 (円/㎡)		则的要因(D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100 [100.0]	[98.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [95.0]		E 101	100	0 3.9]		2 07	街路		0.0	2 070
b	(000	100.01	[99.3]	100	100		5,184	_100			3,87	² 交通・ 接近	(0.0	3,870
_	3,	257	100.0]	100	100	[98.9]		3,270	[98	8.8]		3,31	- 42-76		0.0	3,310
С	5,	000	[100.0]	[99.5] 100	[/]	[70.0]		7,107		0 <u> </u>		4,48	画地 31 47.11		0.0	4,480
d	()	 []	100	<u>100</u>	100 []			100	<u>0 </u>			一 行政		0.0	
e	()	100	[]	100	100			100					[100.		
	-=:	<u> </u>	[]	100	[]	[]			[]		7 - 11 +4 -	<u> </u>	100		
NO	ア事情 イの内容 変	イタング カイング カイング カイング アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス	ワ標準化	補正の内記	К					土地	攻安 达	目の比較の	小訳			
a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	÷3.0	環境	+30.0
	-	0.10	 画地	 -5.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
b	正常 %	5/月	街路		╎ ┌交通・接		環境			街路		- 1	 交通・接近		環境	+5.0
	-	0.12	 画地		 行政		 その			 行政			 その他	0.0	. L	
c	正常 %	5/月	街路		 交通・接		環境			街路			 交通・接近		環境	+40.0
	-	0.12	 画地		 行政		その			 行政			 その他	0.0	. L	
d	9/	5/月	街路		 交通・接		環境			街路			 交通・接近		環境	
			 画地		- - - - 行政		その	· 他		 行政			 その他		. L	
e	9/	5/月	街路		 交通・接	近	環境		:	街路			交通・接近	<u> </u>	環境	
			 画地				- そ の	 他		 行政			 その他		. L	

															福智	(県)	9	- 2	2	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳																	
(2)	-1 原信	法が	適用でき	ない	場合その理由	Ħ	既成の工業地であり、再調達原価の把握が困難であるため													
(2)	-2 造原		内等に存	し原	価法の適用が	が可能な	な場合の	の価格												
ì	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		E	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)			造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点(時点修正			正後(事費の補 の価格 円/㎡)			
			<u>100</u>]	<u>I</u> 100]							<u>10</u>	00]						
1	付帯費用		標準化	補口	E 時点修〕	E		費用の補修 D価格		与効宅 余した	地化率 価格	ヹ で	地域 較	要因の	比 個別的	的要因	の	再	調達原	京価
	(円/㎡)					(円/㎡)			(円/㎡)		า๋)							(F	円 / ㎡)	
			<u>100</u>]	100]				(%)	[00]]				
j	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算価格 円						円 / m²		•				
内記	沢							'												
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	標準化補正				月	——— 率変重	加率	付帯	標準化	補正					月率	变動率
			% / 月	工事費						9/	5/月	費用								% / 月
地域要因の比較 街路						交通	・接近		環境	ŧ			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)適月	用又は収益還	元法が	適用で	きない場	合の理	曲										
	松川豆头		44,)弗 [Ħ	名市 川	7 💥		7事 州勿 1・	- 但 尼	オz		++4-1-1	3屋よう	z ±1177	λ #BBI	目/校	.E	: 플 :	- 利同い

(3)	(3) 以益伽格昇定內試													
(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	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 後の純収	間修正	還元利回り						
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)						
法						()	()						
								90						
	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 自己所有の工場が主であり、賃貸市場が形成されていないため。														

(4)開	(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	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	FII	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)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								