令和 5 年 7 月 25 日提出 香春(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

 鑑定評価額
 3,530,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 12,300 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 11日	(6)	[令和 5年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	ATI 5 # 7 P 0 P	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 6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	の埋田の安百												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川郡香	春町大字 高	野字砂尾 9	909番8	8 1			地利 (m²)		287	污	き令上の 対	見制等
準地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	Ì	,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 1		を 一般住宅が さいた住宅	- 1 11 . 112	東5 m 町道		水道	香春1	.3 km		(र	: の他)	
(2)	範囲	東 40 m、西	60 m、	南 100 r	n、北	120 m †	票準的使	用戸建	住宅地	ļ				
近咪	標準的画地の形料	大等 間口	約 17	m、 奥行	ī 約	17 m、	規模	'	300 m	程度、	形状 [E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			街 5 m	町道	交ii	ച 」Rā 1.3 k		南東方	法令		部計 (,200)	
131		事項			路		施記	<u>ያ</u>			規制			
	地域要因の将 来予測	中規模一般住写		並ぶ住宅地	地域である	るが、地域	要因に復	寺段の変	化は見	受けられる	ず、当ī	面は	現状維持	で推移
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準の個別的		111				
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価材	比準価格 12,300 円/㎡ 因										
0.	D適用	収益還元法	収益価権	各		/ 円/㎡								
		原価法	積算価	各		/ 円	/ m²							
		開発法		こよる価格			/ m²							
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏の範中心である。当 定的で、人口の となる価格帯は	í該近隣地域)減少や高歯	域は、低層の ♦化等により	カー般住 ³)土地需要	宅が建ち並ん 要は依然と	ぶ比較的 して低迷	区画整然しており	くとした り、地位	:住宅地域で	゙゙あり、	土均	也取引はと	りなく限
) [/] 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格は、現 ある。一方、収 るため、収益性 の均衡にも留意	√益価格は、 ∈に馴染ます	当該地域に	は自用の⁻ かった。↓	-般住宅が3 以上により、	多い住宅 取引事	地域であ 例比較注	り、賃 による	賃貸需要はほ ら比準価格を	まとんと	ご見ら	られないは	也域であ
(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 因の比 較		の規	基準地 連価格]/㎡)	内 準 訳 化	交通		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			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格]/㎡)	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +3.0 +14.0
基の準検	則牛指正基準	地の価格 ,400 円/㎡	[100.0]	100 [100.0]	100	[100.0]		12,300	補正	行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地 (10) 対 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討 12,4	00 円 / ㎡	価 変 格 動	/ 一般的		 では、, ,ている。		か高齢	その他 となっと といっと とうだい こうしん とうしん とうしん といっと といっと といっと といっと といっと といっと といっと といっ	0.0 が続いて	│ てお!)、土地の)需要は
基準地格	た	通地点(代表標準地 標準地	始等と同一地。 -	形状成況要	世 垣 要 因					区画整然とし 価は依然とし				地域要
の等前か	公示価格	-0.8 % 半年	円 / ㎡ 手間	 因 % の	因とは、自然の表現では、自然のは、自然のとないのは、自然のは、自然のは、自然のは、自然のは、自然のは、自然のは、自然のは、自然									

		算定内													1	
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	京 取引時点	類 型	地積	(m²)	of のf	画地 杉状	接面道状況	路の言	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	香春 0 5		川郡香春町				更地	((ほ) 方形	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	南4 m県i 西2.5 m 北3 m 三方路	首			準都計 (80,200)
b	大任05		川郡大任町				建付地	,		長刀	5形	西4.5 mB	叮道			準都計 (70,200)
	- 1070	n1					-6	()						(10,200)
С	田川 0 5	C E	川市				更地	(袋 [‡]	——— 也等	北東8 mJ	県道			(都) (70,200)
d	- 1140 田川 0 5		 川市				更地			不	整形	北5.5 mī	市道			(都)
	- 1140						~ 3	()		西4 m				(80,200)
e	香春 0 5		郡香春町				更地				 .	南西6.2	m町道			準都計 (70, 200)
	- 1030	25						() 方形	9					(70,200)
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		则的要因 <i>0</i> 较	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.8]	100	100			_10				街路		0.0	
b	(,470	100.0]	100 [100.0]	100	100		8,207	[6 _10	6.8] 0		12,28	6 交通 接近	. (0.0	12,300
	10	,896	[100.0]	100	[100.0]	-		10,896	+	9.1]		12,22	9 環境	(0.0	12,200
С	9	, 925	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [68.4]		14,510	10 [11	0 6.8]		12,42	3		0.0	12,400
d	(100	100	[100.0]	100	100		40.504	10			40.00	行政		0.0	40,400
e	(, 189)	100.0]	100	100	100		10,594	10	5.0] 0		10,09	0 そのfl	ը ([100.	0.0 0]	10,100
				100		[100.0]		12,974	[10				_	100	_	12,200
NO	ア事情・の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或安达	の比較の	为訳			
а	1 1		街路		交通・技		_ 環境 		0.0	街路		-1.0		ī 0.0	環境	-25.0
		-0.06	画地	+3.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	-10.0		
b	正常		街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常(% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	± +8.0	環境	+6.0
		0.00	画地	-31.6	└	0.0	こっての	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・技		 環境 		0.0	街路		0.0	 交通・接近	Í +5.0	環境	0.0
		0.00	画地	 -22.7	└ ¦行政		 て の		0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・扌		 環境			街路			交通・接近		環境	± +5.0
		-0.06	 画地				 そ の			行政			 その他	0.0	L	
	 北準価格別	h — ~ .			1		1		-				 〔 比準価格			 12,300 円/㎡

								H H (/\r\)		0.00
(2)積算価格算定内	訳									
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成市街	地内に存し	ており、土	:地(の再調達原価の	把握が困難でる	あるた	め。
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合の価格	各						
造成事例番号		-	所	f在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修 の価格 (円/		成工事費 (円/m	์)	標準化補正	時点修正	道修	5成工事費の補 8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	付帯費用の		i効宅地化率 さした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要因 比較	の 再	調達原価
(円/㎡)			正後の価格 (円/	m)	、U/ご価格 (円/m	ı̈́)	■ ▼X	LL#X		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		積算	価格		P] / m²		
内訳				·						
素 事情の 月率地 内容	変動率 造 成	標準化補正		月至	率変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街足	各	交通・接近 環境 行政				行政	その他		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	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	戸建住宅を中心とす ないため、収益還元	る近隣地域は、賃貸ほ法の適用が困難である	目的の戸建住宅は認めら ると判断した。	られず、また周辺にお	いても賃貸事例も見	見当たら

(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理由 サルフスナル 大田 の田 (4.7) (4												
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 香春(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額 3,740,000 円 1 ㎡当たりの価格 13,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)	[令和 5年1月]	円/㎡
/ 2) 安地钿木口	<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 5年 7月 6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	沙连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田	川郡香着	町大字中	津原字才立	立108	1番53	外			地 (m	積 (275	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	を通施設 代況	₹ と の	準都 (70,		
	長方形 1.5:1	住宅 W 1			莫一般住宅の 已地域		南西4 町道	m		水道	一本	松800	m		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 150	0 m、西	30 m、	南 130	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 20) m、 奥行	 亍 約	15 m、	規	模		300 r	n ² 程度、	. 7	形状₽			
隣 地 域	地域的特性	特記	寺にない			街 4 m	·町道		交通	J R -		駅北	東方	法令	> 準都計 - └(70,200)		
- 33		事項				路			施設					規制	i)		
	地域要因の将 来予測			等が建ち 予測され	5並ぶ既成付 る。	住宅地域:	であるた	が、地 ^は	或要因	に特段	の変	化は見	受けら	れず、	当正	面は現状	維持で
(3) 5	侵有効使用の判定	戸建住:	宅地						(対象基準の個別的	準地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	13,600 円/㎡											
0)適用	収益還え	元法	収益価	格		/ 円/m²										
		原価法		積算価		/ 円/m²											
		開発法		1	による価格	•	/	円/㎡									
(6) ਜੋ	万場の特性	中心でる 高齢化等	ある。当i 等により:	该近隣地均 土地取引1	川郡内及び 或は、中規 は依然とし が困難な状	模一般住 ⁹ て低迷し、	宅等が建 地価は	きち並ぶ	、 既成に	主宅地垣	ずであ	り、需	要は限	定的で	゙゙あり	、人口の	D減少や
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	い価格で 地域でを	である。 [・] あるため、	一方、収ā 、収益性I	した多数の 益価格は、 こ馴染まず し、市場の	当該地域I 適用しな7	は自用の かった。) 一般住 以上に	宅が多 こより、	ラい住宅 取引事	∃地域 ■例比	であり 較法に	、賃貸 よる比	需要に 準価格	はほと	んど見ら	られない
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	草 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	ſ	1					i地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				1	E 行 その	他		-	その他	
(9) 指か 定ら	田川(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の比≝	基準地 集価格 / ㎡)	内组织	集 交 七 環	路 通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +1.0 +4.0
基の	前生指定具准	地の価格	2	100	100	[100	.0]					i地 :xh	0.0	因	行政	0.0	
準検 地討		400 円	/ m²	100	[100.0]	[106.1]	100		1:	3,600		E 行 その	·政 ·他	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			10 円/㎡	価 変格動			春町で 滞して		.口減少	や高齢	令化率 <i>の</i>	上昇か	·続いて	こおり	、土地の	需要は
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 況	一地 垣				(の多い) (依然と					要因	に大きな	変動は
地格の等	公示価格	0.7	0/ 1/2	要 因 の	個別的要因		別的要	因に変	動はな	ι ۱ <u>。</u>							
前か	変動率 年間	-0.7	% 半年	间	% の)											

NO	取引導		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	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	香春 0 5		川郡香春町	7			更地	(ぼ長	南4 m県 西2.5 m	道			準都計 (80,200)
	- 103	202						('		北3 m 三方路				
b	大任05		川郡大任町	-			建付地	(長;	方形	西4.5 m	町道			準都計 (70,200)
	- 107	701														
c	田川05	5 C 田.	川市				更地	(袋 [:]	地等	北東8 m	県道			(都) (70,200)
	- 114	102														
d	田川05	5 C 田.	川市				更地	(不!	整形	北5.5 m 西4 m	市道			(都) (80,200)
	- 114	103										二方路				
e	香春 0 5	5 C 田.	川郡香春町	-			更地	(ほ! 方:	ぼ長 形	南西6.2	m町道			準都計 (70,200)
	- 103															
10	取引(円	価格 / m²)	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		惟定標準((円/㎡)		引的要因の 較	ס	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.8]	100	100		0.207				12.0	街路		0.0	42.700
b	(8,470	[100.0] _100	[100.0]	100	100		8,207	_ 10	0.0]		13,6	78 交通 接近		0.0	13,700
	10	0,896	[100.0]	100	[100.0]	-		10,896		1.3]		13,4	02 環境	(0.0	13,400
С	() 9,925	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [68.4]		14,510) 5.9]		13,7	02 画地		0.0	13,700
d	()	100	[100.0] 100	100	100		10 504	100			11,1	一 行政 87 その		0.0	11,200
e	(8,189)	[100.0] 	[99.8]	100	100		10,594		1.7] D		11,1	87 700	ը ([100.	0.0 0]	11,200
				100		[100.0]		12,974			-			100		13,500
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化 - 	(補正の内記	7					工地	域要达	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月		0.0	交通・技		環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	년 -2.0	環境	₹ -32.0
		-0.06	画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	-10.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・技		環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	년 -2.0	環境	[€] -17.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接続	년 +6.0	環境	₹ -3.0
		0.00	画地	 -31.6	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	 交通・打	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接続	년 +3.0	環境	÷ -9.0
		0.00	画地	 -22.7	¦行政		その		0.0	 行政			その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・打		環境		0.0	街路		+1.0	交通・接続	년 -1.0	環境	·····································
		-0.06	画地	0.0	行政		その			 行政		i	その他	0.0	L	
_	」 比準価格	油字の	 		1		1					l	〔比準価格	ζ.		

													日日	(木)	-	_	七地-3
(2)積算価格算	章定内	訳														
(2)-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	t市街地内I	こ存し	ており、±	上地	の再調達	原価の打	把握が困	難でも	あるた	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	の補修正後 格	造	成工事費		標準化	2補正	時点修正			冬正後(事費の補 の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/n	n')					(円/㎡)	
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	-] 00			
-	付帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯	有効宅地化率で 地域要因の比 除した価格 較								京価		
	(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	际	: U/こ1WI合 (円 / n	n²)	製		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>[</u>	00			
:	熟成度修正		[]	/ 100		積算価格] / m²				
内	訳						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	月率変動率		標準化補	龍正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地:	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		:	行政			その他	t t	
(0)	\ UD \ \ /T \b &	<u>- ب</u>	±n														

(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		「る近隣地域は、賃貸に に法の適用が困難である	目的の戸建住宅は認めら ると判断した。	られず、また周辺にお	いても賃貸事例も見	当たら

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適用する場合の)理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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)	(1	円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 5 年 7 月 25 日提出 香春(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額 6,530,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,600 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 11日	(6)路	[令和 5年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 5年 7月 6日	 (5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
		(コ)一両1日もフィ王大只	11. TO 1 IM 1 D	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の理用の	安日													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに田川	郡香春町	丁大字採	銅所字町:	5997	番 1				地 (㎡		616	法	令上の規	制等
準 · 地	形状	敷地の利況	削用の現	周迈 況	1の土地の	利用の状	接面	i道路 <i>0</i>	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		ß計 , 200)	
	台形 1:2	住宅 W 1		一般住 併用し 住宅地	:宅のほかに た住宅も見 !域	5舗等を 見られる	北西5. 町道	5 m		水道	採銅	所350 m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 30 n	n、西	40 m、	南 170	m、北	170 m	標準	隼的使.	用一戸建	住宅均	也				
近	標準的画地の形	状等 I	間口 約	25	m、 奥行	亍 約	20 m	、	見模	'	500 n	f程度、	形状	長方沢	形	
隣 地 域	地域的特性	特記一特に	ない			街路	5 m町	道	交通施設	350 n	采銅所	駅 南東方	法令規制	(70	那計 ,200)	
	地域要因の将 来予測					 住宅も見		注宅地			地域到	要因に特段の			受けられ	ず、当
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅:					,		(4)	対象基準 の個別に 因		ない				
()	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各	1	0,600	円/n	n²							
U.)適用	収益還元法	t	収益価格	各		/	円/n								
		原価法		積算価格			/	円/n	_							
(6) 計	5場の特性	中心であり	國の範囲 り、他の 人口の	は、田川 地域から 減少や高	の転入は	周辺市町 少ない。 より土地	当該近隣 取引は係	#地域 な然と	— 地域で は、旧 して低	来からの 迷してa)住宅; ĵり、;	は、主に地線が建ち並ぶほ 地価は下落の	医成住宅 かんだん かんかん かんだい かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん	3地垣	ぱであり、	需要は
ì f	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	ある。一方地域である	う、収益 [。] るため、	価格は、 収益性に	当該近隣	地域は自 適用しな:	用の一角 かった。	役住宅が 以上に	が多い こより	既成住宅 、取引事	□地域 ■例比	市場動向をM であり、賃貸 対法によるし おり決定し <i>1</i>	資需要に 七準価格	はほと	んど見ら	られない
(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 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内第	■ 交通		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	[100	1			祖			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番田川(県)	_	4	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 +40.0
基の 準検 地討		■地の価格 ,400 円/r	. -	00.0]	100	100	[100			10,600	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	の	通地点(代表 †	10,700標準地等。		形 状	地 5	펳 何 或 〉 一	:滞して -般住宅	こいる。 このほ <i>が</i>	か店舗等	を併用	化率の上昇 した住宅も、 、地価は依	見られる	3住宅	三地域であ	る。地
準価格の前か	標準地番号 公示価格	標準地 J -0.9 %	半年間	- 円/㎡ 	成 況 要 因 % の	個別的	5 7 個			変動はな				. • •	•	-

(1)	比準価格質	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	路の	設(要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
а	香春 0 5		川郡香春町				更地	(ぼ長 形	南4 m県 西2.5 m 北3 m 三方路	道				準都計 (80,200)
b	- 1030 大任 0 5		郡大任町				建付			F	方形	西4.5 ml	打省				 準都計
			11407/1741				地	()	./1/1/	Д4.0 п	-1,12				(70,200)
<u>с</u>	- 1070 田川 0 5	_	市				更地			14	地等	北東8 m!	目法				(都)
C			קווי				- 史地	()	地守	北宋	示坦				(70,200)
-1	- 1140	_					III			+	±6π/	Jbc c	+-> +				(*77 \
d	田川05	C 田)	川市				更地	()	整形	北5.5 mi 西4 m 二方路	巾迫				(都) (80,200)
	- 1140	3										/JEE					
e	香春 0 5		川郡香春町				更地	(ぼ長 形	南西6.2	m町道				準都計 (70,200)
	- 1030			-1.1.45		n 1=34-41							_				
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正 	建付派価の補品			定価格 円/㎡)	地:	域要 比較	; 格	住定標準値 (円/㎡)		固別的 比較	り要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(170	100	[99.8] 100	100	100		0.007	10			40.50	街		0	0.0	40 500
b	(, 470)	100.0]	[100.0]	100	100		8,207	10	7.9] 0		10,53	20 交 接	通・ 沂	0	0.0	10,500
~	10,	,896	[100.0]	100.0	[100.0]	·		10,896		4.2]		10,45			0	0.0	10,500
С	()	100	[100.0]	100	100			10				画:	地	0	0.0	
d	, 9,	,925	100.0]	100	100	100		14,510	10	5.3] n		10,72	<u>24</u> 行i	政	0	0.0	10,700
u	8,	, 189	[100.0]	100.0		$\begin{bmatrix} -100 \\ 77.3 \end{bmatrix}$		10,594		0 <u> </u>		8,69	98 そ	の他	0	0.0	8,700
e	()	_100	[99.8]	100	_100			_10						[100.	0]	
NΟ			T .	100 補正の内記] [100.0]		12,974				10,50 lの比較の			100		10,500
NO	の内容の			制止の内部	Λ					工地	以女亾	IO) LL#X O)	内间(
а			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	妾近	-6.0	環境	-7.0
	-	-0.06	画地	+3.0	└ └行政 └	0.0	\ 	他	0.0	行政		0.0	その他		-10.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	妾近	-6.0	環境	+12.0
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	 その 	·	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近	+2.0	環境	+30.0
		0.00	画地	-31.6	行政	0.0	¦その	· 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・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	-1.0	環境	+23.0
		0.00	画地	-22.7	└	0.0	\ 	· 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
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・技	妾近	-5.0	環境	+30.0
	-	-0.06	画地	0.0	├	0.0	て の	· 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
	 比準価格決				I		ı					'					0,600 円 / ㎡

												()		
(2)積算価格算定	为訳													
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地内は	こ存し	ており、土	上地(の再調達	原価の	把握が困]難であ	るた	<u></u> め。
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準値	化補正	時点値	修正	追修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ぎで	地域	要因の比	個別的 比較	的要因σ) A	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
	100]	100				(%)	<u>10</u>	0]] 00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			P] / m²			
内訳					·									
素 事情の 月3 地 内容	率変動 率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	;	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	Ε	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		3)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		_					%
	以血I叫作		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		る近隣地域は、賃貸 法の適用が困難である	目的の戸建住宅は認めら ると判断した。	られず、また周辺にお	いても賃貸事例も	見当	iたら

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D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	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)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 5 年 7 月 25 日提出 香春(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額 3,650,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,600 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 11日	(6)	[令和 5年1月]	円/㎡
/ 2) 安地钿木口	<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 5年 7月 6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の理田	の安百															
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに田	川郡香	春町大字	中津原	字筒井	‡238;	8番1	1 外			(地積 ㎡)	1	234	汪	5令上の規	見制等
地地	形状	敷地(の利用の)現 周 況	辺の土	地の利	利用の状	接面	道路(の状況	. 供約	衐		な交通施 の状況	設との		ß計 ,200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2					が建ち並 上住宅地	北西5 町道	m		水道	么]金60	O m		(₹	: の他)	
(2)	 範囲	東 100)m、西	100 m	· 南	150 ı	m、北	70 m	標	準的傾	 	建住	宅地					
近	標準的画地の形	└──── 状等	間口	約 1	8 m、	奥行		14 m	<u>,</u> ,	見模		250) m³₹	 呈度、	形状!	長方	形	
隣 地	地域的特性	特記 特	- きにない				街 5 m	町道		交				田川線勾	法令			
域										,	600		東方		10.61	i`	,200)	
-		事項					路			施	段				規制	1		
	地域要因の将 来予測			記等が建っ 多するもの				た住宅:	地域で	゙゙ある	が、地均	或要	因に	特段の変	化は見る	受け	られず、	当面は
(3)最	 発有効使用の判定	戸建住:			,, ,	//J C 1				(4	4)対象基	進出	ti +:	1.1				
(0)4	(13/2)(2/13/2/13/2	,									の個別	的要	要 ' み	VI				
(,	協定評価の手法 1000年	取引事例	列比較法	比準值	格		1:	5,600	円/r	'n								
σ,	適用	収益還え	元法	収益値	格			/	円/r	'n								
		原価法		積算值				/	円/r	'n								
		開発法			たによる			/	円/r									
(6)市	ī場の特性	中心でな	ある。当 人口の洞	該近隣地	域は、 化等に	中規 より:	模の一般(土地需要I	主宅等が	が建ち として	並ぶ区 低迷し	(画整然)(こまり)	とし 、地	た住	、主に地 宅地域で 下落傾向:	あり、土	-地耳	双引は少な	よく限定
)	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	い価格で	である。 あるため	一方、収 5、収益性	☆価格 に馴染	iは、i まずi	当該地域I 適用しな7	は自用の かった。	D一般 以上	住宅が	が多い住 D、取引	宅地 事例	域で 比較	現在の市 あり、賃 法による り決定し	貸需要に 比準価格	はほと	こんど見ら	られない
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 恪	. 標準	· -	時点 修正	標補	準化 正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	聚基準地 見準価格 日/㎡)	内訳		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			ſ 1	100)	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し	27/IM10	Д	/ m²	100	1	1	100	100) <u> </u>				正	行政			その他	
をた	*** 中華地采		, ,,,		+##					÷+ 6	古甘淮地			その他	0.0	+44-	往二日々	0.0
(9) 指か	指定基準地省	5		時点 修正	補	準化 正	地域製	比 要	別的因の	のヒ	及基準地 上準価格		標準	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	0.0 -1.0
定ら	田川(県)		- 4				較	比	較	(P	9/m ^r)	訳		環境	0.0	要	環境	-7.0
基の	前年指定基準	■地の価格	 }	[100.0]	100)	100	[100	.01			1	補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,400 円		100	[100	0.0]	[92.1]	-			15,600)	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標(のし、別午信学価格			00円/㎡	M-2		一般的 要 因	ļ <u>;</u>	□ 春町で 浄滞して			上しり		※の上昇		」 「おり)、土地 <i>の</i>	需要は
基準準備	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		表標準地	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	也点) 开 后 要	状式況		a	大きた	な変動	はないた)ř, t		i整然とし t依然とし				域要因
の等前か	公示価格 変動率 年間	-0.6	% 半年	円 / m ⁱ 手間	:	3	要 因		別的	要因に	変動はな	⊋l 1。						

NO.	取引事		65左乃754	也番並びに	「仕足丰	示 取引時	米百	地積		7	画地	接面道	敗の	主要交	通施	法令上の規
VO	例番号		が住及びれ 」等	18単ひに	* 壮店衣	点	類型	1四個	(m²)		^{当地} 形状	按面理 状況	路の	主要父設の状況	理他 兄	法令上の規 制等
a	香春 0 5 년		川郡香春町	Г			更地	(,	ほl 方形	ま ま 形	南4 m県i 西2.5 m 北3 m 三方路	首			準都計 (80,200)
b	大任05		川郡大任町	Г			建付地	(,	長7	方形	西4.5 mB	町道			準都計 (70,200)
	- 1070		 川市				更地			代	 也等	北東8 mJ	目送			(都)
_			נוווי				文地	()	© ~	70×0 ms	不但			(70,200)
d	- 1140 田川 0 5		川市				更地			不	整形	北5.5 mī	市道			(都)
	- 1140	13						(西4 m				(80,200)
e	香春05		川郡香春町	Ţ			更地	(,	ほl 方デ	ぎ長 形	南西6.2	m町道			準都計 (70,200)
NO	- 1030 取引促 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付注 価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		国別的要因 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[99.8]	100	100			_100)			街路		0.0	
b	8,	, 470)	[100.0]	100	100	100		8,207	100			15,48	35 交i 接i		0.0	15,500
_	10,	,896	[100.0]	100	[100.0] [100.0]		10,896	[70	0.3]		15,49	99 環均	竟	0.0	15,500
c 	9,	,925	100 [100.0]	[100.0] 100		100 [68.4]		14,510				15,72	画 [±] 20 行通		0.0	15,700
d	8,) ,189	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [77.3]		10,594	100 [82			12,79		~ D他	0.0	12,800
e	(13,) ,000	100 [100.0]	[99.8] 100	100	100 [100.0]		12,974				15,55	56	[10 10	0.0]	15,600
10		1月率	ウ標準化	ズ補正の内記							-	の比較の				
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・指	g近 -4.	0 環	·····································
	-	-0.06	画地		 行政 		その		0.0	 行政		0.0	その他	-10.	0	
b		6/月 0.00	街路		交通・		環境			街路 		i		接近 -4.	0 ^{¦ 環^յ}	^境 -26.(
					¦行政 -		その		0.0	行政 			その他			*
C			街路 画地		交通・ ここ		環境 その			街路 		L	父週・指 その他	接近 +4.	i	^児 -13.(
			街路		¦行政 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -		環境		0.0	行政 街路		- 1		0. g近 +1.		谙 40.7
_	, ,	0.00								55 行政		i	スピー: その他		i	· ^兄 -18.0
e	正常 9	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		l		·····································		境 -14.(
		-0.06			¦行政		ところ			 行政		i	 その他			-14.0
_	│ 比準価格決	·宁の	 理由		1		1					ı	〔比準価			15,600 円 / ㎡

													(> -)		•	ں قامی
(2)積算価格算	章定内	訳													
(2)-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	朮市街地内Ⅰ	こ存し	ており、±	上地	の再調達原価	iの把握が困	対難であ	5るた	め。	
(2)-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可能	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	事情補	正	時点修正	素地(の価格	・ の補修正後 ^烙	造	成工事費		標準化補工	E 時点	修正	造	き成工! を正後で	事費の補 の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/n	n²)				12	()	9/m)
			<u>100</u>	1	100						<u>100</u>	<u></u>]			
١	付帯費用		標準化	···· 湖正	時点修正		費用の補修			ヹで	地域要因の		的要因(カ 車	調達原	 京価
	(円/	m²)				正後(の価格 (円/㎡)	除	も (円/n	n²)	較	比較			(円/m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	1	00			
!	熟成度修正		[]	/ 100			積算(価格			円 / ㎡		1		
内	訳															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月≌	率変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地:	↓ 域要因の比	· 較		街路	<u></u>	交通	・接近		環境		行政	Į.		その他	<u> </u>	
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	戸建住宅を中心とす ないため、収益還元	「る近隣地域は、賃貸目 法の適用が困難である	目的の戸建住宅は認めら ると判断した。	られず、また周辺にお	いても賃貸事例も見き	当たら

(4)開多	発法による価格算:	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開刻	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)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 5 年 7 月 25 日提出 香春(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額13,400,000 円1 ㎡当たりの価格21,200 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 11日	(6)	[令和 5年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	ATI 5 # 7 P 0 P	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 6日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡香春町]大字高野	予字平町 1	0 1 5 ₹	昏 1			地積 (㎡)	(634	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現況	周辺(況	の土地の和	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)
	台形 1:2	診療所兼住宅 RC 2		i等が見ら D商業地域		東11 m 国道		水道	香春23	O m		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、西	20 m、 į	南 100 r	m、北	100 m	標準的	使用 低層	店舗兼	共同住宅地	ļ	
近四	標準的画地の形料	大等 間口 約	17 n	n、 奥行	ī 約	35 m、	規模		600 ㎡和	建度、 :	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			街 11	m国道	3	交通 JR	香春駅	北西方230	法令	準都計 (70,200)
1-36		事項			路		ħ	施設			規制	1
	地域要因の将 来予測	低層店舗等も見らるものと予測され		商業地 均	或である;	が、地域	要因に	特段の変化	ば見受り	けられず、	当面	は現状維持で推移す
(3)	最有効使用の判定	低層店舗兼共同信	主宅地					(4)対象基 の個別 因		,1		
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		2	1,500 円] / m²	凶				
(の適用	収益還元法	収益価格		10	6,400 P] / m²					
		原価法	積算価格			/ P] / m²					
			開発法に] / m²					
(6)	市場の特性	図する地元の法人	や個人等が 量の多いi	が中心でる 道路沿いに	ある。当i こ面するi	该地域は、 商業地では	医院、 5るが、	店舗等が存	する商	業地域であ 等は見られ	るが、 ず、店	加販等の店舗運営を企 既存の一般住宅も存 話舗減少等の衰退傾向 である。
` ´ŧ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	一方、収益価格は 要素を含むこと等	、収益性を を考慮する	を反映し <i>†</i> ると、市 [‡]	た理論的な 場の取引。	は価格では 実態を反映	5り、商 もした比	新業地では 上準価格が	≣視すべき 最も信頼⁵	き価格であ 生の高いも	るが、 のと判	はの高い価格である。 その算定過程で想定 川断した。以上により このとおり決定した。
(8) 公規 示準			時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		$\sigma \mid \sigma$	対象基準地 D規準価格 (円/㎡)	内 準 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/㎡ <u>[</u>	1 000 [100	100	-	1		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		ග ් ග්	対象基準地 D比準価格 (円/㎡)	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地割		_ , -	$\frac{1}{100}$	100	100	-	1		補正正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準価	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	21,500 通地点(代表標準地等		価格 数		3	してい 店舗等	る。	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	率の上昇がの商業地域の商業地域	なで、爿	におり、土地の需要は 地域要因に大きな変動
地格の等前が	標準地番号 公示価格	-1.4 % 半年間	- 円/㎡] %	要因	 (個別的 要 因		的要因	に変動はな	ι ۱ _°			

	比準価格			- 		- 	w-	J.11.47+			=10.	1	14.0		<u></u>	'
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	' 住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o のŦ	画地 肜状	接面道法状况	格の 主 設 	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	添田 0 5	СШ	川郡添田町				建付 地	((ほ) 方が	ぎ長 ド	南西9 ㎜	J道			(都) (70,200)
	- 1060															
b	田川05		川市				更地	((ま) (形	ぎ整	北東5.8 西4.5 m 東4.2 m 三方路	n市道 		,	(都) (80,200)
С	田川05	C 田	川市				建付 地	(ほli) 方形	ぼ長 ド	北9.5 m県 西4.8 m	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			(都)準工 (70,200)
_	- 1089		1				-				ь т /					. #P. \CT
d	直方 0 5 - 1131		万市				更地	()	隆形	東15 m県 南7.5 m 西7 m 三方路	追			(都)近商 (100,200)
e	_							()						
VO	取引信(円)	5格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)		域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	() ,181	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		18,108	10	00 84.6]		21,40	街路	(0.0	21,40
b	(, 101	_100.01	[100.0]	_100.03	100.03		10,100	10			21,40	4_ 交通・ 接近	(0.0	21,40
	15	, 271	[100.0]	100	[/]			15,271	+	0.7]		21,60	環境	(0.0	21,60
С	30	, 246	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		29,365	10	00 8.5]		24,78	画地	(0.0	24,80
d	()	_100	[100.3]	_100	_100		<u> </u>	_10	00		<u> </u>	一 行政		0.0	· ·
e	19	, 695	100.0]	100	100	100		21,519	10	5.6]		25,13	9 その他	([100]	0.0	25,10
_	(,		100		[]			[]				100.	L <u>0</u>	
۷0	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の内	引訳			
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	-3.0	環境	-11.
		-0.05	画地	0.0	└ ├行政	0.0	しての	· 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		-5.0	交通・接近	-7.0	環境	-20.
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		 て の			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接		- 環境 		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-7.0	環境	+30.
		0.00	画地	+3.0	└ ¦行政		こっての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常(% / 月	街路		 交通・接		 環境 			街路			交通・接近		環境	-8.
		+0.05	画地		- - 行政		` そ の			 行政		i.	 その他	0.0	Ĺ	
e	(% / 月	街路		文通・接		 環境			街路			交通・接近		環境	
			 画地				└ ├その	· 他		 行政		<u> </u> 	 その他		Ĺ	
	七準価格決		画地		文通・持 		<u> </u>			15」超 行政		 		_		

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内口	こ存し	ており、土	_地(の再調達	原価の	D把握が困	難であ	るた	め。
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]]		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正	<u> </u>	正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域 較	要因の	比較 比較	勺要因σ) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			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)	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	8,696,090	1,707,311	6,988,779	6,585,200	403,579	(0.9763) 394,014	(4.2 0.4)
	収益価格	10,368,789	円 (16	5,400 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	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)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2 想定建	 ■物のお	 t況.									香春(県) 	5 - 1 -	壬地-4 ———
(0) 2 /8/22	- 1/3 02 1/												
	用	途	建築面	積	(m²)		構造・『	皆層		延床	面積	((m²)
店舗兼共同住	宅				320.00	S	2 F	:				640.0	0
公法上の規	制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
準都計		70 %		200 %	200 %		634 m²	10.0) m× 3	0 0 m	前面道路:	:国道	11.0 m
华的司		70 %)	200 %	200 %		034 111	19.0	J IIIX 3	0.0 111	特定道路ま	きでの距離:	m
想定建物の)概要	1階は店舗、 ータイプの住	2階は専 戸を想定	有面積!した。	5 0 ㎡程度のフ		有効率 の理由	95	5.0 %	外階段	であるため。		
(3)-3 総収益	算出内]訳				-							
	用途	床面		有効	有効面積		こり月額	月額	額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層				率 (%)	(m²)	支払賃料(円)	•		(円) 比	 権利金等(月		(円)
			(,	(, ,	()	(13)				13/	5.0	***	73,600
1 ~ 1	店舗		320.00	95.0	304.00		1,430		434,	720			
	A 字		220.00	05.0	204.00		1 050		040	200	1.0	0 3	19,200
2 ~ 2	住宅		320.00	95.0	304.00		1,050		319,	200	1.0	0 3	19,200
~													
~													
~													
												2,4	92,800
計	`		640.00	95.0	608.00				753,	920		3	19,200
年額支払賃	料		·				753,	920 円	x 124	ナ月 =		9,047,	040 円
a共益費(管	理費)					円/m	ı x		m²x	12ケ月	=		0 円
b共益費(管					共益費の授受			۱۱۱.					
		車場使用料等)			カサクター ト	円/台			台x 124			=	0円
	-	根拠、金額)			保証金等によ	リ担保さ 047,040円		ったのi	計工した 5.0				0 円
空室等によ (+ a)x 空		₹相当額 .(%)+(×≤	室率B(%))	+] ×		3.0	% =		452	352 円
 以上計	+ a+						,					8,594,	
保証金等の	運用益	(空室損失考慮			2,492,	800 円 ×	95	.0 % :	×	1.0	0 % =		682 円
権利金等の	運用益	込び償却額(空	室損失考慮	5後)	償却年	手数(4 1		運用利		1.00 %)		700 [
その他のIII	(に係る		(空宏埍生	と 信後 \	319,	200 円 × 円 ×	95.	: % 0. : %		0	.2563 = % =	//,	720 円 0 円
総収益		+ +	(工工识人)	与思议)			5,090 円	70 7	^		13,716	円/m²)	011
) 算出根拠		<u> </u> ()内は支持		,		`		,3	- 3- 1	
NO 事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正		点修 標準化 補正		各 地地	或要 比較 7	基準階 格差修正	直 (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
		(131)								-		対象甘油型を	
a 田川 0 5 賃)	C (1,365	100	[100	-	100	100		100	:	1,066	対象基準階の 月額実質賃料	
-	11497	(1,319)	[100.0] 10	[100.0]	[100.0] [128	.0]	[100.0]	l	,,,,,		B円/㎡
b 田川 0 5	C (1,899	100	[100	.0] 100	100	100	,	100			月額支払賃料)円/㎡)
j (j) -	11499	(1,899	[100.0			[100.0	_		[100.0]	i	1,544	1,050	, 17/111)
c 田川05	C (100			100			400	+		│ │基準階 2 F	В
賃)		1,822	100 [100.0	[100] 1 100		100 [100.0	_ <u>100</u>] [129		100 [100.0]	-	1,412		
-	11498	(1,764)	[[]	1.00.0		- 1		'			

				` '			
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実額相当額			算 出 根 拠			
修繕費		505,000	円	101,000,000 x 0.5	%		
維持管理費		271,411	円	9,047,040 x 3.0	%		
公租公課	土地	21,900	円	查定額			
	建物	707,000	円	101,000,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000	
損害保険料	101,000 円		円	101,000,000 × 0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円		円	101,000,000 x 0.10	%		
その他費用	0 円		円				
総費用							
~		1,707,311	円	(2,693 円/㎡)	(経費率	19.6 %	
(3)-6 基本利率等							
r :基本利率	4.2 %		%	g:賃料の変動率		0.4 %	
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等価格)		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	30 9	%	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		Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763		
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	査 定 額			算 出 根 拠			
建物等の初期投資額	101,000,000 円		}	452 000 TI / m²	設計監理		
二和连梯帶等		0.0652		153,000 円 / m ² x 640.00 m ² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)	
元利逓増償還率			_	0.0491 x 40 % + 0.0628 x 30 %	+ 0.0889 x		
建物等に帰属する純収益 ×	(6,585,200 円 10,387 円/n					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益					8,696,090	円	
総費用					1,707,311	円	
純収益 -				6,988,779	円		
建物等に帰属する純収益					6,585,200	円	
土地に帰属する純収益 -					403,579	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益				394,014	円		
×				(621	円/m²	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り						
		10,368,789 F	"]	(16,400	円/m²	