令和 6年 7月 25日提出 篠栗(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額103,000,000 円1 ㎡当たりの価格93,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6) 路	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 27日	(5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	1.2 倍
, ,		(コ)一両1日もフィ王大只	11.17	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	この理田	の安百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟	屋郡篠雺	町大字属	『仲字大柳!	5 1 7番	1				地積 (㎡)	1	1,104	洼	5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	接面追	路の状	如	供給1理施2状況		「 な交通旅 の状況	題との	1 信 (60	注居 ,200)	
	長方形 1:2	事務所ま	#共同住 ³	ンショ	主宅、アパ- ョン等が混在 E地域		北6.5 m 町道		-	道、	篠栗1.	3 km		(₹	☆の他)	
(2)	範囲	東 10	0 m、西	100 m、	南 50	m、北	50 m	標準的	り使用	中層	共同住	宅地				
近	標準的画地の形容	大等	間口	約 23	m、 奥行	方 約	48 m、	規模	į	1,1	100 m³₹	呈度、	形状	長方	形	
) 地	地域的特性	特記 特	寺にない			街 6.	5 m町道		交通	篠栗駅	R 西方	1.3 km	法令	1 f	主居 (,200)	
域		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測				t見受けられ のと予測で		面は現状	程度で	推移す	るもの	のと予	測される	。将来	は共	同住宅や	戸建住
(3)揖	侵有効使用の判定 しゅうかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい	中層共	同住宅地	<u> </u>					(4)対 の 因	個別的	基地 な り要	l I				
, , ,	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	9	6,000 F] / m²								
σ.)適用	収益還	元法	収益価	格	6	4,600 F] / m²								
		原価法		積算価	格		/ F] / m²								
		開発法			による価格		•] / m²								
(6)市	万場の特性	心は、 宅需要I	■建住宅 は拡大し	取得目的の	び周辺市町 の福岡市方i 市場の中心 , 000万	面に通う、価格帯は、	ファミリ- 規模に。	-層でな にるが ^で	ある。3	交通利	便性の	良好なエ	リアでは	共同	自住宅が増	着え、住
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	るため、	収益価	格は低位。	が主の地域 となった。 との均衡に	本件では	央適性を打	旨向する	る住宅ナ	地域に	あるこ	とより、				
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の (対象基 ² の規準((円 / r	価格	標内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	//\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			[]	100	100	ſ]			補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	<u>-</u>			正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		のして	対象基 ² の比準((円 / r	価格	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	-1.0 +3.0 -20.0
基の 準検	制牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_	[107.9]	100 [101.0]	100	[100.0	0]	93,	,600	補正	画地 行政	+1.0 0.0	因	行政その他	-2.0 0.0
地討		,	, 111	100	[101.0]	[79.9]						その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因	(剛の人	、口は概	ね横道	置いで推	軽し、高	高齢化が 進	≣行し	している。	
基準 準価	・2 基準地 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	: 状 、					アパート等	手の課	需要は堅調	である		
地格 の等 前か	公示価格	±12 ∩	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)要 因	固別	的要因	国に変動	かはない	. 1					
רו הם	夂到平 十囘	T12.0	70 1 4	-1리	/U U	1										

篠栗(県) - 1 宅地-2 3 試算価格算定内訳

_														除未(宗)		七地-2
(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	き番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
а	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	糟原	室郡篠栗町				更地	(長:	 方形	北西4 m	町道			1 中専 (60,160)
	- 10)7														
b	篠栗 6 C		屋郡篠栗町				建付地	() 方:	ぼ長 形	南6.5 m	町道			「調区」 (40,60) 地区計画等
c	- 110 篠栗 6 C	-					建付			長	 方形	北西8.5	m町道			1 中専
	家人のこ	THE	主心际人品				地	()	71/12	ивщо.о				(60,200)
d	- 110 篠栗 6 C						z ∌ /-+			7	車々 川く	北西4.5	wert:岩			「調区」
u			至却條未可				建付 地	()	整形	和四4.5 南3.5 m				(70,100)
e	- 10)8														
	_							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準(円/㎡)		固別的要因 比較	מ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[105.8]	100	100		400 404	10			00.0	街路		0.0	00.400
b	(,811	100.0]	100	100	[100.0]		103,484	10	7.4] 0		96,3	54 安证 接证		0.0	96,400
	102	,387	[100.0]	100	[100.0]	[104.0]		107,113	_	1.0]		96,4			0.0	96,500
С	(81	, 682	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		87,563	10 [9	<u>0 </u>		95,3	画 [±] 85	也	0.0	95,400
d	()	100	[103.8]	_100	_100		<u> </u>	_10	0			行政		0.0	·
e		,000	100.0]	100	100.0]	100		75,567	10	9.6] n		94,9	33 7 0	D他 <u>[100</u>	0.0	94,900
				100		[]]]				100		
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:	域要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・指	· -2.0	環境	+13.0
	-	+0.58	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	登近 +3.0	環境	+10.0
	-	+0.80	画地	 +4.0	 行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		-2.0	└ ¦ その他	0.0	_ L	
c	正常 9	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・指		環境	-10.0
	-	+0.80	 画地		 ¦行政		その		-	 行政			L と その他		- L	
d	正常 9	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・指		環境	-18.0
	-	+0.42	 画地		 ¦行政		その			 行政			と その他	0.0	_	
e	Q	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路			交通・指		環境	
			 画地		 ¦行政		その	 他		 行政			、 その他		_	
		定の野	<u> </u>		I		1						· 〔比準価	+4 .		6,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない均	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	花宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	\$場合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	3							
ilek	素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)		造成工事		ĵ)	標準化補正	時点	修正	道館	超成工事費の補 経正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100								<u>100</u> []	<u>L</u>	1		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費	費用の補修 D価格		有効宅地(除した価		で	地域要因のI 較	比 個別的比較	的要因の	カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円		î)	72	ZOTA.			(円/㎡)
			100 []	100					((%)		<u>[</u>			
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積貨	価格				円 / m²		•	
内記	尺																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率		付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% /	月	費用					% / 月
地均	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	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	31,998,141	8,398,860	23,599,281	21,072,400	2,526,881	(0.9599) 2,425,553	(3.8 0.4)
	収益価格	71,339,794	円 (64	4,600 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)開勢	発法による価格算	定内訳									
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

													篠栗(県) ———	- 1	宅地-4
(3)	-2 想定建	建物の お	忧况												
		用	途		建築ī	面積	(m²)		構造・	階層	3 5	延床	面積		(m²)
共同	司住宅						400.00	R C	6	F				2,100.0	00
2	公法上の規	制等													
用道	金地域等		基準建廠	支率等	指定容	責率	基準容積率等	地積		間	間口・奥行		前面道路、	幅員等	
1 住	主居			60 %		200 %	200 %)	1,104 m	i 2	23.0 mx	48.0 m	前面道路:	町道 での距離:	6.5 m m
—— 九	思定建物σ)概要	1階:Pi 3 L D F	欠き抜けく(約	ナ駐車場 6 3 m³)	 ¦・エント	·ランス、2 ·	~ 6 階:	有効率 の理由	<u> </u>	90.5 %	標準設施	計仕様による		
(3)	-3 総収益	算出内	引訳												
	階層	用道	<u> </u>	床面	i積	有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	Ą	月額支払賃	₹料 a	保証金等(月数	效) a保証金等	(円)
					(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円) は	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	1 ~ 1				100.00										
	<u> </u>	4.0			400.00	05.0	200 0		4 05		475	000	1.0) 4	175,000
2	2 ~ 2	住宅			400.00	95.0	380.00	J	1,250		4/5	,000	1.0) 4	175,000
3	3 ~ 3	住宅			400.00	95.0	380.0	0	1,270	0	482	,600	1.0		182,600 182,600
		住宅			400.00	95.0	380.0	0	1,290	0	490	,200	1.0		190,200
	4 ~ 5												1.0		190,200 197,800
(6 ~ 6	住宅			400.00	95.0	380.0	ס	1,310	0	497	,800	1.0		197,800
				2,	100.00	90.5	1,900.0	0			2,435	,800			135,800
	計二元	€ 承习							2 425	. 000	о П 42	ケロー			135,800
	F額支払賃 共益費(管							80 円			0 円 × 12 900.00 ㎡×			29,229,	,000円
			の算出根抗	処			周辺地域の					12773		1,024,	,000 []
			車場使用料					5,500 円			30 台×12	!ケ月+		= 1,980,	,000 円
貨	資倒れ損失	=(算出	根拠、金額	額)			敷金により-	十分担保	されてお	り計	ナ上しない				0 円
7 3	室等によ	る損失	₹相当額 (%)+(マウ	安	(%))		,053,600) %			
	•				±+0(+ 1	,980,000	円×		5.0) % =			,680 円
	以上計 R証を等σ		 法(空室損约	十字传统	幺)		2 425	5,800 円	. 0	F 0	% ×	1.0	0 % =	31,381,	,920 円 ,140 円
			3(エ <u>単</u> 類) 法及び償却			慮後)	償却	J年数(5,800 円	4	年)	運用利	回り(1.00 %)		, 140 円
	一の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)	2,430	円			% ×	0	.2563 = % =	593,	0 円
	総収益		+ +	~~,,,,,,,,,,	(3 110 127			·· 998,141 円		(28,984	 円/㎡)	0 13
(3)	-4 1 m²≌	iたリσ)月額支払	賃料の	算出根披	L	()内は支	払賃料							
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	浦 時,	点修 標準化 補正	と 建物		地域要 化电			定実質賃料 引/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	篠栗(賃 C -	(i) 6 601		,184 ,136)	100 [100.0	<u>[100</u>]	-			00 2.0	100] [100.0]	1,287	対象基準階の 月額実質賃料 1,298	斗 8 円/㎡
b	篠栗(賃 K -	(i) 6	1,	,526 ,526)	100 [100.0	[100] 100				00 1.4		1	1,305	月額支払賃料 (1,270	\$ 0 円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		100] [00] 100	1		基準階 3 F	В

項目]	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		1,516,000 円	379,000,000 × 0	.4 %	
維持管理費		3,303,360 円	33,033,600 × 10	.0 %	
	土地	168,500 円	査定額		
公租公課	建物	2,653,000 円	379,000,000 × 50.0 %	б × 14.00	/ 1000
損害保険料		379,000 円	379,000,000 × 0.	10 %	
建物等の取壊費用の積立金		379,000 円	379,000,000 × 0.	10 %	
その他費用		0 円			
総費用					
		8,398,860 円	(7,608 円/㎡)	(経費率	26.2 %
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		3.8 %	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 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9599
(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		379,000,000 円	?	設計監理	
			175,000 円 / ㎡× 2,100.00) m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0556		% + 0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益		21,072,400 円			
×	(19,087 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益 					
総収益				31,998,141	円
総費用				8,398,860	円
純収益 -				23,599,281	円
建物等に帰属する純収益				21,072,400	円
土地に帰属する純収益 -				2,526,881	
	富する幼児犬			2,425,553	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	両りる元以血				
未収入期間を考慮した土地に帰り × (3)-9 土地の収益価格	選元利回り	(r-g) 3.4 %	(2,197	円/m²

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 6年地価調査)

令和 6年 7月 25日提出 篠栗(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額 26,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 75,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 12日 (6) 路線 路線価又は倍率 1.2 倍

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

令和 6年 6月 27日 (5)価格の種類

所在及び地番並び 「住居表示」等	THE HE WAY	5mT+h+h-r									
	中央5-	10-8	丁目465	55番1	0			地積 (㎡)	(351)	法令上の規制等
形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	1 低専 (40,60)
正方形	住宅 W 1			が建ち並	北東5.9 m 町道		水道、下水	篠栗830) m		(その他)
 範囲	東 50 m、西	50 m、	南 70 i	m、北	50 m 🗼 🕴	票準的使	□ 用 戸建	 住宅地			
標準的画地の形状	大等 間口	約 18	m、 奥行		19 m、	規模		340 ㎡程	度、 :	形状(まぼ正方形
地域的特性	特記 特にない			¦5.	方位北 9 m町道			尺 南方8	330 m		1 低専 ¦(40,60)
地域要因の将	地域要因に特別			ーー れず、当ī	面は現状程		-	のと予測	削される。		1
有効使用の判定	戸建住宅地			21600		(4	の個別的	集地 方位 内要	立		+1.0
定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	7:	5,500 円	⁄ m²	囚				
適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²					
	原価法	積算価	格		/ 円/	/ m²					
	開発法	開発法	による価格		/ 円	/ m²					
場の特性	宅取得目的の福	岡市方面!	こ通うファ	ミリー層つ	である。中/	小規模の	戸建住宅	分譲が多	多く供給さ	れ、ほ	主宅需要は利便性が良
算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	で賃貸市場が十	分に形成る	されていなし	ハため、l	X益還元法	は適用し	なかった	:。本件で	では快適性	を指向	可する住宅地域にある
代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正			の規	準価格		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
公示価格	円/㎡	100	100	100	[]			正	行政		因行政その他
指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正			の比	準価格	標内準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
総続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討	売 新規 標準価格 70,000 円/㎡ 格 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 場合の検討 長標準地 標準地 記地番号			要 医 地 境 要 医	或 交通和 对 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例 例	判便性の[良好な地	或の戸建			
	範標準域の特性 地来対 評別 で 大震節 で 大震節 を を で 大震節 を 大震節 を で 大震節 を 大震節 を で た で 大震節 を で で で 大震節 を で で で で で で で で で で で で で で で で で で	範囲 東 50 m、西 一世 「	範囲 東 50 m、西 50 m、	### 1	範囲 東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 標準的画地の形状等 間口 約 18 m、奥行 約	範囲 東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m 標準的画地の形状等 間口 約 18 m、奥行 約 19 m、地域的特性 特記 特にない 事項 路 野面は現状程 元分譲が増加していくものと予測される。 有効使用の判定 戸建住宅地 「京価法 類の特性 同一需給圏は、篠栗町及び周辺市町におけるJR沿線の「宅取得目的の福岡市方面に通うファミリー層である。中が好なエリアを中心に堅調である。市場の中心価格帯は、第年地番号 「で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法 「の決定の理由 「で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法 「で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還では、 「「大表標準地 標準地番号 「「「」」」 「「」」 「「」」 「」」 「」」 「」」 「」 「」 「」 「	範囲 東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m 標準的使標準的画地の形状等 間口 約 18 m、奥行 約 19 m、規模地域的特性 特記 特にない 事項 指域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推和 完分譲が増加していくものと予測される。	W 1 が既成住宅地域 町道 下水 下水 下水 一次 一般的 一次 一点 一次 一点 一次 一般的 一次 一点 一点	W 1 ぶ既成住宅地域 町道 下水 下水 一般 東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m 標準的使用 戸建住宅地 標準的画地の形状等 間口 約 18 m、奥行 約 19 m、規模 340 m指 地域的特性 特記 特にない 事項 地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予系 来予測 上域 上域 上域 上域 上域 上域 上域 上	範囲 東 50 m 西 50 m 南 70 m 比 50 m 標準的使用 戸建住宅地 標準的画地の形状等 間口 約 18 m 奥行 約 19 m 規模 340 m程度、 地域要因の符 特にない	製団 東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m 標準的使用 戸建住宅地 一般的 18 m、 奥行 約 19 m、 規模 340 m程度、形状 地域的特性 特にない 事項

NO	取引		所在及び地	 b番並びに	「住居表	示 取引時	類	地積		Ē	画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
. •	例番)等			点点	類型	J. S.IR	(m²)	· のĦ	形状	状況		設の状況		制等
а	篠栗60	2 精	曹屋郡篠栗町	-			更地	(ほほん		南西6 mm 南東6 m	丁道			1 低専 (50,60)
								(,,,,,,,	•	角地				(,,
b	- 篠栗 6 (102	曹屋郡篠栗町				更地			ほほ	手 整	南6 m町道	i			1 低専
~	MAJE 0	- TF					2-6	() 形	У ТЕ	東4.5 m	_			(50,60)
	- 6	606										角地				
С	篠栗 6 0	2 精	屋郡篠栗町	-			更地	(ほ り 形	ぎ整	北3 m町道	道			1住居 (60,160)
								(/						, ,
d	- 6 篠栗 6 0	607 c 類	曹屋郡篠栗町	.			建付			ほほ	 手長	北6 m道足	各			1 低専
_	MAC C						地	(方形		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				(40,60)
	- <i>'</i>	106														
e								()						
								`								
10		価格。	事情補	時点修	建付洞			定価格。	地	域要		 住定標準価 (13)		別的要因	D	査定価格 (R) (R) (A)
	(円	/ m²)	正	正	価の補正	[補正	(円/㎡)	凶の	比較	格	(円/㎡)	比	蚁		(円/㎡)
a	(8	4,290	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/	100 [103.0]		84,126	10	00 2.5]		74,77	街路 9 交通		0.0	75,50
b	(100	[107.7]	100	100		·	_10				接近		0.0	
	(0,499	[100.0]	100 [104.2]	100	100		63,260	10	5.0]		74,42	環境 画地		0.0 1.0	75,20
	8	3,705		100	_	[100.0]		87,221	[11	6.2]		75,06			0.0	75,80
d	(8	9,505	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		94,517	10 [12	00 4.5]		75,91			0.0	76,70
e	() _100	[]	100	100			10					[101		
10	ア事情	イ月四	│L 」	100 補正の内記][[]] [或要因	 の比較のF	 为訳	100		
	の内容	変動署														
а	正常		街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -3.0	環境	+16.
		+0.2	画地	+3.0	行政	0.0	¦ その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常		計 街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 0.0	環境	-15.
		+0.7	画地	+3.0	行政	0.0	¦ その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
c	正常		街路	0.0	交通・	·····································	環境		0.0	街路		i.	交通・接続	丘 +1.0	環境	+20.
		+0.7	0 画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+2.0	 その他	0.0		
d	正常		1 街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接対	丘 -2.0	環境	+27.
		+0.5	6 =====	0.0	¦行政 '	0.0	ーその	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e		% / F	1 街路		交通・技	接近	環境			街路			交通・接続	丘	環境	į
			画地		·		¦その	-		行政		L	 その他			

(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/㎡)
作	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/n	n²)				1	上後()	(円/㎡)	际	だした1回格 (円/r	n²)	1 戦		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
地均	域要因の比較																

(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	戸建住宅が多く建ち め、収益還元法は適		自己使用目的の取引が	が支配的で賃貸市場が	十分に形成されてい	ないた						

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

令和 6年 7月 25日提出 篠栗(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
篠栗(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額10,300,000 円1 ㎡当たりの価格60,000 円/㎡

_____ 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5)価格の種類	│ │正常価格	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)天地响鱼口	34H 0 + 173 111	(リー)「四十日のノイ主大只	11.10 11.10	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	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			E町津波黒 - 9 - 1	(3丁目28 4」	30番4					tt (m	i積 i)	(171	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周記	辺の土地のネ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施記)状況	足との	1中 (60,	専 200)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2			関ロ 東一般住宅が の住宅地域		 南東3 町道	m		水道、 下水	篠栗	₹1.4	km		(そ	の他)	
															(60,160)		
(2)	範囲	東 60	0 m、西	,		m、北	50 m				住宅地						
近隣	標準的画地の形ង	大等	間口	約 12.5	m、 奥行	5 約 1	4.5 m	、規	模		180 r	n²程原	芰、 :	形状は	まぼき	部	
地域	地域的特性		≣員が狭 ^く ∖。	く蛇行した	道路が多	街 3 m 路	町道		交通 施設	· 篠栗馬 	駅北西	方1.	4 km	法令規制	(60	·専 ,160)	
	地域要因の将 来予測	中規模・]来からの∯ :堅調で地値	 主宅地域 [·]				持する	もの	と予	測する。		1	人口は減	少傾向
(3)聶	最有効使用の判定	宅地					(対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない	ı						
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例以益還是	列比較法 元法	比準価収益価		6	60,000 円/㎡ / 円/㎡		=								
		原価法		積算価	格		/ 円/㎡										
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6)市	万場の特性	性を有る発は活動	する一時 発であり	取得者で	灯を中心と 圏外からの頃 需要は堅調し	伝入者は	比較的と	りない。	需給圈	内の市	場に	おい	ては特に	平坦地	にお	いて住事	地の開
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一般住 ⁵ かった。	宅を中心 従って	とした住	内の類似地は 記地域であり 動向を反映 した。	り、収益的	生よりも	と、居住	の快通	1性、利	リ便性	を志	向するた	:め、収	は益価	格は試算	草できな
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要		対象基 の規準 (円/	≢価格	内	隼	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	100	[100	1				E	画地 行政 の他		因.	行政その他	
(9) 指か 定ら	篠栗(県)	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内组织	隼 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 +3.0 +22.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円	_	100	100 [101.0]	100 [124.3]	100	<u> </u>	60	0,200		E	画地 行政 の他	+1.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	-4.0 0.0
(10) 対年 象標	10) - 1対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 前年標準価格 53,000 円/㎡ 京標の - 2 基準地が共涌地占(代表標準地等と同一地				価 変格 動		」 「	≌調に推	移して	いる。		 うるか	、住宅開	開発は活			
	準模 である場合の検討				成 況 要	要 医						17)`\	割安感力	いら地値	川や丁	:升傾回は	-ø වං
の等 前か																	

NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形と	地 伏	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	 篠栗 6 C	糟原	室郡篠栗町				建付地	(,	長方形	形址	西7 mm	町道			l 中専 60,200)
	- 110															
b	篠栗 6 K - 11		屋郡篠栗町				更地	()	ほぼ [方形	長 南	3.7 m⊞	可道 			I 中専 60,160)
С	' 篠栗6C		室郡篠栗町				建付地	(,	不整形	南	東4 m 東3.5				I 住居 60,160)
	- 110										角:					
d	篠栗 6 K - 21		屋郡篠栗町				更地	()	ほぼ動 形	整 南頭	₹6 m⊠į	画街路			I 低専 40,60)
e	-							())						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較	推定格(円	標準個 / ㎡)		別的要因の較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(, 233	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		68,882				60,15	街路		0.0	60,200
b	()	100	[107.8]	100	100			_100)			接近	:	0.0	·
c	()	[100.0] 	100	100	100		65,210	100)		59,22	28 環境 画地		0.0	59,200
d	56 _.	,278	[100.0] 	100	[100.0] _100	[94.0] _100		61,307	[101 _100			60,70	70 行政	. (0.0	60,700
_	69	,490	[100.0]	100	[/]	[100.0]		75,397	[123			61,00)1 その	-	0.0	61,000
e	(1	<u>100</u> [100	<u>100</u> []	[]			<u>100</u>	<u>, </u>				<u>[100 .</u> 100	<u>U</u> J	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地域。	要因のと	比較の「	为訳			
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		+	4.0	交通・接	近 0.0	環境	+9.0
	+	+0.80	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	+	1.0	その他	0.0		
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		+	1.0	交通・接	近 0.0	環境	+9.0
		+0.65	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		+	1.0	交通・接	近 +2.0	環境	-2.0
		+0.80	画地	-6.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		+	3.0	交通・接	近 0.0	環境	+25.0
		+0.71	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政	-	4.0	その他	0.0		
e	9	%/月	街路		交通・接	近	環境		í			1	交通・接	近	環境	
			 画地		└ └行政		その		·	 行政			その他			

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 60,000円/㎡]

(2)積算価格算定区	的訳													
(2)-1 原価法が	が適用できな	い場	場合その理由	既成	市街地であ	ו) 🗀	再調達原何	版を :	求めることが	困難。				
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	原価	1法の適用が可	能な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	地番								
素地の取得価格	事情補正	E	時点修正	素地の価格	D補修正後 各	造	成工事費		標準化補正	時点	修正	道修	造成工事費の補 8正後の価格	
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	ı́)					(円/㎡)	
付帯費用	標準化裕	補正	時点修正	付帯貿	費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の		的要因σ) 再	調達原価	
(円/㎡)				正後の	の価格 (円/㎡)	除	:した価格 (円 / n	า๋)	較	比較			(円/㎡)	
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u></u>	00			
熟成度修正]]	/ 100			積算(価格			円/m²				
内訳														
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率	
	工事費 % /月 #													
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		-	その他	j	

(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/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	戸建住宅地域に存し るため。	ノ、公法上の規制等から	ら収益性よりも居住の恰	央適性、利便性を重視	し、賃貸市場が未成	決て	ごあ				

(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 6 年 7 月 25 日提出 篠栗(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
篠栗(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額20,200,000 円1 ㎡当たりの価格23,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 6年 7月 1日	 (5)価格の種類	 正常価格	W/J	路線価又は倍率	1.0 倍
(2)夫地酮且口	令和 6年 7月 1日	(3)1四份(2)7里與	正希神管	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		の埋田の要覧	1										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋郡篠	栗町大字金	出字屋敷 3	3 4 8 4 1	长				地利 (㎡)		879)	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用況	の現 周辺 況	1の土地の利	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通が	施設との	「調区」 (60,100)
_	正方形	住宅 W 2		:宅と一般住 山裾の住宅		西3.5 m 町道	l		 水道、 下水	篠栗1	.6 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 0 m、	西 130 m、	南 130 r	m、北	120 m	標準	的使用	戸建	住宅地	ļ		
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 29	m、 奥行	ī 約	29 m、	規札	莫		830 m	程度、	形状	まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記」近隣地域	域の一部が土住 に該当する。	砂災害警	街 3.	5 m町道		交通 施設	 篠栗馬 	沢東方1	.6 km	法令規制	「調区」 (60,100) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測	農家住宅と一 不動産需要は						現状	を維持	するも	のと予測	則する。	市街化調整区域内の
(3)揖	侵有効使用の判定	戸建住宅地						(対象基準 の個別的 因	集地 内要	111		
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較 収益還元法	法 比準価村 収益価村	**	2	-,	円/㎡ 円/㎡						
		原価法	積算価村	各		/	円/㎡						
		開発法	開発法は	こよる価格		/	円/㎡						
(6)市	万場の特性	縁性を有する	個人等が中心 例は少なく、	いとなってい	ハる。従 [・]	って、外	部から	の需要	者はは	ほとんと	見られた	いと思料	当該圏域に地縁性、血 料される。市街化調整 3中心価格帯を見出す
i h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	農家住宅を中	心として一般	住宅が見り	られる山	裾の住宅	地域で	、市街	计化調整	区域に	存するた	こめ、賃貸	N。一方、当該地域は 貸市場は未成熟で収益 D鑑定評価額を決定し
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	■価格	内 準 沢 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	[100	1			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	■価格	内 準 沢 化	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	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		500 円 / ㎡ 地等 と同一地に	価 変 格 動		堅	調に推和	多して	いる。		るが、住宅		舌発で、住宅地需要は
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振獲地番号	標準地	- -	形状成況要		∃ lı.	ては弱さ	含み傾	向にある	る。	が、市街化	七調整区均	或内の不動産需要につ
の等前か	公示価格	-2.1 % 半	年間 "	型 因 % の	要 因	- 1	引的要因	因に変	動はない	, I _°			

10	取引 例番		所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 接 ジ状 状	面道路(況	カー主設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	須恵 6 0		曹屋郡須恵町	ī			更地	(不整)	那 西3.	5 m町道	<u></u>		((都) 1低專 40,60) 砂災害警戒区域
)	宇美 6	701 C #	曹屋郡宇美町	Ī			更地	(ほほ) 形	整南東	[4 m私道	直			〔都)1住居 60,160)
	- 2	203														
:	篠栗6	C #	曹屋郡篠栗町	Ī			建付地	(不整)	邢 北2 n	未舗装道	路			· 住居 60,160)
ł	· 篠栗6	105 C #	曹屋郡篠栗町	ī			更地			Ell	台 南西	i4.4 m⊞	J道			(低専
	- ,	603						(形					(40,60)
<u> </u>	- (503						()						
0		 価格 / ㎡)	事情補	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	推定標格(円/		個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
	() _100	[106.3]	_100	_100			_10				街路	(0.0	
)	(0,366	100.0]	100 [103.3]	100	[85.0] 100		25,469	[11 _10	0.0]	2	3,154	交通・ 接近	(0.0	23,20
_	(2,669	100.0]	100 [105.3]	100	100.0]		23,417	[11	1.1]	2	1,077	環境 画地		0.0	21,10
_	1	6,364	100.0]	100	[100.0]	[80.0]		21,539	[9	3.6]	2	3,012	行政		0.0	23,00
-	3	0,333	1	100	[/]	[94.1]		33,299	l —	3.6]	2	3,189	その他	[100.	0.0	23,20
	フ事性	∠ □ '	1 ———	100	[]	[]]]		——— ₩₩₽₽		100	٥٦	
0	の内容			神正のり	, C					11613	安国のに	ドメウントショ	`			
1	正常	% / , +0.7	月 街路		交通・接		· 環境 ·		0.0	街路			通・接近	0.0	· 環境 - -	0.
	工 带		四地		行政		その		0.0	行政		.0 ¦ 간 (0.0	. T== 1-±	
)	正常	+0.4	月 街路 11 画地		_ 交通・接 行政		· 環境 - - - その			街路 行政		.0 ¦ダ! 	通・接近 D他	0.0 0.0	_ □ □ □ □ □ □	0.
:	正常	%/	月街路		 ▽交通・接		; 環境		0.0	街路		-	通・接近		環境	-14.
		+0.5	9	-20.0	·	0.0	└ ¦その	 他	0.0	行政	+10	¦ 건 (D他	0.0	L	
1	正常		月街路		交通・接		_ □環境 -		0.0	街路			通・接近	+1.0	- □環境 - -	+28.
		+0.6	凹地	-5.9	行政		その		0.0	行政	+10	.0 そ(0.0		
3		%/,	月 街路		交通・接 	近 	·環境			街路 			通・接近 		□環境 □ □	
			画地		¦行政 '		¦その	他		行政		-	の他			

								ラスト (ノト)		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
(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	既成市街均	也であり、	再調達原価	iを	求めることが困算	誰 。		
(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							
造成事例番号		-	所有	主及び地番						
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/		i成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点修正	道	超成工事費の補 多正後の価格 (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		対宅地化率	ヹで	地域要因の比 較		の 再	調達原価
(円/㎡)			正後の価格 (円 / I		:した価格 (円/m	ຳ)	FX FX	比較		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		積算值	価格		F.] / m²		
内訳										
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正		月3	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	街路	各	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	市街化調整区域の農め。	家住宅が多い住宅地均	或で、原則賃貸アパー h	〜は建築不可であり、	賃貸市場が未成熟で	あるた

(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 6年 7月 25日提出 篠栗(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
篠栗(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

 鑑定評価額
 68,800,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 109,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6)路	[令和 6年1月]	79,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 1日	 (5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	倍
,	更地としての鑑定評価	,,,,,,,,		11111	<u></u> 倍率種別	

2 i	鑑定評価額の決定	-V/	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟	屋郡篠雰	栗町大字属	(仲字曲り	4 2 5 番 1	1 外				北 (n	b積 ₁²)	(631)	法	令上の規	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		よ交通施)状況	設との	近商 (80, 準防	200)	
	長方形 1.5:1	診療所 S 2		が建さ	事務所、営 5並ぶ県道沿 き地域		北12 m 県道、 三方路			水道、 下水	篠栗	€800	m		•	の他) 200)	
(2)		東 150	Dm、西	100 m.	南 0	m、北	40 m	標準	的使用	中層	店舗	兼共	同住宅均	也			
近	標準的画地の形物		間口		m、 奥行	· 約	20 m	· 規	模		620			形状長	長方冊	**************************************	
隣 地 域	地域的特性	特記				街 12			交通	⊤ 篠栗! 				法令	近商	ī ,200)	
"		事項				路			施設	1				規制	— 17. 	,	
	地域要因の将 来予測		営業所等 昇傾向に		ぶ地域で₹	今後も現る	伏を維持	持するも	ものと	予測す	る。	路線	商業地	域の売り	り物化	は少な	く、地
	最有効使用の判定 ニュー			目住宅地					_ (対象基準の個別的 対域の関係を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を	準地 的要	三方	路				+3.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	110	0,000	円/㎡	ן '	_							
0.)適用	収益還え	元法	収益価	格	94	4,700	円/㎡									
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6)市	5場の特性	地等の関	収得を考 もり物件	えるデベロ	いとし、周 コッパー、 ^対 不動産需要I	也元不動產	全会社等	が考え	られる	。同−	-需給	圏内	では、耳	車両通行	う量の	多い幹線	道路沿
育	は算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益性で 考慮する	を反映しると、比	た理論的な準価格には	内の類似地は は価格であ 比べ信頼性: 指定基準地	り、商業 ^は がやや劣る	也では ፤ る。従:	重視すべ って、市	き価格場の動	される 1 向を反	るが、 を映し	その た実	算定過程 証的なに	呈で想定 七準価格	要素 を重	を含むこ 視し、収	と等を
(8) 公規· 示準:		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	世	因の	対象基 の規準 (円 /	丰価格	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100						行政 の他		•	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番宇美(県)		- 1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	更 個 比 要 比	因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 +5.0
基の 準検	前年指定基準		_	[110.0]	100	100	[103	<u> </u>	109	9,000		補 正	画地 行政	+2.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
地討	100,	000 円	/ m̄	100	[102.0]	[101.9]	100			,		7	の他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医		栗町の <i>。</i> は上昇傾「			向にす	あるだ	が、取引	件数は雪	区調に	推移して	、地価
基準準備	・ 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	(地 垣要 医		地域要因 地価は上				いが、	路線商	業地域の	売り	物件は少	なく、
地格の等	公示価格	.40 =	0/ 1/2	- 円/㎡	要 因 の	(個別的		別的要[因に変	動はな	l 1。						
前か	変動率 年間	+10.7	% 半年	- 间	%												

(1)	比準価格													除未(乐	., •	- 1	七地-2
NO	取引事			 2番並びに	「住居表示	取引時	本 百	地積			画地	接面证	1路の		 交通施	i	法令上の規
140	例番号	,	,等	出业りに	正旧权力	点	類 型	201页	(m²)	စ	形状	状況	24400	設の状		3	制等
а	志免 6 K	糟点	屋郡志免町				建付地	(ほ)方	ぼ長 形	南東6 ㎡	町道				■ <u>⊤</u> 60,200) 度地区1種20m
I-	_	13	======================================	,						-		عادة و	mT./*			-	- 2114
b	篠栗 6 K		屋郡篠栗町				更地	() 形	ば整	北5.5 m 南3 m 二方路	通				5業 100,330)
c	- 20 志免6C	08 糟/					建付			ほ	ぼ長	南西7.7	m町道			1	 住居
							地	(形	北東2.7 二方路				([*]	70,200) 度地区1種最高20m
d	- 90 志免6C	03					更地			15	ぼ長	南西10.6	m町道			ī.	5業
ŭ		05	主心がいた				χ-6	(分	形	北西3.5 角地					100,400)
e	30	33															
	_							()							
NO	取引信(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準作 (円/㎡		固別的要 北較	関の		査定価格 (円/㎡)
а	(, 125	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		92,179	10	0 1.2]		113,5	街		0.	0	117,000
b	() (125	100.03	[105.5]	100.03	100.03		92,179	_10		l	113,5	21 交; 接;	通・ 近	0.	0	117,000
_	84	,900	100.0]	100	100	[102.0]		87,813	10	2.9]	l	105,9			0.		109,000
С	100	,752	[100.0]	[108.2] 100	[100.0]	[102.0]		106,876		0 <u> </u>	I	128,9			+3.		133,000
d	129	,390	100 [100.0]	[104.4] 100	100	100 [102.0]		132,434	10 [10	0 5.1]	1	126,0	行i 08 そ(¤ の他	0.		130,000
e)	100		_100	100		102,404	_10	0		120,0		L	103.0	\vdash	130,000
NO	ア事情・	 イ月率	[]	100 補正の内記		[]] []の比較の	 內訳		100		
	の内容	変動率															
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	妾近 _{- (}	6.0	環境	-10.0
		+0.46	画地	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	(0.0		
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	妾近 ₍	0.0	環境	-20.0
		+0.50	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+8.0	その他	(^L		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	_{妾近 -(}	6.0	環境	-10.0
		+0.68	画地	+2.0	└	0.0	その	· · 他	0.0	 行政		0.0	L L ¦その他		∟ 0.0		
d	正常 '	% / 月	街路	0.0	│ ┌交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	 交通・ <u> </u>	妾近 _{- (}	9.0	環境	+5.0
		+0.74	画地	+2.0	└	0.0	その	· · 他	0.0	 行政		+10.0	L L ¦その他		∟).0		
е	,	% / 月	街路		│ ▽交通・接	挺	環境			街路			 交通・ <u> </u>		1	環境	
			画地		 ¦行政		その	· 他		 行政			L ¦その他		L		
— オI		央定の野	·				•						<u>'</u> 〔比準個	 i格:		110	,000 円 / ㎡

(2))積算価格算	定内	訳														
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	西を	求めるこ	とが困	 難。			
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
ì	造成事例番 ⁻	号						所在及	び地番								
17.5	素地の取得((円/)		事情補	ÌŒ	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	.	成工事費 (円/n	n³)	標準位	七補正	時点何	修正	道僧	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	<u>L</u>	l						<u>10</u>	<u>0</u>]	1(]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		可効宅地化록 除した価格	をで	地域較較	要因の比	個別的 比較	的要因(の 再	事調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n ^²)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)		0]]		
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡			
内	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	i		交通	・接近		環境			行政			その他	<u>.</u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	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	20,551,329	4,517,100	16,034,229	13,780,800	2,253,429	(0.9547) 2,151,349	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	59,759,694	円 (94	4,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	想定建	物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::												條果(<u>肾</u>	杲) ——	5 - 1		:地-4
		用			建築ī	面積		(m²)		構造	・階	指層		延月	末面積			(m²)
店舗兼	英共同住	宝					200.	.00	S		6 F						1	,200.00	
公法	上の規	制等																	
用途地			基準建蔽率	※ 等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積			間口	・奥行		前面道	路、「	幅員等		
近商 準防			9	90 %		200 %		200 %		631	m²	32.	0 m×	20.0 r	前面道 n 特定道		県道 での距離		2.0 m m
想定	三建物の)概要	1 階:店舗	浦、 2	2.階~6	階:住馬	 居各階	3 戸全 1	5 戸	有効の理由		Ş	1.7 %	同種(の建物と比				
(3)-3	総収益	算出内]訳																
階	層	用途	Š	床面	積	有効 率	有效	効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 料	額	月	額支払賃	賃料	a保証金等	(月数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円)	b権利金等	(月数) b権	利金等	(円)
1 ~	· 1	店舗		:	200.00	75.0		150.00		1,8	300		270	,000		5.0		1,350	0,000
2 ~	- 6	共同住	宦宅	:	200.00	95.0		190.00		1,5	500		285	,000		1.0			5,000
	_																		
~	-																		
~	-																	2 77	5,000
言	+			1,2	200.00	91.7	1	1,100.00					1,695	,000		_			5,000
年額	支払賃	料	,							1,6	95,0	000 F	9× 12	2ケ月	=		2	0,340,0	00 円
	益費(管									/m² x				12ケ)] =				0円
			の算出根拠	r.			共益	費を授受 -											
			車場使用料等 根拠、金額)				前今:	5 等により	,000 円				5 台x 12	2ケ月+			=	900,0	00円
							郑立:		コカ担 340,000		ره عا	訂工) %					0 []
			₹相当額 .(%)+(x 空	室率B((%))	+	,	900,000) % =	:			1,062,0	00 円
以上	:計	+ a+															2	0,178,0	00 円
保証	[金等の	運用益	(空室損失者	考慮後	()			2,775,	000円	×	95.0	0 %	×	1	.00 % =			26,3	63 円
権利	金等の	運用益	及び償却額	i(空室	損失考	慮後)		償却 ⁴ 1,425,	手数(000 円	×	4年 95.0	E) 0 %		间り(1.00 % 0.2563 =)		346,9	66 円
		に係る	保証金等の運	用益(空室損失	考慮後)			円	×		%	×		% =				0 円
総収			+ +							551,329	円		(32,5	69 F	∃/m²)		
``			月額支払賃) 内は支持	_										
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/m	.	事情 正 正	辅 時. 正	点修	標準化 補正	建物	物格 E 因	地域	接蛇	基準[格差修]	階 1 正 1	査定実質賃 (円/㎡)	料	基準地	地基準階(の賃料
a 篠 C	栗(賃 -	1101	1,08		100 [100.0	[100 10		100 [100.0]	<u>100</u> [98.		100 85.0		100 [100.0	-	1,30		対象基準 月額実	階の 質賃料 1,533	円/㎡
b 篠 C	栗(賃	1102	1,03		<u>100</u> [100.0	[100		100 [100.0]			100 65.0		100 [100.0	-	1,61	10	月額支 (払賃料 1,500	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		0	100 []] [100]	<u>100</u>]		į	基準階	3 F	В

項目)	E額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,080,000 円	216,000,0	00 × 0.5	5 %	
維持管理費		1,062,000 円	21,240,0	00 × 5.0) %	
	土地	107,100 円	査定額			
公租公課	建物	1,836,000 円	216,000,0	00 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		216,000 円	216,000,0	00 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		216,000 円	216,000,0	00 × 0.10	%	
その他費用		0 円				
総費用						
		4,517,100 円	(7,159 円/㎡)	(経費率	22.0 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 %	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	等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年	E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		1.0 年	:未収入期間を考慮し	た修正率	C	0.9547
(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		216,000,000 円	175,000 円 / ㎡x	1,200.00 r	設計監理 ㎡x (100%+	
元利逓増償還率		0.0638	躯体部分 0.0476× 40 % + 0	仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		13,780,800 円	0.0470 x 40 70 + 0	7.0013 X 30 70	+ 0.0077 x	
×	(21,840 円/㎡)				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					20,551,329	円
総費用					4,517,100	円
純収益 -					16,034,229	円
建物等に帰属する純収益					13,780,800	円
土地に帰属する純収益 -					2,253,429	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,151,349	円
×			(3,409	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %				

令和 6 年 7 月 25 日提出 篠栗(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額 89,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 108,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 12日 路線価又は倍率 1.3 倍 線 (2)実地調査日 令和 6年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 糟屋郡篠栗	町大字乙	大字平石 9	982番	4				地積 (㎡)	(831	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の3 況	現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道	路の岩	犬況 供 処理 設状	給施況		な交通施 の状況	設との	(60,	200)	
	長方形 1:1.2	事務所兼工場 S 1		車販売店、店 等が建ち並ぶ 也域		南12 m 県道		水道下水		引松63 () m		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 70 m、西	120 m、	南 50	m、北	0 m	標準的	的使用低	層店	舗地					
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 27	m、 奥行	5 約	32 m、	規模	莫	85	0 ㎡稻	度、	形状!	長方形	1	
地域	地域的特性	特記特にない				2 m県道		交通 門	松駅	₹ 東方630 m		法令	準工 (60,	200)	
璵		事項			路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	地域要因に特別 舗の進出が増加					呈度で	∵推移する	もの	と予測	削される	。将来Ⅰ	はロ −	-ドサイ	ド型店
(3)昰	最有効使用の判定	低層店舗地						(4)対象 の個			, 1				
` ′	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	11	0,000 円	/ m²	因							
0	の適用	収益還元法	収益価	格	6	5,400 円	/ m²								
		原価法	積算価	格		/ F	/ m²								
		開発法	開発法	による価格		/ F	/ m²								
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は、後 所等取得目的の決 、地価は全般的 度と考えられる。	去人である こ上昇傾向	る。郊外の旨	路線商業	地域の店舗	需要	は徐々に排	太大し	゚゚てお	り、周辺(の堅調な	ì住宅	需要に支	えられ
ì	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	店舗取得目的のほり低位となった。 え、鑑定評価額を	本件では	は市場性を	反映した										
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		ת כ	対象基準 ^は の規準価析 (円/㎡)	各一人		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	、 公示価格 ,	円 / ㎡	100	100	100	- I -]_			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた				[]] 100					その他			/±====	
(9) 指か 定ら		5 - 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		カー	対象基準はの比準価板 (円/㎡)	各一人		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 +5.0
基の 準検 地討	則年指定基準	地の価格 .000 円/㎡	[110.0]	100 [102.0]	100	[100.0]_	106,00	0	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因 :	行政 その他	0.0
(10) 対象基準価	- 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	の検討 の検討 97,50 通地点(代表標準地)	0 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動	要に	- 勺) 篠栗 域 〉 路線	商業均	人口は概ね 地域の店舗 ご需要は依	需要	」 ハで推 よ徐々	 移し、高 に拡大し	齢化が近		•	良好な
地格の等前が	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡ 間	版 が 要 因 の	 / 個別的		的要团	国に変動は	ない						

10	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面证状况	直路♂	シ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	篠栗 6 C		屋郡篠栗町				更地	(ま り 形	š整	北5 m町	道				奇業 (90,300)
b	- 2 篠栗 6 K	07 糟	屋郡篠栗町				更地			ほほ	f 整	北5.5 m	町道			ī	
		08						()形		南3 m 二方路					(100,330)
C	須恵 6 C	_	屋郡須恵町				更地	(ま り 形	舒	南9 m県 西6 m 北6 m 三方路	 !道				(都) 1住居 (70,200)
d	宇美 6 C H		屋郡宇美町				更地	() 方形	ぎ長 ジ	北東25 南東10 角地	m県ii m	<u></u>		(1住居 (70,200) 2種15m
e	-	'						()							
10	取引作(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 / ㎡)	地の	域要 比較		∟ 住定標準付 (円/㎡		個別的 比較	ク要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[105.8] 100	100	100		127 900	10			111 0	140	街路	(0.0	114 000
 o	(),339	[100.0] _100	[105.5]	100	100.0]		137,899	10	0.7]		114,2	49	交通・ 接近	(0.0	114,000
	84	,900	[100.0]	100	[/]	[102.0]		87,813	+	2.3]		106,6	99	環境	(0.0	107,000
-	(86) 3,004	100 [100.0]	[104.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		87,173	<u>10</u>	0 0.7]		108,0)21	画地	(0.0	108,000
t	()	100	[106.6]	_100	100		<u> </u>	_10			<u>·</u>		行政	(0.0	· · ·
<u>.</u>	72	2,696	100.0]	100	100	[103.0]		75,237	10	4.9]		100,4	50	その他	[100.	0.0 01	100,000
	`	,		100		[]			[]					100		
0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	或要因	の比較の	内訳				
3	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通	・接近	+3.0	環境	+21.
		+0.48	画地	0.0	├───	0.0	こその	 他	0.0	行政		+3.0	└ ├ ट σ.)他	0.0	L	
)	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	-1.0	環境	-15.0
		+0.50	画地		 行政		その			行政		+3.0	<u>.</u>		0.0	<u> </u>	
:	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路			-	・接近		環境	-16.
		+0.40	画地		 行政		- - その			行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
ł	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境			街路				・接近	-3.0	環境	-25.0
		+0.83	画地		 行政		` そ の			行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
<u>.</u>		%/月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境			街路			1	・接近		環境	
			画地		` ¦行政		` ¦その	-		 行政			└ ¦ て σ.)他		L	

(2)	建管/無 物包	5 中 山	≐□														
L ⁽²⁾	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地の	のため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	今の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地種	番								
117	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素均 の値	也の補修正 価格 (円/㎡		造成工 (事費 円 / m	ว๋)	標準	化補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 配後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		持費用の補 後の価格 (円 / ㎡		有効宅 除した (地域	要因のは	比 個別的 比較	勺要因σ) 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	10]	<u>L</u>	00		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算	拿価格					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			F	率変重	加率	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	į			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	8,340,696	1,787,980	6,552,716	4,548,940	2,003,776	(0.9770) 1,957,689	(4.0 0.4)							
	収益価格	54,380,250	円 (65	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)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	■物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::											條果(県) ———				
		用	途		建築面	ī積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m²)		
店舍	ħ						400.0	0	L S	1 F	=				400	.00		
2	:法上の規	制等																
用道	论地域等		基準建蔽	率等	指定容積	率	基準容積	債率等	地積		間口	・奥行		前面道路、				
準]	<u>-</u> -			60 %		200 %		200 %		831 m²	26.	.5 m× :	32.0 m	前面道路 特定道路	: 県道 までの距離:	12.0 m		
九	限定建物の)概要	路線商業	美型店	·····································	l			σ	有効率)理由	10	00.0 %	標準設	計仕様による				
(3)	-3 総収益	算出内]訳										•					
	階層	用道	2	床面		 有効 率	有効	面積	1㎡当た 支払賃料	:り月額	月	額支払賃	5料	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円		
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権利金	等 (円		
1	~ 1	店舗			400.00	100.0		400.00		1,820		728	,000	6.	0 4	,368,000		
	~	~																
	~																	
	~																	
	~																	
	計				400.00	100.0		400.00				728	,000		4	,368,000		
	額支払賃										000 F	円× 12			8,73	6,000円		
	共益費(管		- 67 U. ID.				11.34 ===		円/㎡				12ケ月			0 円		
	•		の算出根が 車場使用*				共益貿	を別述	授受する† 円/台		¥61/5	三の、計. 台x 12		. 1	=	0 円		
		•	根拠、金額				敷金に	より十	 分担保され)計上		773.			0円		
	≦室等によ								736,000 円			5.0	%					
(+ a)x 空	室率 A	(%)+(× 空	室率B(%))	+		円	×			% =		43	6,800円		
	人上計														-	9,200 円		
			(空室損免			三分、			000 円 x		.0 %			00 % =	4	1,496 円		
11	重利金寺の) 連用台	込び償却	谼(全	全損大亏息	思(友)		償却年	F釵(円 x		年) %	運用利 ×	凹リ(%) =		0 円		
7	·の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失者	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円		
	8収益		+ +						8,340	696 円		(10,037	円/㎡)			
			月額支払					内は支払			<u> </u>	+	I		4 34 11 4 4	EOW ーケー		
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情補	i		標準化 正	建物格 差修正	因のは	或要 北較	基準『 格差修』	督 当 E (I	定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	■階の賃料		
a	篠栗(賃 C -	602		430 374)	100 [100.0]	[100] 100		100 100.0]	100 [105.0]			100 [100.0]	1,897	対象基準階の 月額実質賃 1,8) 料 64 円/m		
b	········ 篠栗(賃 C -	i) 6	1,	647	100 [100.0]	[100] 100		100 100.0]	100 [100.0]			100 [100.0		1,830	月額支払賃 (1,8	料 20 円/m		
С		'	(1,	608)	_100			100	_100	_100		_100	_		- - 基準階 1	F B		
	-		()	[]	100] (]	[]	[]	[]					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		356,500	円	71,300,000 × 0.5	5 %	
維持管理費		262,080	円	8,736,000 × 3.0) %	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	527,700	円	查定額		
公租公課	建物	499,100	円	71,300,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		71,300	円	71,300,000 × 0.10) %	
建物等の取壊費用の積立金		71,300	円	71,300,000 × 0.10) %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,787,980	円	(2,152 円/㎡)	(経費率	21.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0	%	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 ♭: 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		0.9770
(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		71,300,000 F	9	470 000 TH (²	設計監	
一北下田陽平元		0.0000		173,000 円 / ㎡x 400.00 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0638			+ 0.0877 >	
建物等に帰属する純収益 ×	(4,548,940 円 5,474 円/I				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					8,340,696	円
総費用					1,787,980	円
純収益 -					6,552,716	円
建物等に帰属する純収益					4,548,940	円
土地に帰属する純収益 -					2,003,776	. 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,957,689	円
×				(2,356	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6	%			
		54,380,250	円	(65,400	円/㎡