令和 6年 7月 25日提出 広川(県) - 1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | フジ総合補償鑑定株式会社 |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 広川(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 諸岡 賢一 |

鑑定評価額5,420,000 円1 ㎡当たりの価格27,800 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) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|-------------|------------------|--------------------|--------------|-----|-----------|-------|
| / 2 \ 中地河木口 | A10 0 F 0 B 07 D | / C) /Œ+b O 15 *5 | 工学体4 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.2 倍 |
| (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 | | | | | |

| | 盤化計11個級の沃ル | -07-EH 073 | 4 🗕 | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------|--|---------------------------------|------------|------------|--|--|--------------|---------------|-------------------|----------------|-----------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | びに 八女郡 | 邓広川町 | 大字新作 | 代字馬頭~ | 1389₹ | § 435 | | | | 地 (㎡ | | 195 | 5 | 法令上の規 | 見制等 |
| 地 | 形状 | 敷地の利況 | | 周辺 況 | 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 | 通施設と 況 | | 都) (0,200) | |
| | 長方形 1:1.2 | 住宅 W 2 | | | 一般住宅を 宅地域 | | ———— 南4.5 ₁ 町道 | n | | 水道、 下水 | 西鉄 | 久留米7 | 7.6 km | (| その他) | |
| (2) | 範囲 | 東 100 m、 | 、西 | 50 m、 | 南 100 i | m、北 | 60 m | 標準 | 的使用 | 用 戸建 | _ 住宅 [;] | 也 | | | | |
| 近隣 | 標準的画地の形料 | 大等 間 | 口 約 | 13 | m、 奥行 | ī 約 | 15 m、 | 規 | 模 | | 200 m | i程度、 | 形物 | 長方 | 形 | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記を特になる事項を | はい | | | 街 基準 4. | 方位 は 5 m町i | 比 道 | 交通 施設 | 古鉄/ 7.6 k | | 駅南! | | 令 (7 制 | 都) 70,200) | |
| | 地域要因の将 来予測 | 当該地域は 要因に特段 | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 靠 | 侵有効使用の判定 | 戸建住宅地 | ! | | | | | | | 対象基準 の個別的 因 | 準地 7 | 方位 | | | | +4.0 |
| ` ' | 鑑定評価の手法)適用 | 取引事例比如 収益還元法 | | 化準価格 双益価格 | | 2 | 7,800 | 円/㎡ 円/㎡ | | | | | | | | |
| | | 原価法 | 看 | 責算価格 | Ż | | / | 円/㎡ | _ | | | | | | | |
| | | 開発法 | | | よる価格 | | | 円/m² | | | | | | | | |
| (6)市 | 万場の特性 | 同一需給圏 を有する個 調であるな 格上昇圧力 | 人エンド どー定の | ユーザ 需要が | ーである。 「認められる | ,市街地で る。当該 ^は | を中心に 也域は街 | 利便性 路条件 | が良y がやt | 子な地域 や劣る高 | しては: | ミニ分詞 | 譲地の取り | 川も見 | られ、売行 | うきが好 |
| ì f | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由 | 元法は適用ものであり | しない。 、その精 | 取引事 度は高 | 「例比較法の い。本件 | 目的の取引が主である。賃貸市場 の比準価格は、上記市場の特性やでは、市場性を反映し客観性をも 更に指定基準地との均衡も踏まえ | | | | | 市域での相対的地位等を考 有する比準価格を標準とし 鑑定評価額を上記の通り決 | | | | て適切に言うの市場 | 式算した |
| (8) 公規 示準 | 格 | 標準地 | | 5点 多正 | 標準化 補正 | 地域要 個別的 因の比 要因の 較 比較 | | | の規準 | 基準地 準価格 / ㎡) | 榜 内 第 訳 化 | · 交 | 通 | 地 | 女通 | |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円/㎡ | [10 | 1 0 | 100 | 100 | - <u>[</u> | 1 | | | 祖 | | 政 | 因 | その他 | |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番 | 号 - | | 抗 | 標準化補正 | 地域要 因のと 較 | | 別的関の | の比判 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内 第 訳 化 | 要 街道 「一一」 | 路 0 通 0 | 0 址 0 垣 0 要 | | +1.0 +3.0 +22.0 |
| 基の 準検 地討 | 則年指疋基準 | 地の価格 400 円/㎡ | . | 2.5] | 100 | 100 [125.6] | [104 | .0] | 2 | 7,500 | 祖 | | 政 0 | 0 | その他 | -1.0 0.0 |
| (10) 対年 象標 | - 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 | | 7,800 F | 、800円/㎡ │価 変│└要 因丿 二分譲地の売 | | | | | | 1.0 1. | | | | | | |
| 基準 | ・ 2 基準地が共 校 である場合の検討 計 代表標準地 | 通地点(代表標 標準地 | 準地等と | 同一地点 | 成 況 | (地 垣 要 因 | | | | | | | ない。区i は横這い | | としたやt Iている。 | 高台に |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | 0.0 % | 要 因 % の | (個別的)要 因 | 固 | 別的要 | 因に変 | 動はな | l 1。 | | | | | | | |
| נו נינו | 文劃十 十间 | 0.0 70 | 半年間 | | ,5 5) | | | | | | | | | | | |

広川(県) - 1 宅地-2

| NO | 比準価格 | | | 也番並びに | 「什足羊 | 示 取引時 | 米五 | 地積 | | | □₩ | 拉布兰 | 1980 | 士而六' | 涌 佐 | 注へしつ坦 |
|---------|----------------|------------|-------------------|----------------|--------------|-----------------------|---------|--|-------|------------|----------|------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|
| VO | 取引事 例番号 | | 所住及び収 」等 | 配金业ひに | ' 壮店衣 | 示 取引時 点 | 類 型 | 11111111111111111111111111111111111111 | (m²) | | 画地 形状 | 接面道状況 | 重路の | 主要交流 設の状況 | 进他 兄 | 法令上の規 制等 |
| a | 久留米6 | C 久 | 留米市 | | | | 更地 | (| | 長7) | 方形 | 南5.9 m | 市道 | | | 1 低専 (50,80) |
| | - 90 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 広川 6 K - 60 | | 女郡広川町 | | | | 建付 地 | (| |) 形 | ぎ台 | 北4 m町 東3.8 m 角地 | | | | (都) (70,200) |
| c | 広川 6 K | _ | 女郡広川町 | • | | | 更地 | (| | 長7 | 方形 | 東6 m道 | 路 | | | (都) (70,200) |
| | - 110 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 広川 6 C | | 女郡広川町 | • | | | 更地 | (| | ほに 方形 | ぎ長 形 | 南12.5 北2.7 m 二方路 | m県道 | | | (都) (70,200) |
| e | - 60 |)2 | | | | | | (| |) | | | | | | |
| NO | - 取引信 | Fi t女 | 事情補 | 時点修 | 建付流 | 或 標準化 | te | 定価格 | +#1-1 | 域要 | | 惟定標準何 | # 1 /E | 国別的要因 | -IΛ | 査定価格 |
| •• | (円) | | Ē. | 正 | 価の補重 | | | 円/㎡) | 因の | | | (円/㎡ | | 比較 | 307 | (円/㎡) |
| a | (37 | , 819 | 100 [100.0] | [102.0] 100 | 100 | 100 [100.0] | | 38,575 | 100 | 0 3.6] | | 28,8 | 街路 74 充语 | | 0.0 | 30,00 |
| b | (|) | 100 | [100.0] | _100 | 100 | | <u> </u> | _100 | 0 | | | 接近 | Í | 0.0 | |
| c | (| ,878) | [100.0] | 100 [100.9] | 100.0 | 100 | | 22,651 | _100 | | | 26,7 | 画均 | | 0.0 +4.0 | 27,80 |
| d d | (| , 225) | 100.0] | 100 [100.0] | 100 | 100 | | 28,031 | 100 | 3.9] 0 | | 28,3 | 43 行政 | አ | 0.0 | 29,50 |
| _ | 27 | ,452 | [100.0] | 100 | [/ |] [93.1] | | 29,487 | | 3.5] | | 25,9 | 80 2 0 | | 0.0 | 27,00 |
| e | (|) | <u>100</u> [] | 100 | 100 | _ <u>100</u>] [] | | | 100 |] | | | | <u>1 10-</u> 10 | 4.0] 0 | |
| NO | ア事情 の内容 3 | | | 補正の内記 | 7 | · | | | | 工地均 | 或要因 | の比較の | 内訳 | | | |
| — а | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | 環境 | : | 0.0 | 街路 | | +1.0 | 交通・接 | 近 -1.0 | 0 ¦環均 | ····································· |
| | | +0.25 | 画地 | 0.0 | ├ | 0.0 | ¦その | 他 | 0.0 | 行政 | | -1.0 | トーーーー との他 | 0.0 | | |
| b | 正常(| | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・接 | 挺 +2.0 | 0 環境 | · · 17. |
| | | 0.00 | 画地 | +1.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | L ¦その他 | 0.0 | 0 | |
| С | | | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +2.0 | 交通・接 | 5近 0.0 | 0 環境 | ^竟 -3. |
| | | +0.08 | 画地 | -2.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | L ¦その他 | 0.0 | 0 | |
| d | 正常 | | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +3.0 | 交通・接 | 5近 +2.0 | 0 環境 | ····································· |
| | | 0.00 | 画地 | -6.9 | ¦行政 ' | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | 0 | |
| e | (| % / 月 | 街路 | | 交通・ | 接近 | 環境 | | : | 街路 | | | 交通・接 | 近 | 環境 | 竟 |
| | | | 画地 | | ¦行政 | | その | 他 | | 行政 | | | トーーー と その他 | | L | |
| ー オI | 七準価格決 | 定の | · 理由 | | | | | | | | | | 〔比準価 | ——— 格: | | 27,800 円 / n |

| | | | | | | | | | | | | | | 広川 | (県) | - | 1 | 宅地-3 |
|----|----------------------------|-----|------------|----|--------|--------|-----|-----------------------|------------|-------------------|------------------|-----------|------|------------|-----|------------|-----|-----------------------|
| (2 |)積算価格算 | 草定内 | 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 | 手調達 | 原価の把握 | 量が | 困難では | あるため | か 。 | | | | |
| (2 |)-2 造历 | 戊宅地 | 内等に存 | し原 | 価法の適用が | 可能な | 場合の | の価格 | | | | | | | | | | |
| : | 造成事例番 | 号 | | | - | | | 所在及7 | ブ地番 | | | | | | | | | |
| : | 素地の取得 (円 / | | 事情補 | ì正 | 時点修正 | (| の価格 |)補修正後 各 〔円 / ㎡) | 造 | 成工事費 (円/n | n ^²) | 標準 | 化補正 | 時点的 | 修正 | ìú (i | 多正後 | 事費の補 の価格 円 / ㎡) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • | 付帯費用 (円/ | m²) | 標準化 | 補正 | 時点修正 | 1 1 | 正後σ | 費用の補修)価格 (円/㎡) | 育 | 前効宅地化率 には (円/n | | 地域 較 | 要因の | 比 個別的比較 | 的要因 | の | | 原価 円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | (| %) | <u>10</u> |] | 1 | | | | |
| ! | 熟成度修正 | | [|] | / 100 | | | | 積算 | 価格 | | • | | 円/m² | | · | | |
| 内 | 訳 | | | | | | | · | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 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 | | | | | | |
| 地: | 也域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3 |) 収益価格算 | 章定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|-----------------------------|------------|-------------------|------------|-------|-----|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| (3) |)-1 収益還元法(直接 | 法)の適用又は収益還 | 還元法が適用できない | 場合の理由 | | | | | | | | | | | |
| _ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 直 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (r-g) | | | | | | | | |
| 法 | | | | | | () | () | | | | | | | | |
| | 収益価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | | | | | | | | | |
| | 収益価格が試算 できなかった場 合その理由 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | 自己使用を主とした | :戸建住宅地域に存し、 | 賃貸市場が未成熟であ | 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理由 カスター カスター カスター カスター カスター カスター カスター カスター | | | | | | | | | | | | | | |
| 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) | (| (円) | (円/㎡) | (m²) | (円/㎡) | (m²) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開発法による価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | | | | | | | | | | |

広川(県) - 2 宅地-1

| | | | | ` ' |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | フジ総合補償鑑定株式会社 |
| 広川(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 諸岡 賢一 |

鑑定評価額 5,970,000 円 1 ㎡当たりの価格 20,800 円/m²

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) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|------------|-------------------|--------------------|--------------|-------|-----------|-------|
| / 2 \ ch + | A10 0 7 0 0 0 7 0 | / F \ / T+D O 15** | T-W/T-15 | 11/1/ | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (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 | | | | | |

| | 鑑定評価額の決定 | の埋田 | の要旨 | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|--------------|----------------|----------------|------------------------------|---|--------------|------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------|---------------------------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | がに 八 | 女郡広川 | 町大字グ | 、泉字北中 | 園94番 | 2 | | | | 地積 (㎡) | (| 287 | 法令上の規制等 |
| 準地 | 形状 | 敷地の 況 | の利用のヨ | 別況 | 辺の土地の | 利用の状 | 接面道 | 道路の料 | 3 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施記 の状況 | 分との | (都) (70,200) |
| | 台形 1:1.5 | 住宅 W 2 | | | 主宅、農家 3既成住宅 | | 東4.7 m 町道 | | | K道、 F水 | 西鉄久紀 | 留米9.9 km | n | (その他) |
| (2) | 範囲 | 東 60 | Dm、西 | 50 m、 | 南 50 | m、北 | 150 m | 標準的 | 的使用 | 戸建作 | 住宅地 | | | |
| 近隣 | 標準的画地の形料 | 大等 | 間口 | 約 15 | m、 奥 | 行約 | 20 m、 | 規模 | 莫 | 3 | 300 ㎡程 | 度、 | 形状 🛭 | 長方形 |
| 地 | 地域的特性 | 特記 | 持にない | | | 街 4. | 7 m町道 | | 交通 | - 西鉄タ 9.9 km | | 南東方 | 法令 | (都) ¦(70,200) |
| 域 | | 事項 | | | | 路 | | | 施設 | [[| | | 規制 | 1 |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | st部に位置 であるなど | | | | | | | | · 或。周i | 辺ではミニ開発分譲 |
| (3)指 | 最有効使用の判定 | 戸建住 | 宅地 | | | | | | \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ | 寸象基準 D個別的 | | 杉 | | 0.0 |
| . , | 艦定評価の手法 | 取引事例 | 列比較法 | 比準価 | 格 | 2 | 0,800 F | 円/㎡ | | <u> </u> | | | | |
| 0 | D適用 | 収益還え | 元法 | 収益価 | 格 | | / [| 円/㎡ | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価 | 格 | | / [| 引/㎡ | | | | | | |
| | | 開発法 | | 開発法 | による価格 | | / F | 引/㎡ | | | | | | |
| (6) ī | 市場の特性 | 性を有るが良好で | する第一次 で、周辺で | 欠取得者で でのミニタ | である。当 | 該地域は、 行きも好 | 小学校 調である。 | やバス 町全 | 停、ス 体の人 | .ーパー .口が減 | まで徒り | ♭圏内にあ ハる中、人 | 5り町内 、口増加 | 要者は、地縁的選好 目において生活利便性 目が認められるなど住 |
| Ì | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由 | されて 対的地位 | おらず収記 立等を考慮 | 益性を反⊮ ≣して適け | 映する収益 切に試算し | 混在する住宅地域で居住環境を重 流還元法は適用しない。取引事例に たものであり、その精度は高い。 等価格形成要因の変動状況を考慮 | | | | | の比準値では、す | 西格は、上 市場性を反 | 記市場 映し客 | 弱の特性や市域での相 器観性をも有する比準 |
| 示準 | *** | 標準 | - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域3 因のb 較 | | の | 対象基 の規準 (円 / | 価格 | 標 標 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と 格し | · 公示価格 | П | / m² | 100 | 100 | 100 | [|] | | | 補正 | 画地 行政 | | 因 行政 その他 |
| をた | | | / 111 | 100 | [] | [] | | | | | _ | その他 | | |
| (9) 指か 定ら | | 号 | - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域 因の比 較 | | の | 対象基 の比準 (円 / | 価格 | 標 標 内 準 訳 化 | 街路 交通 環境 | | 世 街路 域 交通 要 環境 |
| 基の | | 地の価格 | f | | 100 | 100 | [| 1 | | | 補 | 画地 | | 因 行政 |
| 準検 地討 | | 円 | / m² | 100 | [] | [] | 100 | Ť | | | 正 | 行政 その他 | | その他 |
| (10) 対年 象標 | - 1対象基準地 ・ 1対象基準地 ・ 継続 新規 ・ 前年標準価格 | の検討 | 20,60 | 0 円 / ㎡ | 価 変. と、格 動 | | 为 人[| □は微泳 ♪譲地の | 或、世 D売行 | 帯数は微きが好記 | □□□□□ 関増傾向 関である | にある。 など住宅 ^は | 列便性の 地需要は | 」)よい町中心部ではミ は堅調である。 |
| 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 | 等と同一地 | ^(点) 形 が 成 況 | 地域 | | | | | | 二開発が多 宅地需要に | | られる。割安感もあっ である。 |
| 地格 | 標準地番号 | | | - | 要 | 1 | | | | | | | | |

| 10 | 取引 | | 所在及び地 」等 | と 番並びに | 「住居表示 | 取引時点 | 類 型 | 地積 | (m²) | の形 | ī地 彡状 | 接面道状况 | 道路σ | シ 主 設(| 要交通 D状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|----|-------------|----------------|---------------------------|---------------------------|---|-------------------|---|-------------------|-------------|-------------------|----------|--------------------------------|----------------|--------------------|------------------|---------------|----------------|
| a | 広川60 | 105 | 女郡広川町 | • | | | 更地 | (| | 不整 | 7 | 南5 m町 北5 m 東4.5 m 三方路 | | | | (| (都) 80,200) |
|) | 広川61 | < // | 女郡広川町 | | | | 建付 地 | (| | ほほ) 形 |] | 北4 m町 東3.8 m 争地 | 道 | | | (| (都) 70,200) |
| = | - 6 広川61 | 808 く 八 | 女郡広川町 | | | | 更地 | (| | 長方 | ī形 § | 東6 m道 | 路 | | | | (都) 70,200) |
| t | 広川60 | | 女郡広川町 | | | | 更地 | (| | ほぼ 方形 | | 南12.5 北2.7 m 二方路 | | 道 | | (| (都) 70,200) |
| 9 | - 6 | 602 | | | | | | (| |) | | | | | | | |
| 0 | 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 / ㎡) | 地域の | 域要 比較 | | 定標準f 円 / ㎡ | | 個別的比較 | り要因 <i>の</i> | D | 査定価格 (円/㎡) |
|) | (2: | 2,693 | 100 [100.0] | [100.6] 100 [100.0] | 100 [/] | 100 [103.8] | | 21,993 | 100 [100 | 6.0] | | 20,7 | 48 | 街路 交通・ 接近 | | 0.0 | 20,70 |
| : | (| 2,878 | [100.0] | 100 [100.9] | [100.0] | [101.0] | | 22,651 | [108 | 3.2] | | 20,9 | | 環境画地 | | 0.0 | 20,90 |
| ł | (| 7,225 7,452 | [100.0] 100 [100.0] | 100 [100.0] 100 | 100 [/] | [98.0] | | 28,031 | _100 | 3.8] 0 3.4] | | 21,7 | | 行政 その他 | | 0.0 | 21,80 |
| 5 | (| , , | _ | 100 | | <u>100</u> [] | | | 100 |] | | | | | [100 . | 0] | |
| 0 | ア事情の内容 | イ月半変動率 | ウ標準化 | 補止の内記 | К | | | | | 工地項 | (要因0. |)比較の |)内訳 | | | | |
| 1 | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 3 画地 | | 交通・接 行政 | | - 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - - | | | 街路 行政 | | | L | ・接近)他 | -1.0 | 」 □環境 □ | +6. |
|) | 正常 | % / F | 自 街路) 画地 | 0.0 | 交通・接 行政 | 近 0.0 | - 環境 - - - - | | | 一 街路 行政 | | | | ・接近 | | ·環境 | +5. |
| | 正常 | | 街路 | 0.0 | <u> </u> 交通・接 | 新 0.0 | ¦ □環境 | | 0.0 | 街路 | | +2.0 | └ └ 交通 └ |)他 i・接近 | +1.0 | ·環境 | +25. |
| | 正常 | +0.08 | 画地 | | 行政 | | その | | 0.0 | 行政 ——— | | 0.0 | | | 0.0 | , I⊞†∓ | |
| | 正市 | 0.00 | | | │ 交通・接 │ │ │ ├ ├ ○ │ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ | | - 環境 - - - その | | | 街路 行政 | | +3.0 | L | ・接近)他 | +3.0 | · 烬児 | +38. |
| ! | | %/F | 街路 | | <u>├</u> └交通・接 | | - 環境 | | | 街路 | | | 交通 | ・接近 | | 環境 | |
| | | | 画地 | | ├ | | その | - | | 行政 | | | とここ |)他 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | ,_,,, | (> <) | _ | • | 0.00 |
|----------------------------|---------------|-----|------------|-----|--------|------|---------------------|---------------------|-----|-----------------|------|---------|------|-------------|-----------|-----|-------|---------------------|
| (2) | 積算価格算 | 定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | -1 原個 | 5法が | 適用でき | ないは | 場合その理由 | | 既成 | 市街地で | 再調達 | 原価の把抗 | 屋が | 困難では | 5るため | | | | | |
| (2) | -2 造成 | 战宅地 | 内等に存 | し原化 | 西法の適用が | 可能なり | 場合(| の価格 | | | | | | | | | | |
| ì | 造成事例番· | 号 | | | - | | | 所在及 | び地番 | † | | | | | | | | |
| 313 | 素地の取得 (円 / | | 事情補 | 証 | 時点修正 | | の価格 | D補修正後 各 (円/㎡) | ĭ | 造成工事費 (円/r | m³) | 標準 | 化補正 | 時点値 | 多正 | 追修 | 证後(| 事費の補 の価格 円/㎡) |
| <u>100</u> [] 100 [] 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 付帯費用 | | 標準化 | /補正 | 時点修正 | | 付帯費用の補修正後の価格 | | | ■対宅地化型 全した価格 | | 地域 較 | 要因のは | 比 個別的 比較 | 的要因(| カ 再 | 調達原 | |
| | (円/ | m²) | | | | | (円/㎡) | | | (円/r | ที่) | | | | | | (F | 円 / ㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | l | (%) <u>100</u> [] | | | | | | |] | | | | |
| i i | 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 | 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 | |
| 地址 | 或要因の比 | 較 | | 街路 | 3 | 3 | 交通・接近 環境 行政 | | | | | | | その他 | ļ | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | |
|----------|-----------------------------|-----------------------|------------|----------------|----------------|------------------|-------|
| (3) | -1 収益還元法(直接) | 法)の適用又は収益還 | 元法が適用できない | 場合の理由 | | | |
| + | 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 | | | | | | () | () |
| | 117 X (TT 1 6 | | | | | | % |
| | 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 | 近隣地域は一般住宅 実的であるため。 | 、農家住宅等が混在す | 「る住宅地域であり、賃 | 賃貸市場が未成熟で、 | 賃貸を想定すること | が非現 |

| (4)開発法による | (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------------|-----|-------|----|------------|-----|---------|---------|-------|-------|--|--|--|
| (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 6年 7月 25日提出 広川(県) - 3 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ㈱大建 | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|--|
| 広川(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 齊堂 忠道 | |

鑑定評価額 4,790,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,700 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 20日 | (6) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|-------------|--------------|-------------------|--------------|-----|-----------|-------|
| / 2 \ 安地钿木口 | <u> </u> | / Γ) /亜 均 の チ毛米百 | 工党体技 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.2 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| | 塩ル計画領の沃ル | -W-Z-H | の女日 | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------------------------|--------------|--------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|-----------------|------------------|--------------|--|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | がに ハ | 女郡広川 | 町大字か | 《原字野稲》 | 畑181 | 1番 | | | 地積 (m²) | (| 109 | 法令上の規制等 |
| 地 | 形状 | 敷地況 | の利用の | 現別況 | 辺の土地の | 利用の状 | 接面道 | 烙の状況 | 供給 処理施 設状況 | 接近 | な交通施設 の状況 | | (都) (70,200) |
| | 不整形 1:1.5 | 住宅 W 1 | | | 注宅を中心に 混在する住宅 | | 北4.5 m 町道、 西側道 | | 水道 | 西鉄久 | 留米12 km | | (その他) 土砂災害警戒区域 |
| (2) | 範囲 | 東 5 | 50 m、西 | 350 m、 | 南 30 | m、北 | 120 m | 標準的使 | | 住宅地 | | • | |
| 近隣 | 標準的画地の形料 | 大等 | 間口 | 約 17 | m、 奥行 | 亍 約 | 24 m、 | 規模 | | 400 ㎡程 | 度、形 | | 方形 |
| 地域 | 地域的特性 | 特記 4 事項 | 持記すべる | き事項はな | :61 | 街 4. | 5 m町道 | 交流 | km | 久留米 i | | 法令 - 規制 - | (都) (70,200) |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | | | | | | | は少ない。思料される。 | | 需要は弱含みであ |
| | 長有効使用の判定 | 戸建住 | | | | | | | り対象基準 の個別的 因 | 準地 形物 角地 | 犬 也 | | -1.0 +1.0 |
| ` ′ | 鑑定評価の手法)適用 | 取引事例 収益還 | 例比較法 二注 | 比準価 | | 1 | , | / m² / m² | | | | | |
| | ~~ | 原価法 | 儿坛 | 積算価 | | | | / m² | | | | | |
| | | 開発法 | | | ifi による価格 | <u>'</u> | | / m² | | | | | |
| (6)市 | 万場の特性 | 要者は、近郊の | 、当該地 地域と比 | 域に地縁的 較して居の | り選好性を 主環境等が | 有する個 <i>。</i> 劣ること <i>1</i> | 人や農家等 から土地需 | であり、 要は弱含 | 不安定な | に経済状況)、特に3 | 兄により慎重 と通利便性か | 重に行動 や系統: | である。典型的な需 動している。市街地 連続性が劣る地域は 円程度である。 |
| ìÉ | は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | 支配的した住 | で賃貸市 | 場が未成り 比準され | 熱であるた | め、収益i | 還元法の適 | 用は断念 | いた。日 | 上準価格1 | は、広川町領 | 等の郊外 | 己使用目的の取引が 外の居住環境が類似 格を標準として鑑定 |
| (8) 公規 示準 | | 標準 | = 地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因のb 較 | |) の規 | ₹基準地 見準価格 日/㎡) | 標 内 準 訳 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円 | / m² | 100 | 100 | 100 | 100 | - | | 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 | | 이 の比 | ₹基準地 比準価格 日/㎡) | 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 | 前年指定基準 | | 各 / m² | 100 | 100 | 100 | [] | - | | 補 正 | 画地 行政 その他 | | 因 行政 その他 |
| (10) 対年 象標 | の見ります。 | | |)0 円/㎡ | 価 変 人 格 動 | | | | | | 宅地分譲開 | | く見られるが、郊外 |
| 基準 準価 | ・2 基準地が共 検 である場合の検討 | 通地点(代 標準地 | 弋表標準地 | 等と同一地 | · ^{庶)} 形 状 成 況 | 地域 | | | | | の農家集落: 含みである。 | | あり、宅地分譲等の |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | -0.8 | 3 % 半年 | - 円 / ㎡ =間 | 要 因 % の | (個別的)要 因 | 個別的 | 的要因に | 変動はな | l 1. | | | |
| | | | | - | | 1 | | | | | | | |

広川(県) - 3 宅地-2

| 0 V | 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) | 画りの形料 | 也 伏 | 接面道路 状況 | の自設 | E要交通施 の状況 | 法令上の規 制等 |
|------------|--------------------|-----------|--|------------------------|----------------|----------------|--------|---------------|-------------------|----------------------|--------|--------------------|-------------|------------------|---------------------------------------|
| a | 広川6 K | 八3 | 女郡広川町 | | | | 更地 | (|) | ほぼ ^独 形 | 整 | 北西4 m道 | 路 | | (都) (70,200) |
| <u> </u> | - 60 | | (T) \(\dagger | | | | | | | → ±6.1 | 7/ | <u> </u> | ** | | (#/7) |
| b | 久留米 6 - 83 | | 留米市 | | | | 更地 | (|) | 不整刑 | 15 | 西2.5 m市 | | | (都) (70,200) 特別用途制限地域 |
| c | 久留米6 | C 久f | 留米市 | | | | 建付地 | (|) | ほぼも | 툿 | 北3 m市道 | | | 「調区」 |
| d | - 90 久留米 6 | | 留米市 | | | | 建付地 | (|) | ほぼ ^独 形 | 整 | 南西4.8 m | 市道 | | 「調区」 |
| e | - 60 久留米 6 | _ | 留米市 | | | | 建付地 | (|) | 不整刑 | 形 | 南4.5 m市 | 道 | | (都) (70,200) |
| NO | - 63 取引価 (円/ | 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 / ㎡) | 地域因の比 | | | 定標準価 円/㎡) | 個別比較 | 的要因の | 査定価格 (円/㎡) |
| a | (|) | 100 | [100.0] | _100 | 100 | | | _100 | | | | 街路 | 0.0 | 1 |
| b | (| , 343 | [100.0] | 100 [100.0] | 100 | [95.0] | | 11,940 | [100 _100 | | | 11,833 | _ 交通・ 接近 | 0.0 | 11,800 |
| c | 10, | ,540) | 100.0] | 100 | 100 | [91.2] | | 11,557 | 100 | | | 11,805 | 環境 画地 | 0.0 | |
| | 11, | ,700 | [100.0] | 100 | [100.0] | [100.0] | | 11,466 | [98 | .9] | | 11,594 | 一行政 | 0.0 | 11,600 |
| d | 10, | , 441 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | | 10,441 | | | | 11,745 | その他 | 0.0 | 11,700 |
| e | (7. |) .665 | 100 [100.0] | [<u>97.8</u>] 100 | 100 [100.0] | 100 [80.8] | | 9,278 | 100 [81 | | | 11,370 | | [100.0] | 11,400 |
| NO | | 1月率 | ウ標準化 | 補正の内記 | | | I | • | | - | | の比較の内 | | | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · |
| a | | | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 封路 | | 0.0 交 | 通・接近 | +3.0 環 | ^{買境} -2.0 |
| | | 0.00 | 画地 | -5.0 | ¦行政 ' | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 亍政 | | 0.0 \ Z | の他 | 0.0 | |
| b | | | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 ^{fi} | 封路 | | -3.0 交 | 通・接近 | +3.0 場 | ^{環境} -2.0 |
| | | 0.00 | 画地 | -8.8 | ¦行政 ' | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 亍政 | | 0.0 ح | · の他 | 0.0 | |
| c | | | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 ^{fi} | 封路 | | -2.0 交 | 通・接近 | +4.0 場 | ^{買境} -3.0 |
| | | -0.20 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 亍政 | _ | 0.0 | の他 | 0.0 | |
| d | 正常 9 | 6/月 | | | 交通・持 | | 環境 | | 0.0 | 封路 | | 0.0 交 | 通・接近 | +1.0 場 | ^{環境} -12.0 |
| | | 0.00 | 画地 | | ¦行政 ' | | その | 他 | 0.0 | 亍政 | | 0.0 | の他 | 0.0 | |
| e | 正常 9 | | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 5近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 封路 | | 0.0 交 | 通・接近 | +2.0 墳 | 景境 -20.0 |
| | | -0.27 | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | • • | | |
|---------------|----------------|------------|-----|----------|-------|-----------------------|------|-----------------------|------|------------|------------|-----------|------|-----|---------------------------|
| (2)積算価格 | 格算定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 J | 原価法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | 既成 | 市街地のた | こめ こ | | | | | | | | |
| (2)-2 i | 造成宅地 | 内等に存 | し原 | 価法の適用が可(| 能な場合の | の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例 | 番号 | | | - | | 所在及7 | ゾ地番 | | | | | | | | |
| 素地の取 (円 | 【得価格] / ㎡) | 事情補 | 証 | 時点修正 | の価権 | D補修正後 各 (円/㎡) | 造原 | 成工事費 (円/m | ı, j | 標準化 | と補正 | 時点値 | 修正 | 造修 | 版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡) |
| | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | <u>100</u> |] | 10 | | | |
| 付帯費用 |]] / m²) | 標準化 | (補正 | 時点修正 | 正後の | 費用の補修 D価格 (円/㎡) | 有郊除 | 効宅地化率 した価格 (円/m | | 地域要 較 | 要因の比 | 個別的 比較 | 的要因の |) A | 調達原価 (円/㎡) |
| | | <u>100</u> |] | 100 | | | | (| %) | <u>100</u> |] | <u>L</u> | | | |
| 熟成度修 | 涯 | [|] | / 100 | | | 積算個 | 插格 | | | P |] / m² | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素 事情の 地 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 | 龍正 | | | | 月率変動率 |
| | | % / 月 | 工事費 | | | | | % / 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 |] |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
|----------|-----------------------------|------------|----------------------------|---------------------|----------------|-----------------|----|-----|--------|
| (3) | -1 収益還元法(直接 | 法)の適用又は収益還 | 最元法が適用できない | 場合の理由 | | | | | |
| ± | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修 後の純収益 | Œ | 還 | 元利回り |
| 直 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | | 9) | | (r-g) |
| 法 | | | | | | () | | (|) % |
| | 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 | | らや農家住宅等が見られ が還元法の適用は困難で | れる住宅地域であり、貸 である。 | 賃貸用建物はほとんど | 見られない。賃貸 | 市場 | 易は未 | |

| (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 | 印 | 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 6 年 7 月 25 日提出 広川(県) - 4 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ㈱大建 |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 広川(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 齊堂 忠道 |

鑑定評価額4,060,000 円1 ㎡当たりの価格20,500 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 20日 | (6) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|------------|-------------|------|--------------------|---------------|--------|-------|-----------|-------|
| (2) 中地田本口 | A10 0 7 0 0 | 05.0 | / F \ /#-ta @ 15*# | T 245 / T 1-5 | | 11/1/ | 路線価又は倍率 | 1.3 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 | 25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 八女郡広 | 川町大字広 | 川字北琵琶 | ≣ 2114 | 4番5 | | | 地積 (m²) | (| 198 | 法令上の規制等 |
| 準地 | 形状 | 敷地の利用の 況 |)現 周辺 況 | 型の土地の | 利用の状 | 接面道路 | の状況 | 供給 処理施 設状況 | 接近位 | な交通施設 D状況 | | (都) (70,200) |
| - | 台形 1:1.5 | 住宅 W 2 | | 美一般住宅を 注宅地域 | | 北西5 m 町道 | | 水道、下水 | 西牟田2 | .8 km | | (その他) |
| (2) | 範囲 | 東 50 m、西 | 30 m、 | 南 100 | m、北 | 10 m 標 | 準的使用 | □ 用│戸建 | 住宅地 | | | |
| 近 | 標準的画地の形物 | 大等 間口 | 約 13 | m、 奥行 | 5 約 | 15 m、 | 規模 | | 200 ㎡程 | 度、 | 形状 長 | 5万形 |
| 隣 地 | 地域的特性 | 特記 特記すべ | き事項はな | :61 | 街 5 m | 町道 | 交通 | i 西牟田 | 東方2 | .8 km | | (都) |
| 域 | | 事項: | | | 路 - | | 施設 | | | | 規制・ | (70,200) |
| | 地域要因の将 | 3 77 | さが建ち並 | ぶ住字地は | | 周辺には | | 1 | カス 炷 | に地域要 | | こうな変動は無く、 |
| | 来予測 | 当面は現状の | とおり推移 | するもの | と思料され | れる。 | Ψ -Ε Ο <i>9</i> | , (),,) | 1000 11 |) (C-6/4) <u>Q</u> | . 🖂 💔 🤈 | では交動は無く、 |
| (3)晶 | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) | の個別的 | 集地 台形 り要 | \$ | | 0.0 |
| ` ′ | 監定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 格 | 20 | 0,500 円/ | m² | 因 | | | | |
| 0 | D適用 | 収益還元法 | 収益価額 | 格 | | / 円/ | m² | | | | | |
| | | 原価法 | 積算価 | | | / 円/ | | | | | | |
| | | 開発法 | | による価格 | | / 円/ | | - (2- 111 | 14-4- | | | |
| (6) ਜ | 市場の特性 | 縁的選好性を有 | する者やグ では戸建開発 | ス留米市等I そが散見さ | に通勤する れ需要がる | る個人であり あるが、他の | 、不安》 既存住 | 定な経済 宅地域で | 状況によ な地価に | り慎重に | 行動し | 者は、当該地域に地 ている。役場周辺の っている。主な取引 |
| ì Á | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | 的で賃貸市場か | 「未成熟では | あるため、l | 収益還元法 | 去の適用は断 | 念した。 | 比準価 | 格は、広 | 川町等の | 居住環 | 用目的の取引が支配 境が類似した住宅地 して鑑定評価額を決 |
| (8) 公規 示準 | | 標準地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 便 個別的 要因の 比較 | の規 | | 標内準 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と | 小元1冊1巻 | | [] | 100 | 100 | [] | | | 補 | 画地 | | 因 行政 |
| 格し をた | I | 円/m² | 100 | [] | [] | 100 | | | 正 | 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 | | 地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 補 | 画地 | | 因 行政 |
| 準検 地討 | | 円 / m² | 100 | [] | [] | 100 | | | 正 | 行政 - の他 | | その他 |
| (10) 対年 象標 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 | 20,5 通地点(代表標準均 | 00 円/㎡ b等と同一地 | 価 変 格 動 形 状 | 一般的要 医 | 引 の既存 | 住宅地域 | 域では宅5)少し距離 | 也需要は(雛がある <i>)</i> | 低調である が、一般住 | 宅を中 | く見られるが、郊外 |
| 準価 地格 | 討 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | - 円 / ㎡ | 成 況 要 | 要因 | 4 " | | 値である <i>が</i> 変動はない | | 画は横ばい | である | ۰ |
| の等 前か | | 0.0 % 半4 | | 因 % の | 要医 | | ×=103 | (±1)10.01 | -0 | | | |
| | 1110 | | | - 1 - | 1 | | | | | | | |

| OV | 取引導例番号 | | 所在及び地 」等 | 也番並びに | 「住居表示 | 取引時 点 | 類 型 | 地積 | (m²) | 0 | 画地 形状 | 接面道状况 | 路の | 主 設(| 要交通 の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|----------|--------|------------|----------------------------------|----------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------|----------------|----------|--|-----------------|-----------|----------------|----------|------------------|
| a | 広川 6 K | | 女郡広川町 | • | | | 建付地 | (| | ほ)形 | ぼ台 | 北4 m町 東3.8 m 角地 | | | | | (都) (70,200) |
| L | | 08 | /_ 7. 7.7 | | | | 五山 | | | 7 | あなれぐ | 南5 m町 | ** | | | | ≠7 \ |
| b | 広川 6 C | | 女郡広川町 | | | | 更地 | (| | | 整形 | 料5 mg 北5 m 東4.5 m 三方路 | | | | (| (都) (80,200) |
| С | 久留米 6 | | 留米市 | | | | 更地 | (| |) 不 | 整形 | 北西6 m | 道路 | | | | 「調区」 (60,100) |
| d | | 21 K 25 | 四米市 | | | | 更地 | | | 不 | 整形 | 北4 m市 | | | | | (都)1住居 |
| u | · 10 | | 当小山 | | | | 文地 | (| |) | 正川ノ | 南西4.5 | | | | | (70,180) |
| e | 久留米 6 | _ | | | | | 更地 | | | 長 | 方形 | 南西7.8 | m県道 | | | | (都) |
| | - 5 | 06 | | | | | | (| |) | | | | | | (| (70,200) |
| NO | 取引 | | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | 推(| └──── 定価格 円 / ㎡) | | 域要 比較 | | 性定標準値 (円/㎡) | | 個別的 比較 | 的要因の | D | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) | _100 | [100.0] | 100 | _100 | | | _10 | | | | | 路 | (| 0.0 | |
| b | (| 2,878 | 100.0] | 100 [100.6] | 100.0] | 100 | | 22,651 | 10 | 6.7] | | 21,2 | ^ | 通・近 | (| 0.0 | 21,200 |
| _ | 22 | ,693 | [100.0] | 100.0 | [/] | [103.8] | | 21,993 | | 1.9] | | 21,5 | | 境 | (| 0.0 | 21,600 |
| С | 1, |) 3,927 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [/] | 100 [87.6] | | 21,606 | 10 | 00 4.0] | | 20,7 | | 地 | (| 0.0 | 20,800 |
| d | (|) | 100.03 | [102.8] | 100 | 100 | | 21,000 | _10 | | | 20,1 | 行 行 | 政 | (| 0.0 | 20,000 |
| | 18 | 3,282 | [100.0] | 100 | [/] | | | 18,794 | + | 7.8] | | 19,2 | 17 7 | の他 | | 0.0 | 19,200 |
| e | 18 |) 3.443 | <u>100</u> [100.0] | [101.3] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | | 18,683 | 10 | | | 19,7 | 49 | | [100 . | 0] | 19,700 |
| V0 | | イ月率 | ウ標準化 | 補正の内記 | | | | | | | | の比較の | _ | | | | |
| a | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -1.0 | 交通・ | 接近 | -2.0 | 環境 | +10.0 |
| | | 0.00 | 画地 | +1.0 | ├─── | 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 | ····································· | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・ | 接近 | -3.0 | 環境 | +5.0 |
| | | +0.08 | 画地 | +3.8 | 行政 | | しての | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| c | 正常 | % / 月 | 街路 | | ¦ ▽交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・ | | 0.0 | 環境 | +4.0 |
| | | 0.00 | 画地 | | 行政 | | ` て の | | | 行政 | | -1.0 | その他 | | 0.0 | Ĺ | |
| d | 正常 | % / 月 | 街路 | | ¦ ¦交通・接 | | - 環境 | | | 街路 | | | 交通・ | | | 環境 | -5.0 |
| | | +0.23 | | | ¦行政 | | ゠゚゠゠゠ | | | 行政 | | i | その他 | | 0.0 | <u>-</u> | |
| e | 正常 | % / 月 | | | 交通・接 | | ¦ ¦環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・ | | +3.0 | 環境 | -10.0 |
| | | +0.16 | | | 行政 | | | | | 行政 | | i | その他 | | | L | - 10.0 |
| | | | H-20 | 0.0 | 1 3 2 | 0.0 | 200 | | 0.0 | 1 3 44 | | 0.0 | - 9715 | | 0.0 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | 14/11 | (> <) | | • | ں قامی |
|-----|--------------------|-----|------------|-----|--------|------|-----|---------------------|-----|-----------------|-----|-----------|------|-------------|-----------|-----|------|---------------------|
| (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 | 市街地のカ | こめ | | | | | | | | | |
| (2) | -2 造成 | 定地 | 内等に存 | し原何 | 西法の適用が | 可能なり | 場合(| の価格 | | | | | | | | | | |
| ì | 造成事例番 ⁻ | 号 | | | | | | 所在及? | び地番 | • | | | | | | | | |
| 1 | 素地の取得(| | 事情補 | 証 | 時点修正 | | の価格 | D補修正後 各 (円/㎡) | 送 | 造成工事費 (円/r | n¹) | 標準· | 化補正 | 時点値 | 修正 | 道修 | を正後(| 事費の補 の価格 円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | l | | | | | | <u>10</u> |] | |] | | | |
| 1 | 寸帯費用 | | 標準化 | 補正 | 時点修正 | | 正後0 | 費用の補修 D価格 | 有院 | ヺ効宅地化፮ 余した価格 | | 地域: 較 | 要因の比 | 比 個別的 比較 | 的要因(| の 再 | 調達原 | |
| | (円/ | m²) | | | | | (| (円/㎡) | | (円/r | n²) | | | | | | (F | 円 / ㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | l | | | | (| %) | <u>10</u> |] | 10 |] | | | |
| 7 | 熟成度修正 | | [|] | / 100 | | | | 積算 | 価格 | | • | ı | 円 / m² | | | | |
| 内記 | 沢 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 变動率 | 成 | 標準化補正 | | | | 月 | 率変動率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率 | 变動率 |
| | | | % / 月 | 事費 | | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | | % / 月 |
| 地址 | 或要因の比! | 較 | | 街路 | Z | 3 | 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 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回り | | | | | | | | | | | | | | |
| + | 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 四分海二さが済中 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | 自己所有の戸建住宅 の快適性が重視され | が多い住宅地域であ! る地域であり、賃貸市 |)、賃貸用建物はほとん 市場は未成熟であるため | υど見られない。 した b収益還元法の適用は | がって、収益性より 困難である。 | も居住 | | | | | | | | |

| (4)開発法による | 5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 | の総和 | 支出の | 現価の総和 | | 投下資本収益率 | 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 6年 7月 25日提出 広川(県) 5-1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ㈱大建 | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|--|
| 広川(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 齊堂 忠道 | |

鑑定評価額10,400,000 円1 ㎡当たりの価格34,300 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 20日 | (6) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|---|------------|--------------|-------------------|--------------|-----|-----------|-------|
| l | (2)安地超杰口 | △ 10 | / Γ) (亜+2 の 〔手*5 | 工学体技 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| ı | (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 25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 | -W-E-III | の女日 | | | | | | | | | | | |
|------------------|----------------------------------|-------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------|------|--|
| (1) 基 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | がに 八 | 女郡広川 | 町大字新 | 代字帰り町 | J1875 | 番19 | | | | 地 (㎡ | | 303 | 法令上の規制等 |
| 地 | 形状 | 敷地の | の利用の理 | 別況 | 辺の土地の利 | 利用の状 | 接面 | 道路の | | 供給 処理施 設状況 | 接 | 要な交通施 近の状況 | 設との | (都) (70,200) |
| - | 台形 1.5:1 | 店舗兼信 W 2 | 注宅 | | E舗のほかに する商業地域 | D | 南19 m 県道 | l | | 水道、 下水 | 西鉄 | 大留米8.3 k | cm | (その他) |
| (2) | ——————— 範囲 | 東 150 | Dm、西 | 80 m、 | 南 50 ၊ | m、北 | 20 m | 標準 | 的使用 | 1 低層 | 店舗信 | E宅併用地 | | |
| 近 | 標準的画地の形状 | 大等 | 間口 | 約 17 | m、 奥行 | 方 約 | 20 m | 、 規 | 模 | | 350 m | 程度、 | 形状! | |
| 隣 地 | 地域的特性 | 特記場 | 」 記すべき | 事項はな | :61 | 街 19 | m県道 | | 交通 | □西鉄ク | な留米 | 南東方 | 法令 | (都) |
| 域 | | 事項 | | | | 路 | | | 施設 | 8.3 k | | | 規制 | (70,200) |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | | | | | | | | | | く無いが一定の集客 思料される。 |
| (3)晶 | 侵有効使用の判定 | 低層店 | 铺住宅併 | 用地 | | | | | (| 対象基準 対象基準 の個別的 因 | 準地 た 的要 | îl I | | |
| ` ′ | 監定評価の手法 | 取引事例 | 別比較法 | 比準価 | 格 | 35 | 5,300 | 円/㎡ | • | <u> </u> | | | | |
| 0 |)適用 | 収益還え | 记法 | 収益価 | | 2 | 5,300 | 円/m² | - | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価 | 格 | | / | 円/㎡ | | | | | | |
| | | 開発法 | | | による価格 | | / | 円/㎡ | | | | | | |
| (6) ਜ | 万場の特性 | 、店舗用の沿道型 | 用地を要す 型店舗地で | する地元1 では地価2 | 企業や店舗化 | 付マンシ: るが、他の | ョンを D 見 道 浴 | 的とし いを中 | た不動心とし | 加 <mark>産事</mark> 業 ノた地域 | 養者等では 数等では | である。広/ は地価は横/ | 川町の商 | る。典型的な需要者は 新業地は国道3号沿い きである。取引の中心 |
| ì t | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | いるが、 | 想定要素 | をも含まれ いら比準で | れ保守的な3 され実証性が | 査定により | り比較的 | り低廉に | 求めら | られた。 | 比準值 | ■格は、繁乳 | 単性等が |)賃貸市場を反映して が類似した商業地域又 ン、収益価格を比較考 |
| (8) 公規 示準 | | 標準 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 世 世 世 | 因の | 対象基 の規準 (円 / | き価格 | 標内 準訳 化 | 交通 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と | 一 公示1冊格 | | | 1 | 100 | 100 | ſ | 1 | | | 補 | – | | 因 行政 |
| 格しをた | | 円 | / m² | 100 | [] | [] | | | | | IE | その他 | | その他 |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番 | 号 | - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | | 別的 因の 較 | 対象基 の比準 (円 / | き価格 / ぱく | 標 内 準 訳 化 | 交通 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 基の 準検 地討 | | | f / m² | 100 | 100 | 100 | <u>[</u> | 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 | | |) 円 / ㎡ | 価 変 格 動 | 一般的 要 医 | _ <u></u> | | | | | 沿いに沿道 | | 等が見られる路線商業 等が散見される。 |
| 基準 準価 | ・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地 | 形状成況 | (地 均要 因 | | | | | | 地域であり を維持して | | 5舗のほか戸建住宅等 | | | |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | 0.0 | % 半年 | - 円/㎡ | 要 因 % の | (個別的 | | 別的要 | 因に変 | 動はない | l 1 ₀ | | | |
| רו הם | 文到平 十间 | 0.0 | /v ++ | 믜 | 70 07 | | | | | | | | | |

| NO | 取引事例番号 | | 所在及び地 」等 | 也番並びに | 「住居表示 | 取引時 点 | 類型 | 地積 | (m²) | ō | 画地 形状 | 接面道 状況 | 路の | 主要 設の | 要交通施)状況 | <u> </u> | 法令上の規 制等 |
|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|------------|--------------------------|----------------|---------------------------------------|-------------|----------|---------------------|
| a | 久留米 6 | C 久l | 留米市 | | | | 建付地 | (| | (ま) 方: | ぎ長 形 | 南9 m県 | 道 道 | | | | 〔都)2住居 60,200) |
| _ | | 13 | , | | | | / I | | | ļ | | IE | - 124 | | | | , |
| b | 八女 6 C - 11 | | 女市 | | | | 建付 地 | (| , |) 方 ³ | ぼ長 形 | 南12 m県 | 是追 | | | | 〔都) 70,200) |
| С | 八女60 | | 女市 | | | | 建付地 | (| , | ほI 方i | ぎ長 形 | 北12.5 r | m県道 | | | | 〔都)準工 60,200) |
| | - 11 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 広川 6 C - 11 | : 八: 02 | 女郡広川町 | • | | | 建付 地 | (| | (長) | 方形 | 南6 m県 西2 m 角地 | 道 | | | | 〔都) 80,200) |
| e | 広川60 | - | 女郡広川町 | - | | | 更地 | | | Œ | ぎ長 S | 南12.5 r | n県道 | | | | (都) |
| | - 6 | 02 | | | | | | (| | 方列 | 15 | 北2.7 m 二方路 | | | | | 70,200) |
| NO | 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 北較 | | 住定標準値 (円/㎡) | | 個別的 比較 | 要因の | | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) 3,680 | 100 [100.0] | [100.3] 100 | 100 [90.0] | 100 [100.0] | | 37,534 | 100 [101 | | | 36,83 | 街 | | 0. | 0 | 36,800 |
| b | (|) | 100.03 | [102.7] | 100 | 100 | | 07,004 | _100 | | | 30,00 | 接接 | 通・ 近 | 0. | 0 | 30,000 |
| С | (| 3,850 | 100.0] | 100 [102.4] | 100.0] | 100 | | 32,921 | 100 | | | 35,02 | | | 0. | | 35,000 |
| _ | 32 | 2,123 | [100.0] | 100 | [100.0] | | | 32,894 | [94 | | | 34,95 | 画: 56 行: | | 0. 0. | | 35,000 |
| d | (33 |) 3,400 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | | 32,745 | | | | 35,17 | | の他 | 0. | | 35,200 |
| e | (|) | 100 | [100.0] | 100 | 100 | | 5_, | _100 | | | | | | [100.0 | - | |
| NO | | | | 100 補正の内記 | | [93.1] | | 29,487 | | | - | 34,56 の比較の | | | 100 | | 34,600 |
| INO | の内容 | 変動率 | | が用エクントュロ | ` | | | | | | 3 . | 107 LL 1 X 07 | /שניו | | | | |
| а | | % / 月 | | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -3.0 | 交通・持 | 妾近 . | +4.0 | 環境 | +1.0 |
| | | +0.04 | | 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 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -2.0 | 交通・技 | 妾近 | +2.0 | 環境 | -6.0 |
| | | +0.30 | 画地 | -10.0 | 行政 | 0.0 | しての | - | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | ∟ 0.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 | 街路 | | <u> </u> 交通・接 | | - 環境 | | 0.0 | 街路 | | -2.0 | 交通・技 | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 0.0 | 環境 | -4.0 |
| | | +0.30 | 画地 | 0.0 | ¦行政 | | その | | - | 行政 | | i | その他 | | 0.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 | 街路 | | <u> </u> 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | | 交通・技 | | 0.0 | 環境 | -3.0 |
| | | 0.00 | ===== | | ¦行政 | | その | | - | 行政 | | i | その他 | | 0.0 | | |
| e | 正常 | % / 月 | 街路 | | <u> </u> 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | | 交通・技 | | 0.0 | 環境 | -13.0 |
| | | 0.00 | | | ¦行政 | | その | | - | 行政 | | L | その他 | | 0.0 | | |
| ー オト | └───── 比準価格シ | ** **定の ¹ | ↓ 理由 | | 1 | | 1 | | | | | | 〔比準個 | 版格・ | | 25 | 5,300 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 | 市街地のた | :め | | | | | | | |
| (2) |)-2 造成 | 宅地 | 内等に存 | し原化 | 西法の適用が可 | 能な場合 | の価格 | | | | | | | | |
| ; | 造成事例番 [。] | 号 | | | - | | 所在及7 | ブ地番 | | | | | | | |
| 11.2 | 素地の取得((円/r | | 事情補 | 証 | 時点修正 | の価格 | の補修正後 各 (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/m | า๋) | 標準化補正 | 時点傾 | 修正 | | 成工事費の補 正後の価格 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | <u>100</u> [] | [10 |] | | |
| 1 | 付帯費用 | | 標準化 | 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/㎡) | | | | | | (円/㎡) | PAIN | (円/m | ı) | +x | 10+X | | | (円/m²) |
| | | | 100 [|] | 100 | | | | (| %) | <u>100</u> [] | |] | | |
| ; | 熟成度修正 | | [|] | / 100 | | | 積算值 | 価格 | | P | 9 / m² | | | |
| 内 | 沢 | | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 成 | 標準化補正 | | | 月率 | 室動率 | 付帯 | 標準化補正 | | | | 月率変動率 |
| | | | % / 月 | 工事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | % / 月 |
| 地 | 域要因の比較 | 較 | | 街路 | 3 | 交通 | ・接近 | | 環境 | | 行政 | | 7 | 一の他 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

| (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 | 6,108,918 | 1,335,600 | 4,773,318 | 4,499,030 | 274,288 | (0.9774) 268,089 | (3.9 0.4) | | | | | | | | |
| | 収益価格 | 7,659,686 | 円 (25 | 5,300 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 | | | | | | | | | |
| 収. | 入の現価の総和 | 支出の現価の総 | 印 | 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 | 単物の状 | 況 | | | | | | | | | | | ム川(県) | J - 1 | | 也-4 |
|-----|---|----------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|--------|---------------------------|----------------|------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|-------|
| | | 用 | 途 | | 建築面 | | (r | m²) | | 構造・ | 階層 | | 延床 | 面積 | | (m | |
| 店舗 | 兼共同住 | 宝宅 | | | | | 200.00 |) | S | 2 | F | | | | 4 | 00.00 | |
| 1/2 | \法上の規 | 制等 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ·/// ·/// ·// ·// ·// ·// ·// ·// ·// · | 0.63.43 | 基準建蔽率 | 盔等 | 指定容積 | 埊 | 基準容積 | 室等 | 地積 | | 間口 |]・奥行 | | 前面道路、 | 幅員等 | | |
| | | | | | | | | | | 303 m² | | | 15 F m | 前面道路: | | 19. | .0 m |
| (都 | ր <i>)</i> | | | 0 % | | 200 % | | 200 % | | 303 111 | 20 | .5 m× | 15.5 111 | 特定道路書 | きでの距離: | | m |
| 想 | 限定建物の |)概要 | 1階は店舗 、2LDI | 浦、 く) ? | 2 階は住 ³ を想定し7 | 宅(専有 と。 | 面積 5 | 0 ㎡程 | 度 2 戸 | 有効率 の理由 | 10 | 00.0 % | 外階段 | のため。 | | | |
| (3) | -3 総収益 | 算出内 |]訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ル展 | 用途 | | 床面 | | 有効 ^枢 | 有効面 | 面積 | 1㎡当 支払賃料 | にり月額 | F. | 額支払賃 | 重料 | a保証金等(月 | 数) a保証 | 金等 | (円) |
| | 階層 | | | | _ | " [%) | | (m²) | (円) | rt | | | (円) | b権利金等(月 | 数) b権利 | 金等 | (円) |
| | | | | | 200 00 | 400.0 | | 00.00 | | 4 470 | | 20.4 | 000 | 6. | 0 | 1,764, | ,000 |
| 1 | ~ 1 | 店舗 | | | 200.00 | 100.0 | 2 | .00.00 | | 1,470 | | 294 | ,000 | | | | |
| 2 | · ~ 2 | 住宅 | | | 200.00 | 100.0 | 2 | 00.00 | | 1,200 | | 240 | ,000 | 2. | 0 | 480, | ,000 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ±1 | | | | 400.00 | 100.0 | 4 | .00.00 | | | | 534 | ,000 | | | 2,244, | ,000 |
| ——— | 計 三額支払賃 | | | | | | | | | 53/ | 000 ! | 円× 12 | <u></u> ケ日 - | | 6 | 408,000 | |
| | 共益費(管 | | | | | | | | 円/ | m² x | 000 1 | | <u> 12</u> ケ月 | | 0, | | 0円 |
| | | | の算出根拠 | | | | 地域の調 | 実態を | | | | | | | | | - 13 |
| 7 | の他の収 | 入(駐 | 車場使用料等 | 等) | | | | | 円/ | 台 x | | 台x 12 | 2ケ月+ | | = | (| 0 円 |
| 貸 | 資倒れ損失 | ミ(算出 | 根拠、金額) | | | | 敷金に | て担保 | されてに | 18 | | | | | | (| 0 円 |
| | 室等によ | | | r io | | 0/ > > | | 6,4 | 408,000 | | | |) % | | | | |
| | - | | (%)+(| × 仝 | 至本B(| %)) ——— | + | | | 円× | | 5.0 |) % = | | | 320,400 | |
| | 人上計 2年を全α | + a+ | :(空室損失者 | 女 走 4 | 幺、 | | , | 2 244 | 000 III | . 05 | .0 % | | 4 | 00 % = | 6, | 087,600 | |
| | | | 3(全至損失 ⁴ 3及び償却額 | | | [後) | 4 | z,244, 償却 ^纪 | 000 円 × E数(| | .0 % 年) | | J回り(| %) | | 21,318 | 8 円 |
| 15 | E-1-2775 (2 6. | , ZE / 1.1 III | | | | | | igar | 円× | : | | X | | = | | | 0 円 |
| | | | 保証金等の運 | 用益 | (空室損失者 | ぎ慮後) | | | 円 x | | % | × | | % = | III (:2) | (| 0円 |
| | 総収益 + + + + + + + + + + + + + + + + + + + | | | | | | () # | -1+±+ | - | 08,918円 | | (| | 20,161 | 円/m) | | |
| NO | -4 I M ≦ 事例番 | |)月額文払員 事例の実 | | 算 | 時。 | | りは支打 漂準化 | | 格 thi | 域要 | 基準 | 皆 杏 | 定実質賃料 | 基準地基 | 進階の | |
| | 2- I/ 1 EE | - | 実質賃料 (円/m | | 正ず。 | E. | 補正 | | 差修正 | | | 格差修 | Ē (Ē | 元大兵兵 円/㎡) | | - 1 1 4 7 | -411 |
| а | 久留米 6) | | 1,53 | 32 | 100 | [100 | - 1 | 100 | 100 | | | 100 | _ | 1,532 | 対象基準階 月額実質 | 賃料 | |
| | - | 1106 | (1,52 | 29) | [100.0] | 100 | , [1 | 00.0] | [100. | 0] [100 | ,.∪ <u>]</u> | [100.0 | 1 | | 月額支払 | ,477 円 賃料 | ∄/ḿ |
| b | 久留米 6) - | (賃 502 | 1,21 | | 100 [100.0] | [100 100 | | 100 00.0] | 100 [100. | <u> </u> | | 100 [100.0 |] | 1,213 | | ·貝科 ,470 円 | ∄/m²) |
| С | (1,210 | | | , | 100 | | | 100 | 100 | | | 100 | _ | | 基準階 | 1 F | В |
| | | | |) | [] | 100 |) [|] | [|] [|] | [|] | | | | |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | | | |
|----------------------|--------|---------------------------|---|------------------------------------|-----------|--------------|
| 項目 | 美 | ミ額相当額 | | 算 出 根 拠 | | |
| 修繕費 | | 356,500 | 円 | 71,300,000 × 0.5 ° | % | |
| 維持管理費 | | 320,400 | 円 | 6,408,000 x 5.0 9 | % | |
| () TD () + M | 土地 | 17,000 | 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 9 | % | |
| 建物等の取壊費用の積立金 | | 71,300 | 円 | 71,300,000 × 0.10 9 | % | |
| その他費用 | | 0 | 円 | | | |
| 総費用 | | | | | | |
| ~ | | 1,335,600 | 円 | (4,408 円/㎡) (| 経費率 2 | 21.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | | | | |
| r:基本利率 | | 3.9 | % | 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 | .9774 |
| (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 P | 9 | | 設計監理 | |
| | | | | 173,000 円 / ㎡x 400.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分 | (100%+ | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率 | | 0.0631 | | 0.0469 x 40 % + 0.0608 x 30 % + | 0.0871 × | |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 4,499,030 P 14,848 円/r | - | | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | ,0.0 137. | , | | | |
| 総収益 | | | | | 6,108,918 | 円 |
| 総費用 | | | | | 1,335,600 | 円 |
| | | | | | 4,773,318 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | | | | 4,499,030 | 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | | | 274,288 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰 | 属する純収益 | | | | 268,089 | |
| × | | | | (| 885 | 円/m² |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 3.5 | % | | | |
| | | 7,659,686 | 円 | (| 25,300 | 円 / m² |

令和 6 年 7 月 25 日提出 広川(県) 9 - 1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | フジ総合補償鑑定株式会社 |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 広川(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 諸岡 賢一 |

鑑定評価額 779,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 31,600 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) | [令和 6年1月] | 円 / m² |
|-------------|--------------|------------------|--------------|------|-----------|--------|
| / 2) 安地超木口 | ◆和 6年 6日 37日 | / 5) (亜地 の 5手米草 | 工学体技 | W/J/ | 路線価又は倍率 | 1.4 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 27日 | (5)1川恰切推奨 | 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 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | びに 八女郡広川 | 町大字日 | 吉523智 | 香3外 | | | | | 地積 (㎡) | 24, | ,649 | 法令上の規制 | 等 |
| 地 | 形状 | 敷地の利用の況 | 現別況 | 型の土地の利 | 利用の状 | 接面道 | 直路の2 | - · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 供給 処理施 设状況 | | な交通施設 の状況 | 足との | (都) (70,200) | |
| | 長方形 1:1.2 | 工場兼冷凍庫 S 1 | | 莫工場等が選 三近い工業団 | | 西12 m 町道、 背面道 | | - | K道、 下水 | 国道九/ 1.4 km | 州縦貫自動 | 車道 | (その他) | |
| | | | | | | гш.е | | | | | | | (80,200) | |
| (2) 近 | 範囲標準的画地の形料 | 東 230 m、西 大等 間口 | • | | m、北 ī 約 | 900 m | 標準規 | 的使用 | 1 | 地)00 ㎡程 | ! 使 | :1 * ks# | まぼ長方形 | |
| 隣 | 地域的特性 | 特記・特にない | , 100 | | 街 12 | | 7761 | | | 質自動 | | | 、 ↑ (都) | |
| 地 | 767% L 010 LT | 1010 1410/201 | | | I Z | | | | km | [貝口劉] | ≠.但1.4 | 14 4 | (80,200) | |
| 域 | | 事項 | | | 路 | | | 施設 | | | | 規制 | | |
| | 地域要因の将 来予測 | 当該地域は国道 流通業務用地を | | | | | | | | | | | こ優る。近年、 ハる。 | 特に |
| (3)揖 | 最有効使用の判定 | 工場地 | | | | | | (4)対 の | 対象基準)個別的 | 地二 | 方路 | | | 0.0 |
| (5)釒 | 監定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準価 | 格 | 3: | 2,000 F | g / m² | 医 | | | | | | |
| | D適用 | 収益還元法 | 収益価権 | | | , | <u>-</u> 円/㎡ | | | | | | | |
| | | 原価法 | 精算価 / | | | | 9 / ㎡ | | | | | | | |
| | 開発法 開発法による | | | | | | <u>-</u> ∃⁄m² | | | | | | | |
| (6)市 | 市場の特性 | 線及び高速道路 | のンター ! 場及び全国 | チェンジにi 国規模の流i | 近いことが 通業及び | から福岡i 製造業関i | 市をは 連の法 | じめと 人であ | する主 る。周 | 要都市へ辺でも高 | への交通利 高値での取 | 便性に 引が認 | 工業団地で、主 優れている。典 恐められる等、近 している。 | 型的 |
| ì h | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | の精度は高い。 | 一方、収記 対的に規筆 | 益価格は市 ⁵ 節性が劣位 ⁷ | 場で成立↓ する。本ℓ | した賃料を 件では、i | を基に 市場性 | 試算さ を反映 | れたも し客観 | のである 性をもす | るが、算定 する比準 | の過程 価格を | 算したものであり 星において想定項 E標準とし、収益 Eした。 | 目が |
| (8) 公規 示準 | 格 | 標準地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因のb 較 | | の | 対象基 の規準 (円 / | 価格 | 標 標 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 | |
| 価と | 一 小元伽隆 | | [] | 100 | 100 | [| 1 | | | 補 | 画地 | | 因 行政 | |
| 格し をた | | 円/m² | 100 | [] | [] | 100 | | | | 正 | 行政 その他 | | その他 | |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番 | 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 | 標 内 準 訳 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 | |
| 基の | | 地の価格 | [] | 100 | 100 | ſ |] | | | 補 | 画地 | | 因 行政 | |
| 準検 地討 | | 円 / m² | 100 | [] | [] | 100 | _ | | | 正 | 行政 その他 | | その他 | |
| (10) 対年 象標 | ら 継続 新規 前年標準価格 | 27,0 | 00 円 / ㎡ | 価 変 格 動 | 要 医 | | | | | | にある。中 上昇してい | | 小学校を学区とす | る利 |
| 基準 準価 | ・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地 | 通地点(代表標準地 標準地 | 寺と同一地 | 形状成況 | I I | | | | | | | | は工業団地。昨今 上昇を示している | |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | +17.0 % 半年 | 円/㎡ | 要 因 % の | (個別的)要 因 | 为 個 別 | 削的要因 | 因に変動 | 訓はない | l _o | | | | |

| NO | 取引事 例番号 | 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | 所在及び地 」等 | 番並びに | 「住居表示 | 取引時点 | 類 型 | 地積 | (m²) | の形 | ī地 状 | 接面道路 状況 | か良 | 要交通が の状況 | 色 | 法令上の規 制等 |
|----|-----------------------------------|---------------------------------------|--|----------------|-----------------------------|---------------------------------------|--|---------|-------|-----------------------|---------|---------------------------------------|-------------|-----------------|------------|-------------------------|
| a | 久留米6 | C 久l | 留米市 | | | | 建付 地 | (| | ほぼ) 方形 | | 北東9 m市 | 道 | | | 工業 60,200) |
| | | 49 | | | | | | | | | | | _ | | | |
| b | 久留米 6 - 10 ⁻ | | 留米市 | | | | 建付 地 | (| | 長方) | 形 | 西12 m市道 | | | (| 集工 60,200) 寺別用途地区 |
| С | 八女 6 C | 八 | 女市 | | | | 建付 地 | (| | ほぼ) 方形 | 長 | 南12 m県道 | 1 | | | (都) 70,200) |
| | - 110 | | 577 M | | | | 777.1 | | | | •= | ±40 5 15 | 1,74 | | | |
| d | 久留米 6 |) 28 | 留米市 | | | | 建付 地 | (| | 方形 | 長 | 南13.5 m県 | 建 | | (| (都)1住居 60,200) |
| e | - 30 | J6 | | | | | | | | | | | | | | |
| | - | | | | | | | (| |) | | | | | | |
| NO | 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/㎡) | 地域因の | 域要比較 | | 推定標準価 (円/㎡) | 個別的 比較 | 的要因の |) | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (| 061 | 100 [100.0] | [106.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | | 40, 000 | 100 | 1.8] | | 21 660 | 街路 | 0 | .0 | 21 700 |
| b | (| ,061 | 100.03 | [101.6] | 100.03 | 100.03 | | 49,009 | 100 | | | 31,660 | _ 交通・ 接近 | 0 | .0 | 31,700 |
| | 43 | ,484 | [100.0] | 100 | [100.0] | | | 44,180 | | 7.7] | | 32,084 | 環境 | 0 | .0 | 32,100 |
| C | (| ,850 | 100 [100.0] | [102.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | | 32,921 | 100 | 3.01 | | 33,593 | 画地 | 0 | .0 | 33,600 |
| d | (| ,000 | 100.03 | [101.6] | 100.03 | 100 | | 32,921 | 100 | | | 33,393 | 行政 | 0 | .0 | 33,000 |
| | 24 | ,287 | [100.0] | 100 | [100.0] | [100.0] | | 24,676 | | 5.0] | | 32,468 | その他 | 0 | .0 | 32,500 |
| е | (|) | 100 | 100 | 100 | 100 | | | 100 | | | | | [100. 0 | <u>)</u>] | |
| NO | ア事情・ | イ月率 | ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 100 補正の内訓 | | [] | | | L |] 工地域 | 要因 | の比較の内 | ⊥ 訳 | 100 | | |
| | の内容 | 变動率 | | | • | | | | | | | | | | | |
| a | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | ····································· | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -3.0 交 | 通・接近 | -5.0 | 環境 | +40.0 |
| | | +0.53 | 画地 | 0.0 | └ ¦行政 | 0.0 | ¦その | - | 0.0 | 行政 | | | の他 | +20.0 | L | |
| b | 正常 | % / 月 | 街路 | | ¦ ▽交通・接 | | - 環境 | | | 街路 | | 0 0 🔯 | 通・接近 | | 環境 | +35.0 |
| | | +0.23 | 画地 | | _ _ _ 行政 | | _ その | | | 行政 | | i | の他 | i | | |
| _ | 正常 | % / F | 街路 | | 交通・接 | | | | 0.0 | 1.5 ——— 街路 | | | 通・接近 | 0.0 | 晋培 | |
| _ | | +0.30 | | | . . | | L | | | | | L - | | i | | 0.0 |
| _ | | | 画地 | | ¦行政 - - - - | | ¦その | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | | 0.0 | | |
| d | | % / 月 +0. 16 | | | 交通・接 | | │ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ | | 0.0 | 街路 | | i _ | 通・接近 | -5.0 | 環境 | -20.0 |
| | | +0.16 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 ∤ح | の他 | 0.0 | | |
| e | | % / 月 | 街路 | | 交通・接 | 近 | 環境 | | : | 街路 | | 交 | 通・接近 | l | 環境 | |
| | | | 画地 | | └ ¦行政 | | └ ├その | 他 | - | 行政 | | ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ | の他 | | | |

| (2) | 積算価格算 | 拿定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------|-----|------------|-----------------|--------|----|------|-----------------------|-----|-------------------------|-------------|-----------|------|-----------|-----------|-----|--------------------------|
| (2) | -1 原信 | 断法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | | 既成 | 市街地で | 再調達 | 原価の把握 | 星が [| 困難であ | うるため | か。 | | | |
| (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 | の価格 | | | | | | | | | |
| ì | 造成事例番 | 号 | | | | | | 所在及 | び地番 | • | | | | | | | |
| | 素地の取得 (円/ | | 事情補 | 証 | 時点修正 | | の価格 | D補修正後 B (円/㎡) | Ĭ | b成工事費 (円/n | n²) | 標準· | 化補正 | 時点値 | 修正 | 道修 | 版工事費の補 正後の価格 (円/㎡) |
| | | | 100 [|] | 100 | l | | | | | | <u>10</u> |] | 10 |] | | |
| 1 | 寸帯費用 (円/ | m²) | 標準化 | ረ補正 | 時点修正 | = | 正後0 | 費用の補修)価格 (円/㎡) | | 可効宅地化率 余した価格 (円/n | | 地域 較 | 要因の | 比 個別的比較 | 的要因σ |) A | 語達原価 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | l | | | | (| %) | <u>10</u> |] | <u>[</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 | ļ |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | |
|-----|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| (3) | -1 収益還元法(直接) | 去)の適用又は収益還 | 元法が適用できない | 場合の理由 | | | |
| 直 | 総収益(円) | 総費用(円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する 純収益 (円) | 土地に帰属する 純収益 (円) | 未収入期間修正 後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| 接法 | 163,835,100 | 34,963,900 | 128,871,200 | 106,008,000 | 22,863,200 | (0.9554) | (3.9 0.4) |
| | 収益価格 | 624,100,029 | | 5,300 円/㎡) | 22,000,200 | 21,843,501 | 3.5 % |
| | 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 | 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 | 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/㎡) | | | | | | | | | |

| | 用 | 途 | 建築面 | 積 | (m²) | | 構造・ | 階層 | | 延床面 | 面積 | | (1 | m²) |
|---------------|--|------------------------------|---------|-----------------|---------------|-----------|----------------------------|----------|-----------------|-------|------------------|---|----------------------|------------|
| 倉庫兼事 | 务 所 | | | 1 | 1,000.00 | S | 1 F | = | | | | 11, | 000.00 | |
| 公法上の | の規制等 | | | | ' | | | | | | | | | |
| 用途地域等 | 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 | | |
| (都) | | 80 9 | 6 | 200 % | 200 % | | 24,649 m² | 150. | .0 m× 16 | 7.0 m | 前面道路: 特定道路: | | | 2.0 m m |
| 想定建物 | 勿の概要 | 一棟貸しの倉 | 庫兼事務戶 | 所を想え | Ē | | 有効率 の理由 | 10 | 00.0 % | 一棟貸し | した想定して した想定して | こいるため | | |
| 3)-3 総以 | |]訳 | | | | | | | | | | | | |
| 階層 | 用道 | | 面積 | 有効 率 | 有効面積 | 1㎡ 支払賃 | 当たり月額 [料 | 月 | 割額支払賃 | 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 ~ | 倉庫兼 1 | 集事務所 1 ⁻ | ,000.00 | 100.0 | 11,000.00 |) | 1,300 | | 14,300, | 000 | 6.0 | 0 | 85,800 | ,000 |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | 400.0 | 44 000 00 | | | | 44.200 | 000 | | | 85,800 | 0,000 |
| 計 | | | ,000.00 | 100.0 | 11,000.00 | | | | 14,300, | | | | | |
| 年額支持 | | | | | | | | 000 F | 円 x 12. | | | 171 | ,600,00 | |
| | (管理費) | - 45 II II III | | | 11 34 # 4 DUS | | /m² x | | | 12ケ月 | | | | 0円 |
| | | の算出根拠 車場使用料等) | | | 共益費を別途 | | /台 x /台 x | ¥61/5 | 三の、計工 台× 12ク | | 0 | = | | 0 円 |
| | | 半场区用程号/ 根拠、金額) | | | 一時金により | | | りで計 | | | | | | 0円 |
| | ここく こよる損失 | , | | | | 600,000 | | , C II | 5.0 | | | | | |
| | | 10 = 100 1 (%) + (x 3 | 空室率 B(「 | %)) | + | | 円× | | | % = | | 8 | ,580,00 | 00 円 |
| 以上計 | + a+ | | | | | | | | | | | 163 | ,020,00 |)0 円 |
| 保証金等 | 等の運用益 | 姓(空室損失考慮 | 後) | | 85,800 | ,000円 | × 95 | .0 % | × | 1.0 | 0 % = | | 815,10 |)0 円 |
| 権利金領 | 等の運用益 | 弦及び償却額(空 | 室損失考慮 | (後) | 償却 | 年数(円 | | 年) % | 運用利I × | 回り(| %) = | | | 0 円 |
| その他の | 収入に係る | | 益(空室損失者 | [慮後] | | 円 | × | % | x | | % = | | | 0 円 |
| 総収益 | + | + + | | | | 163, | 835,100 円 | | (| | 6,647 | 円/㎡) | | |
| (3)-4 1 r | m³当たりσ |)月額支払賃料(| の算出根拠 | | ()内は支 | 払賃料 | | | | | | | | |
| 事例 | 削番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時 <i>,</i> 正 | 点修 標準化 補正 | 建物 建物 建物 | | 域要 北較 | 基準階 格差修正 | 查流 (円 | 定実質賃料]/㎡) | 基準地 | 基準階 (| D賃料 |
| 3 広川 6 | 5(賃) - 601 | 845 | 100 | [100 100 | - | | | | 100 [100.0] | | 1,341 | 対象基準に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といる。対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象と対象を対象と対象を対象と対象と対象と対象と対象と対象と対象と対象と対象と対象と対象と対象と対象と対 | 階の 賃賃料 1,286 l | —— ∃/m |
|) 久留》) | ₭ 6 (賃- 622 | 1,448 | 100 | [100 100 | | | | | 100 [100.0] | | 1,238 | 月額支払 | | |
| С | | 1,440 | 100 | | 100 | |) 100 |) | _100 | | | 基準階 | 1 F | В |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------------------|------------|--------------|--|--|--|
| 項目 | 実 | 額相当額 | | 算 出 根 拠 | | | | | |
| 修繕費 | | 8,400,000 F | ŋ | 1,680,000,000 x 0.5 9 | 6 | | | | |
| 維持管理費 | | 6,864,000 F | 7 | 171,600,000 × 4.0 9 | % | | | | |
| Λ.ΣΠ.Λ. ÷ Π | 土地 | 4,579,900 F | 7 | 查定額 | | | | | |
| 公租公課 | 建物 | 11,760,000 F | 7 | 1,680,000,000 × 50.0 % > | : 14.00 | / 1000 | | | |
| 損害保険料 | | 1,680,000 F | 7 | 1,680,000,000 x 0.10 9 | 6 | | | | |
| 建物等の取壊費用の積立金 | | 1,680,000 F | 7 | 1,680,000,000 x 0.10 9 | 6 | | | | |
| その他費用 | | 0 F | ŋ | | | | | | |
| 総費用 | | | | | | | | | |
| ~ | | 34,963,900 F | ၂ | (1,418 円/㎡) (| 経費率 2 | 21.3 %) | | | |
| (3)-6 基本利率等 | | | | | | | | | |
| r:基本利率 | | 3.9 % | ó | g : 賃料の変動率 | | 0.4 % | | | |
| a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等 | ÷ 建物等価格) 40 % na: 躯体の経済的耐用年数 4 | | | | | | | | |
| b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等 | 等価格) | 30 % | Ď | 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 % | ó | n c : 設備の経済的耐用年数 | | | | | |
| m:未収入期間 | | 1.0 年 | = | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0 | . 9554 | | | |
| (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 | | 1,680,000,000 円 | | | 設計監理 | | | | |
| | | | | 148,000 円 / ㎡x 11,000.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分 | (100%+ | 3.00 %) 設備部分 | | | |
| 元利逓増償還率 ———————————————————————————————————— | | 0.0631 | | 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + | 0.0871 × | 30 % | | | |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 106,008,000 円 4,301 円/㎡ | | | | | | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | , | | | | | | | |
| 総収益 | | | | 1 | 63,835,100 | 円 | | | |
| 総費用 | | | | | 34,963,900 | 円 | | | |
| | | | | | 28,871,200 | 円 | | | |
| 建物等に帰属する純収益 | | | | 1 | 06,008,000 | 円 | | | |
| 土地に帰属する純収益 - | | | + | | 22,863,200 | | | | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属 | 属する純収益 | | | | 21,843,501 | 円 | | | |
| × | | | | (| 886 | 円 / m² | | | |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 3.5 % | ó | | | | | | |
| | | 624,100,029 | 3 | (| 25,300 | 円/㎡ | | | |