令和 5年 7月 25日提出 古賀(県) - 1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 堤不動産鑑定事務所 |
|-----------|-----|--------|-----|------------|
| 古賀(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 堤 弘 |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 10日 | (6) | [令和 5年1月] | 円 / m² |
|------------|--------------|--------------|--------------|------|-----------|--------|
| (2)安地超太口 | <u> </u> | / 5 / 無物の経費 | 工学体技 | WAY. | 路線価又は倍率 | 1.4 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 6月 22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 | この理由の要旨 | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|--|-----------------|------------------------|---|---------------|------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|-----------|--|-----------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | びに 古賀市千原 「千鳥 2 - | | 863番6 | 5 4 | | | | 地積 (㎡) | · | 185) | ìź | 令上の規 | 見制等 |
| 地 | 形状 | 敷地の利用の況 | 現 周辺 況 | 辺の土地の利 | 利用の状 | 接面道路 | の状況 | 供給 処理施 設状況 | 接近 | な交通施 の状況 | 設との | 1년 (60 | E居 ,200) | |
| | 長方形 1:1.2 | 住宅 W 2 | | 要します。 関一般住宅か 日地域 | ぎい既 | 北西3.9 m 市道 | | 水道、 下水 | 千鳥90 | 00 m | | (₹ | : の他) | |
| | | | | | | | | | | | | (60 | ,160) | |
| (2) | 範囲 | 東 80 m、西 | 150 m、 | 南 801 | m、北 | 50 m 標 | 準的使用 | 甲 戸建 | 住宅地 | | | | | |
| 近隣 | 標準的画地の形料 | 1 | 約 12.5 | | ī 約 | • • • | 規模 | | 200 m³₹ | 程度、 | 形状 | 長方: | 形 | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記 特記すべ | き事項なし | , | | [3 . 9 m市道 | | | 界 南方 | 7900 m | 法令 | (60 | 主居 ,160) | |
| | | 事項 | | | 路 | | 施設 | ŧ | | | 規制 | 1 | | |
| | 地域要因の将 来予測 | 中規模一般住宅維持で推移する | | | 官地域で、 | 格別の変動 | 動要因か | 「認めら | れない | ことから | 、当該均 | 也域 | は今後と | :も現状 |
| (3)聶 | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) | 対象基準 の個別的 因 | | l I | | | | |
| ` ' | 監定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準価 | 格 | 69 | 9,200 円/ | | | | | | | | |
| U. | D適用 | 収益還元法 | 収益価 | 格 | | / 円/ | | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算価 | | | / 円/ | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | による価格 | | / 円/ | | + 2 A | = ± 0 | | hn → | - 0.43 | = | Z#1-1- 7 |
| (6)日 | 市場の特性 | 同一需給圏は、 給与所得者層で 模によっても異 0万円程度であ | ある。当i なるが、「 | 该地域は最 | 寄駅から行 | 走歩圏内にあ | ること | 等から宅 | 地需要 | は堅調で、 | ・地価に | 比上昇 | 傾向にる | ある。規 |
| \ | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | 近隣地域は、自 できなかった。 な価格で規範性 鑑定評価額を決 | 比準価格I が高い。「 | は、同一需約 | 給圏内の類 | 類似地域に所 | 在する] | 取引事例 | から求 | めたもの | で、市場 | 計性を | を反映した かんしょう こうしゅう こうしゅう しょうしょ しょうしん しゅうしょ しんしゅう しょう しゅうしん しょう しょう しゅうしょ しゅうしょう しゅうしょう しゅうしょう しゅうしょう しゅうしょう しゅうしょう しゅうしょう しゅうしょう しょうしょう しゅうしょう しょうしょう しょう | と実証的 |
| (8) 公規 示準 | 代表標準地 価 標準地番号 格 | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因のb 較 | | の規 | | 標内 準訳 化 | 街路 交通 環境 | | 地域要 | 街路 交通 環境 | |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円/m² | [] | 100 | 100 | [] | | | 補正 | 画地 行政 その他 | | 因 | 行政 その他 | |
| を (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 | 更 個別的 | の比 | | 標 内 準 訳 化 | 街路 交通 環境 | 0.0 0.0 0.0 | 地域要 | 街路 交通 環境 | +3.0 -1.0 +14.5 |
| 基の 準検 地討 | 則牛指疋基準 | 地の価格 ,500 円/㎡ | [112.9] | 100 [103.0] | 100 | [100.0] | (| 69,000 | 補正 | 画地 行政 その他 | +3.0 | 因 | 行政 その他 | 0.0 |
| (10) 対標基準 | - 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 | | 00 円/㎡ 第と同一地 | 価変格動形状 | 一般的 要 医 | 取引件 周辺部 | でも上昇 | 昇傾向が | 続いてい | 可である。 | | | | |
| 準価 地格 の前 か | 標準地番号 | 標準地 +12.5 % 半年 | - 円/㎡ F間 | 成 況 要 因 の | 要 因 B B B B B B B B B | 固入 個別的 | 要因に変 | 変動はなり | , I _o | | | | | |

| VO | 取引 例番 | F | 所在及び地 」等 | 番並びに | 「住居表示 | 取引時 点 | 類 型 | 地積 | (m²) | o i | 画地 形状 | 接面道状況 | 路の | 主 設(| 要交通 の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|----|--------|-----------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|----------|---|----------|----------------|------------------|--------------------------|------------------|
| a | 古賀 5 0 | | 賀市 | | | | 建付 地 | (| | ほり 方が | ぎ正 形 | 南5 m市 | 道 | | | (| 1 住居 60,200) |
| b | 古賀50 | 63 古 | 賀市 | | | | 更地 | (| | 長: | 方形 | 南西7.2 | m市道 | | | | 2 低専 (60,100) |
| | - 3 | 64 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 古賀50 | | 賀市 | | | | 更地 | (| |)) | 形 | 南4 m市 | 道 | | | | 1 低専 (40,60) |
| d | 古賀50 | | 賀市 | | | | 建付地 | (| | ほり 方形 | ま正 形 | 南東6 m 北西6.1 | | | | | 集都計 (60,200) |
| e | - 11 | 77 | | | | | | (| |) | | | | | | | |
| NO | 取引(円 | 価格 / m²) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円 / ㎡) | 地切の | 域要 比較 | | 住定標準(i (円/㎡) | | 個別的 比較 | 勺要因 <i>0</i> | D | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (67 |) 7,247 | 100 [100.0] | [106.7] 100 | 100 [100.0] | <u>100</u> [100.0] | | 71,753 | 100 | 0 1.0] | | 71,04 | | 透通・ | (| 0.0 | 71,000 |
| b | (|) | 100 | [108.7] 100 | 100 | _100 | | | _100 | | | | 持 | 近 | | 0.0 | <u> </u> |
| c | (| 2,566 | [100.0] 100 | [104.0] | 100 | _100 | | 68,009 | _100 | 0 | | 67,40 | ~~ | 環境 回地 | | 0.0 _ 0.0 | 67,400 |
| d | (| 3,822 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | | 66,375 | | 3.0] 0 | | 67,73 | 30 1= | 政 | (| 0.0 | 67,700 |
| e | (| 5,486 | [100.0] | 100 | [90.0] | _100 | | 66,389 | [9 ⁴ | 4.2] 0 | | 70,47 | 77 | 一の他 | [100 . | 0.0 <u>0</u>] | 70,500 |
| VO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | り標準化 | 100 補正の内記 | | [] | | | L | | | の比較の | 内訳 | | 100 | | |
| a | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +2.0 | 交通・ | 接近 | -1.0 | _ 環境 | 0.0 |
| | | +0.67 | 画地 | 0.0 | └ ¦行政 | 0.0 | その | - – – – – – 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | . – – – - Į | 0.0 | L | |
| b | 正常 | | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +4.0 | 交通・ | 接近 | -3.0 | 環境 | 0.0 |
| | | +0.67 | 画地 | 0.0 | ¦行政 ! | | その | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | } | 0.0 | | |
| c | 正常 | | 街路 | | 交通・接 | | · 環境 - - | | 0.0 | 街路 | | +1.0 | | | -1.0 | 環境 | 0.0 |
| | | +0.67 | 曲地 | | ¦行政 - | | ¦その | | 0.0 | 行政 | | -2.0 | | | 0.0 | | |
| d | 正常 | %/月 +0.41 | 街路 | | _ 交通・接 | | · 環境 - | | | 街路 | | +3.0 | | | -8.5 | · 環境 | 0.0 |
| | | | 凹地 | | ¦行政 | | ¦その | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | | | 0.0 | | |
| e | | % / 月 | 街路 | | _ 交通・接 | 近 | 環境 | | | 街路 | | , | 交通・ | 接近 | | 環境 | |
| | | | 画地 | | 行政 | | その | 他 | | 行政 | | | その他 |] | | | _ . |

| | | | | | | | | | | | | | | | | ` ' | | |
|------|--|--------|------|----|--------|------|-------|---------------------|-----|-----|-------------|-----------|------|-----|-------|-----|-----|----------------------------|
| (2)利 | (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 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)- | 1 原信 | 西法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | E | 既成 | 市街地で | あり、 | 再詞 | 周達原促 | 画の | 把握が困 | 難であ | 5るため。 | | | |
| (2)- | 2 造反 | 戊宅地 | 内等に存 | し原 | 西法の適用が | 可能な場 | 易合(| の価格 | | | | | | | | | | |
| 造 | 成事例番 | 号 | | | - | | | 所在及 | び地社 | 番 | | | | | | | | |
| 素 | 地の取得 | | 事情補 | 証 | 時点修正 | | 価材 | D補修正後 各 (円/㎡) | 2 | | 工事費 (円/m | า๋) | 標準 | 化補正 | 時点何 | 修正 | 货 | き成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 付 | 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 正後の価格 除した価格 較 比較 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (円/ | m²) | | | | " | (円/㎡) | | | | (円/m | ı) | +x | | LO+X | | | (円/㎡) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 熟 | 成度修正 | , | [|] | / 100 | | | | 積算 | 草価村 | 3 | | | | 円/m² | | • | |
| 内訳 | | | | | | | | • | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 成 | 標準化補正 | | | | F | 率変 | 動率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| ** | | | | | | | | | | | | % / 月 | | | | | | |
| 地域 | 要因の比 | · 較 | | 街路 | 3 | 交 | 通 | ・接近 | | 環 | 境 ——— | | | 行政 | | | その他 | b b |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|----------|-----------------------------|------------|------------|-------------|----------------|-----------------|----|-------|--|--|--|--|--|--|
| (3) | -1 収益還元法(直接) | 法)の適用又は収益還 | 元法が適用できない | 場合の理由 | | | | | | | | | | |
| + | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間値 後の純収益 | 多正 | 還元利回り | | | | | | |
| 直 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | | 円) | (r-g) | | | | | | |
| 法 | | | | | | () | ı | () | | | | | | |
| | UD 24 /T-16 | | | | | | | % | | | | | | |
| | 収益価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | | | | | | | | |
| | 収益価格が試算 できなかった場 合その理由 | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | 近隣地域は、自己使 | 用建物を主体とした値 | 主宅地域で賃貸市場がオ | | | | | | | | | | |

| (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 5 年 7 月 25 日提出 古賀(県) - 2 宅地-1

| 基準 | 地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | つくしのくに鑑定株式会社 |
|---------|-----|-----|--------|-----|--------------|
| 古賀(県) - | 2 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 井手 江美 |

鑑定評価額 25,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 74,000 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 10日 | (6) | [令和 5年1月] | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|--------------|-----|-----------|-------|
| (2)実地調査日 | <u> </u> | (こ)価格の紙幣 | 工学体技 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.4 倍 |
| (2)美地調直口 | 令和 5年 6月 21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 計画 訳り 入人 | - 47 - X PH 47 | <u> </u> | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|--|----------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------|-----------|--------------|-----------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | | 市中央 3 ೬ 3 - 7 | | 72番38 | 8 | | | | | 地積 (㎡) | (| 347 | 法令上 | の規制等 |
| 地 | 形状 | 敷地の初況 | 利用の現 | 周辺 況 |]の土地の | 利用の状 | 接面道 | 路の状 | 状況 供 処理 設切 | | | な交通施設 の状況 | ひとの | 1 低専 (40,80) | |
| | 正方形 1:1 | 住宅 W 1 | | 中規模 ぶ住宅 | 一般住宅が 地域 | が建ち並 | 南西4.8 市道 | m | 水道下水 | | 古賀720 | m | | (その他 地区計画 | - |
| (2) | 範囲 | 東 30 r | n、西 | 70 m、 | 南 80 | m、北 | 70 m | 標準的 | ──────────────────────────────────── | 建住 | 宅地 | | | | |
| 近四 | 標準的画地の形料 | 大等 | 間口約 | 18 | m、 奥行 | | 18 m、 | 規模 | ŧ | 33 | 80 ㎡程 | 度、 | 形状工 | E方形 | |
| 隣 地 域 | 地域的特性 | 特記特部 | 己すべき事 | 頭はな | l 1. | 街 4. | 8 m市道 | | 交通 - 古 施設 - | 賀駅 | 北東万 | 5720 m | | 1 低専 (40,80) 地区計画 | 画等 |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | 部の住宅 ^は 該地域の ^は | | | | | | | | | D上昇が ⁱ | 著しくなっ |
| | 員有効使用の判定 | 戸建住宅 | | | | | | | (4)対象 の個 因 | 基準: | 地要なり | ١ | | | |
| | 監定評価の手法)適用 | 取引事例は | | 比準価権 | | 7 | , |] / m² | | | | | | | |
|) · | | 収益還元》 原価法 | | 収益価权 積算価を | - | | • |]/m′]/m² | | | | | | | |
| | | 開発法 | | | ^合 こよる価格 | , | |] / III] / m² | | | | | | | |
| (6)市 | 万場の特性 | ラリーマン が著しく。 | ン世帯やり 上昇してる | 也元地総 おり、終 | と 者等が中心 | 心である。 が大きく. | 。当該地域 上昇してい | 成及び原 Nる。≏ | 問辺では、 今後は、↓ | 周辺 地域系 | □市等の 経済や消 |)地価上昇 | 等の影 | /響を受け | 40代のサ 大、取引単価 多要がある。 |
| 育 | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | 快適性等る | を重視した 隼とし、る | た需要者 さらに紹 | の購買力を | を基礎と | して価格が | が形成さ | されている | 3。以 | 人上から | る、本件で | ゙゚は、ホ | 5場性を反 | たがって、 使した比準 1価格とのバ |
| 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 | | の (| 対象基準が の規準価値 (円/㎡ | 各一大 | | 街路 交通 環境 | | 地 域 交 要 環 | 通 |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円/ | m [1 |] | 100 | 100 | [100 | 1 | | | 補正 | 画地 行政 その他 | | 因 行 その | |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番 | | | 時点修正 | · | 地域 因の比 較 | 要 個別 比 要因 比較 | の (| 対象基準が の比準価値 (円/㎡ | 各一人 | 標準 | 街路 交通 環境 | 0.0 0.0 0.0 | 地 街 域 交 要 環 | 通 -2.0 |
| 基の 準検 地討 | 削牛指疋基準 | 地の価格 ,500 円/ | . - | 12.9] | 100 [103.0] | 100 | [100.0 | 1 | 73,90 | 00 | 補 正 - | 画地 行政 その他 | +3.0 0.0 0.0 | 因 行 その | |
| (10) 対年 象標 基準 準価 | の : 2 基準地が共 検 である場合の検討 | 通地点(代表 | 64,500 標準地等と | | 価 変 格 動 形 状 成 況 | /地 地 | 国 | 要は高 (市中心 | らく、地価 | iの上 | 昇が続 | ハている。 | | | では、 |
| 地格の等前か | 標準地番号 公示価格 | | 版 が 要 因 の の | ・ 個別的 個別的要因に変動はない。 ・ 要 因 | | | | | | | | | | | |

宅地-2

| (1) | 比準価格 | \$算定内 | 勺訳 | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------|------------------|----------------|----------------|--|----------------|-----------------|--------------------|-------|---------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| NO | 取引 | | 所在及び地 」等 | 世番並びに | 「住居表示 | 取引時点 | 類型 | 地積 | (m²) | 画地の形状 | 接面道状況 | | 主要交通が 没の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
| а | 古賀 5 k | 11 | 賀市 | | | | 更地 | (|) | ほぼ整 形 | 北5.2 mī | 市道 | | | ! 住居 60,200) |
| b | 古賀 5 ㎏ | | 賀市 | | | | 貸家建付地 | (|) | ほぼ台 形 | 南東6 mī 北東4 m 角地 | 市道 | | | 住居 70,200) |
| С | 古賀50 | | 賀市 | | | | 建付地 | (|) | ほぼ正方形 | 南5 m市i | 道 | | | 住居 60,200) |
| d | 古賀 5 ㎏ | 〈 古 | 賀市 | | | | 建付地 | (|) | ほぼ台 形 | 南東3.2 | m市道 | | | 2 住居 60 ,160) |
| е | 古賀50 | | 賀市 | | | | 更地 | (|) | 台形 | 南4 m市i | 道 | | | 低専 40,60) |
| NO | 取引 | 57 価格 / ㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円 / m²) | 地域因のは | | 推定標準個 ・ (円/㎡) | | 別的要因 <i>の</i> 交 |) | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (80 | 0,670 | 100 [100.0] | [108.0] 100 | 100 | 100 [100.0] | | 87,124 | | | 79,71 | 街路 1 _{交通} | | .0 | 79,700 |
| b | 77 | 7,533 | 100 [100.0] | [106.7] 100 | 100 [100.0] | | | 78,713 | | .1] | 74,18 | 接近 環境 | | .0 | 74,200 |
| C . | 67 | 7,247 | [100.0] | [106.7] 100 | <u>100</u> [100.0] | | | 71,753 | | .0] | 73,97 | 画地 '2 行政 | | .0 | 74,000 |
| d | 63 | 3,674 | [100.0] | 100 | 100 [100.0] | - | | 68,768 | | 7.8] | 70,31 | | 也 0 | .0 | 70,300 |
| е | | | 1 | | | 100 [100.0] | | 66,375 | | .2] | 71,99 | | [100 .0 |)] | 72,000 |
| NO | の内容 | | ☑ ウ標準化 ☑ | 補止の内記 | Υ, | | | | - | 工地域要 | 因の比較の「 | 习 訳 | | | |
| а | 正常 | % / F | 街路) | | · · 交通・接 | | | | | 封路 | i | 交通・接近 | i | 環境 | +4.0 |
| b | 正常 | | 画地 | | ╎行政 ├ ├ ┌交通・持 | | ¦その 環境 | | | 行政 封路 | | その他 交通・接近 | | 環境 | .0.0 |
| ~ | 11.13 | +0.67 | | | 行政 | | その | | | 行政 | Ĺ | へ <u>~</u> , , , ~ その他 | 0.0 | L | +2.0 |
| С | 正常 | | 街路 | 0.0 | ├ ├交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 封路 | - | 交通・接近 | ī -3.0 | 環境 | -2.0 |
| | | +0.67 | 凹地 | | ¦行政 - | | その | | 0.0 | 行政 | | その他 | 0.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.67 | 計 → | | _ 交通・接 | | _ 環境 - | | | 封路 | i | 交通・接近 | | 環境 | -2.0 |
| e | 正常 | | 画地 | | ╎行政 ├ ┌交通・招 | | では、できます。 | | 0.0 | 行政 封路 | 1 | その他 交通・接近 | | 環境 | 4.0 |
| _ | | +0.67 | | | | | その | | | 行政 | i | へ <u>し</u> 」。 その他 | 0.0 | L | -4.0 |
| オト | 比準価格 | 決定の | | | 1 | | 1 | | | | - 1 | | : | 74 | ,000 円 / ㎡) |

| | | | | | | | | | | п. | (> -) | | | 0-60 |
|----------------|----------------|-----|---------|-------|-----------------------|---------|-----------------------|------|----------------|-----------|-----------|-----|-----|---------------------|
| (2)積算価格算定 | 官内訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法 | まが適用でき <i></i> | ない | 場合その理由 | 既成 | 市街地のた | め | | | | | | | | |
| (2)-2 造成年 | 2地内等に存 | し原化 | 画法の適用が可 | 能な場合 | の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | | - | | 所在及び | 地番 | | | | | | | | |
| 素地の取得価 (円/㎡ | | ìŒ | 時点修正 | │ の価権 | の補修正後 各 (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/n | า๋) | 標準化補正 | 時点値 | 修正 | 造修 | 正後の | ■費の補 ○価格 円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | <u>100</u> [] | <u>[</u> | 1 | | | |
| 付帯費用 | 標準化 | 補正 | 時点修正 | 上 正後(| 豊用の補修 の価格 (円/㎡) | 有3 除 | 効宅地化率 した価格 (円/m | | 地域要因の比 較 | 個別的 比較 | 的要因の | 再 | 調達原 | 見(㎡) |
| | |] | 100 | | | | (| %) | <u>100</u> [] | <u>[</u> |] | | | |
| 熟成度修正 | [|] | / 100 | | | 積算個 | 插格 | | F |] / m² | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月地 内容 | 率変動率 | 成 | 標準化補正 | | | 月率 | 変動率 | 付帯 | 標準化補正 | | | | 月率3 | 变動率 |
| | % / 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 | その他 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|--|------------|------------|-------------|------------|-------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| (3) | -1 収益還元法(直接 | 法)の適用又は収益還 | 元法が適用できない | 場合の理由 | | | | | | | | | | | |
| <u>+</u> | 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回じ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 自己利用を中心とす | る1低専の戸建住宅は | 地域に存し、賃貸市場が | が未成熟のため適用せ | ġ *. | | | | | | | | | |

| (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 5 年 7 月 25 日提出 古賀(県) - 3 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | つくしのくに鑑定株式会社 |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 古賀(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 井手 江美 |

| 鑑定評価額 21,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 82,800 円 / ㎡

1 基本的事項

| (| 1)価格時点 | 令和 5年 | 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 | 7月 10日 | (6) | [令和 5年1月] | 円/㎡ |
|---------|-----------|--------|--------|----------|-------|--------|-----|-----------|-------|
| \perp | | | | | | | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.3 倍 |
| 1 | 2)実地調査日 | 令和 5年 | 6月 21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 | の鑑定評価 | | | | | | |

| 2 | 鑑定評価額の決定 | Eの埋田の | 5百 | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|---|-----------------------|-------------|---------------|------|--------------------|------------|------------|---|--------------------|------------|----------------|---------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | | 5舞の里 里 1 − | | 15番4 | | | | | | 地 (m | (清) | | 256 | 法 | 令上の規 | 制等 |
| 準 ⁻ 地 | 形状 | 敷地の利 況 | 用の現 | 周辺 況 | !の土地のラ | 利用の状 | 接面 | 直道路♂ |)状況 | 供給 処理施 設状況 | 接 | 要な多近の対 | | 设との | 1 侃 (40 | · (60) | |
| | 長方形 1:1.5 | 住宅 LS 2 | | | 一般住宅がとした住宅 | | 北東6 市道 | m | | 水道、 ガス、 下水 | 千鳥 | ;800 m | | | (| の他) | |
| (2) | 範囲 | 東 70 m | 、西 | 90 m、 | 南 60 | m、北 | 90 m | 標準 | 隼的使用 | 用 戸建 | 住宅 | 地 | | ' | | | |
| 近隣 | 標準的画地の形 | 大等 【 | 間口 約 | 13.5 | m、 奥行 | f 約 | 18.5 m | 、規 | 模 | | 250 r | n²程度 | | 形状 長 | 長方牙 | 形 | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記特記事項 | すべき事 | 項はない | , I _o | 街-基準路- | 方位 | 北6 m | 交通施設 | 1 千鳥! | 訳 北 | 東方8 | 00 m | 法令規制 | (40 | 玩専 ,60) | |
| _ | 地域要因の将 来予測 | 当該地域及る。総じて | | | | .1て、±: | | | 比較的 |]良好で | | | | 取引的 | 単価の | | 見られ |
| | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | | | `` | 対象基準 の個別的 因 | | 方位 | | | | | +1.0 |
| , , , | 監定評価の手法)適用 | 取引事例比 | | 比準価格 | | 8 | 2,800 | | n i | _ | | | | | | | |
| 0. | | 収益還元法 | | 収益価格 | | | / | 円/n | | | | | | | | | |
| | | 原価法 開発法 | | 積算価格 思妥法: | ^A こよる価格 | | / | 円/n 円/n | _ | | | | | | | | |
| . , | 万場の特性 | 同一需給圏 ン世帯等が は上昇傾向 新築戸建で | 中心でる にある。 3千万F | ある。当 今後は 円台後半 | i該地域及では、地域経済 が中心となる。 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | び周辺は、 済や消費: なる。 | 良好/ 脱動向等 | な住宅[等に留意 | 団地と変 | なってa 必要がa | 3り、 5る。 | 近年需 当該地 | 要が良地域の需 | と好であ 記要の中 | かと いひと | 結果、土 なる価格 | ニ地価格 発帯は、 |
| ì f | ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | 戸建住宅が て、快適性 比準価格を のバランス | :等を重ね 標準とし | 見した需 し、さら | 要者の購 | 買力を基礎 | 歴とし⁻ | て価格が | が形成る | されてし | ۱a。 | 以上カ | 1ら、本 | 体では | t、 it | 場性を反 | 映した |
| (8) 公規 示準 | 代表標準地 価 標準地番号 格 | 標準地 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域3 因の比 較 | と 要 | 別的 因の 較 | の規 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内 | 草 玄 | i路 i通 i i i i i i i i i | | 地域要 | 街路 交通 環境 | |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円/m | <u>[</u> | 1 00 | 100 | 100 | [100 | 1 | | | 1. | | 可地 f政 O他 | | 因 | 行政 その他 | |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番古賀(県) | ·号 - | _ 1 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域 因の比 較 | と 要 | 別的 因の 較 | の比 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内 | 草 玄 | i路 通 環境 | 0.0 0.0 0.0 | 地域要 | 街路 交通 環境 | 0.0 -2.0 +1.0 |
| 基の 準検 地討 | | 地の価格 ,500 円/m | . 1— | 12.9] | 100 | 100 | [101 | | 8 | 32,200 | | | 可地 f政 o他 | +3.0 0.0 0.0 | 因 | 行政 その他 | 0.0 |
| (10) 対年 象標 | の | | 73,800 | | 価 変 動 出 | | ∃ | 也需要に | は高く、 | 地価の | 上昇力 | べ続い つ | ている。 | | | 地域を中 地価水準 | |
| 基準 準価 地格 | 討 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | ı | - 円 / ㎡ | 形成要用 | 1 1 | ∃ | が見られ | າる。 | 対が | | | J-J-, (| J ICIJ. J | , ς, | 心间小午 | ·•/ |
| の等 前か | | +12.2 % | | | 因 % の | 要 图 | | | | | | | | | | | |

| 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) | | 画地 ド状 | 接面道路 状況 | iの 主 | 要交通が の状況 | 色 | 法令上の規 制等 |
|----|-----------------------------|-----------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------------------|-------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------|-------------|-------------|----|--------------------------|
| a | 古賀 5 C | | 賀市 | | | | 更地 | (| | 長 方 | 5形 | 西4 m市道 | | | | 1 低専 (40,80) 地区計画等 |
| b | - 11 ¹ 古賀 5 C | | 買市 | | | | 更地 | | | ほほ | ず 敷 | 南6 m市道 | | | | 1 低専 |
| 2 | | 58 | | | | | χ-ε | (| |) 形 | У .ТЕ | | | | | (40,60) |
| С | 古賀 5 C | 古資 | 買市 | | | | 建付地 | (| | ほほ ₎ 形 | <u></u> ぎ整 | 北4.8 m市 | 道 | | | 1 低専 (40,80) 地区計画等 |
| d | 古賀 5 C | 古貨 | 賀市 | | | | 更地 | (| | ほほ) 形 | ई 台 | 南東4 m市 | 道 | | | 2 低専 (60,150) |
| e | 古賀 5 C | | 賀市 | | | | 更地 | (| | ほほ 方形 | | 東6 m市道 西2 m 二方路 | | | | 1 住居 (70,200) |
| NO | 取引(| | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | | | 定価格 円 / ㎡) | 地の | 域要 比較 | | 住定標準価 (円/㎡) | 個別的比較 | 内要因の |) | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) | 100 | [105.7] | 100 | 100 | | 04.000 | 100 | | | 04 405 | 街路 | 0 | .0 | 00.000 |
| b | (| ,745) | [100.0] | 100 | [/] _100 | [100.0] | | 94,860 | | 6.4] 0 | | 81,495 | _ 交通・ 接近 | 0 | .0 | 82,300 |
| | 87 | ,559 | [100.0] | 100 | [/] | 1 | | 94,564 | + | 7.8] | | 87,722 | 環境 | 0 | .0 | 88,600 |
| С | (82 | , 096 | 100 [100.0] | [107.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | | 90,898 | 100 [118 | 0 <u> </u> | | 76,513 | 画地 | +1 | | 77,300 |
| d | (| ,106 | 100 [100.0] | [104.7] 100 | 100 | 100 [100.0] | | 89,106 | 100 | 0 <u> </u> | | 80,348 | 行政・その他 | | .0 | 81,200 |
| e | (|) | 100 | [106.0] | 100 | _100 | | | _100 | 0 | | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | [101.0 | - | |
| NO | | イ月率 | ウ標準化 | 100 補正の内記 | | [96.0] | | 88,241 | | | | 84,039 の比較の内 | | 100 | | 84,900 |
| a | | % / 月 | | 0.0 | 交通・持 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -2 0 交 | 通・接近 | -1 0 | 環境 | +20.0 |
| | | +0.71 | 画地 | | ` ¦行政 | | ¦その | | | 行政 | | 0.0 ¦ 군 | の他 | 0.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 | 街路 | | 交通・排 | | - 環境 | | | 街路 | | | 通・接近 | | 環境 | +10.0 |
| | | +1.00 | 画地 | | ` ¦行政 | | そ の | | | 行政 | | ۔۔۔۔۔ ک اٰ 0.0 | | 0.0 | | |
| С | 正常 | % / 月 | 街路 | | <u> </u> 交通・排 | | 環境 | | | 街路 | | | 通・接近 | | 環境 | +20.0 |
| | | +0.67 | 画地 | | ¦行政 | | ¦ ~ の | | | 行政 | | ۔۔۔۔۔ ک اٰ 0.0 | | 0.0 | | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | | <u> </u> 交通・排 | | 環境 | | | 街路 | | | 通・接近 | | 環境 | +12.0 |
| | | +0.67 | 画地 | 0.0 | 行政 | | しての | | | 行政 | | - ا ح کا 0.0 | の他 | 0.0 | L | |
| e | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・排 | | 環境 | | | 街路 | | | 通・接近 | | 環境 | +5.0 |
| | | +0.67 | 画地 | | ¦行政 | | て の | | - | 行政 | | +2.0 عا | の他 | 0.0 | L | |

| | | | | | | | | | пя(| , -I~ <i>)</i> | U | ن قاری |
|------------------|----------------|----------|--------------|----------|-----|---------------|-----|----------------|-------------|----------------|----|--------------------------|
| (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 | 市街地のた | :め | | | | | | | |
| (2)-2 造成宅地 | 内等に存し原 | 価法の適用が可能 | たな場合の |)価格 | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び | で地番 | | | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | の価格 | 補修正後円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/n | n²) | 標準化補正 | 時点修 | 逐正 | 造修 | 成工事費の補 正後の価格 (円/㎡) |
| | <u>100</u> [] | 100 | | | | | | <u>100</u> [] | 100 |] | | |
| 付帯費用 | 標準化補正 | 時点修正 | | 用の補修 | | 効宅地化薬 した価格 | でで | 地域要因のb 較 | 比 個別的 比較 | 要因の | 再 | 調達原価 |
| (円/㎡) | | | 正後の (| 門/㎡) | 床 | した1脚倍 (円/n | n²) | ₹X | LL#X | | | (円/㎡) |
| | <u>100</u> [] | 100 | | | | (| %) | <u>100</u> [] | | 0 | | |
| 熟成度修正 | [] | / 100 | | | 積算個 | 插格 | | | 円 / m² | · | | |
| 内訳 | | | | • | | | | | | | | |
| 素 事情の 月率地 内容 | 成 | 標準化補正 | | | 月率 | 変動率 | 付帯 | 標準化補正 | | | | 月率変動率 |
| | % / 月 事 費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | 街路 | 3 | 交通・ | 接近 | | 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 | | | | |
| + | 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 | E 還元利 | 回り |
| 直 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (円 |) (r | 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 | 自己利用を中心とす | る 1 低専の戸建住宅は | 地域に存し、賃貸市場が | が未成熟のため適用せ | ず 。 | | |

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

令和 5 年 7 月 25 日提出 古賀(県) - 4 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社第一鑑定リサーチ |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 古賀(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 吉田 稔 |

鑑定評価額20,000,000 円1 ㎡当たりの価格83,000 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 5年 | 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 21日 | (6) | [令和 5年1月] | 円/m² |
|------------|----------|-------|-------------------|--------------|-----|-----------|-------|
| | A 77 - 7 | | (=) /T+b = /T*T | T-W/T-15 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.3 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 | 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての |)鑑定評価 | | | | | |

| 2 | 鑑定評価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|------------------|-----------------|------------|--|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | びに 古賀市花館 | 島丘1丁目 | 12番9 | | | | | 地積 (㎡) | | 241 | 法令上の規制等 |
| 地 | 形状 | 敷地の利用の況 | 現 周辺 | 1の土地の | 利用の状 | 接面道题 | 路の状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施設 の状況 | との | 2 低専 (60,100) |
| 1 | 長方形 1:1.5 | 住宅 W 2 | 中規模画整然 | 一般住宅が | が多い区 地域 | 南東6 m 市道 | | 水道、 ガス、 下水 | 古賀1.1 | km | | (その他) |
| (2) | 範囲 | 東 60 m、西 | 50 m、 | 南 40 i | m、北 | 30 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 12 | m、 奥行 | 5 約 | 18 m、 | 規模 | 2 | 220 ㎡程 | 度、用 | 杉状 長 | 長方形 |
| 地域 | 地域的特性 | 特記特にない | | | 街 基準 市道路 | 方位 北6 [| m 交通 施設 | - - 古賀縣 | 尺 南方1 | .1 km | | 2 低専 (60,100) |
| | 地域要因の将 来予測 | 熟成した住宅団 堅い需要のある | | | | | | | | | れるも | - 5のと思料する。底 |
| | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | T | | | | |)対象基準 の個別的 因 | 草地 方信 勺要 | Ì | | +3.0 |
| ' ' | 監定評価の手法 D適用 | 取引事例比較法 | 1 - 1 11 11 | - | 8 | -, | / m² | | | | | |
| | ク週市 | 収益還元法 | 収益価権 | ** | | | / m² | | | | | |
| | | 原価法 開発法 | 積算価格 | ^各 こよる価格 | | | / m² / m² | | | | | |
| (6) ř | 市場の特性 | 同一需給圏は古 需要者は福岡都 | 間市及びぞ 市圏に通勤 融環境が継 | の周辺市町 するエン 迷続している | 町の住宅 ^は ドユーザ・ る。これる | 地域であり - が中心と を反映し、 | ——↓— 、市域西 いえる。 | 景気は足 | 踏み状態 | まにあるが、 | 、低金 | 地域が中核となる。 利政策によって住宅 の中心となる価格帯 |
| \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | 賀市の住宅地域 | の中でも住 した、現実 | 宅団地等 の市場に | に所在する 裏付けら <i>ね</i> | る取引事例 れた実証的 | を収集し な価格と | 、駅接近 いえる。 | 性等に賢以上よ! | 留意し試算 り、比準価額 | したも 格は高 | いった。比準価格は古いで、主たる需要者 い説得力を有するもい決定した。 |
| 示準 | | 標準地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域 因のb 較 | |) の規 | | 標内 準訳 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円/㎡ | 100 | 100 | 100 | [] | - | | 補 正 | 画地 行政 その他 | | 因 行政 その他 |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番 | 号 - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | |) の比 | | 標 内 準 訳 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 | 100 | - | | 補 正 | 画地 行政 その他 | | 因 行政 その他 |
| (10) 対年 象標 | ら 継続 新規 前年標準価格 | 73,50 | 00 円 / ㎡ | 価 変 格 動 | 一般的 要 因 | | の人口はかの県平均。 | | | 移しており | 、高齢 | ・ 分化率も上昇傾向で、 |
| 基準準価地格 | ・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 古賀 | 寺と同一地; - | 形状況3 | | | 整然とし <i>1</i> て、住宅記 | | | 、住環境が | 良好な | ため、根強い人気が |
| の等前か | 公示価格 | 75,00 | 00 円 / ㎡ 間+10.7 · | 因 | 要 因 | I | 的要因に変 | 変動はない | , I _° | | | |

| (. , | 比準価格 | H 777/C1 | JW. | | | I | | 1 | | , | | 1 | | | | | |
|-------|--------|------------|-------------------|----------------|---|----------|---------------|-------------------|----------------|--------------|----------|------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------|--------------------|
| NO | 取引 例番 | | 所在及び地 」等 | 他番並びに | 「住居表示 | 取引時点 | 類 型 | 地積 | (m²) | | 画地 形状 | 接面道 状況 | 道路の | 主要3 設の状 | 交通施 大況 | E | 法令上の規 制等 |
| а | 古賀 5 (| 古 | 賀市 | | | | 建付 地 | (| | 長7 | 5形 | 南東6 m | 市道 | | | | 住居 60,200) |
| _ | | 367 | +n | | | | - 111 | | | | | → | \ - | | | | |
| b | 古賀50 | 153 | 賀市 | | | | 更地 | (| |) 形 | ぎ整 | 西3 m市 | 追 | | | | 2住居 60,160) |
| С | 古賀 5(| 2 古 | 賀市 | | | | 貸家 建付 地 | (| , | 不整) | 整形 | 南5.2 m | 市道 | | | | 住居 60,200) |
| d | 古賀5(| 168 - 古 | 賀市 | | | | 建付 | | | 131 | ぎ整 | 西5 m市 | 道 | | | | 2 低専 |
| ŭ | | 152 | , Alb | | | | 地 | (| |) 形" | D.IE | До шір. | | | | | 60,150) |
| e | 古賀 5 h | 〈古 | 賀市 | | | | 更地 | , | | ほぼが | ぎ整 | 西4 m市: 北4 m | 道 | | | | │住居 70,160) |
| | _ 1 | 101 | | | | | | (| |) //> | | 角地 | | | | | 70,100) |
| NO | 取引 | 価格 / ㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円 / ㎡) | 地切のは | 或要 北較 | | 住定標準値 (円 / ㎡) | | 固別的要 比較 | 因の | | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (| , | 100 | [104.0] | _100 | _100 | | | _100 | | | | 街路 | 各 | 0. | .0 | |
| b | 7: | 9,356 | [100.0] | 100 [107.0] | 100.0] | 100 | | 80,126 | 100 | | | 78,5 | 55 交i 接i | | 0. | .0 | 80,900 |
| D | 10 | 4,374 | [100.0] | 100 | [/] | [100.0] | | 111,680 | [123 | | | 90,79 | | | 0. | .0 | 93,500 |
| С | (| | 100 | [102.8] | 100 | 100 | | 0.4.000 | 100 | | | 00.00 | 画 | | +3. | | 05.500 |
| d | (| 0,449 | [100.0] | 100 [106.3] | 100.0] | 100 | | 84,389 | [101 | | | 82,97 | /8 <u></u> 行』 | 女 | 0. | .0 | 85,500 |
| | 8: | 2,859 | [100.0] | 100.0 | [100.0] | [100.0] | | 88,079 | [98 | | | 89,87 | 77 2 0 | の他 | 0. | .0 | 92,600 |
| e | (| 0 400 | 100 | [110.8] | 100 | 100 | | 70 404 | 100 | | | 70.00 | 20 | | 103.0 | ונ | 00.000 |
| NO | | | [100.0] 図 ウ標準化 | | | [101.0] | | 79,461 | | | 1 | 79,62 lの比較の | | | 100 | | 82,000 |
| | の内容 | | | , mm_ ~> 1 m | | | | | | | ~~_ | 147 00 +249 | 1 3 14 1 | | | | |
| а | 正常 | % / F | 計 街路 | 0.0 | _ 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・持 | 接近 ₊₂ | 2.0 | 環境 | 0.0 |
| | | +0.67 | 画地 | +3.0 | ├ | 0.0 | その | - | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | ∟).0 | | |
| b | 正常 | % / F | 1 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | - 1 | 交通・持 | | 0.0 | 環境 | +10.0 |
| | | +1.00 | 画地 | 0.0 | ├ | | その | | 0.0 | 行政 | | +8.0 | その他 | | [[]).0 | | |
| С | 正常 | | 1 街路 | | 交通・接 | | - 環境 | | | 街路 | | - ' | 交通・指 | | | 環境 | -5.0 |
| | | +0.70 | 画地 | -2.0 | 行政 | | - - その | | | 行政 | | i | その他 | |).0 | | |
| d | 正常 | | 計 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | - 1 | 交通・排 | | | 環境 | -3.0 |
| | | +0.90 | 画地 | | ¦行政 | | その | | · | 行政 | | i | その他 | |).0 | | |
| e | 正常 | % / F | 計 街路 | | 文通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 1 | 交通・排 | | | 環境 | 0.0 |
| | | +0.90 | | | - - - - - - - - - - - - - - - - - - - | | ¦その | | | 行政 | | i | その他 | |).0 | | |
| | | | | Ŧ1.U | i | 0.0 | <u>i</u> | | 0.0 | | | 73.0 | | | 7.0 | | 3,000 円/㎡ |

| | | | | | | | | | | | | () | | |
|------------------|------------|-------|---------|-------|-----------------------|-----|-----------------------|------|------------|-----------|-----------|------|-----|---------------------------|
| (2)積算価格算定内 | n訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が | が適用できた | 21 J£ | 場合その理由 | 既成 | 市街地のた | め | | | | | | | | |
| (2)-2 造成宅均 | 也内等に存し |)原(| 画法の適用が可 | 能な場合 | の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | | - | | 所在及び | 地番 | | | | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補 | ΙĒ | 時点修正 | │ の価権 | の補修正後 各 (円/㎡) | 造 | 成工事費 | า๋) | 標準化 | 湖正 | 時点何 | 修正 | 追修 | 版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡) |
| | 100 [|] | 100 | | | | | | <u>100</u> |] | 1 | 1 | | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化 | 補正 | 時点修正 | 正後(| 費用の補修 の価格 (円/㎡) | | 効宅地化率 した価格 (円/n | | 地域要 較 | 因の比 | 個別的 比較 | 的要因0 | D A | 語達原価 (円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | (| %) | <u>100</u> |] | |] | | |
| 熟成度修正 |] |] | / 100 | | | 積算值 | 西格 | | | P |] / m² | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月率 地 内容 | | 成 | 標準化補正 | | | 月率 | 変動率 | 付帯 | 標準化補 | 证 | | | | 月率変動率 |
| | % / 月 | 工事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | | 街路 | } | 交通 | ・接近 | | 環境 | | í | 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 | 還元法が適用できない | 場合の理由 | | | |
| _ | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修正 後の純収益 | 還元利回り |
| 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 | 持家を主体とした住 益還元法を適用でき | | は賃貸事例が見当たらす | ず、賃貸市場は極めて | 未成熟である。よって | て、収 |

| (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 5 年 7 月 25 日提出 古賀(県) - 5 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社第一鑑定リサーチ |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 古賀(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 吉田 稔 |

鑑定評価額10,500,000 円1 ㎡当たりの価格36,000 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 21日 | (6) | [令和 5年1月] | 円/㎡ |
|-------------|-----------------------|--------------|--------------|------|-----------|-------|
| / 2) 安地钿木口 | ◇和 5 年 7 日 0 日 | (こ)(無物の紙幣 | 工学体技 | NVJ. | 路線価又は倍率 | 1.3 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2 | 鑑定評価額の決定 | の理由の要 | ì | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------|-------------------|---|-----------------|---|--|
| (1) 基 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | がに 古賀市治 | 米多比字大 地 | 2田165 | 5番25 | | | | 地積 (㎡) | (| 293 | 法令上の規制等 |
| 準地 | 形状 | 敷地の利用 況 | の現 周辺 沢 | 辺の土地の | 利用の状 | 接面道路 | の状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施設 の状況 | 足との | 準都計 (60,200) |
| | 長方形 1.2:1 | 住宅 W 2 | | 美一般住宅が トの住宅地域 | | 南東5 m 市道 | | 水道、 ガス、 下水 | 古賀4.8 | km | | (その他) |
| (2) | ————————————————————————————————————— | 東 100 m、 | 西 110 m、 | 南 50 | m、北 | 70 m - 標 | 標準的使/ | └───── 用 戸建1 | 住宅地 | | | |
| 近四 | 標準的画地の形状 | 大等 間口 | 」約 20 | m、 奥行 | | 15 m、 | 規模 | 3 | 300 ㎡程 | 度、 | 形状 | 長方形 |
| 隣 地 域 | 地域的特性 | 特記 古賀市 伊性が 事項 ! | 郊外に位置し 劣る住宅団地 | | 一 街 基準 市道 路 | 方位 北5 ! | m 交通 施設 | 古賀駅 | ママック マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マイス マイス マスティス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイ | 54.8 km | 法令規制 | 準都計 (60,200) |
| - | 地域要因の将 来予測 | | | | 因は見受し | | 今後も現 | 状の利が | | | | ╎ のと思料する。値頃 |
| | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | ` | 対象基準 の個別的 因 | | Ϊ | | +3.0 |
| . , | 艦定評価の手法 D適用 | 取引事例比較 | | | 3(| 6,000 円/ | | | | | | |
| · | > A.2713 | 収益還元法 原価法 | 収益価 | | | / 円/ | | | | | | |
| | | 開発法 | | III による価格 | <u> </u> | / 円/ | | | | | | |
| (6) ਜ | 市場の特性 | | 一町に勤務する | る給与所得: | 者層等が「 | 中心。近隣均 | 地域は交 | 通接近条 | 件が劣る | るため、市 | 中心部 | る。需要者は古賀市 3の住宅地と比較する |
| ì t | 式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | 賀市の住宅地 | は域の中でも、 た、現実のī | 準都市計 市場に裏付 | 画区域にマ けられたタ | 生する郊外の 実証的な価格 | D取引事作 各といえ | 列を中心 る。以上 | に収集し より、b | √試算した 比準価格は | きまいで きまれる さいまり もっと | へった。比準価格は古 、主たる需要者の選 終力を有するものと り決定した。 |
| 示準 | *** | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | | の規 | | 標 特 米 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と 格し をた | · 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 | 100 | - <u>[]</u> | | | 補正 | 画地 行政 その他 | | 因 行政 その他 |
| (9) 指か 定ら | | 号 - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因のと 較 | | の比 | | 標 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 基の 準検 | | 地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 補正 | 画地 行政 | | 因 行政 その他 |
| 平 _快 地討 | | 円 / m² | 100 | [] | [] | 100 | | | | その他 | | C 07 IE |
| (10) 対年 象標 | 送り 継続 新規 前年標準価格 | 32 | ,000 円/㎡ | 価 変 格 動 | 一般的 要 因 | 1 |)人口はか)県平均。 | や増加化 にり僅かに | 頂向で推 こ高い。 | 移しており |)、高齢 | 会化率も上昇傾向で、 |
| 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(代表標準標準地) | ≝地等と同一地 - | 形 状 成 況 | | | | | | が、近傍て 惟移してい | | -な住宅団地やミニ開 |
| 地格 | 公示価格 | | - 円 / ㎡ | 要因 | / 個別的 | 5、 個別的 | 亜因にな | を動はない | .1 | | | |

3 試算価格算定内訳 古賀(県) - 5 宅地-2

| 00 | 取引事例番号 | | 所在及び地 」等 | き番並びに | 「住居表示 | 取引時点 | 類型 | 地積 | (m²) | o} | 画地 形状 | 接面道题状況 | 路の | 主要語 | 交通: | 施 | 法令上の規 制等 |
|----|---------------|-------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------|---------------------|----------|---------------------------------------|--|-----------|-------------|-----|------------------|
| a | 古賀 5 C | | 賀市 | | | | 貸家 建付 地 | (| | 台 月) | 形 | 北西10 m! | 果道 | | | | 準都計 (60,200) |
|) | - 3 古賀 5 C | 59 古 | 賀市 | | | | 建付地 | (| | 不到) | 整形 | 西4.8 m市 | ī道 | | | | 準都計 (60,200) |
| _ | | 65 | 70 | | | | 工 业 | | | 1-1 | プホケ | ±c+ `à | <u>.</u> | | | | |
| C | 古賀 5 C | | 賀市 | | | | 更地 | (| |) 形 | ぎ整 | 南5 m市道 | | | | | 「調区」 (60,200) |
| d | - 1 古賀 5 K | 62 古 | 賀市 | | | | 建付地 | (| |) (ほ) 形 | ぎ整 | 南東6.2 г | M私道 | | | | 「調区」 (60,200) |
| e | - 1 | 80 | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | _ | | | | | | | (| |) | | | | | | | |
| 10 | 取引(円 | 西格 / m) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円 / ㎡) | 地因の | 域要 比較 | | ⊥ 惟定標準価 (円/㎡) | | 別的要 較 | 要因0 | D | 査定価格 (円/㎡ |
| а | (28 |) ,037 | 100 [100.0] | [101.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | | 28,514 | 10 | 0 5.8] | | 33,23 | 街路 | | C | 0.0 | 34,20 |
| b | (|) | 100.03 | [102.0] | 100 | 100 | | 20,014 | _10 | | | 00,200 | 3 交通 接近 | | (| 0.0 | <u> </u> |
| c | 30 | , 459 | 100.0] | 100 [103.5] | 100.0] | [95.0] 100 | | 32,703 | 10 | 2.2] | | 35,470 | — ²⁰⁰⁻⁷⁰ | | | 0.0 | 36,50 |
| | 36 | ,667 | [100.0] | 100 | [/] | [100.0] | | 37,950 | | 1.2] | | 41,612 | │ 画地 <u>2</u> │ ─ 行政 | | | 3.0 | 42,90 |
| d | (30 |) ,590 | 100 [100.0] | [102.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [96.0] | | 42.229 | 10 r 9 | 0 5.0] | | 44,452 | | | | 0.0 | 45,80 |
| e | (|) | _100 | 100 | _100 | 100 | | 42,220 | 10 | | | 77,702 | | 1 | 103. 100 | - | 40,00 |
| 10 | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 補正の内記 | R | | | | | 工地均 | 或要因 | の比較の内 | 引訳 | | | · | |
| а | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +3.0 3 | を通・接 | 近 - | 2.0 | 環境 | -15 |
| | | +0.17 | 画地 | 0.0 | └ ¦行政 | 0.0 | こっての | · 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| b | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | ├ ┌交通・接 | 近 0.0 | ¦ ¦環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | こう ジェスティング ジェスティング とうしゅう とうしゅう とうしゅう とうしゅう とうしゅう とうしゅう こうしゅう こうしゅう しゅうしゅう しゅう | 近 - | 5.0 | 環境 | -3. |
| | | +0.17 | 画地 | -5.0 | 行政 | | その | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | | | 0.0 | L | |
| c | 正常 | % / 月 | 街路 | | - └交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | を通・接 | 近 _ | 1.0 | 環境 | -5. |
| | | +0.50 | 画地 | 0.0 | 行政 | | その | | 0.0 | 行政 | | -3.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| d | 正常 | % / 月 | 街路 | -1.0 | 交通・接 | 近 0.0 | ¦ 環境 | | 0.0 | 街路 | | +1.0 3 | 交通・接 | 近 -: | 3.0 | 環境 | 0. |
| | | +0.20 | 画地 | -3.0 | └ ¦行政 | 0.0 | そ の | · 他 | 0.0 | 行政 | | -3.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| e | | % / 月 | 街路 | | 交通・接 | 近 | 環境 | | | 街路 | | | 交通・接 | 近 | | 環境 | |
| | | | 画地 | | └ ¦行政 | | └ ├その | - | | 行政 | | ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ | | | | L | |

| (2) | 積算価格算 | 定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------------|----------|------------|-----------------|-----------|-----|------|---------------------|-----|---------------|------|-----------|------------|-------|------|-----|----------------------------|
| (2) | -1 原価 | 法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | | 既成 | 市街地の | ため | | | | | | | | |
| (2) | -2 造成 | 宅地 | 内等に存 | し原 ⁶ | 価法の適用がす | 可能な | 場合(| の価格 | | | | | | | | | |
| ĭ | 造成事例番号 | = | | | - | | | 所在及 | び地番 | | | | | | | | |
| 3 | 素地の取得値 (円/n | | 事情補 | 証 | 時点修正 | 9 | の価格 | D補修正後 各 (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/r | ท์) | 標準 | 化補正 | 時点何 | 修正 | 货 | 造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | [] 100 | | | | | | | <u>10</u> |) <u>0</u> | 1(| 1 | | |
| 作 | 寸帯費用 | | 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 | | 的要因の |] | 事調達原価 |
| | (円/n | n²) | | | | 1 | 上後() | D価格 (円/㎡) | 际 | もした価格 (円/r | n²) | 較 | | 比較 | | | (円/m²) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | (| %) | <u>10</u> | 00] | | | | |
| 烹 | 热成度修正 | | [|] | / 100 | | | | 積算(| 価格 | | | F | 円 / ㎡ | | | |
| 内記 | R | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 变動率 | 造成工 | 標準化補正 | | | | 月翌 | 率変動率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | | | % / 月 | 事費 | | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地均 | | Ż | | 街路 | Š | 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 | 持家を主体とした住 益還元法を適用でき | | は賃貸事例が見当たらす | が、賃貸市場は極めて | 未成熟である。よっ | て、収 |

| (4)開発 | 法による価格算法 | 定内訳 | | | | | | | |
|-------|----------|---------|----|------------|-----|---------|---------|-------|-------|
| (4)-1 | 開発法の適用 | する しない | 開刻 | 発法を適用する場合の | の理由 | | | | |
| 収入 | への現価の総和 | 支出の現価の総 | 和 | 投下資本収益率 | 販売 | ē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) |
| | | | | | | | | | |
| 開発注 | 法による価格 | | | 円 (| | 円/㎡) | | | |

令和 5 年 7 月 25 日提出 古賀(県) - 6 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 堤不動産鑑定事務所 |
|-----------|-----|--------|-----|------------|
| 古賀(県) - 6 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 堤 弘 |

鑑定評価額7,430,000 円1 ㎡当たりの価格29,600 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 10日 | (6) | [令和 5年1月] | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------------------|--------------|-----|-----------|-------|
| (2)実地調査日 | △和 5年 6日 22日 | / C \ /西 t 夕 介 夭毛 米百 | 工学体技 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (2)美地調宜口 | 令和 5年 6月 22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 | | | | | |

| | 盤化計画観の伏り | | グ女日 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|--------------|---------------|---------------------------------|---|---|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|--|----------------|----------------|----------------------|--------------------------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | びに 古賀 | 買市筵内 | 字裏ノ谷 | 31604章 | 昏16 | | | | | 1 | 也積 ₁ ̂) | (| 251 | 法令上の規制等 |
| 地 | 形状 | 敷地の況 | 利用の引 | 現 周辺 | 辺の土地の | 利用の状 | 接面 | 道路の | 状況 | 供給 処理施 設状況 | 持 | | な交通施設 の状況 | 设との | 「調区」 (60,200) |
| | 正方形 1:1 | 住宅 W 1 | | | 美一般住宅 <i>拉</i> 主宅地域 | が多い郊 | 南西6. 市道 | 7 m | | 下水 | 古賀 | 3.2 | km | | (その他) |
| (2) | 範囲 | 東 50 | m、西 | 80 m、 | 南 100 | m、北 | 50 m | 標準 | 的使用 | 用 戸建 | 住宅 | 地 | | | |
| 近隣 | 標準的画地の形物 | 犬等 | 間口 | 約 15 | m、 奥行 | 亍 約 | 16 m | 、規 | 模 | ' | 240 | m²程 | 度、 | 形状 | 長方形 |
| 地域 | 地域的特性 | | ぶ市街伯 | | 宅が建ち、大内の住宅 | 街一南西路 | i6 . 7 ı | m市道 | 交通 施設 | 1 | 駅東 | ₹方3 | .2 km | | 「調区」 (60,200) |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | 3外の住宅 [±] るものと ⁻ | | | 及び周i | 辺に格 | 別の変 | 動要 | 因に | は認められ | っす、 È | 当該地域は今後当分 |
| (3)最 | 有効使用の判定 | 戸建住宅 | 言地 | | | | | | | 対象基 の個別 因 | 準地 的要 | ない | 1 | | |
| ` ' | 定評価の手法 | 取引事例 | 比較法 | 比準価 | | 29,600 円/㎡ | | | | Д | | | | | |
| () | 適用 | 収益還元 | 法 | | | | | 円/㎡ | _ | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価 | *** | | / | 円/㎡ 円/㎡ | _ | | | | | | |
| (6)市 | 場の特性 | くは当該 | 地域及7 | _ 5賀市及で び周辺に ⁵ | 也縁を有す | に存する郊外の住宅地域一円である。 る個人である。当該地域及び周辺は 難い状況にある。 | | | | | | | | | |
| 検 | 算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由 | 価格を求 採用して | めるこ。 求めた | とができれ 実証的な(| なかった。 | 比準価格I 、規範性z | は、古賀 | 『市及び | 渇辺 で | 市町及て | バス がく がく がい かい | 市町 | 「に存する | 3郊外の | 放りでおらず、収益 位宅地の取引事例を た映した比準価格をも |
| 示準 | 代表標準地 西標準地番号 各 | 標準均 | 地 - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域 因の比 較 | | 別的 因の 較 | の規 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内 | 標準化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と格し | 公示価格 | | | [] | 100 | 100 | [|] | | | | 補 正 | 画地 行政 | | 因 行政 その他 |
| をた | | 円/ | ′ m² 📑 | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | 行政 | | C 07 IB |
| (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 | | 別的 因の 較 | の比差 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内 | 標準化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 | |
| 基の 準検 | 前年指定基準 | | [] | 100 | 100 | [|] | | | | 補 正 | 画地 行政 | | 因 行政 その他 | |
| 华快 地討 | | 円 / | ' m² 📄 | 100 | [] | [] | 100 | | | | - | | 1J以 Cの他 | | C 07 IB |
| (10) 対年 象標(| ります。 | | | 0 円 / ㎡ | 価 変格動 | 一般的 要 因 | | 一 引件数 大、周 | は、前辺部で | 年比できまり | 増加低傾向が | 頃向' | である。E ハている。 | 双引価格 | 各は中心部では上昇幅 |
| 基準相 準価語 | ・ 2 基準地が共 検 である場合の検討 | | 表標準地 第 | 等と同一地 - | 形状成況 | (地 域 要 因 | 4 | 外の一はない | | を主と | するほ | 既存(| 注宅地域で | であり、 | 地域要因に格別の変 |
| 地格 の等 前か | 公示価格 変動率 年間 | +2.1 | % 半年 | - ファイ ファイ ファイ ファイ | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 1 | | | | | | | | | |

古賀(県) - 6 宅地-2

| (1) | 比準価格第 | 异正区 | 刀両と | | | | | T | | | | Г | | | | |
|----------|--------------|--------------|-------------|----------------|----------------|------------|----------------|--------------------|-------|--------------|----------------|-------------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------------|
| NO | 取引事 例番号 | | 所在及び地 」等 | 他番並びに | 「住居表 | 示 取引時 点 | 類型 | 地積 | (m²) | の刑 | 画地 衫状 | 接面道状况 | | 主要交通 没の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
| a | | | 賀市 | | | | 更地 | (| | ほほ) 形 | 整 | 南5 m市 | 道 | | | 「調区」 (60,200) |
| <u></u> | - 16 | | コナホワ | | | | 击地 | | | E→ | –π λ | 古市4 … | 主送 | | | 「調区」 |
| b | 福岡東 5 (| | 岡市東区 | | | | 更地 | (| | 長方) | コガシ | 南東4 m | 中連 | | | (70,200) |
| С | 宗像 5 C | _ | 像市 | | | | 更地 | (| | ま 形 形 | ई 台 | 西3.8 m 南3.8 m | | | | 「調区」 (70,200) |
| | - 16 | 9 | | | | | | | | | | 角地 | | | | |
| d | 福岡東 5 | | 岡市東区 | | | | 更地 | (| | ほほ 形 | 鈶 | 北7.5 m | 市道 | | | 「調区」 (40,50) |
| e | 宗像 5 C | | 像市 | | | | 建付 | | | IE IE | | 北西6 m | 市道 | | | 「調区」 |
| | - 16 | | | | | | 地 | (| |) 形 | | | | | | (60,200) |
| NO | 取引価(円/ | | 事情補正 | 時点修 正 | 建付派価の補工 | | | 上 定価格 円 / ㎡) | 地域因のは | 域要比較 | | 性定標準((円/㎡) | | | | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) | 100 | [103.5] | 100 | 100 | | 07.050 | | | | 22.0 | 街路 | | 0.0 | 00.406 |
| b | 36, | ,667 | 100.0] | [100.8] | 100 | 100.0 | | 37,950 | 100 | 6.2] | | 30,0 | 71 交通 接近 | | 0.0 | 30,100 |
| | 29, | 281 | [100.0] | 100.0 | | [100.0] | | 29,515 | | 9.2] | | 29,7 | | C | 0.0 | 29,800 |
| С | (|) | 100 | [103.5] | 100 | 100 | | | 100 | | | 20.4 | 画地 | C | 0.0 | 00.000 |
| d | (| 173 | 100.0] | 100 [102.0] | 100 | 100 | | 26,062 | 100 | 9.4] | | 29,1 | 52 行政 | C | 0.0 | 29,200 |
| <u> </u> | 22, | 916 | [100.0] | 100 | | [95.0] | | 24,605 | | 5.0] | | 28,9 | 47 そ のf | 也 C | 0.0 | 28,900 |
| e | (|) | 100 | [102.3] | 100 | 100 | | | 100 | | | | | [100. | o] [| |
| NO | | | | 100 補正の内部 | | [101.0] | | 30,491 | | | | 30,1 の比較の | | 100 | | 30,100 |
| INO | の内容変 | | | は出てころいか | (| | | | | | *** | 07 LL 1 X 07 | /u// | | | |
| a | 正常 9 | 6/月 | 街路 | 0.0 | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -1 0 | 交通・接近 | Í ±2 ∩ | 環境 | +25.0 |
| | | -0.50 | | | _ 行政 | | その | | | 行政 | | | その他 | | L | |
| b | 正常 9 | 6/月 | 街路 | | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・接近 | | - 環境 | .40.0 |
| | | -0.09 | | | 行政 | | その | | | 行政 | | i | その他 | | L | +10.0 |
| _ | 正常 9 | | 街路 | | 1 | | 1 | | 0.0 | 街路 | | | | 0.0 | 押+辛 | |
| L | | %/円 +0.50 | | | 交通・: | | 環境 | | | | | i | 交通・接近 | | · 烬児 | -3.(|
| | | | 凹地 | | ¦行政 - | | その | | 0.0 | 行政 | | | その他 | 0.0 | | |
| d | | | 街路 | 0.0 | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +1.0 | 交通・接過 | 0.0 | · 環境 - | -6.5 |
| | + | -0.25 | 画地 | -5.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | -10.0 | その他 | 0.0 | | |
| e | 正常 9 | 6/月 | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・接近 | ī -8.0 | 環境 | +10.0 |
| | + | -0.25 | 画地 | +1.0 | ¦行政 ' | | \ - | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | L | |
| オト | 北準価格決 | 定の | 理由 | | | | | | | | | | 〔比準価格 | : | 2 | 9,600 円 / ㎡ |

| | | | | | | | | | | | | | 古賀 | (県) | - (| 6 | 宅地-3 |
|------|---------------|-----|------------|-----|----------|-------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------|-----------|------|-----------|-------------|--------|------------|---------------------|
| (2) | 積算価格算 | 章定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | -1 原信 | 西法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | 既成 | 市街地であ | 51)、I | 再調達原個 | 画の | 把握が困 | 難である | るため。 | | | | |
| (2) | -2 造历 | 戊宅地 | 内等に存 | し原 | 価法の適用が可能 | 能な場合の | の価格 | | | | | | | | | | |
| ĭ | 造成事例番 | 号 | | | - | | 所在及び | が地番 | | | | | | | | | |
| Ilar | 素地の取得 (円 / | | 事情補 | iE | 時点修正 | の価料 | D補修正後 各 (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/m | า๋) | 標準化 | 七補正 | 時点側 | 多正 | 道館 | を正後(| 事費の補 の価格 円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | <u>10</u> | 0] | 10 | | | | |
| ſ | 付帯費用 (円/ | m²) | 標準化 | ∠補1 | E 時点修正 | 正後0 | 費用の補修 の価格 (円/㎡) | 有除 | 効宅地化率 した価格 (円/m | | 地域頭較 | 要因の比 | 個別的 比較 | ク要因 | の 再 | 事調達/ (「 | 京価 円/㎡) |
| | | | 100 [|] | 100 | | | | (| %) | <u>10</u> | 0] | 10 |] | | | |
| Ż | 热成度修正 | | [|] |] / 100 | | | 積算化 | 西格 | | | P. |] / m² | | | | |
| 内記 | Я | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 造成 | 標準化補正 | | | 月率 | 室動率 | 付帯 | 標準化補 | 甫正 | | | | 月率 | 变動率 |
| | | | % / 月 | 工事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | | % / 月 |
| 地均 | 域要因の比 | 較 | | 街缸 | · | 交通 | ・接近 | | 環境 | | | 行政 | | | その他 | <u> </u> | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) | 収益価格算 | 章定内 | 訳 | | | | _ | | _ | | _ | | _ | | | | |
| (3) | _1 7 共谔 | | 古埪注\σ | 海目 | 田女け収さ得示法 | が適田で | きかい提合 | か 理 に | ь | | | | | | | | |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | |
|-----|-----------------------------|------------|------------|-------------|------------------|------------------|-------|
| (3) | -1 収益還元法(直接 | 法)の適用又は収益還 | ₫元法が適用できない | 場合の理由 | | | |
| _ | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修正 後の純収益 | 還元利回り |
| 直接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (r-g) |
| 法 | | | | | | () | () |
| | 収益価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | |
| | 収益価格が試算 できなかった場 合その理由 | | | | | | |
| | 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | 近隣地域は、自己使 | 用建物を主体とした信 | 主宅地域で賃貸市場がえ | 未成熟であるため。 | | |

| (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 | | | |
| 収入の現価の総和 | 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) | (F | 円) (%) | (円/㎡) | (m²) | (円/m²) | (m²) |
| | | | | | | |
| 開発法による価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | |

令和 5 年 7 月 25 日提出 古賀(県) 5 - 1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社第一鑑定リサーチ |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 古賀(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 吉田 稔 |

鑑定評価額 122,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 89,000 円/m²

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 21日 | (6) 吸 | [令和 5年1月] | 円 / m² |
|------------|-------------|----------|--------------|----------|-----------|--------|
| | | | | ·路 線 | 路線価又は倍率 | 1.3 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | • | |

| 2 | 鑑定評価額の決定 | どの埋田の | 要旨 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|----------------------------------|----------------------|--------------|----------------|----------------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並 「住居表示」等 | | 市舞の里)里 3 - | | 15番1ダ 2」 | ነ | | | | | | 也積 n²) | 1 | ,375 | ìź | 5令上の規 | 制等 |
| 準地 | 形状 | 敷地の利況 | 川用の現 | 周辺 況 | の土地の | 利用の状 | 接面 | 道路σ | O状況 | 供給 処理施 設状況 | 持 | | 於交通施記)状況 | ひとの | | ,200) | |
| | 長方形 1.2:1 | 店舗 S 2 | | | 舗、飲食店道沿いの商 | | 南東47 国道、 北東側 | | | 水道、 ガス、 下水 | 千鳥 | 릚1.4 | km | | 地区 | たの他) 【計画等 ,200) | |
| (2) | 範囲 | 東 100 n | | 0 m, | 南 270 | m、北 | 250 m | ★亜米 | 集的(市F | 別道 | ++ | レフ | 紘≐□+ ₩ | | (30 | ,200) | |
| 近 | 標準的画地の形 | 1 | 間口約 | • | | …、心 5 約 | 30 m | | =□リ医 <i>r</i> 見模 | | | ーへ ㎡程 | | 形状長 | 三方 : | II/ | |
| 隣 | 地域的特性 | 1 | | | 商業地域 | ····· 街 · 4 7 | | | 交通 | | | | 71.4 km | 法令 | _ | | |
| 地 域 | >6-24101T | 事項 | 13 5/UV | 10万四部(| 可来地地 | 路 | | | 施設 | | av i∃ | 刊本/. | /1.4 KIII | 規制 | (90 | □),200) 区計画等 | |
| | 地域要因の将 来予測 | 郊外の路線 業用不動源 | | | | 要因は見 | | | | | | | | ≛れる₹ | もの | と思料す | る。事 |
| (3)聶 | 最有効使用の判定 かんかい 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 | 沿道サー | ビス施設 | 让 地 | | | | | | 対象基準の個別的 | 準地 的要 | 角地 | ļ. | | | | +1.0 |
| ` ' | 監定評価の手法 | 取引事例と | 比較法 | 比準価権 | 各 | 9 | 6,000 | 円/m | n | 因 | | | | | | | |
| σ. |)適用 | 収益還元法 | <u></u> | 収益価権 | 各 | 6 | 7,600 | 円/m | n² | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価権 | 各 | | / | 円/m | n | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | | こよる価格 | | / | 円/m | | | | | | | | | |
| (6)市 | 5場の特性 | 同一需給圏 主たる需要 出店するなり、需要の | 要者は飲1 よど、必 | 食店舗等 ずしも土 | をチェー 地を取得 | ン展開す しないた | る法人1 め、顕7 | È業が「 E化する | 中心でる る土地 | ある。こ | :he | の需 | 要者は、 | 定期借 | 地格 | 重の設定等 | により |
| 植 | ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | 当該地域に 指標となる 含み、説得 比準価格を | るまでに 引力は相対 | は至って 対的に劣 | いないた。 る。一方、 | め、収益(、比準価 [;] | 価格は(格は現) | 氏位に記 足の市均 | 試算され 場に裏作 | れた。ま 付けられ | きた、 いた実 | 当価 記証的 | 格は試算な価格と | ፤の過程 ∶いえる | 配た る。 J | 思定要素を にって、本 | 多分に |
| (8) 公規 示準 | 代表標準地 価 標準地番号 格 | 地 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 | 標 準 化 | 街路 交通 環境 | | 地域要 | 街路 交通 環境 | |
| 価と 格し | 公示価格 | |] |] | 100 | 100 | [|] | | | | 補 | 画地 行政 | | 因 | 行政 その他 | |
| をた | | 円 / r | n 1 | 00 | [] | [] | 100 |) | | | | | ·の他 | | | 2 47 18 | |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番古賀(県) | 号 5 - | ' | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域 因の比 較 | と 要 | 別的 因の 較 | の比 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内 | 準 | 街路 交通 環境 | 0.0 0.0 0.0 | 地域要 | 街路 交通 環境 | -4.0 +8.0 +3.0 |
| 基の準検 | | ≛地の価格 1,000 円/r | . 1- | 08.9] | 100 | 100 | [101 | | 8 | 35,700 | | | 画地 行政 | +3.0 | 因 | 行政 その他 | +5.0 0.0 |
| 地討 | | <u> </u> | | | [100.0] | | | | | - 12 1341- | /II | | の他 | 0.0 | \ \ \ | 5-1 D *3 | |
| (10) 対年 象標 | の用手信件価格 | | 円/m ^r | 価 変 格 動 | 要因 | | | | で増加なり | | | §U (お!. | 人、局 閣 | ₹1 七4 | 図も上昇傾 | 回 C、 | |
| 基準 準価 | ・ 2 基準地が である場合の検討 代表標準地 | 快通地点(代表 対 標準地 | 通地点(代表標準地等と同一 標準地 | | 形 状 成 況 | 1 1 | | | | | | | 5舗が立り 所規出店等 | | | 周辺のシ る。 | ゚ョッピ |
| 地格の等がか | 公示価格 | 1050 | _ | - 円/㎡ | 要 因 (4) (7) | 要 | | 動はな | l 1° | | | | | | | | |
| 前か | 変動率 年間 | J +ö.5 % | 半年間 | ' | % の | 1 | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 古賀(県) 5 - 1 宅地-2

| 10 | 取引事例番号 | 3 | 所在及び地 」等 | 番並びに | 「住居表示 | 取引時 点 | 類型 | 地積 | (m²) | 画りの形料 | 世 接面 | 道路の | 註 設(| 要交通 の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|-------|--|-----------------------------|------------------------|-----------|------------------|------------|-----------------|
| a | 古賀 5 C | | 賀市 | | | | 建付地 | (|) | 長方刑) | 杉 北東18 | m県道 | į | | | 中専 60,200) |
| | - 3 古賀 5 K | 52 - 古 | 賀市 | | | | 貸家 | | | 長方刑 | 杉 西14 m | 国道 | | | - | _業 |
| | | 15 | A.15 | | | | 建付地 | (|) |) | 東4.5 | m | | | | 70,200) |
| 3 | 福津 5 C | - | 津市 | | | | 更地 | (|) | ほぼ し 方形 | 東15 m | 国道 | | | | ≝工 60,200) |
| _ | _ | 59 | | | | | - | | | | · | IE 14 | | | | |
| d | 新宮 5 C | . 糟 57 | 屋郡新宮町 | | | | 更地 | (|) | ほぼá 形 | 台 北東26 南東3 南西3 三方路 | m m | | | | I 住居 60,200) |
| 9 | _ | | | | | | | (|) |) | | | | | | |
| 10 | - 取引((円 | 価格 / ㎡) | 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 | 推定標準格(円/mi | | 個別的比較 | 的要因 <i>0</i> |) | 査定価格 (円/㎡) |
| 3 | (| . 540 | 100 | [106.0] 100 | 100 | 100 | | 101 155 | 100 | | 400 | | 街路 | (| 0.0 | 400.00 |
|) | (| 3,542 | [100.0] | [107.4] | 100.0] | 100.0] | | 104,455 | 100 | | 106, | | 交通・ 接近 | (| 0.0 | 108,00 |
| | 101 | ,501 | [100.0] | 100 | [100.0] | [105.0] | | 103,821 | [118 | _ | 87, | | 環境 | (| 0.0 | 88,50 |
| 2 | 98 | 3,073 | 100 [100.0] | [105.9] 100 | <u>100</u> [/] | 100 [100.0] | | 103,859 | 100 | | 107, | | 画地 | +1 | .0 | 109,00 |
| ł | (| , | 100 | [106.8] | _100 | _100 | | <u> </u> | _100 |) | | | 行政 | | 0.0 | · |
| = | | ,808 | [100.0] | 100 | 100 | 100.0] | | 74,555 | 100 | | 90, | 479 | その他 | | 0.0 | 91,40 |
| = | (| , | | 100 | [] | | | | [| <u>, </u> | | | | [101 . | <u>U</u> J | |
| 0 | ア事情 の内容 | | 対標準化 | 補正の内記 | R | | | | = | 工地域弱 | 要因の比較の | の内訳 | | | · | |
| - | 正常 | % / F | 街路 | 0.0 | _ 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | 0.0 | 交通 | ・接近 | +1.0 | 環境 | -3. |
| | | +0.67 | , · 画地 | 0.0 | ├ | 0.0 | └ ├その | 他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | L | |
|) | 正常 | % / F | 街路 | | ╎ ▽交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | <u></u> 街路 | 0.0 | 交通 | ・接近 | +3.0 | 環境 | +15. |
| | | +0.67 | , 画地 | | 行政 | | て の | | | 行政 | | \ \ て の' | | 0.0 | <u></u> | |
| : | 正常 | % / F | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | 1 | ・接近 | | 環境 | -8. |
| | | +0.66 | 3 画地 | | | | て の | | | 行政 | | そ の | | 0.0 | <u>_</u> | |
| ł | 正常 | % / F | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | 1 | ・接近 | +3.0 | 環境 | -20. |
| | | +0.62 | 画地 | | - - - 行政 | | └ ├ そ の | | | 行政 | | ¦その | | 0.0 | <u>_</u> | |
| . | | % / F | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | + | ・接近 | | 環境 | |
| | | | 画地 | | | | し ¦その | 他 | ــا | 行政 | | ¦その' | | | <u></u> | |

| (2)積算価格算定内 | 引訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|------------|-----|--------|-----|------|-----------------------|-----|-----------------------|------|-----------|---|----------|------|-----|----------------------------|
| (2)-1 原価法が | が適用でき | ないは | 場合その理由 | | 既成 | 市街地の# | こめ | | | | | | | | |
| (2)-2 造成宅均 | 也内等に存 | し原 | 画法の適用が | 可能な | よ場合の | の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | | - | | | 所在及7 | び地番 | | | | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補 | ìŒ | 時点修正 | | の価料 | D補修正後 各 (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/m | ก๋) | 標準 | 化補正 | 時点化 | 修正 | 道 | 造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | l | | | | | | <u>10</u> | <u>)0 </u> | <u> </u> | 1 | | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化 | 補正 | 時点修正 | | 正後0 | 費用の補修 D価格 (円/㎡) | | が宅地化率 けた価格 (円/m | | 地域較 | 要因の | 比 個別的比較 | 的要因(| か | 再調達原価 (円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | | (| %) | <u>10</u> |] | | | | |
| 熟成度修正 | [|] | / 100 | · | | | 積算 | 価格 | | | | 円/m² | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月率 地 内容 | 変動率 | 成 | 標準化補正 | | | | 月翌 | 率変動率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | % / 月 | 工事費 | | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | | 街路 | Š | | 交通 | ・接近 | | 環境 | | | 行政 | | | その他 | 3 |

| (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 | | | |
| 直接 | 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) |
| 法 | 9,623,880 | 1,656,500 | 7,967,380 | 3,769,920 | 4,197,460 | (0.9742) 4,089,166 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 92,935,591 | 円 (67 | 7,600 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 | 閉発法を適用する場合(| の理由 | | | |
| 収入の現価の総和 | 支出の現価の総和 | 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) |
| | | | | | | |
| 開発法による価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | |

| (3)-2 想定 | 三建物の1 | 犬況 | | | | | | | | | | | u来(水 <i>)</i> | | |
|-------------------|-------------|---|------|---------------|---------------------|------------------|----------|---------------|------------|----------|---------------|------------|-----------------|---------------------------|-------------|
| | 用 | 途 | | 建築面 | 面積 | n) | m²) | | 構造・「 | 階層 | | 延月 | 床面積 | | (m²) |
| 店舗 | | | | | | 350.00 | | S | 1 1 | = | | | | 350.0 | 00 |
| 公法上の |)規制等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途地域等 | | 基準建蔽率 | 等 | 指定容和 | 責率 | 基準容積 | 率等 | 地積 | | 間口 | ・奥行 | | 前面道路、 | 幅員等 | |
| 近商 地区計画等 準防 | Ê | 9 | 0 % | | 200 % | 2 | .00 % | | 1,375 m² | 40. | .0 m× : | 34.0 ı | 前面道路 m 特定道路 | : 国道 までの距離: | 47.0 m m |
| 想定建物 | 物の概要 | 低層店舗を | 想定 | <u> </u> | | | | | 有効率 の理由 | 10 | 00.0 % | 一棟1 | 貸しを想定 | | |
| (3)-3 総収 | 7.公谷山内 | h = D | | | | | | | | | | | | | |
| | 用道 | | 床面 | | 有効 率 | 有効面 | 積 | 1㎡当 支払賃 | áたり月額 | 月 | 額支払賃 | 重料 | a保証金等(月 | 数) a保証金等 | (円) |
| 階層 | | | | | * (%) | | (m²) | (円) | 1 1 | | (| (円) | b権利金等(月 | 数) b権利金等 | (円) |
| 1 ~ | 店舗 | | ; | 350.00 | 100.0 | 3 | 50.00 | | 2,400 | | 840 | ,000 | 6. | 0 5,0 | 40,000 |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | _ | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | | | ; | 350.00 | 100.0 | 3 | 50.00 | | | | 840 | ,000 | | 5,0 | 40,000 |
| 年額支払 | 丛賃料 | | | | | | | | 840, | 000 F | 一 × 12 | !ケ月 | = | 10,080 | 000 円 |
| a共益費 | (管理費) | | | | | | | 円/ | m² x | | m²x | 12ケ | 月 = | | 0 円 |
| b共益費 | (管理費) | の算出根拠 | | | | 共益費等 | 等を別 | 途授受了 | する慣行に | はない | 1ため計. | 上しな | :11. | | |
| その他の |)収入(駐 | 車場使用料等 | ŧ) | | | | | 円/ | 台x | | 台×12 | ケ月+ | | = | 0 円 |
| 貸倒れ損 | 美失(算出 | 根拠、金額) | | | | 敷金に。 | より担 | 保されて | ているため | か計上 | しない。 |) | | | 0 円 |
| | こよる損失 | も ともともとしています。 ともももももももももももももももももももももももももももももももももももも | x 空3 | 室率B(| %)) | + | 10,0 | 080,000 | 円 × 円 × | | 5.0 |) % % = | = | 504. | 000円 |
| 以上計 | + a+ | | | | | | | | | | | | | 9,576 | 000円 |
| 保証金等 | 等の運用記 | 益(空室損失者 | 憲後 | <u>t</u>) | | | 5,040, | 000 円 × | 95 | .0 % | × | 1 | 1.00 % = | 47 | 880 円 |
| 権利金等 | 等の運用記 | 益及び償却額 | (空室 | 損失考慮 | 憲後) | | 償却年 | =数(円 × | : | 年) % | 運用利 × | 回り(| %) = | | 0 円 |
| その他の中 | 収入に係る | 保証金等の運 | 用益(| 空室損失 | 考慮後) | | | 円× | ζ | % | × | | % = | | 0 円 |
| 総収益 | + | + + | | | | | | 9,62 | 23,880 円 | | (| | 6,999 | 円/m²) | |
| (3)-4 1 m | 1当たりの | D月額支払賃 | 料の算 | 算出根拠 | <u> </u> | () 内 | は支払 | 丛賃料 | | | | | | | |
| NO 事例 | 番号 | 事例の実 実質賃料 (円/m | | 事情補正 | 甫 時, 正 | 点修 村頂 | 票準化 E | 建物 差修正 | | 或要 北較 | 基準區格差修正 | 皆 E | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準隊 | 皆の賃料 |
| a 古賀 (C | 賃)5 351 | 2,16 | | 100 [100.0 | [100] | - | 00.0] | 100 [97.0 | | | 100 [100.0 |] | 2,233 | 対象基準階の 月額実質賃料 2.412 | ↓ 2 円/㎡ |
| b 古賀(C | 賃)5 | 2,50 | | 100 | [100 | | 00 | 100 | | | 100 | _ | 2,635 | 月額支払賃料 | |
| С - | 353 | (2,49 | 0) | [100.0 |] 100 | 1 _] ر | 00.0] | [95.0 | 0] [100 | 1.0] | [100.0 | 1 | | - 基準階 1 F | В |
| - | | |) | <u>100</u> | _ <u> </u> | |] | <u>100</u> |] 100 |] | 100 [|] | | 金 子四 「 | D |
| | | (|) | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | . , | | |
|---------------------------------------|--------|--------------------------|-----|----------|-------------------|----------|---------------------------------|-----------|--------------|
| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | | | | | | |
| 項目 | 実 | ミ額相当額 | | | | 算 出 | 根 拠 | | |
| 修繕費 | | 272,000 円 | 3 | | 54,400 | ,000 × | 0.5 9 | 6 | |
| 維持管理費 | | 302,400 F | 3 | | 10,080 | ,000 × | 3.0 9 | % | |
| Λ. 1 Ω Λ. 1 π | 土地 | 592,500 F | 查 | 定額 | | | | | |
| 公租公課 | 建物 | 380,800 円 | 3 | | 54,400 | ,000 × | 50.0 % × | : 14.00 | / 1000 |
| 損害保険料 | | 54,400 円 | 3 | | 54,400 | ,000 × | 0.10 9 | 6 | |
| 建物等の取壊費用の積立金 | | 54,400 円 | 3 | | 54,400 | ,000 × | 0.10 9 | 6 | |
| その他費用 | | 0 F. | 3 | | | | | | |
| 総費用 | | | | | | | | | |
| ~ | | 1,656,500 円 | 3 (| | | 1,205 円 |]/m²) (| 経費率 | 17.2 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | | | | | | | |
| r:基本利率 | | 4.8 % | | 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0 | D経済的耐用 | 月年数 | | | 40 年 |
| b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等 | 等価格) | 30 % | | n♭: 仕上0 | D経済的耐用 | 月年数 | | | 25 年 |
| c :設備割合(設備価格÷ 建物等 | 等価格) | 30 % | | n c:設備の | の経済的耐用 | 月年数 | | | 15 年 |
| m:未収入期間 | | 0.5 年 | | : 未収入 | 期間を考慮 | した修正率 | <u> </u> | C | .9742 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | | | | | | | |
| 項目 | 查 | 定額 | | | | 算 出 | 根 拠 | | |
| 建物等の初期投資額 | | 54,400,000 円 | | | | 2 | 2 2 2 2 | 設計監理 | |
| | | | | | I,000 円/n ☑体部分 | îx | 350.00 m ² x 仕上部分 | (100%+ | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率 | | 0.0693 | - | 0.0536 × | | 0.0669 x | | 0.0927 x | |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 3,769,920 円 2,742 円/㎡ |) | | | | | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | ` | <u> </u> | , | | | | | | |
| 総収益 | | | | | | | | 9,623,880 | 円 |
| 総費用 | | | | | | | | 1,656,500 | 円 |
| ————————————————————————————————————— | | | | | | | | 7,967,380 | 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | | | | | | 3,769,920 | 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | | | | | | 4,197,460 | 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属 | 属する純収益 | | | | | | | 4,089,166 | 円 |
| × | | | | (| | | | 2,974 | 円 / m² |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 4.4 % | | | | | | | |
| | | 92,935,591 円 | | (| | | | 67,600 | 円/㎡ |

令和 5 年 7 月 25 日提出 古賀(県) 5 - 2 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 堤不動産鑑定事務所 |
|-------------|-----|--------|-----|------------|
| 古賀(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 堤 弘 |

鑑定評価額43,800,000 円1 ㎡当たりの価格98,000 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 5 年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 10日 | (6) | [令和 5年1月] | 74,000 円/m² |
|-------------|------------------|--|--------------|-----|-----------|-------------|
| / 2 \ 中地河木口 | ATI 5 T 0 H 00 H | / F \ / T+0 \ \ 15 \ \ 7 \ \ 15 \ \\ 15 \ \ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ | 工尚/年42 | 路線 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 6月 22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 | ツ连田 | の女日 | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|----------------------------------|--------------|----------------|-----------------------|---|-----------------|--------------------------------|------------------|-------------|--------------------|----------|-----------|----------------|---------|--------------------|----------------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | | | ⋾5丁目9 10-2 |)44番15 | 外 | | | | | 地 (m | .積 i) | (| 447 | 法令 | 上の規制等 |
| 地 | 形状 | 敷地(| の利用の | 現 周i 況 | 辺の土地の | 利用の状 | 接面 | 道路の | 状況 | 供給 処理施 設状況 | 接 | | 交通施設 状況 | ひとの | 商業 (80,40 準防 | 0) |
| | 正方形 1:1 | 店舗 W 1 | | | 事業所等加線商業地域 | が建ち並 | 南東1 ² 国道、 北東側 | | | 水道、 下水 | 古賀 | 500 | m | | (その | , |
| (0) | A74 EEE | + • | | | ± 400 | 11. | | 1= 20 | - + 4 / | - // = | - A+ | Lik | | | (100,4 | .00) |
| (2) 近 | 範囲 | | 0 m、西 | 20 m | | m、北 | 30 m | | 的使用 | - 1 | 店舗: | | - | T/11 F | = | |
| 隣 | 標準的画地の形状 | | 間口 | 約 18 | B m、 奥行 | 行 約 4- | 22 m | | 模 | _ | 400 r | | | 形状 | | |
| 地 域 | 地域的特性 | 特記 ‡ | 寺になし | | | 街 | m国道 | | 交通 施設 | 1 | 駅南 | 西方 | 500 m | 法令 規制 | ·商業 ¦(90,40 | 00) |
| | 世代亜田の均 | | = 114 cc 66 | . 1.074 4- 2- | · ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ | | 1.0.1-45 | | | 1 | =L | | | 1 | 1 | |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | び路線商 ひと予測す | | 、地域 | 内及び | も 心に | 格別の |) 変動: | 罗达 | は認めら | าก (| 当該功 | 地域は当分の |
| (3) 5 | 最有効使用の判定 | 低層店 | 舗地 | | | | | | | 対象基 の個別 因 | 準地 的要 | 角地 | 1 | | | +3.0 |
| ` ′ | 監定評価の手法 | 取引事件 | 例比較法 | 比準価 | 格 | 10 | 0,000 | 円/m ² | 2 | | | | | | | |
| 0 |)適用 | 収益還 | 元法 | 収益価 | 格 | 7 | 0,400 | 円/m ² | 2 | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価 | 格 | | / | 円/㎡ | 2 | | | | | | | |
| | | 開発法 | | 開発法 | による価格 | 3 | / | 円/m ² | 2 | | | | | | | |
| (6) ਜੋ | う場の特性 | 沿いに られ、i | 店舗を展 | 開する法 <i>。</i> において | 人事業者で | ある。周辺 | 辺におり ての孰ら | ナる同一 | -路線> | 沿いでは | サスは | スー | パーやホ | てームも | ヹンター | は、幹線道路 等の出店が見 の水準は、形 |
| \ \ \ \ | ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | 範性が 成され | 高い。収: ておらず. | 益価格は、 、当該価 | 土地の収 | 益性を反応規範性は | 映した(劣ると) | 価格であ 判断する | うるが、 | 近隣均 | 也域に | おい | ては地価 | に見合 | う賃料 | 価格として規 水準が未だ形 を重視し、収 |
| (8) 公規 示準 | | 標準 | - | 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 | 隼 | 街路 交通 環境 | | 域 | |
| 価と | 公示価格 | | | r 1 | 100 | 100 | Г | 1 | | | | | 画地 | | | 行政 |
| 格し をた | 23,11111 | 円 | / m² | 100 | [] | | 100 |) | | | Ī | | 行政 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3 因のb 較 | 比 要 | 別的 因の 較 | の比 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内 | 隼 | 街路 交通 環境 | | 域 3 | 5路 交通 環境 |
| 基の | 前年指定具准 | 地の価格 | <u>\$</u> | [] | 100 | 100 | Г |] | | | | | 画地 | | | 行政 - ** |
| 準検 地討 | | 円 | / m² | 100 | [] | [| 100 | | | | 1 | | 行政 の他 | | ₹(| の他 |
| (10) 対年 象標 | ら 総続 新規 前年標準価格 | | | 0 円/㎡ | 価 変格 動 | | | | | | | | | | | 層の流出は見 している。 |
| 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 標準地 | 表標準地 | 等と同一地 | 形 状成 况 | 地域 | | 全線道路 画は上昇 | | | | | 、地域要 | 要因に相 | 各別の変 | 動はなく、地 |
| 地格の等 | 公示価格 | | | - 円/㎡ | 要 因 | (個別的 | ⁵) ^{([} | 固別的要 | 因に変 | 動はな | l 1. | | | | | |
| 前か | 変動率 年間 | +8.9 | % 半年 | 間 | % | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 古賀(県) 5 - 2 宅地-2

| NO | 取引事例番号 | | ーーー 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 | —— 地 状 | 接面道状況 | 路の | 主: | 要交通 D状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|----|--------|------------------|--------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|-------------------|----------|---|--------------|----------------------------------|------------------|-----------|------------------|-------------|------------------|
| а | 古賀 5 C | 古 | 賀市 | | | | 建付 地 | (|) | 長方 | 形 | 北東18 m | 県道 | | | | 1 中専 (60,200) |
| | | 52 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 古賀50 | : 古i 58 | 賀市 | | | | 建付 地 | (|) | ほぼ 形 | 整 | 南西6 mī 南西2.5 南3.5 m 三方路 | | | | | 商業 100,360) |
| С | 福津50 | | 津市 | | | | 更地 | (|) | ほぼっ方形 | | 東15 m国 | 道 | | | | 集工 60,200) |
| d | 古賀 5 K | | 賀市 | | | | 貸家 建付 地 | (|) | 長方 | 形 | 西14 m国 東4.5 m 二方路 | 道 | | | | 工業 (70,200) |
| e | - 3 | 15 | | | | | | (|) |) | | | | | | | |
| NO | 取引(| ── 価格 / ㎡) | 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 | | | 住定標準値 (円/㎡) | | 固別的 北較 | ற要因 <i>0</i> |) | 査定価格 (円/㎡) |
| а | 98 |) 3,542 | 100 [100.0] | [106.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | | 104,455 | | | | 100,63 | 街: 31 交; | 路通・ | | 0.0 | 104,000 |
| b | 111 |) ,967 | 100 [100.0] | [106.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.9] | | 117,241 | | | | 96,41 | 接 接 提 環 | | | 0.0 | 99,300 |
| С | (97 |) 7,957 | 100 [100.0] | [105.9] 100 | <u>100</u> [/] | 100 [100.0] | | 103,736 | 100 | | | 95,87 | 画 | | | 3.0 | 98,800 |
| d | (|) | 100 [100.0] | [107.4] 100 | 100 [100.0] | _100 | | <u> </u> | _100 |) | | 95,24 | 行道 | ひ他 | | 0.0 | · |
| e | | ,501 | 100.0 J | | 100.0 J | [105.0] | | 103,821 | [109 | | | 95,24 | 19 -21 | שויט | [103 . | - | 98,100 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 補正の内記 | | L J | | | | | 要因 | の比較の | 内訳 | | 100 | | |
| a | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | _ 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 封路 | | +7.0 | 交通・技 | 妾近 | -3.0 | 環境 | 0.0 |
| | | +0.67 | 画地 | 0.0 | ¦行政 ' | 0.0 | その | 他 | 0.0 | | | 0.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| b | 正常 | % / 月 | | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 封路 | | -5.0 | 交通・持 | 妾近 | 0.0 | · 環境 | +28.0 |
| | | +0.67 | 画地 | +4.0 | ¦行政 ' | 0.0 | その | 他 . | -2.0 | | | 0.0 | その他 | | 0.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 | | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 封路 | | +4.0 | 交通・持 | 妾近 | 0.0 | · 環境 | +4.0 |
| | | +0.66 | 画地 | | ¦行政 - | | その | 他 | 0.0 | 宁政 | | | その他 | | 0.0 | | |
| d | 正常 | %/月 | | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 封路 | | +3.0 | | 妾近 | -2.0 | 環境 | +8.0 |
| | | +0.67 | 凹地 | +5.0 | ¦行政 - | | その | | 0.0 | 宁政 | | 1 | その他 | | 0.0 | 1 | |
| e | | % / 月 | 街路 | | 交通・接 | 近 | 環境 | | | 封路 | | | 交通・持 | 妾近 | | 環境 - | |
| | | | 画地 | | 行政 | | その | 他 | 1 | 行政 | | 1 1 | その他 | | | | |

| (2) | 積算価格算定 | 内訳 | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------------|-----------|-----|-----------|------|---------------------|-----|----------------|------|----------------|-----------|------|-----|--------------------------|
| (2) | -1 原価法 | たが適用でき | ない均 | 場合その理由 | 既成 | 市街地では | あり、 | 再調達原個 | | 把握が困難である | るため。 | | | |
| (2) | -2 造成宅 | 地内等に存 | し原信 | 西法の適用が可能 | 能な場合 | の価格 | | | | | | | | |
| 适 | 造成事例番号 | | | - | | 所在及7 | び地番 | | | | | | | |
| 33 | 表地の取得価 (円/㎡ | | 甫正 | 時点修正 | の価格 | の補修正後 各 (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/n | า๋) | 標準化補正 | 時点傾 | ≩正 | | 成工事費の補 正後の価格 (円/㎡) |
| | | 10 [| 0] | [] 100 | | | | | | <u>100</u> [] | <u>[</u> | 0 | | |
| 乍 | 寸帯費用 | 標準化 | 匕補正 | 時点修正 | | 費用の補修 の価格 | | 対宅地化率 :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/m² |) | | | | (円/㎡) | " | (円/m | า๋) | | 2012 | | | (円/m²) |
| | | <u>10</u> | 0] | [] 100 | | | | (| %) | <u>100</u> [] | <u>L</u> |] | | |
| 烹 | 热成度修正 | [|] | / 100 | | | 積算值 | 価格 | | F. |] / m² | | | |
| 内訓 | R | | | | | ' | | | | | | | | |
| | 事情の 内容 | 率変動率 | 成 | 標準化補正 | | | 月習 | 室動率 | 付帯 | 標準化補正 | | | | 月率変動率 |
| | | % / 月 | 事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | % / 月 |
| 地域 | 域要因の比較 | | 街路 | i | 交通 | ・接近 | | 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 | | | |
| 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 | 3,786,153 | 783,900 | 3,002,253 | 1,614,450 | 1,387,803 | (0.9746) 1,352,553 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 31,454,721 | 円 (70 | 0,400 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/㎡) | | | |

| | | | | | | | | | | | | 1貝(乐) | 5 - 2 | -t | 5地-4 |
|----------------|---------------------------|--------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------------------|---------------|-------------|-------------|---------------|----------------|--------------|------------|---------|------------|
| (3)-2 | 2 想定建 | 書物の状 | 沈 | | | | | | | | | | | | |
| | | 用 | 途 | 建築 | 面積 | (m²) | | 構造・ | 階層 | | 延床面積 | į | | (| m²) |
| 店舗 | | | | | | 140.00 | L S | 1 F | : | | | | | 140.00 | |
| 公 | 法上の規 | 制等 | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 地域等 | | 基準建蔽率等 | 手 指定容 | | 基準容積率等 | 地積 | | 間口・ | 奥行 | 前 | 面道路、 | 幅員等 | | |
| 商業 準防 | | | 100 | % | 400 % | 400 % | | 447 m² | 21.5 | mx 22.0 | n l | 面道路: 定道路ま | 国道 での距離 | | 1.0 m m |
| 想 | 定建物の |)概要 | 低層店舗を | 想定した。 | | | | 有効率 の理由 | 100.0 | 0 % | 棟貸しの | | | | |
| (3)-3 | 3 総収益 | 第出内 |]訳 | | | | | | | | | | | | |
| . , | 皆層 | 用途 | | 下面積 | 有効率 | 有効面積 | 1㎡当 支払賃料 | たり月額 料 | 月額 | 支払賃料 | a保証 | 正金等(月数 | 数) a保記 | 正金等 | (円) |
| | | | | (m²) | (%) | (m²) | (円) | | | (円) | b権禾 | 间金等(月数 | 数) b権利 | 间金等 | (円) |
| 1 | ~ 1 | 店舗 | | 140.00 | 100.0 | 140.00 | | 2,350 | | 329,000 |) | 6.0 |) | 1,974 | 4,000 |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | 1 974 | 4,000 |
| | 計 | | | 140.00 | 100.0 | 140.00 | | | | 329,000 | | | | | +,000 |
| 年 | 額支払賃 | 詳斗 | 7 | | | | | 329, | 000 円 × | : 12ケ月 | ∃ = | | 3 | 3,948,0 | 00 円 |
| а共 | 芸費(管 | 理費) | | | | | 円/ | m² x | | m²x 12 | ケ月 = | | | | 0 円 |
| | | | の算出根拠 | | | | | , | | ′a. 5 | | | | | |
| | | • | 車場使用料等 根拠、金額) |) | | | 円/ | 台 × | Í | 台×12ケ月 |] + | | = | | 0円 |
| | ^{囲1 6頂ス} 室等によ | ` | <u> </u> | | | 3. | 948,000 | ———— 円 x | | 5.0 % | | | | | 011 |
| | | | スイド ヨ 合見 ス (%) + (x | 空室率 B | (%)) | + | | 円× | | | = | | | 197,4 | 00 円 |
| 以 | 上計 | + a+ | | | | | | | | | | | 3 | 3,750,6 | 00 円 |
| 保 | 証金等の | 運用益 | 的 空室損失考 | 憲後) | | 1,974 | ,000円× | 95 | .0 % × | | 1.00 % | 6 = | | 18,7 | 53 円 |
| 権 | 利金等の | 運用益 | 弦及び償却額(| 空室損失者 | 護慮後) | 償却 | 年数(円 × | : | 年) ji %× | 運用利回 り |) (| %) = | | | 0 円 |
| 7 0 | D他の収 <i>)</i> | へに係る | 保証金等の運用 | 益(空室損気 | ———— 夫考慮後) | 1,680 | ,000 円 × | | .0 % × | | 1.00 % | 6 = | | 16,8 | 00 円 |
| 総l | 収益 | + | + + | | | | 3,78 | 6,153 円 | | (| | 8,470 | 円/㎡) | | |
| (3)-4 | 4 1 m²≝ | たりの | 月額支払賃料 | の算出根 | 拠 | ()内は支 | 払賃料 | | | | | | | | |
| NO | 事例番 | 号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 正 | 補時 | 点修 標準化 補正 | 建物 差修正 | 格 地域 | 或要 上較 格 | 基準階 差修正 | 査定実 (円/m | 質賃料 | 基準地 | 基準階(| の賃料 |
| | 古賀(賃 C - | i) 5 351 | 2,166 | [100] | | 0.0] 100 0 [100.0] | 100 [100.0 | | | 100 100.0] | | 2,166 | 対象基準月額実質 | | 円/㎡ |
| | 古賀(賃 C - | | 2,159 2,503 (2,490 | 100 | | 0.0] 100 0 [100.0] | 100 [100.0 | | | 100 100.0] | | 2,503 | 月額支持 | | |
| С | _ | | (2,490 | 100 | <u>[</u> | 0 100 | 100 |] [| | 100 | | | 基準階 | 1 F | В |
| | | | 1.1 | <i>J</i> | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | |
|-------------------------|--------|---------------------------|--|----------------|
| 項目 | 美 | 三額相当額 | 算 出 根 拠 | |
| 修繕費 | | 117,500 円 | 23,500,000 x 0.5 % | |
| 維持管理費 | | 197,400 円 | 3,948,000 x 5.0 % | |
| Λ.ΣΠ.Λ. ` =Π | 土地 | 257,500 円 | 查定額 | |
| 公租公課 | 建物 | 164,500 円 | 23,500,000 × 50.0 % × 14.00 / | 1000 |
| 損害保険料 | | 23,500 円 | 23,500,000 × 0.10 % | |
| 建物等の取壊費用の積立金 | | 23,500 円 | 23,500,000 × 0.10 % | |
| その他費用 | | 0 円 | | |
| 総費用 | | | | |
| ~ | | 783,900 円 | (1,754 円/m²) (経費率 20 | .7 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | | |
| 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 % | n a:躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b:仕上割合(仕上価格:建物等 | 等価格) | 30 % | n b: 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合(設備価格:建物等 | 等価格) | 30 % | n c: 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m:未収入期間 | | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 0.9 | 9746 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | | |
| 項目 | 查 | 定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | | 23,500,000 円 | 設計監理料 | |
| | | | , | .00 %) 设備部分 |
| 元利逓増償還率 | | 0.0687 | 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x | 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | | 1,614,450 円 3,612 円/㎡) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | (| 3,012 37 111) | | |
| 総収益 | | | 3,786,153 | ——— 円 |
| 総費用 | | | 783,900 | |
| | | | 3,002,253 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,614,450 | |
| 土地に帰属する純収益・ | | | 1,387,803 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰 | 属する純収益 | | 1,352,553 | |
| X | | | (3,026 | 円 / m² |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 4.3 % | | |
| | | 31,454,721 円 | (70,400 | 円/m² |

令和 5 年 7 月 25 日提出 古賀(県) 9 - 1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | つくしのくに鑑定株式会社 |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 古賀(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 井手 江美 |

鑑定評価額1,540,000,000 円1 ㎡当たりの価格47,000 円 / ㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 | 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 | 7月 10日 | (6) | [令和 5年1月] | 円 / ㎡ |
|------------|-------------|------|-------------|---------|--------|-----|-----------|-------|
| (2)党业资本口 | ATI 5 T A D | 04 🗆 | (5)/平均の15*5 | 工尚/再+47 | | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.4 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 6月 | b | (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 | | | | | | |

| R# Det |) フ 工専 (60,200) (その他) (70,200) 長方形 令「工専」 (60,200) | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| 地 | (60,200) (その他) (70,200) 長方形 令「工専 (60,200) | | | | | | |
| 1:1.5 場が建ち並ぶ工業地域 東側道 市道、東側道 下水 (2) 範囲 東 350 m、西 250 m、南 100 m、北 250 m 標準的使用 工場地 標準的画地の形状等 間口 約 150 m、奥行 約 200 m、規模 30,000 ㎡程度、形状地 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 1 1 m市道 交通 ししぶ駅 南東方1.4 法・ | (70,200) 長方形 令「工専」 (60,200) | | | | | | |
| (2) 範囲 東 350 m、西 250 m、南 100 m、北 250 m 標準的使用 工場地 振準的画地の形状等 間口 約 150 m、奥行 約 200 m、規模 30,000 ㎡程度、 形状地 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 1 1 m市道 交通 ししぶ駅 南東方1.4 法・ km 施設 規約 規約 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大 | 長方形 令 工専 (60,200) 制 | | | | | | |
| 近 標準的画地の形状等 間口 約 150 m、 奥行 約 200 m、 規模 30,000 ㎡程度、 形状地域的特性 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 1 1 m市道 旅m 交通 ししぶ駅 南東方1.4 法・ 旅m 選別 路 施設 規約 | 令 【事 【(60,200) 制 | | | | | | |
| 機 機 機 場 150 ml、 200 ml、 規模 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 1 1 m市道 交通 ししぶ駅 南東方1.4 法 域 事項 路 施設 規模 | 令 【事 【(60,200) 制 | | | | | | |
| 地 地域的特性 特記 特記 特記 対 域 事項 路 路 施設 機関 施設 規 | 制 (60,200) | | | | | | |
| 事項 路 施設 規模 | | | | | | | |
| 地域要因の将 当該地域け、大規模工場が建ち並ぶ古智インター周辺の工場団地である。近年古智インター | - 周辺での工場地の需 | | | | | | |
| 来予測 要は非常に高くなっており、当該地域の地価は、当分の間、上昇傾向が続くものと思料する | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 工場地 (4)対象基準地 の個別的要 因 | 0.0 | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 47,000 円/㎡ 一 | | | | | | | |
| の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ | | | | | | | |
| 原価法 / 円/㎡ | | | | | | | |
| 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ | | | | | | | |
| (6)市場の特性 同一需給圏は、古賀インター及びその周辺インターへの環境条件が類似する工業地域内と判断し、全国規模の法人等が中心となる。土地需要は、非常に高く、その結果、地価は大幅な上昇傾向、経済動向や工場の不動産市場の動向等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格く異なるため、一概には言えない。 | このである。なお、今後は | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 当該地域の工業地においては、自用の工場が中心であり、賃貸市場が未成熟となっている。以上 を反映した実証的な価格である比準価格を中心とし、さらには、経済情勢及び不動産市場の動向 定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要因の比 個別的要因の比較 対象基準地の規準価格の規準価格の規準価格の関係 内内では 示準格 - - ・ < | 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 | その他 | | | | | | |
| (9) 指定基準地番号 時点 標準化 修正 補正 地域要 因の比 要因の 比準価格 (円/㎡) 一次 で で で で で で で で で で で で で で で で で で で | 地 街路 域 交通 要 環境 | | | | | | |
| 基の 前年指定基準地の価格 [] 100 100 [] 補 画地 エ (これ) | 因 行政 | | | | | | |
| 準検 円/m² 100 100 100 100 100 100 正 行政 地討 円/m² 100 [] 100 100 その他 | その他 | | | | | | |
| (10) - 1対象基準地の検討 | こある。 | | | | | | |
| 基準検 である場合の検討 形 状 地価の上昇は著しい。 | A態か続いているため、 | | | | | | |
| 公示価格 | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 古賀(県) 9 - 1 宅地-2

| V0 | 取引 例番 | | 所在及び地 」等 | を番並びに | 「住居表示 | 取引時点 | 類 型 | 地積 | (m²) | 0 | 画地)形状 | 接面道状況 | 道路の | 設 | 要交通 の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|----------|---------------|------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------|---------------|-------------|--------------------|---------------|-----------|------------|----------------|---------------------------|
| a | 久山 5 C | | 屋郡久山町 | • | | | 建付 地 | (| | | EIE長 i形 | 北東8 m | 町道 | | | | 「調区」 (60,200) 地区計画等 |
| b | - 8 久山 5 k | (糟 | 屋郡久山町 | • | | | 更地 | (| | | Eぼ長 i形 | 南東13 | m県道 | İ | | | 「調区」 (70,200) |
| | - 11 | 10 | | | | | | | | | | 角地 | | | | | |
| С | 古賀 5 k | | 賀市 | | | | 建付 地 | (| |) 形 | ぼ台 ジ | 西3 m市 北3 m | 道 | | | | 「調区」 (60,200) |
| | | 14 | | | | | 44:- | | | - | - <u></u> / | | m T * | | | | — 211 |
| d | 新宮50 | - 糟)58 | 屋郡新宮町 | | | | 貸家 建付 地 | (| |) | 方形 | 南西55 北東5 m | | 1 | | | 工業 (70,200) 地区計画等 |
| e | 古賀 5 (| | 賀市 | | | | 更地 | (| | ほ 形 | Eば整 ジ | 西5.4 m | 市道 | | | | 準都計 (60,200) |
| VO | 取引 | 76│ 価格 /㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円 / ㎡) | 地辺の | 域要比較 | | │ 惟定標準ſ (円/㎡ | | 個別I 比較 | 的要因の | D | |
| | (13 | <i>,</i> ,,, | ш. | | ІЩОУТНІТ | | | 137 111) | | LUŦX | 10 | (11) 111 | | | | | (137111) |
| a | 67 |) 7,092 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | | 67,092 | 100 | | 1 | 49,7 | | 街路 交通・ | (| 0.0 | 49,800 |
| b | (|) | 100 | [105.0] | 100 | 100 | | 0.,002 | _100 | | | .0,. | | 接近 | (| 0.0 | .0,000 |
| _ | 5 | 1,516 | [100.0] | 100 | [/] | [102.0] | | 53,031 | [122 | |] | 43,3 | 97 | 環境 | (| 0.0 | 43,400 |
| C | 52 | 2,855 | 100 [100.0] | [102.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | | 52,959 | 100 | |] | 48,9 | 91 | 画地 | | 0.0 | 49,000 |
| d | (|) | 100 | [106.0] | 100 | 100 | | 47,000 | 100 | | | 40.0 | | 行政 | | 0.0 | 40, 000 |
| e | (| 5,432 | [100.0] | 100 [101.7] | 100 | [102.0] 100 | | 47,326 | 100 | | J | 48,3 | 41 | その他 | [100. | 0.0 01 | 48,300 |
| | 29 | 9,592 | | | | [85.0] | | 35,406 | | |] | 46,1 | 02 | | 100 | | 46,100 |
| ۷0 | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 補正の内記 | Ŗ | | | | | 工地 | 域要因 | の比較の | 内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | i | -2.0 | 交通 | ・接近 | +10.0 | 環境 | +25.0 |
| | | 0.00 | 画地 | 0.0 | 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 | | ¦ ┆交通・接 | | <u> </u> | | | 街路 | } | | | | +10.0 | 環境 | +10.0 |
| | | +0.42 | | | - - - 行政 | | ¦ ¦その | | · | 行政 | ! | 0.0 | L | | 0.0 | <u></u> _ | |
| | 正常 | % / 月 | 街路 | | 文通・接 | | · 環境 | | 0.0 | 街路 | | | | ・接近 | | 環境 | +15.0 |
| | | +0.18 | | | | | _ そ の | | | 行政 | | 0.0 | L | | | L | |
| Ч | 正常 | % / F | ╽街路 | | 交通・接 | | - - 環境 | | 0.0 | 街路 | | | | ・接近 | 0.0 | 環境 | · |
| J | 11.49 | +1.50 | | | . i | | i | | | | | | | | | -4×7氏 | -5.0 |
| | | | 四地 | | 行政 | | その | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | | | 0.0 | TEM 1.5** | |
| e | 正常 | %/月 +0.42 | | | 交通・接 | | · 環境 | | | 街路 | | | L | ・接近 | 0.0 | · 環境 | -2 0.0 |
| | | | 画地 | -15.0 | ¦行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | Į | 0.0 | その | 他 | 0.0 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | () | | | |
|------------------------|---------------|-----|------------|-----|---------|------|---------------------|-----|---------------|------|------------|------------|-----------|------|-----|---------------------------|--|
| (2) | 積算価格算 | 拿定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | | | | | 既成市街地のため | | | | | | | | | | |
| (2) | -2 造瓦 | 戊宅地 | 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 | | | | | | | | | |
| - | 素地の取得 (円 / | | 事情補 | 証 | 時点修正 | の価権 | の補修正後 格 (円/㎡) | 造 | 成工事費 | ก๋) | 標準化 | 溢補正 | 時点個 | 多正 | 道修 | 成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡) | |
| | | | 100 [|] | 100 | | | | | | <u>100</u> |] | <u>[</u> |] | | | |
| 1 | 寸帯費用 | | 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 | 図で | 地域要 較 | 因の比 | 個別的 比較 | 内要因σ |) I | 調達原価 | |
| | (円/ | m²) | | | | 正接(| の風情 (円/㎡) | PAT | (円/m | n²) | ¥X | | LL#X | | | (円/m²) | |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | (| %) | <u>100</u> |] | | 00 | | | |
| Ĭ | 熟成度修正 | | [|] | / 100 | | 積算価格 | | | | | | 円/㎡ | | | | |
| 内記 | 沢 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 造成工 | 標準化補正 | | | 月率 | 室動率 | 付帯 | 標準化補 | 証 | | | | 月率変動率 | |
| | | | % / 月 | 工事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 | |
| 地域要因の比較 街路 | | | 交通 | ・接近 | | 環境 | | | 行政 | | | その他 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | |
|-----|--|-----------|------------|----------------|----------------|------------------|-------|--|--|--|--|--|--|
| (3) | (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | | | | | |
| 直 | 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/m²) | | | | | | | | | |
| | 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 | 自用を主とする流通 | 工場地域であり、賃貸 | 貸市場が未成熟のため通 | 角用せず。 | | | | | | | | |

| (4)開発 | 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 | | | | |
| 収入 | 入の現価の総和 | 支出の現価の総 | 和 | 投下資本収益率 | 販う | も単価(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/㎡) | | | |