令和 3年 7月 27日提出 大任(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所	
大任(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人	ED

鑑定評価額 6,040,000 円 1 ㎡当たりの価格 9,900 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	ATI 0 T 7 I 0	7 / 5 / (平 + 2) の 4手 * 5	工尚 体	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3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	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 田川	郡大任町	大字大	行事字上名	牟田 9 3	1番1				地 (m	清 ((610	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の記	利用の現	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	要な交通の状況		との	準都 (70,	計 200)	
	長方形 1:2	住宅 W 1		中規模 る幹線 域	農家住宅が 道路沿いの	が見られ D住宅地	北西12 県道、 北東側			 水道	西添	₩2.8 k	m			の他)	
(0)		± 50		FO	± 000	مال	200	+## % ±	± 55 /± 0	n = 7#		Lih			(80,	200)	
(2) 近	範囲	1	n、西	50 m、		m、北 亍 約	300 m			用 戸建				K/JT E	= π	·x	
隣 -	標準的画地の形	T	間口約				35 m		模			ni程度、			_		
地 域	地域的特性	特記 農 ^以 			ままで地域	街 12	. 5 m	県退	交通 施設		出場代	北方2.8	KM	法令 規制	(70	5青T , 200)	
	地域要因の将 来予測	地域に格より、地			見られず、 需要は低i												などに
	長有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因	準地 的要	角地					0.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価格			9,900	円/m	î	_							
U.) 週 円	収益還元法		収益価格			/	円/m	_								
		原価法		積算価格			/	円/m	_								
		開発法			よる価格	-	/	円/m						111.1-45.1			==+-
(6) ਜੋ	5場の特性	同一需給 中心は、 ない。近 需要は弱な	大任町の	居住者及 彦山川沿	びその世岸に農地	帯分離者、 が広がる	同町に 中、一角	こ地縁性 设住宅な	生を有るとの	する者な 集落が散	こどが 女在す	大半では る住宅は	域外か 地域で、	らの流、地域	入は	ほとんと 住宅地に	ご見られ こ対する
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域I 支配的でる かった。。 要因の推	ある。ア よって本 [・]	パートな 件におい	:どの収益: (ては、市:	物件は見場の実態を	られず、 を反映し	賃貸市 した規範	ト場が原 危性の高	成立して 高い比準	こいな [§] 価格	いため、 を標準に	収益(こ、不)	価格は 動産の	求め	ることだ動向並び	ができな がに地域
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交谈 七 環坎	重		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		1]	100	100	[]				甫 画 ⁵ E 行政	_		因	行政 その他	
をた		円/	n 1	100	[]	[]	100)				その作					
(9) 指か 定ら	指定基準地番川崎(県)			時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 交通 交通 環境	重	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +3.0 -15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	■地の価格 .500 円/	1-	99.4]	100	100	[100			9,850		甫 画 ⁵ E 行政 その他	女	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 ら 前年標準価格	,	10.100		価 変	一般的要见	· 勺 \					b過疎化(の進展	による		需要の が続いて	
象標 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	格 動 形 状 成 況	形状と、地域、農地が広がる中に農家住宅などが見られる地域で、地域内の作品を表現している。						宅地に								
地格 の等	標準地番号 公示価格	要 因	個別的要包	- 1	「動産の)個別性	きに影響	を及ぼ	ぼす要因(の変化	は特に	見ら	れない。				
前か	変動率 年間	J -2.U %	半年間	ı,	% の												

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	川崎03	СШ	川郡川崎町				更地	(長方	5形	北西11.6 m 北東4 m	町道			(都) (70,200)
_	- 1070		LLI TIR'T COMT				- u						<u>.</u>			(* /7)
b	添田 0 3		川郡添田町				更地	()))	那	北5 m町i 西7 m 角地				(都) (80,200)
c	- 1020 福智 0 3	_	川郡福智町				建付地	(不整)	图形	南西5 mm 南東4 m	丁道			準都計 (80,200)
	- 1110	03										二方路				
d	福智 0 3		川郡福智町				建付地	(不整)	逐形	南東5.8 南西5.5 二方路				準都計 (80,200)
e	- 1110 福智 0 3	_	川郡福智町	•			更地	(不整)	整形	東4.9 mm 南2.5 m	丁道			準都計 (80,200)
	- 1050	04										準角地				
NO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		隹定標準価 (円/㎡)	i 個別比輔	削的要因(皎	か	査定価格 (円/㎡)
а	(,700	100 [100.0]	[99.5] 100	100	100 [101.0]		9,556	10	0 <u> </u>		9,56	街路		0.0	9,570
b	()	_100	[99.2]	100	100		3,330	_10			3,30	6 交通 接近	•	0.0	3,570
	9	,831	[100.0]	100	[/]	1		9,656	+	3.8]		9,30	3 環境		0.0	9,300
С	8	,350	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.9]		9,721	10 [9	0 <u> </u>		10,13			0.0	10,100
d	(, 358	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]		11,395	10	0 4.5]		9,95	── 行政 2 そのf		0.0	9,950
e	()	100	[100.0]	_100	_100		,	_10	0		· ·		<u>[100</u> .	-	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
						[80.2]		10,973				10,37		100		10,400
NU	の内容	1 月率 変動率	ソ標準16 	補正の内記	К					土地坞	《安区	の比較の	八記			
a	1		街路		交通・持		_ 環境 		0.0	街路			 交通・接近 		- ↓環均 - -	· -3.0
		-0.07	画地	+1.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	1		街路	0.0	交通・技	_{妾近} 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	± +3.0	環境	[€] +5.0
		-0.10	画地	+1.0		0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	ī +3.0	環境	き -3.0
		0.00	画地	 -14.1	├───	0.0	ーその	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	│ ▽交通・打	 g近 0.0	- 環境		0.0	街路		-3.0	 交通・接近	ī 0.0	環境	^竟 +18.0
		0.00	画地		 行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
e	正常	% / 月	街路		 交通・持		 環境			街路		- 1	 交通・接近			************************************
		0.00	 画地		¦行政		 ¦その		-	 行政			 その他	0.0	. i	
_	 	L 🗁 🕳 -			1		1					'	 〔比準価格			9,900 円 / ㎡

(2)積	算価格算	定内	訳													
(2)-1	原促	法が	適用でき	ない	場合その理由	農家	家集落地域	内の宅均	也で、土地の	 の再記	調達原価の	 D把握な	どが困難	惟なため	適用で	できなかった。 できなかった。
(2)-2	2 造成	战宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な場合	の価格									
造原	成事例番	号			-		所在及	及び地番								
素均	也の取得		事情補	証	時点修正	素地 の価	の補修正征 格 (円 / ㎡)		成工事費	n³)	標準化	公補正	時点個	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		,	<u>100</u>]	<u>[]</u>						<u>100</u>]				
付持	付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 に後の価格 験した価格 較 に較 (円/㎡)															
	(円/	m²)					(円/m²)		(円/n	n¹)	*^		LOTA			(円/㎡)
			100 []	100				(%)	100 []	1(
熟月	成度修正		[]	/ 100			積算	価格			P	9 / m²			
内訳																
素り	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補	前正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比	較 ——		街路	3	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(後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
								90
	火血 IЩ1日		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			する旧来からの住宅地域 ることができなかった。	ずであり、アパートな	どの収益物件は	見られ	<i>,</i> ず、

(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 3 年 7 月 27 日提出 大任(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所
大任(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人 印

鑑定評価額2,750,000 円1 ㎡当たりの価格11,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2) 安地钿木口	△ 和 2年 7日 2日	(こ)価格の紙幣	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3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					

	塩た肝臓吸り入れ												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡大作	——— 壬町大字今	·任原字道t	 ヹン351	9番49外			地積 (m²)	(250	法令上の	 規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道路(供給 処理施 設状況		- な交通施設 の状況	₹ と の	準都計 (70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		莫一般住宅力 2地域		西4.5 m 町道		水道	勾金1.8	3 km		(その他)	
(2)	範囲	東 200 m、西	30 m、	南 100	m、北	50 m 標	準的使用	月戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	約	17 m、 5	規模		250 ㎡和	度、	形状₹	長方形	
地域	地域的特性	特記 整然とし 団地 事項	た街区の郊	3外の住宅	街 4.	5 m 町道	交通施設		界 南東	方1.8 km	法令規制	準都計 ¦(70,200)	
	地域要因の将 来予測	地域に格別の3 より、地域内の											
	長有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	集地 内要	,1			
(, ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較法			11	,000 円/	m						
0.	旭州	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
(a) 1	-18 O #+ 14	開発法同一需給圏は、		による価格		/ 円/		ゥ ビがな	+ it 714	ナ字地ポレ	田料石	hz 泰西字	Ф ПФ1+
(б)П	5場の特性	大任町の居住者 近隣地域は、中 は弱含みで推移	T及びそのt I小規模の⁻	世帯分離者、 一般住宅が§	、同町に地 整然と建ち	2縁性を有す 3並ぶ住宅団	る者なる地で、利	ビが中心 利便性か	で、域が	小からの流 るため、地	入はに 域内の	まとんど見ら D住宅地に対	れない。 する需要
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	近隣地域は、中る。地域内にアった。以上から 要因の推移など	'パートなる 本件におい	どの収益物(ハては、市 ⁵	牛は見られ 場の実態を	ιず、賃貸市 ⋮反映した規	場が成立 範性の高	なしてい 高い比準	\ないた∂ 価格を	か、収益価 標準に、不	格は求 動産の	えめることが O需給動向並	できなか びに地域
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	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	[]			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	指定基準地番田川(県)	号 - 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の比差	/ m \	標内準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 交 要 環境	+3.0 +6.0 +20.0
基の	前年指定基準	地の価格	[99.3]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因 行政	0.0
準検 地討	14	,500 円/㎡	100	[100.0]	[131.0]	100	1	1,000	正 .	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。	11,1	00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	フチャヤ-						る宅地需要の 客基調が続い	
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地	· ^[点] 形 状 成 況	形 状 / 地域								
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	-0.9 % 半年	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)要因		の個別性	に影響	を及ぼす	要因の変化	は特に	こ見られない	.
או הא	夕 製 学 牛 甲	-0.9 % +-	FI□	70 07									

3 試算価格算定内訳 大任(県) - 2 宅地-2

NO	取引事	,		 也番並びに	「住居表	示 取引時	類	地積			地	接面道题	路の ‡	要交通旅	H	法令上の規
10	例番号		,等 ,等	SH TO IC	正冶化	点点	類型	761R	(m²)	の形		状況		の状況		制等
a	香春030		郡香春町				更地	(ほぼ 形	台 :	北東5 mm	J道			≝都計 70,200)
b	- 10701 糸田030		郡糸田町	-			建付			ほぼ	£E i	西4 m町道	á		淮	 基都計
	· 10403						地	(方形	:	114 m 非角地				80,200)
c	福智 0 3 0	_	郡福智町	-			更地	(ほぼ 方形		南東7 ㎜	T道			≛都計 70,200)
	- 11102															
d	福智 0 3 0		郡福智町				建付 地	(長方)	形 :	北東5 ㎜	「道 			≛都計 70,200)
	- 10102 福智 0 3 C		郡福智町	-			建付			ほぼ	f長 i		 「道		進	 基都計
	- 11105						地	(方形						70,200)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付流価の補証			└──── 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要比較		定標準価円/㎡)	個別的比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.5]	100	100		40.004				40.00	街路	0.	.0	40.000
b	12,3	353 \	100.0]	100	100	100.0		12,291	100	-		10,93	交通・ 接近	0.	.0	10,900
_	14,	197	[100.0]	100	[100.0			13,618	[117			11,610		0.	.0 _	11,600
C	11,	501	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		11,591	100 [102			11,364	画地	0.	.0	11,400
d	())	100.03	[100.0]	100	100.03		11,551	100			11,30	行政	0.	.0	11,400
	10,	547	[100.0]	100	[100.0			10,547	[104			10,054	4 その他	0.	\vdash	10,100
e	(12.) 107	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		12,107				11.087	7	[100.0	וו	11,100
NO		月率	ウ標準化	ューロー			I	, -				ン比較の内				,
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	+6.0	環境	+5.0
	-(0.06	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・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	+3.0	環境	+15.0
	-(0.15	画地	+3.0	¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c			街路		交通・		環境			街路			交通・接近		環境	0.0
		0.00	画地		¦行政		その			 行政		<u>`</u> .	 その他	0.0		
d			街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	2 (
		0.00			 行政		2 の			 行政		Ĺ	へ <u>た</u> 」なた その他	L		-2.0
					1		1		0.0					0.0	TIM 1 #	
_	正告 い	/ 🗀	247.02		177.2E	T Y · IT	1=+=-									
e		/月 0.00	街路 画地		交通・ 行政		環境 その			街路 行政		+3.0 ² 0.0	交通・接近 	+6.0	坂境 	0.0

(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法か	「適用できた	はいは	場合その理由	適切]な造成事	例の入	手が困難な	ょた	め適用できなか	った。			
(2)-2 造成宅地	内等に存し)原(西法の適用が可(能な場合の	の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
素地の取得価格	事情補	正	時点修正	素地の価格	カ補修正後 A	造	成工事費		標準化補正	時点個	修正	造修	成工事費の補 に後の価格
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/n	า์)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 :した価格	<u> </u>	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)					の価格 (円/㎡)	际	(円/n	า๋)	₹X	104%			(円/㎡)
	100 []	[] 100				(%)	<u>100</u> []				
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F] / m²			
内訳					·								
素 事情の 月率 地 内容	変動率	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		街路	1	交通	・接近		環境		行政		7	の他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
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		7建住宅が建ち並ぶ住9 1することができなか・	宅地域であり、アパー った。	トなどの収益物件は見	られず、賃貸市場が刑	が成さ

(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 3 年 7 月 27 日提出 大任(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所	
大任(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人	ED

鑑定評価額 5,360,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7.	月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	ATD 0.77		/ F) / T + 2 O 1 = 4 =	工类体+4	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3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	Eの埋田の	要百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川	郡大任町	大字今	任原字屋鶇	数103	2番1				地 (mi	積 (646	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との		清十 200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			宅と中規模 在する住宅		南7.5 町道、 東側道			水道	勾金	3.8 km		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 100 m	、西	200 m、	南 300	m、北	100 m	標準	準的使	用一戸建	住宅	也				
近隣	標準的画地の形容	大等	間口 約	22	m、 奥行	 約	27 m	i、	見模	'	600 r	n ² 程度、	形状	長方邢	%	
地域	地域的特性	特記 緩やから	かな傾斜の住宅地		ある旧来	街 7.	5 m	町道	交通施設		沢南	方3.8 km	法令規制	i` i	3計 ,200)	
	地域要因の将 来予測	地域に格別より、地域														などに
. , .	長有効使用の判定	戸建住宅 ^は	_						`	対象基準 の個別的 因	隼地 内要	角地				0.0
` '	監定評価の手法)適用	取引事例と		比準価格			8,300		_							
U.) 旭 円	収益還元法	-	収益価格			/	円/r	_							
		原価法 開発法		積算価格	≦ ニよる価格		/	円/r 円/r	_							
(6)市	万場の特性	同一需給圏 大任町の周 近隣地域は 弱含みで推		ね田川市 びその世 林地が広	の郊外や 帯分離者、	田川郡内 、地域に 、中小規模	こあっ 也縁性を 模の一般	て、一 を有す 設住宅	— │ 般住宅 る者な などが	どが大半 建ち並る	≚で、: ヾ住宅	域外から 地域で、:	の流入はは地域内の値	まとん主宅地	ど見られ に対する	ない。
i h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域に 取引が支配 は求めるこ 価格を標準	的であっ とがで	る。地域 きなかっ	内にはア た。した	パートなん がって本作	どの収i 生におい	益物件 ハては、	は見ら 、市場:	れず、倶 参加者の	貸市 属性	場が成立 の観点か	していない	にと	から、収	益価格
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			Ā			因.	行政 その他	
 (9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	_ .	時点修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	票 街路	0.0	地域要	街路 交通 環境	+4.0 +3.0 -5.0
基の 準検 地討	制牛指疋基準	地の価格 ,500 円/r	1-	99.4]	100	100	[100			8,300	Ā		0.0	因.	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が は が は の ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	通地点(代表	8,400		価 変 格 動 形 状		■	「動産「	市況は弱	弱含みで	推移し	ており、	進展による 地価は下落	喜基 調	が続いて	いる。
基準 準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	形 祝 況 要 因	要因	□ □ □ □ □ □	と地に対	付する評	需要は低	迷して	おり、地	対の衰退の衰退の変化は特別	頃向が	続いてい	
前か		-1.2 %	半年間] (¤ % の	要 图	3 /									

NO.	取引事 例番号	ı	所在及び地 」等	世番並びに	「住居表別	取引時点	類型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道状況	[路の	主要設の	交通 状況	施	法令上の規 制等
a	川崎03		川郡川崎町				更地	(,	長7	5形	北西11.6 r 北東4 m	n町道				(都) (70,200)
<u></u>	- 1070	_	111 2 72 2 com				= 11			 	-π/		*				
b	添田 0 3		川郡添田町				更地	(Ž) 正 <i>)</i>	5形	北5 m町; 西7 m 角地					(都) (80,200)
	- 1020 福智 0 3	_	川郡福智町				建付			7. 4	整形	南西5 mE	叮饸				準都計
C	価値 U 3	С	川和伸笛叫				地	(,)	全丌乡	南東4 m					(80,200)
_	- 1110	_								ļ							N= 1=1
d	福智 0 3	C 田/	川郡福智町				建付 地	(;	不 ^整)	整形	南東5.8 南西5.5 二方路					準都計 (80,200)
	- 1110	_															
e	福智 0 3	C 田/	川郡福智町				更地	(;	不整 	整形	東4.9 mi 南2.5 m 準角地	可道				準都計 (80,200)
	- 1050																
10	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域	或要 北較 		住定標準値 (円/㎡)		固別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(700	100	[99.5]	100	100		0.550	100			0.44	街路		C	0.0	0.44
b	<i>9</i> ,	,700	100.0]	100	100	100		9,556	100			8,11	<u>2</u> 交i 接i		C	0.0	8,110
~	9,	831	[100.0]	100	[/]			9,656	[118			8,16			C	0.0	8,170
c	()	100	[100.0]	100	100		0.704	100			0.50	、 画 [‡]	也	C	0.0	0.50
d	8,	350	100.0]	100	100.0]	100		9,721	100			8,52	20 行I	女	C	0.0	8,52
_	10,	358	[100.0]	100.0	[100.0]			11,395	[132			8,59	94 ~ 6	D他	C	0.0	8,590
e	()	100	[100.0]	100	100		40.070	100			0.40		1	100.	0 _]	0.40
VO		 ſ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[80.2]		10,973				8,42 の比較の			100		8,420
_	正常 9	4 / FI	街路		」 ,六泽,#	±:F	· I==+辛			街路			六温,拉	±1F		I≅+2	<u> </u>
a		∘ / ⁄∃ ·0.07			交通・排		L					i	交通・持				+10.(
			画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政			その他		0.0		
b			街路		交通・持		· 環境 		0.0	街路 		-2.0	交通・指	-	4.0	· 環境 - ∟	+16.(
	-	0.10	画地	+1.0	¦行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
С	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-3.0	環境	+13.0
		0.00	画地	 -14.1	└	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・排		 環境		0.0	街路		-1.0	交通・指	接近 +	-3.0	環境	+30.0
		0.00	画地	 -9.1	` ¦行政		` ¦その			 行政		i	その他		0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・排	·····································	 環境		0.0	街路		-2.0	交通・指	接近 +	-9.0	環境	± +22.0
		0.00	画地		` ¦行政 '		` ¦その		0.0	 行政		i	その他		0.0	L	
_	└────┴ 比準価格決	<u> </u>			1		1					- 1		格:			8,300 円 / ㎡

										, (III	(214)		
(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	農家	集落地域内の	の宅地	で、土地の	の再記	調達原価	の把握な	よどが困難	なため	適用で	ごきなかった。
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可	能な場合の	の価格									
造成事例番号		-		所在及び	地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準何	化補正	時点値	多正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>10</u>	0]		1		
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比	個別的	的要因の) A	調達原価
(円/㎡)			止後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>10</u>	<u>0</u>]]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			P	-			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	坚変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	街路	各	交通	・接近		環境			行政		4	その他	l

(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	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)						
法						()	()						
			m /	□ /² \				90						
	NIII III II		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			する旧来からの住宅地域 ることができなかった。	求であり、アパートな	どの収益物件は	 見られ	ぱ、						

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
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 3 年 7 月 27 日提出 大任(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所	
大任(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人	ED

鑑定評価額 5,070,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2) 安地超木口	<u> </u>	/ Γ) /亜 均 の チ毛米百	工学体技	`路 [´] 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3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					

	塩ル計 川 預 切 沃ル	-07-EH 07	X A													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川	郡大任町	丁大字 大	:行事字大均	₹400 S	5番3夕	,			地和 (m²)	-	507	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 近の状況	设との	準都 (70,		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			見模の一般は ぶ県道沿いの	15	 北西7 県道	m		 水道	豊前川	崎3.1 km		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 50 n	n、西	150 m、	南 501	m、北	150 m	標準	的使用	戸建	住宅地	!				
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	25	m、 奥行	ī 約	20 m	規模	模		500 m²	程度、	形状	長方形	1	
地域	地域的特性	特記 農地 一般 事項			家住宅や 住宅地域	街 7 m 路 :	· 県道		交通 施設	3.1 k		北東方	法令 規制	i ` '	清 † 200)	
	地域要因の将 来予測				見られず、需要は低過											などに
(3) 揖	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	戸建住宅:	地						'	対象基準 の個別的 因	準地 的要	:11				
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例と		比準価格		10	0,000	円 / ㎡	`	<u> </u>						
	~~	収益還元法 原価法		収益価額				円 / m²	+							
		開発法			^哈 による価格		/	円/㎡ 円/㎡	_							
(6)市	万場の特性	同一需給限 大任町の原 に農家住3	居住者や∙ Eなどが.	その世 見られる	市の郊外やF 帯分離者、「 る住宅地域で る土地の取る	司町に地線 で、地域[縁性を有 内の住宅	、一般 する者 3地に対	→ 住宅な などが する過	が中心で 選好性は	₹、域外 は相当化	·からの流 <i>)</i> {く、需要は	(は少な	はい。 こして	農地が広	がる中
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	が中心です	ある。地: った。し	域には7 たがって	る中に農家(アパートなる て本件では、 素し、さらし	どの収益な 居住の	勿件は見 央適性を	られず 選択指	、賃貸標とす	資市場か する市場	が成立し 場参加者	ていないた の行動を ^表	こめ収記 き慮して	金価格と、比	を求める 準価格を	ことが
(8) 公規 示準	格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		因の	の規準		標 内 非 訳 化			地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/ェ	n ² []	100	100	[100]			補正				行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番川崎(県)			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の比当		内 準 化		0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+1.0 +4.0 -19.0
基の 準検 地討		地の価格 ,500 円/ı	. I—	99.4]	100 [100.0]	100 [85.1]	[100	<u> </u>		9,930	補正		0.0 0.0 0.0	因 	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		10,100		価 変 格 動	要 医						過疎化の進序 ており、地位				
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等。	と同一地	形状成況							どが見られる 地域の衰退(宅地に
地格 の等 前か	公示価格	-1.0 %	T	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	有 不	動産の何	個別性	に影響	を及ぼっ	す要因の変化	化は特に	こ見ら	れない。	
٠,,,,		/	1 114			I .										

(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	川崎03	C 田/	郡川崎町				更地	(長7	5形	北西11.6 m	m町道			(都) (70,200)
	- 1070)1										角地				
b	添田03	C 田/	川郡添田町				更地	(正7	形	北5 m町 西7 m	道			(都) (80,200)
	- 1020)2										角地				
С	福智 0 3	C 田J	川郡福智町				建付地	(不整)	隆形	南西5 mE 南東4 m	町道			準都計 (80,200)
	- 1110)3										二方路				
d	福智 0 3	C 田/	川郡福智町				建付地	(不整)	隆形	南東5.8 南西5.5				準都計 (80,200)
	- 1110	9										二方路				
е	福智 0 3	C 田J	川郡福智町				更地	(不整 	隆形	東4.9 ml 南2.5 m	町道			準都計 (80,200)
	- 1050)4										準角地				
NO	取引仰(円)	插格 ′ m)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正		推 (定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		推定標準値 (円/㎡)		別的要因の 較)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.5]	100	100			_100				街路	C	0.0	
b	(,700)	100.0]	100	100	100		9,556	100	6.4] 0		9,91	13 交通 接近	- (0.0	9,910
	9	,831	[100.0]	100	[/]			9,656		9.9]		9,66			0.0	9,670
С	(8	, 350	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.9]		9,721	100	0 5.8]		10,14	画地		0.0	10,100
d)	100	[100.0]	100	100		0,721	_100			10,1-	·· 行政		0.0	10,100
		, 358	[100.0]	100	[100.0]			11,395		4.3]		9,96	69 そ の		0.0	9,970
е	1,	,800	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	<u>100</u> [80.2]		10,973	100 [103			10,59	92	[100 . 100	<u>0</u> _1	10,600
NO		1月率	ウ標準化	補正の内記		'				工地均		の比較の				
					1		1								Ι .	
а		% / 月 -0.07	街路		L	_{妾近} 0.0		. – – – – –		街路 		i		近 +4.0 	└ 環境 └	-10.0
		-0.07	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・持		環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +4.0	環境	-2.0
		-0.10	画地	+1.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +4.0	環境	-6.0
		0.00	画地	-14.1	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常 9	%/月	街路		 交通・扌		環境		0.0	街路		- '		近 +4.0	環境	+11.0
		0.00	画地	 -9.1	└ ¦行政	0.0	\ て の	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
е	正常 9	%/月	街路		<u>├</u> ☆通・持		環境			街路		'		近 +9.0	環境	-3.0
		0.00	画地	-19.8	└ ¦行政		\ て の		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
オ	 比準価格決	定の現	理由				1						〔比準価村	 各:	1	0,000 円/㎡)

(2)₹	責算価格算	章定内	訳													
(2)-	.1 原信	画法が	適用でき	ないは	場合その理由	農家	集落地域内	の宅地	で、土地の	の再	調達原価	の把握な	よどが困難	惟なため	適用で	できなかった。
(2)-	2 造历	戊宅地	内等に存	し原信	画法の適用が可	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	事情補	正	時点修正	素地の価格	の補修正後 格	造	成工事費		標準	化補正	時点	修正	追	造成工事費の補 多正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/n	n')						(円/㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>10</u>]	<u>[</u>]		
付	帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯፤	費用の補修	有	効宅地化率	をで	地域:	要因の比	比 個別的	的要因0	D 再	再調達原価
	(円/㎡)			上後(の価格 (円/㎡)	际	:した価格 (円 / n	n³)	野父		比較			(円/㎡)		
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>	00		
熟	成度修正		[]	/ 100			積算化	西格			ſ	円 / m²		·	
内訳	ł															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月落	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		街路	;	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			
<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			主宅が見られる旧来から 適用することができた		貸家に対する需要は	まとん

(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	開到	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	印	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 3 年 7 月 27 日提出 大任(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所	
大任(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人	印

鑑定評価額 8,720,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 10日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 3 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悪旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川郡大任	町大字大行	事字西 .	ノ切312	26番1			地和 (m²)	- 1	727	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用の3況	現 周辺の 況	土地の	利用の状	接面道	路の状	说 供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 でが決	ひとの	準都計 (70,200)	
	台形 2:1	店舗 S 1	県道沿い 動車関連/ る路線商	店舗等だ		北東7 m 県道、 三方路		水道	田川伊田5.2 km			(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、南	50	m、北	400 m	標準的	的使用 低層	低層店舗地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 30 m、	奥行	5 約	20 m、						長方形	
地域	地域的特性	特記 低層店舗な られる繁華 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	P公共施設なと MY MY MY MY MY MY MY MY MY MY		街 7 m 路	県道		交通 田川(5.2 施設		南東方	法令 規制	準都計 (70,200)	
-	地域要因の将 来予測	地域に格別の変内の商業地に対									· 图图人[コの減少により地域	
	最有効使用の判定	低層店舗地	11.24 (17.45				, 2	(4)対象基 の個別 因	準地 三的要 台	方路 計形		0.0 0.0	
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法収益還元法	比準価格 収益価格		12	•	/ m²						
	~	原価法	4X 金 油 格 積算価格		/ 円/㎡								
		開発法	開発法によ	る価格	<u> </u>		/ m²						
(6) ř	市場の特性	の中心は、大任	町の居住者や 圏内において	地縁的 は、購	な選好性を 買層の人[を有する個 コ減少や高	人事第 齢化の	≹者などが┞ D進展が続い	P心で、 Nており	域外からの 、地域内の)新規σ)商業地	域と判定する。需要者 ○店舗進出はほとんど 心に対する需要は低迷 ↓状況である。	
) 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	な面もあり、収	益価格を求め ずれも店舗構	ること	ができな <i>た</i> 華性などが	かった。比 が類似し、	,準価格 価格3	Bは、取引導 ■連性が強く	■例が少 〈規範性	なく、隣接 の高い価格	市町に そと思料	質料水準の把握が困難にわたり広域的に収集 いまでは、以上から本件におり決定した。	
(8) 公規 示準	格	標準地		漂準化 補正	地域要 因の比 較		D a	対象基準地 D規準価格 (円/㎡)	標 内 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	[] <u>1</u> 100	00	100	-	<u>l</u>		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 核	漂準化 補正	地域要 因の比 較		D O	対象基準地 D比準価格 (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		地の価格 円/㎡	100 [00	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 年標準価格等	らの 検 前年標準地の検討 である場準 代表標準 標準地の 標準地の 標準地の 標準地の 標準 である場でを である場でを である場合で である場合で である場合で である場合で である場合で である場合で である場合で である場合で である場合で である場合で である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 である	12,20 通地点(代表標準地		価格形成要因	一般的要吃物。	[] 不動 花 地域 門 需要	産市況 の衰退 は弱含	は弱含みで 傾向による みで、地価	推移し ⁻ 商圏人[は依然。	ており、地値 口の減少から として下落基	画は下落 ら、地域 基調で推	3宅地需要の減退から 客基調が続いている。 或内の商業地に対する 能移している。 二見られない。	
前か		-1.6 % 半年		<u></u> の	要医] J							

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)	0	画地 形状	接面道路 状況		要交通施 の状況		法令上の規 制等
а	添田 0 3 0	田)	郡添田町				建付 地	(ほ ₎ 方:	ぼ長 形	南西10 ㎜	[道		(〔者【3) 70,200) 砂災警特別区域
	- 11397	_					-				,					. *# \ 4 \ C
b	田川030		川市				更地	() 形	ぼ整	南5 m市道 西4 m 角地			((都)1住居 70,200) 居住誘導区域
С	香春030	+	郡香春町				更地	(ほ _{)方:}	 ぼ長 形	北西14 mm 北東6 m	道			≛都計 70,200)
_	- 10706	_														
d	糸田 0 3 (- 10401		川郡糸田町				更地	() 不	整形	西6.5 m県	道			≛都計 70,200)
e	- 10401	+	郡福智町				建付			Œ	 ぼ長	南西7.8 m			進	 基都計
	- 11108						地	(分	形	南東1.7 m				80,200)
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			定価格 円/㎡)	地: 因の	 域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	((100	[96.0]	100	100		40.000	10			44 000	街路	0.0	0	44 400
b	11,:	514	100.0]	100	100.0	100		12,282	100	8.1] 0		11,362	」交通・ 接近	0.0	0 -	11,400
	16,	473	[100.0]	100.0		[86.7]		19,000		8.9]		13,679	環境	0.0	0 _	13,700
С	(450	100 [100.0]	[99.5] 100	100	100 [103.0]		45 000	10	0 <u> </u>		44 400	画地	0.0	0	44 500
d	16,	459	100.01	[98.4]	100	100		15,900	10			11,488	行政	0.0	0	11,500
	14,	287	[100.0]	100	[/]	[95.0]		14,798	[130	0.8]		11,313	その他	0.0	0	11,300
e	18	152	100	[100.0]	100	100		17 072	10			12,268		[100.0]]	12,300
NO		月率		補正の内訓] [101.0]		17,972				の比較の内		100		12,500
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		+2 0 文	通・接近	+6.0	環境	0.0
	-	0.33	 画地		L	-10.0	Ĺ			 行政		 -\	 の他	0.0		
h	正常 %	/月	街路		1	·····································	1		0.0	街路				+9.0	選貸	
		0.00			Ĺ		L			一 一 行政		i _				+30.0
_	正常 %				行政 		 		0.0				の他		温持	
L		0.05	街路 - <u>-</u>		<u>.</u>	接近 0.0 	. L			街路				+12.0	农児 	+20.0
			凹地		¦行政 -		¦その 		0.0	行政 ——		0.0		0.0		
d			街路		交通・		□ 環境 □		0.0	街路				+9.0	環境 	+20.0
	-	0.15	画地	-5.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0 ا	の他	0.0		
e	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	· 30.0	環境		0.0	街路		+1.0 交	通・接近	+16.0	環境	+25.0
		0.00	 画地		└		¦その	 他	0.0	一二一		ح ٰ۔۔۔۔۔	 の他	0.0		

													(/		
(2)積算価格算	拿定内語	沢													
(2)-1 原何	⊞法がi	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地内σ	つ宅地で	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	手調 〕	達原価の	把握なと	が困難な	こため適	用でき	きなかった。
(2)-2 造成	戈宅地 [内等に存	し原何	西法の適用が同	可能な場合	の価格									
造成事例番	号			-		所在及	び地番								
素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	า๋)	標準化	七補正	時点何	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0	1(1		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 ∶した価格	≅で	地域 較	要因の比	, 個別的 比較	的要因σ) A	調達原価
(円/	(円/m²)				(円/㎡)	"	(円/㎡)							(円/㎡)	
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	0				
熟成度修正		[]	/ 100			積算值	価格			P	9 / m²			
内訳															
素 事情の 内容	月率级	变動率	成	標準化補正			月習	率変動率	付帯	標準化補	甫正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比	較		街路	3	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	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)])	(r-g)
法						()		()
			_					90
	4.8.五.1四代日		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			所などが見られる路線商 市場が形成されていない			中心	って、

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