令和 6 年 7 月 25 日提出 福智(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

 鑑定評価額
 4,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 14,700 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 11日	(6) 路	[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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
  (3)鑑定評価の条件	  更地としての鑑定評価			ІЩ	百竿性別	

#### 2 郷定証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	がに 田川郡福智	町金田1115番	3 外				地積 ( m² ) (	313 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の3 況	見 周辺の土地の 況	利用の状	接面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	接近の状況	色設との	(70,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかは等も見られる住宅	-11-1-4	南東3.2 m 町道		水道	金田270 m		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、西	100 m、南 20	m、北	100 m 標	準的使用	用低層	住宅地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 17 m、 奥征	亍 約	19 m、 🗦	規模	;	300 ㎡程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記「特になし		街-3.	2 m 町道	交通施設	1	沢 東方270 m	法令規制	準都計 (70,200)
	地域要因の将 来予測	町の中心部に所	在し一般住宅を中  共施設至近の立地:	└──└ に併用住3		 5。土地	⅓利用は		現状維持	└─── 持を継続すると思わ
(-/-	最有効使用の判定	低層住宅地					対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> ない り要		
` , .	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	14	1,700 円/1	m'	_			
	ブ <sup>121</sup> 市	収益還元法	収益価格		/ 円/1					
		原価法 開発法	□ 積算価格 □ 開発法による価格	,	/ 円/1					
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は福行の減少から新規の	」 習町及び周辺市町の D需要はやや少ない。	一般住宅は		 需要者( 、当該)	丘隣地域	は町役場至近σ	)中心部に	当が殆どであり、人口 に位置しており、生活 2 0 0 ~ 3 0 0 万円前
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	り、各補修正項[ 成熟であるため <sup>[</sup>	目とも十分に検討し	ている。た きなかった	むお、近隣地 こ。従って、	域は自用	用目的が	「一般的な戸建住	E宅地域で	に基づいて試算してお であり、賃貸市場が未 とし周辺公基準地の推
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 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	- \begin{aligned} \[ \begin{aligned} \ld \ld \\ 100 \end{aligned} \end{aligned} \]			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比差		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	──同年指定基準 !	地の価格 円 / ㎡	100 100	100	- <u>[ ]</u>			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準地の	らの 継続 新規前年標準価格・2 基準の検討 代表標準地 代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 音 (	14,60 通地点(代表標準地等	0 円 / ㎡	/地 垣	<ul><li>透明感</li><li>ず中心</li><li>若干の</li><li>個別的</li></ul>	はほぼ解 部の旧来 上昇で推	消された	た。 一般住宅地域であ いる。		コロナ禍の先行き不 子な利便性から地価は
前か	変動率 年間	+0.7 % 半年	間 % の	- S - L	4					

3 試算価格算定内訳

福智(県) - 1 宅地-2

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)	σ	画地 形状	接面道状況	_ <u></u> 堕路の	主 設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 6 0		郡福智町				建付 地	(		) H	まぼ台 ジ	北東6 m 南東4 m 北西2.5 三方路					集都計 (80,200)
b	福智 0 6 0	こ 田)	郡福智町				建付地	(		)	 長方形	北西4.1	m町道				集都計 (70,200)
c	福智 0 6 0	田川	郡福智町				建付 地	(		) [a	まぼ長 5形	北西5 m	町道				集都計 (70,200)
d	- 1100	1						(		)							
e	-							(		)							
NO	取引価(円/	i格 m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の		格	惟定標準( (円/㎡)	西)	個別的比較	 勺要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 13.	) 722	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		13,322	10	00		14,5		路通・	(	0.0	14,500
b	(	)	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		21,969	_10			14,6	接	近		0.0	14,700
c	(	)	100.0 ]	[100.4] 100	100.0 ]	100.0 J 100.0 J		<u> </u>	_10					境 i地		0.0	· · ·
d	23,	)	100		_100	_100		23,119	10	00	-	14,9	<del></del>	政の出		0.0	15,000
e	(	)	[ ] 	100	[ ] _100 [ ]	[ ] _100 [ ]			L 	00	] ]			-の他	[ <b>100</b> .	0.0 <b>0</b> ]	
NO	ア事情 イの内容 変	/月率 動率	ウ標準化	補正の内記		, ,						の比較の	内訳				
a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	3	+5.0	交通・	接近	-3.0	環境	-10.0
		0.00	画地	+3.0		0.0	その	他	0.0	行政	ζ	0.0	その他		0.0	L	
b		5/月 0.04	街路		交通・接		環境		0.0	街路	<b>3</b>	+2.0			-2.0	- □環境 - -	+50.0
			幽地		¦行政		¦その		0.0	行政			その他		0.0	' <b></b> · -	
С		0.06	街路     画地		   交通・接 		環境		0.0	街路 		+3.0				· 環境 - 	+50.0
	9/	5/月	街路	0.0	¦行政 - □交通・接		¦その     環境		0.0	行政		0.0	その他 交通・		0.0	⊤───	
			画地		- - -  行政		しての			行政		    	その他			L	
e	9/	5/月	街路		<u>├</u> ├交通・接	近	環境			街路	<u> </u>	 	交通・	接近		環境	
			     画地		¦行政		こって	 他		 行政	 7	[	 その他			L	

											шш	(>1<)		•	0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法か	「適用できな	こし 14	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	原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	が地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	E	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準値	化補正	時点的	修正	追修	延後0	事費の補 D価格 円/㎡)
		_	100						<u>10</u>	0]	<u>[</u>	1			
付帯費用 (円/㎡)	標準化剤	補正	時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域野較	要因の比	比 個別的 比較	的要因の	D A	朝達原 (F	京価 円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)		<u>0</u> ]		]			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	西格			ŀ	円 / ㎡				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月率	<b>坚変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率逐	变動率
	% / 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	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			
<b>±</b>	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	併用住宅も散在する から、収益還元法の		賃貸市場は未成熟であり	〕、周辺での十分な賃	貸事例の収集が困難	なこと

(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 福智(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

 鑑定評価額
 4,700,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 4,250 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 11日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 / 安地超木口	◆和 6 年 7 日 4 日	(こ)(無物の紙幣	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 1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	この理田の記	罗百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川君	17福智町	弁城 1	164番2	2					地積 ( m²)		,106 )	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	ひとの	準都計 (70,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 1			宅が建ち並 集落地域	が既存	西4.5 町道、 南側道			水道	金田3.	3 km		(その他)
(2)	範囲	東 100 m	、西	50 m、	南 250	m、北	100 m	標準	■的使用	用農家	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	30	m、 奥行	亍 約	35 m	n、規	模	1,	000 m²₹	呈度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記一農家	集落地域	ţ		街-4.路	5 m	町道	交通施設		沢 北東	方3.3 km	法令規制	準都計 ¦(70,200)
	地域要因の将 来予測					り、土地			· 間、明	── 見状を維				かと考える。地価水
, ,	最有効使用の判定	農家住宅地								対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	地		0.0
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価格			4,250		_	_				
ľ	<b>り週</b> 用	収益還元法		収益価格			/	円/m	-					
		原価法		積算価格	-		/	円/m						
(6) ī	市場の特性	る者が殆ど	圏は福  であり、	当町及び	人口の減	の農家住	規の需	要は少な	 5農家! い。!	需要者も	農家の	分家及び親	族等で	は、当町に地縁を有す で地縁的選好性が極め 5円~500万円前後
<b>│</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	り、各補修	正項目でため収益	とも十分 益還元法	·に検討し は適用で	ている。; きなかっ;	なお、 た。従	近隣地域 って、i	は自り	用目的が	「一般的	な戸建住宅	地域で	に基づいて試算してお であり、賃貸市場が未 こし周辺公基準地の推
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	間別的 関因の 比較	の規		標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	]	100	100	[ 10	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	間別的 要因の 比較	の比	/ m \	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円/m	<u>[</u>	00	100	100	[ 10	100			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準 準価	5 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表榜	4,300 票準地等と		価格 変動 状況	地域	g」。 或) l	より不動 旧来から	)産需要 の中規	要は二極1	化がより 家住宅か	鮮明となっ	ている	世性・選好性の高低に る。 新規参入は少なく、
地格 の等 前か	公示価格	-1.2 %		- 円/㎡	要 因 % の	(個別的) 要 因	<sup>5</sup> ) <sup>ሰ</sup>	個別的要	因に変	変動はない	۱,			

**3 試算価格算定内訳** 福智(県) - 2 宅地-2

(1)	比準価格第															
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ō	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福智 0 6 0		郡福智町				建付地	(		) 店I ) 方 <del>i</del>	ぎ長 形	北東2.3	m道路			集都計 70,200)
b	- 1109	_	11#7 <i>末丰</i> 町				田地			1=1	ヹ゠	東8 m国			3	 隼都計
D	香春 0 6		郡香春町				更地	(		) 方 <del>,</del>	ぎ長 形	西5 m	旦			年旬時 ( 80,200)
С	田川 0 6		川市				建付地	(		不到)	 整形	東5 m市 北2.5 m 南3.5 m 三方路			•	(都) 70,200)
d	-							(		)						
е	-							(		)						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推:	定価格 円 / m²)	地因の	 域要 比較		性定標準( 作用/㎡		個別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	150	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 84.4]		2 742	10	0 7.9]		4.0	50 街		0.0	4 260
b	(	,159	100.03	[ 99.4]	_100.01	100		3,743	10			4,2	<sup>20</sup> 交 接	通・ 近	0.0	4,260
	4,	456	[100.0]	100	[ / ]	<u> </u>		4,342	+	2.0]		4,2	57 環	境	0.0	4,260
С	3.	) , 185	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ 67.0]		4,778	10	<u>0</u> 4.0]		4,1	画 91	地 (	0.0	4,190
d	(	)	100		100	100			_10			,	行		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
_	(	\	100	100	100	100			10	]			- そ		0.0	
е	(	1		100		[ ]			[	]				<u>[<b>100</b>.</u> 100	L <u>U</u>	
NO	ア事情 への内容 変	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳		•	
а		6/月		-3.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・	接近 +10.0	環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	  行政 	0.0	\ <del>て</del> の	他	13.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・指	· 6近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近 +10.0	環境	-10.0
	-	-0.07	 画地	+2.0	└	0.0	<del>て</del> の	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常 9	6/月	街路		<del> </del>  交通・指		<del> </del>  環境 		0.0	街路		0.0	交通・	<del>」</del> 接近 -5.0	環境	+20.0
	+	+0.06	 画地		- -  行政		   <del>そ</del> の			 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	9,	6/月	街路		<del> </del>  交通・指		<del> </del>  環境			街路			交通・		環境	
			 画地				   <del>そ</del> の	 他		 行政			 その他		. L	
e	9,	6/月	街路		<u> </u>  交通・持		  環境			街路			交通・	接近	環境	
			 画地		¦行政		_   <del>そ</del> の	 他		行政			その他		<u>.</u>	
		定の理			1		1						1			

(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	適	切な造成	事例が	ないため。							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が同	可能な場合	合の価格									
í	き成事例番号	=			-		所在	及び地	番							
茅	통地の取得値 (円/π		事情補	証	時点修正	素地の個	め補修正 「格 (円/m		造成工事費	-	標準	善化補正	時点的	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						[	100	<u>[</u>	]		
行	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補	修	有効宅地化			域要因のと		的要因の	) I	誀調達原価
	(円/n	n³)				上後	後の価格 (円/m	า๋ )	除した価格 (円/	m²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	[	100		00		
烹	机度修正		[	]	/ 100			積	算価格				円/m <sup>²</sup>			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			J	]率変動率	付帯	標準化	比補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / F	費用						% / 月
地均	或要因の比較	<b>交</b>		街路	¥	交通	・接近		環境			行政		4	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	は場合の理由			
<b>±</b>	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)			90
			D (	[] / III )			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持ち家を主体とした	住宅地域で、適切な	賃貸事例の収集は極めて	(困難であり、収益還	元法は適用できない。	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 福智(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額3,980,000 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 11日	(6) 路	[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		線価	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑	 然定評価				ІЩ	倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	い连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに田	川郡福智	冒町伊方 2	.477番′	1 6					地 ( m	也積 ㎡)	(	340	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		\$交通施記 3状況	设との	準都 (70,	清† 200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 1			莫の一般住宅 界静な既成住		南4.5 町道	m		水道、 下水	金田	3.8	km		( そ	の他)	
(2)	 範囲	東 8	0 m、西	100 m、	南 100 i	m、北	80 m	標準	■ ■的使用	用 戸建	_ 住宅	地					
近	標準的画地の形ង	 犬等	間口	約 15	m、 奥行	<b>方</b> 約	20 m	、規	模		300 ו	m²程』	 芰、	形状!	長方用	<b>3</b>	
隣     地	地域的特性	特記	寺にない			街 4.	5 m	町道	交通	金田県	駅東	更方3.	8 km	法令		3計 , 200)	
域		事項				路			施設	1				規制	1		
	地域要因の将 来予測				は地域であり で通利便性												好転さ
(3)揖	長有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	ない	١				
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	1	,700	円/m	ì								
0.	適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/m	Î								
		原価法		積算価	格		/	円/m	_								
		開発法		1	による価格		/	円/m									
(6)市	5場の特性	が殆どな	であり、 地を形成	人口の減り	び周辺市町( りから新規( 直方バイパ) 頃向で土地(	の需要はなるに近接で	りない。 すること	近隣地	也域は 直方で	最寄駅が	いら距し州市	離が方面	あるが、 への通輩	福智町	「では	数少なし	1良好な
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	り、各種成熟であ	補修正項 あるため	目とも十分収益還元	が得られた。 分に検討し 去は適用で 結果、鑑定	ている。た きなかった	iお、i t。従:	丘隣地垣 って、市	域は自身 5場の第	用目的が 実態を反	バー般	的な	戸建住宅	記地域で	゙゙あり	、賃貸市	「場が未
(8) 公規 示準		標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	」 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	Г	1					画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100	)			J		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福智(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	」 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 訳 1	準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +7.0 -25.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	<b>3</b>	[100.0]	100	100	[100	0.0]	1	0,600			画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	8,	,600 円	/ m²	100	[100.0]	[ 81.1]	100	)	'	0,000			の他	0.0			3.0
(10) 対年 象標	の 削牛信牛11111111111111111111111111111111111			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医							こ。ただし 詳明となっ			選好性の	- 高低に
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地	等と同一地	形状成況	(地 域要 医	1 6	景寄駅ま ノての環				が、豸	系統連続性	生は比較	郊的良	好。住宅	団地と
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的		別的要	因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	+0.9	% 半年	=間	% の		-										

**3 試算価格算定内訳** 福智(県) - 3 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形状	也 接面: 状 状況	道路の	主要設の	要交通施 )状況	法令上の規 制等
a	福智 0 6 (		郡福智町				建付地	(	)	ほぼ長	長 西4.3	 m町道			準都計 (70,200) 土砂災警特別区域 土砂災害警戒区域
b	- 1109 糸田 0 6		郡糸田町				建付地	(	)	ほぼs 形	隆 北西5.	2 m町道			準都計 (70,200)
_	- 1110	_	UZZZ Z COMT							() T(		3 / <del>*</del>			¥± ±17 ÷ 1
С	糸田06		川郡糸田町				更地	(	)	台形	西7 m県東4 m	退			準都計 (80,200)
d	- 1110		郡香春町				建付			不整刑		n用诸			準都計
u			I 마다 타내다				建付 地	(	)	1\正/I	у Цч.ч	iir) je			(70,200)
e	- 1090	1						(	)						
NO	- 取引個 (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 / ㎡)	地域因の比		推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	要因の	査定価格 (円/㎡)
a	( 8.	(658	100 [100.0]	[100.9] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		8,736			11,9		 〕路 逐通・	0.0	11,900
b	(	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100		10,603		)	11,	扫	近 近 環境	0.0	11,900
С	( 13.	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [103.0]		13,197	<u>100</u> [111		11,8	Ē	地	0.0	11,900
d	(	)	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [ 70.0]		12,228	100 [113		10,8		f政 <del>∶</del> の他	0.0	10.800
e	(	)	100	100	100	100		12,220	100		10,	521		[ <b>100.0</b> ]	10,000
NO.	ア事情の内容を		ウ標準化	 補正の内記					=	_	要因の比較の	 D内訳			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	<u></u> 封路	0.0	交通・	接近 +	10.0 環	境 -30.0
	+	-0.08	 画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 亍政	-5.0	その他	]	0.0	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	+1.0	交通・	接近 +	10.0 環	境 -20.0
		0.00	画地	0.0	       	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その他	!	0.0	
c			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	+3.0	交通・	接近	+8.0 環	境 0.0
		0.00	画地	+3.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	0.0	その他	} 	0.0	
d		6/月		0.0	▽ ▽交通・接		環境		0.0	<b></b>		L		13.0 環	境 0.0
		0.06	画地	-30.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	0.0	その他	 ! 	0.0	
e	9,	6/月	街路		_ · 交通・接	近 	環境		fi	<b>封路</b>		·  交通・ 	接近	- 環	境 
			 画地		¦行政		その	/4h		 亍政		その他			

									тын	(>1<)	_	0.0	·
(2)積算価格算定内	]訳												
(2)-1 原価法か	「適用できない	場合その理由	適切	]な造成事例	がなり	いため。							
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可	丁能な場合	の価格									
造成事例番号		-		所在及び	・地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点	修正	造修	成工事費の 正後の価格 (円/㎡	
	<u>100</u> [ ]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	1			
付帯費用	標準化補正	E 時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の	)比 個別的	的要因の	再	調達原価	
(円/㎡)			正後	の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	า๋ )	較	比較			(円/㎡	)
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		]			
熟成度修正	[ ]	] / 100			積算值	西格			円 / m²				
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成 エ	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率	í
	% / 月 事費					% / 月	費用					% /	月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政		₹	その他		

(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			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持ち家を主体とした	住宅地域で、適切な	賃貸事例の収集は極めて	て困難であり、収益還	元法は適用できない。	

(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/㎡)		·		

令和 6 年 7 月 25 日提出 福智(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社	
福智(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司	
			-		

鑑定評価額 2,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,600 円/m<sup>2</sup> 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 11日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 6年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川郡福智	冒町神崎1(	626番6	5				地積 ( ㎡ )	(	256 )	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の 況	現別況	の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要な 接近の	な交通施設 D状況	そとの	準都計 (70,200)
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2		一般住宅か 既成住宅地	1.1_0	北5 m 町道		水道	人見700	m		(その他)
(2)	範囲	東 80 m、西	30 m、	南 80 r	m、北	20 m	準的使	□□□□□□ 用   戸建 <sup>·</sup>	住宅地			
近四	標準的画地の形状	大等 間口	約 14 1	m、 奥行	ī 約	18 m、	規模	2	250 ㎡程	度、	形状 ₹	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない			街 - 5 m 路 -	町道	交通施設	i	(南西方7	00 m	法令規制	準都計 (70,200)
	地域要因の将 来予測				要因に大き		ー よく、±				」 する。	」 と考察する。鉄道駅
(3)뒄	侵有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	地 ない	1		
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	<u> </u>		8,600 円/	m²					
O.	D適用	収益還元法	収益価格	•		/ 円/	m²					
		原価法	積算価格	•		/ 円/						
		開発法		よる価格		/ 円/					=	
(6) ਜੋ	万場の特性	定される。近隣	地域は、既	成の住宅は	也域であり	り、戸建住宅	の利用	が多い。	中心市往	地と反対	側の中	所地を有する個人が想 中元寺川左岸に位置し 所水準が低く、地価は 関する。
` <b>†</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	察する。比準価	格は、福智 用物件は殆	町及び周辺となる、	辺市町の位 賃貸市場が	主宅地域に所 が未成熟であ	在する るため、	複数の取 、収益価	引事例を 格は試算	採用して できなか	試算し った。	が形成されていると考 ル、精度を確保してい 本件では、精度があ み定する。
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	100			補  正  ・そ	画地 行政 <del>-</del> の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 標	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	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補  正   そ	画地 行政 <del>-</del> の他		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	8,60	)() 円 / m <sup>*</sup>	価 変	一般的 要 因				 迷続してる	おり、円安		│ □ある。消費者物価が 『推移した。
基準 準価 地格	・ 2 基準地 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	寺と同一地点 -	形状况要	要因	□ 定の利	便性と居	B住環境 <i>加</i>	が維持され			交が徒歩圏にある。一 は安定している。
の等前か	公示価格	0.0 % 半年	円/㎡ 間 9	                 	世界 医		要因に変 	変動はない	· l <sub>°</sub>			

**3 試算価格算定内訳** 福智(県) - 4 宅地-2

NO	取引事		 听在及び地		「住民妻兄	取引時	米百	地積		画	†#h		 !敗の	<u>+</u>	要交通	旃	法令上の規
INU	例番号		当住及び地	留业のに	* 住店农小	点 以 放 以 时	類 型	→ 単作員	( m²)	の形	状	状況	!岭()	設(	安文地の状況	旭	制等
a	福智 0 6 0		郡福智町				建付 地	(	)	ほぼ 方形		西4.3 ㎜	町道			9	集都計 70,200) 上砂災警特別区域 上砂災害警戒区域
b	- 1109 <sup>0</sup> 糸田 0 6 0	_	川郡糸田町				建付地	(	)	ほぼ 形	整	北西5.2	m町道				集都計 (70,200)
	- 1110 <sup>-</sup>	1															
С	田川060	C 田)	川市				更地	(	)	ほぼ!	整	南東6.4	m市道			(	(都) 70,200)
-1	- 1070	_	<u> </u>				7-5-7-1			1-1-0	_	±441	<del>*</del>				/ ±07 \
d	直方060		方市				建付 地	(	)	ほぼ·   方形		東4 m私i				(	(都) 70,200)
e	- 1030	4															
	_							(	)								
NO	取引価(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 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		能定標準値 「円/㎡)		個別的 比較	ウ要因 <i>の</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	) 658	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		8,736	100 [101			8,57	街 3 立		(	0.0	8,570
b	(	)	100.03	[100.0]	100.03	100.03		0,730	100			0,57	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	通・ 近	(	0.0	0,570
_	10,	603	[100.0]	100	100.0]	[100.0]		10,603	[121			8,70	— ~×			0.0	8,710
С	7,	558	100 [100.0]	[100.6] 100	[ / ]	100 [100.0]		7,603	100 [ 89			8,53				0.0	8,530
d	( 8	337	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ 90.0]	100 [ 87.3]		10,664	100 [123			8,62	78 そ	の他		0.0	8,630
e		)	100		_100	100		10,004	100			0,02		عارده	[100.	-	0,000
NO	ア事情 イ	 ſ月率		100 補正の内記		[ ]			] [	] T +地+武	亜田/	 の比較のI	内包		100		
NO	の内容変	受動率	ソ保全化	作正の方						上上巴	女凶(	JJ LU #X VJ	//a [ / \				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路		-1.0	交通・	接近	-2.0	環境	+5.0
	+	-0.08	画地	0.0	├───	0.0	こっての	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	<b></b> 封路		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	+23.0
		0.00	画地	0.0	├	0.0	しての	· 他	0.0	 <b></b>		0.0	その他		0.0	L	
c	正常 %	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	-   環境		0.0	<b>封路</b>		+1.0	交通・	接近	-2.0	環境	-10.0
	+	-0.10	 画地		 行政		- - その			 <b></b>		i	 その他		0.0	L	
d	正常 %	6/月	街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			<b></b> 封路		-3.0				環境	+30.0
	+	-0.06	 画地		 行政		- - - その			 <b></b>			 その他		0.0	L	
e	9/	6/月	街路	3.3	<u> </u>  交通・接		<del> </del>  環境			<b></b>			交通・			環境	
					└ ¦行政		     <del>そ</del> の	 他	 1	 行政			 その他		. – – –	<u>_</u>	
					İ		i					i					

												ш	(>1<)		•	0.0
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	場合その理由		既成	市街地の	ため。									
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	西法の適用が同	可能な	場合(	の価格										
造成事例番号			-			所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	<b>修正</b>		造成工事 多正後の (円	
	<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	<u>[</u>				
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	前効宅地化率 除した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 🏻 🏚	調達原	価
(円/㎡)					止後(	(円/㎡)	Pa	でに画情 (円/n	n³)	¥X		LU#X			(円	/ m²)
	100 [	]	100					(	%)	<u>10</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	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	; 		交通 ·	・接近	•	環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	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	(13)	()	()	(,	()	( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			70
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持家を主体とする既	成の住宅地域であり、	賃貸物件がほとんど見	見られないため、収益	還元法を非適用とする	3.

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 福智(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額 3,570,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,400 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 11日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 ) 安地河本口	ATI 0 # 7 P 0 P	(こ)価格の経費	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 郷定証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	所在及び地番並で 「住居表示」等	ブに 田川郡福智	町赤池970番3	9				地積 (㎡)	(	48 法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺の土地の 況	利用の状	接面道路(	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設と D状況	(70,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち5 整然とした住宅5	11.1.25	北4.5 m 道路		水道、 ガス、 下水	ふれあし	N生力550 m	(その他)
(2)	範囲	東 90 m、西	40 m、南 150	m、北	80 m 標	準的使用	用 戸建·	住宅地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 15 m、 奥征	<b>行</b> 約	16 m、 🗦	規模	2	240 ㎡程	度、 形	状 ほぼ正方形
地域	地域的特性	特記 特にない		街 基準 4.	方位北 5 m道路	交通 施設	¦550 m	5い生力馬		去令 <sup> </sup> 準都計  (70,200) 現制
-	地域要因の将 来予測		並ぶ既成住宅地域と利便施設が整っ							大程度で推移すると考察 ると予測する。
	最有効使用の判定	戸建住宅地	11.20 (17.46				対象基準 の個別的 因	草地 方位 勺要	<u>ז</u>	0.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	14	4,400 円/1					
	7.2713	収益還元法 原価法	収益価格 積算価格		/ 円/1					
		開発法	開発法による価格	<u> </u>	/ 円/1					
(6) ਜ	市場の特性	近隣地域と代替 や勤務地がある 周辺地域で新築	」 競争の関係にある地 固人が想定される。	域は、福智 近隣地域に れている。	智町及び周辺 は、区画整然 近隣地域は	 市町の( とした) 、福智	既成の住 订におい	:宅団地で て相対的	であり、戸建 日に需要者が	福智町や周辺市町に地縁住宅が建ち並んでいる。 珍く、地価は堅調に推移 把握される。
` ´ ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	隣接市の住宅地 地域に賃貸用物	域における複数の取	引事例を打 できなかっ	採用して試算 った。本件で	しており は、地	Ĵ、精度 或の実情	を確保し を勘案し	得ている。	比準価格は、福智町及び 一方、収益価格は、近隣 る比準価格を標準に、一
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100 100	100	- <u>[ ]</u>			補 正 そ	画地 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比		標 標	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	──同年指定基準 !	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100 100 [ ]	100	- <u>[ ]</u>			補 正 そ	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対象基準価格	5 継続 新規 前年標準価格 ・2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	14,30 通地点(代表標準地	一	地域	」 上昇し <sup>*</sup> k 、 鉄道駅;	ている。 が徒歩圏	福智町の	の人口は る福智町:	ここ1年間洞 北部の住宅地	傾向にある。消費者物価が が少で推移した。 地域である。利便性と居住 地価は堅調である。
地格 の等 前か	公示価格	+0.7 % 半年	- 円/㎡ 問 % の	要因		要因に変	動はない	, I <sub>°</sub>		

福智(県) - 5 宅地-2

VO	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)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
a	福智 0 6 C		郡福智町				建付 地	(		ほぼ ) 形	 治	北東6 mB 南東4 m 北西2.5 三方路				<b>隼都計</b> (80,200)
b	福智 0 6 0		郡福智町				建付 地	(		ほぼ ) 方形		北東19.4 m	県道			隼都計 (70,200)
c	直方060	_	方市				建付 地	(		ほぼ ) 方形	 [長 ※	南東4.7	m市道			(都) (70,200)
d	- 11304 直方 0 6 0		方市				建付地	(		ほぼ ) 形	整	北7 m市i	道			(都) (70,200)
	- 11318	3														
e	_							(		)						
10	取引価(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 / m²)	地域の	域要 比較		推定標準値 (円/㎡)		別的要因の 較	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 13,	) 722	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		13,322	<u>100</u>	01.8]		14,51	街路 2 <sub>交通</sub>		.0	14,500
Э	( 15,	) 122	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		15,258	<u>100</u>	0 6.9]		14,27	接近 湯境		.0	14,300
С	( 17,0	) 073	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		17,158	<u>100</u> [118	0 3.0]		14,54	画地		.0	14,500
b	( 11,:	) 312	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		11,312		0 0.1]		14,12	一 行政 2 その		.0	14,100
9	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]				0				[ <b>100</b> .0	וו	
10	ア事情 イの内容 変			補正の内記	R					工地域	腰因	の比較の	<b>为訳</b>			
a			街路		交通・接		環境		0.0	街路		+2.0	 交通・接	近 0.0	環境	-10.0
		0.00	四地		           		その		0.0	行政 		- !	その他	0.0	TEM 1 #	
)		0.08	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			街路  行政	. – – –		交通・接  その他	近 <sub>-3.0</sub>  0.0	坂項 	+2.0
	正常 %	/月	街路		    交通・接		環境		0.0	街路		-	交通・接		環境	+18.0
	+1	0.05	画地	0.0	L ¦行政 '	0.0	   <del>そ</del> の	 他 	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b		/月 0.00	街路		· · 交通・接 ·		環境			街路 			交通・接	近 -3.0	環境	-19.0
			画地 街路	0.0	├行政 ├ ├ 交通・接		¦その     環境		0.0	行政  街路		1	その他  交通・接	0.0	環境	
e	1 170	, 7	171111			·~-	ペペンプ		1.	上     上		i	人心 1女	~-	ペマンプ	

													価質	(吳)	-	5	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	法が	適用できる	ないは	場合その理由	既成	成市街地のた	<b>:</b> め。									
(2)	-2 造成	<b></b>	内等に存	し原化	西法の適用が同	丁能な場合	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	ブ地番									
100	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	素地の価値	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	<b>修正</b>	ì	造成工事 修正後の (円	費の補 価格 / m )
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]		]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		 費用の補修 の価格		 効宅地化薬 した価格	図で	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(	D Ī	再調達原	価
	(円/	m²)				шк	(円/㎡)	Par	(円/n	n³)	+*		10+2			(円	/ m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]					
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	] / m²		•		
内記	沢						·										
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u>'</u>	交通	・接近		環境			行政			その何	也	_
(2)	収益価格算		<u> </u>														
10	7人四.1四765字	ᅡᄉᆫᆝᆚ	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				
<b>±</b>	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	נו
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)	)
法						( )	( 9	) %
	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	自用の戸建住宅が選 する。	きち並ぶ既成の住宅地域	或であり、賃貸物件はは	まとんど見られないた	め、収益還元法を非	適用と	

(4)開発	発法による価格算:	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合(	の理由				
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	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	(円)	(%)		(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 福智(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額 3,670,000 円 1 ㎡当たりの価格 6,800 円/m<sup>2</sup> 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 11日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 6年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

#### 2 郷定誕価類の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

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 田川	郡福智	订市場 5	67番29	<b>'</b>					地和 ( m²		540 )	法令	上の規制	等
準地	形状	敷地の況	利用の現	. 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面	面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	(70,20	00)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2		農家は地の中域	注宅、一般住 中に散在する	主宅が農 ら住宅地	南西5町道	.5 m		水道	市場3	00 m		(その	他)	
(2)	範囲	東 20 1	n、西	100 m、	南 200 i	m、北	300 m	標	準的使	用 農家	住宅地	<u> </u>				
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	១ 20	m、 奥行	<b></b> 約	30 m	i, ‡	規模		600 m	程度、	形状	まぼ正フ	5形	
地域	地域的特性	特記 特	こない			街 5.	5 m	町道		通 市場	駅西	5300 m		準都計(70,20		
70		事項				路			施記				規制			
	地域要因の将 来予測				地域であり 因はなく、								するもの	のと考え	える。地	価水
(3)5	最有効使用の判定	農家住宅		3FX 07 32	MIN'S (	37107	B) 1.7E	IH I-J /J		)対象基 の個別	準地 台	。 3形				0.0
	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格		6,800	円/1	'n	因						
Ø	D適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/1	'n							
		原価法		積算価	格		/	円/1								
		開発法			による価格		/	円/1								
(6) ਜ	万場の特性	る者が殆	どであり	、さらに	び周辺市町( こ人口の減り K準は下落?	少から新規	現の需要	要は少	ない。	需要者も	5農家∂	分家及び	親族等で	で地縁的	選好性が	「極め
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	する状況し、規範'	には至っ 性が認め	ておらす	れた当該地域 ず、賃貸市域 と準価格を材 のとおりに	場は未成う 標準とし、	熱な状況 更に、	兄であ 不動	る。よ 産の需	って、川	双益還え	法の適用	は断念し	人、市場	の実態を	反映
示準	***		- -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の規	基準地 建価格 ]/㎡)	内 準 化	交通		域 要	街路 交通 環境	
価と	/\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		]	]	100	100	[	]			補	–			行政	
格し をた		円/	m²	100	[ ]	[ ]	100	0			IE	行政 その他		-	の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	<del></del>	- 4	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の比	基準地 注価格 ]/㎡)	内 準 沢 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境 +	0.0 0.0 27.0
基の		地の価格	[.	100.0]	100	100	[100	0.0]			補		0.0		行政	0.0
準検 地討	_	,600 円/		100	[100.0]	[127.0]	100	0		6,770	Œ	行政 その他	0.0	(	の他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		•	円/m <sup>r</sup>	価 変 格 動	一般的 要 因	5 / í	人口は うして	咸少・i おり、 <sup>i</sup>	高齢者人 不動産取	口は増 引市場	加し、農材は横追い程	業の不排度で推利	表等によ 多してい	る過疎化る。	<b></b> 毛進
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	標準地等	と同一地 -	形状成況	1 1						確保できて ある。価格				事者
地格 の等 前か	公示価格	-0.7 %	6 半年間	円 / m <sup>²</sup>	要 因 % の	(個別的 要 因		固別的	要因に	変動はな	l 1 <sub>°</sub>					

10	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o}	画地 形状	接面道状況	道路の	シ 主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 6	C 田/	川郡福智町	-			建付地	(		ほl )方テ	ぎ長 形	北東2.3	m道	路			隼都計 (70,200)
	- 1109	_					<b></b> /1			<u> </u>		W. <del></del>					
b	田川06		川市				建付 地	(		) 方 )	ぎ長 形	北東4.2	' M rp ;	旦		(	(都) (70,200)
 c	- 1070 田川 0 6	_	 川市				更地			171	ぎ整	南東6.4	m in it	道			(都)
_			11115				٧-6	(		) 形	οπ <u>-</u>	H3XK0. I		~=		(	(70,200)
 d	- 1070	)6								+							
u	_							(		)							
e								(		)							
10	取引(	西格 / m²)	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 / ㎡)	地因の	域要 比較		    住定標準   (円/㎡)		個別的 比較	勺要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[100.0]	_100	_100			_10	0				街路	(	0.0	
b	3	,159	[100.0]	100	[100.0]	[ 84.4 ]		3,743	+	6.2]		6,6	60	交通・	(	0.0	6,660
U	7	, 116,	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		7,116	10 [10	2.9]		6,9	15	接近 環境	(	0.0	6,920
С	( _	)	100	[100.6]	100	100								画地		0.0	
	(	,558 )	100.0]	100	100	100.0]		7,603	10	9.3]		6,9	56	行政	(	0.0	6,960
	`		[ ]	100	[ ]	[ ]			[	]				その他	C	0.0	
е	(	)	100	100	100	100			10						[ <b>100</b> .	<u>0</u> ]	
10	ア事情の内容		ウ標準化	100  補正の内記	R .	[ ]			1			  の比較の	内訳		100		
— а	正常	% / 月	待路	2.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		0.0	○○○○	・接近	2.0	環境	
-	11.113	0.00			. L		L						L			L	-37.0 
					行政		その 		.0.0	行政 ———		0.0			0.0		
0	正常	%/月 0.00			交通・接		· □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路		i	L	・接近 	<b>-1.0</b>	□	+5.0
		0.00	画地		¦行政 -		<del>  そ</del> 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	街路		0.0	交通	・接近	-5.0	環境	+15.0
		+0.10	画地	0.0	  行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		
d	,	% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通	・接近		環境	
			画地		├		しての	· 他		行政		ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ . ا	とこと	 ·他		L	
e		% / 月	街路		¦ ┆交通・接	 近	<del> </del>  環境			街路			交通	・接近		環境	
			 画地		¦行政		¦その	-		 行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ . ا	¦ ¦その			<u>-</u>	
	             				1		1					-	ı				<b>6,800</b> 円 / ㎡

														( /		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	適切	な造成事例	別がなり	いため。							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及び	グ地番								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ว๋ )	標準化補	扩	時点個	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u>	_ ]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因較	の比	個別的 比較	勺要因σ	) A	調達原価
	(円/	m²)				正按(	の間間 (円/㎡)	, par	(円/m	ı )	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	L10	00		
Í	熟成度修正		[	]	/ 100			積算(	西格			F.	∃ / 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	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正	Ξ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	¥	交通	・接近		環境		行	政		-	その他	1

(3)	)収益価格算定内訳							
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持ち家を主体とした	:住宅地域で、適切な(	賃貸事例の収集は極めて	て困難であり、収益還	元法は適用でき	ない。	

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

令和 6年 7月 25日提出 福智(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額4,810,000 円1 ㎡当たりの価格18,100 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 11日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 ) 安地钿木口	<u> </u>	/ Γ ) /西坎 介 チチキスロ	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-V/-EIII	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田	川郡福智	町金田 9	33番1	3 外					地 (m²		266 )	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周記況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	通施設との	準都計 (70,200)
	ほぼ整形 1:1.5	店舗兼 RC2					北東7. 県道、 南東側			 水道	金田3	600 m		(その他) (80,200)
(2)	22 EE	± 4	O	100	± 20	IV	20	+冊 3#	E ή/2 /= □	_ r± 4#	<u> </u> ;≠++=	住宅地		(60,200)
(2) 近	範囲		0 m、西 │ 闘□			m、北 〒 約	30 m		■的使用 ■##		兼共に 260 m			E <del>*</del> TV
隣	標準的画地の形物		間口	AY 13	B m、 奥行		20 m		!模 ┌ <u>~`~</u>	_				長方形
地 域	地域的特性	特記   特 	持にない			街 7.	5 m県:	ē	交通   施設		<b>訳</b> 南東	方300 m	規制	· 達都計 ┆(70,200) ┆
1	地域亜田の均	· · ·	1 mT/D IE		3.44.ND			111.1-45		1	=L 1	L. # /		I
	地域要因の将 来予測													は現状程度で推移す 移すると予測する。
(3) 晶	<b>員有効使用の判定</b>	店舗兼	共同住宅	地						対象基準 の個別的	準地 角 的要	自地		+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	1	8,200	円/m <sup>2</sup>	1	因				
0	)適用	収益還	元法	収益価	格	1-	4,500	円/㎡	2					
		原価法		積算価	格		/	円/m <sup>2</sup>	2					
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/㎡	2					
(6) ਜ	万場の特性	盤を有る 店舗、	する事業 銀行等が	者が想定で 立地してし	される。近	隣地域は、 地の人口	金田馬 が減少し	Rと福智 Jている	3町役均 3が、約	易に近い 圣済施設	1県道流 とは維持	引いに形 きされて	成された	及び周辺市町に営業基 商業地域であり、小売 面は安定している。画
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	に行って実性が	て試算し あり、比	ており、 準価格よ	情度を確保	し得てい。 された。	る。ーだ 本件では	い、収益は、精度	は価格は	ま、土地 る比準値	連物で ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	可方の投 ■視し、	資額に見る	E及び要因比較を適正 合った賃料収受に不確 を比較考量のうえ、一
(8) 公規 示準		標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	交通	į	地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 公示1冊格			[ ]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	I	100				IE.	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 因の比 較		別的 因の 較	の比判	基準地 集価格 / ㎡)	標内準訳化	交通	į	地     街路       域     交通       要     環境
基の	前生指定具准	地の価格	各	[ ]	100	100	[	1			補			因 行政
単検 地討		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				正	. 行政 その他		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			00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要因						。国内に		  状態が継続しており、
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	<b>、</b> 表標準地	寺と同一地	形状成况									後地の人口が減少して 価は安定している。
地格の等	公示価格	0.0	0/ 14/7	- 円/㎡	要 因 の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	l I。			
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	- 日	% თ									

11094   0 6 C   10609   5 0 6 C   10310   0 6 C   10712   TS,12   14,99	田川i 直方i 田川i   124   [-1]	市 市 100 100.0]	時点修 正 [100.9] 100	建付減価の補正 	標準化補正		( ( 定価格が)	地は	Tan	表 南11 北南 二 末 本 末 本 末 本 末 本 末	.5 m市道 m 各 m市道		う要因の		準都計 (70,200) (都)1住居 (60,200) (都)準工 (70,200) (都)準住居 (60,200)
10609 5 0 6 C 10310   0 6 C 10712	直方: 田川: 124 [:	市 市 100 100.0]	<u>[100.9]</u> 100	価の補正 	補正	建付 地 更地	定価格		方形 不整形 (ぼ形) (域要	ジ 北東8 南西4 二方足 北東8	.5 m市道 m 各 m市道	個別的	う要因の		(60,200) (都)準工(70,200) (都)準住居(60,200)
10609 5 0 6 C 10310   0 6 C 10712 取引価桁 (円/n	直方: 田川: (24 [:	市 市 100 100.0]	<u>[100.9]</u> 100	価の補正 	補正	建付 地 更地	定価格		方形 不整形 (ぼ形) (域要	ジ 北東8 南西4 二方足 北東8	.5 m市道 m 各 m市道	個別的	う要因の		(60,200) (都)準工 (70,200) (都)準住居 (60,200)
10310   0 6 C   10712   双引価格 ( 円 / n	直方i 田川i (124 [1	事情補 正 100 100.0]	<u>[100.9]</u> 100	価の補正 	補正	更地	定価格		) ほぼ 形 ) )	南西4 二方配 北東8 北東8	m 市道 事価	個別的	う要因の		(70,200) (都)準住居(60,200)
10712 取引価桁 (円/n	图川i 格mi) 124 [i	事情補 正 100 100.0]	<u>[100.9]</u> 100	価の補正 	補正		定価格		)形)	隆 北東8 推定標	m市道	個別的比較	<b>う要因</b> の		(60,200)
取引価格 (円/n	洛 ㎡) 124 [·	事情補 正 100 100.0]	<u>[100.9]</u> 100	価の補正 	補正		定価格		)形)	推定標學	<b>書価</b>	個別的比較	う要因の		(60,200)
取引価桁 ( 円 / n 15,12	增加。) ————————————————————————————————————	100 100.0]	<u>[100.9]</u> 100	価の補正 	補正		定価格					個別的比較	う要因の	)	
(円/m 15,12	m²)_  24 [· 	100 100.0]	<u>[100.9]</u> 100	価の補正 	補正		定価格					個別的比較	力要因の	)	
(円/m 15,12	m²)_  24 [· 	100 100.0]	<u>[100.9]</u> 100	価の補正 	補正								要因の	<b>&gt;</b>	
-	24 [	100.0]	100		100					格(円/r	"				/
-	)_	100					40, 400			40		路	0	0.0	40.000
1/ 0/	1 —		[100.0]	100.0]	[ 93.0]		16,409	100	1.0]	18		ē通・ <del></del>	0	0.0	18,200
14,9	_	100.0]	100	[100.0]	[100.0]		14,958		4.1]	17	,786 現	環境	0	0.0	18,000
22,0°	1 —	100 100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]		22,663	100 [125	0 5.4]	18	.073	1地	+1	.0	18,300
-	)_	100	[100.1]	_100	_100		· ·	_100	0			<b></b>		0.0	<u> </u>
22,68		100.0]	100 [ ]	100	[100.0]		22,710	100	5.4]	18	,110 <del>7</del>	一の他	0 [ <b>101</b> .0	0.0 0.1	18,300
	]		100		[ ]			]	]				100		
事情 イ月 内容 変動		ウ標準化	補正の内部	R					工地域勢	要因の比較	の内訳				
% /	/月 征	<b></b> 街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路	+3.0	交通・	接近	-4.0	環境	-8.0
+0	).08   <u>I</u>	 画地	-7.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	- L ) ¦その他	]	0.0	L	
: %,	/月 征	<b>街路</b>	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0	交通・	接近	-3.0	環境	-15.0
0	).00   <u>I</u>	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· – – – – – 他	0.0	 行政	0.0	 ) ¦その他	 }	0.0	L	
% /	/月 征	 街路	0.0	-   交通・接	<del>近</del> 0.0	環境		0.0	街路	0.0	・ 交通・	接近	-2.0	環境	÷ +28.0
+0	).12   <u>ī</u>	 画地		. <u>.</u>		L		-	 行政		_ i		i	L	
3 % /	/月 征	街路		!		1			街路		- !			環境	+28.0
_	).03   <u>I</u>	 画地		. i		L		·  -	 行政		_ i		i	L	
+0		件:吃		1		1			街路					環境	
	/月	피따		1		L		-			- L			<u>.</u>	
	% +( % +(	% / 月 i +0.12 - i % / 月 i +0.03 - i	% / 月 街路 +0.12 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	回地 0.0   % /月 街路 0.0   +0.12	図地	図地	%/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境       +0.12     画地     -2.1     行政     0.0     その       %/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境       +0.03     画地     0.0     行政     0.0     その       %/月     街路     交通・接近     現境       %/月     長頭・接近     環境	% / 月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境       +0.12     画地     -2.1     行政     0.0     その他       % / 月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境       +0.03     画地     0.0     行政     0.0     その他       % / 月     街路     交通・接近     環境       % / 月     街路     交通・接近     環境	%/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0       +0.12     画地     -2.1     行政     0.0     その他     0.0       %/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0       +0.03     画地     0.0     行政     0.0     その他     0.0       %/月     街路     交通・接近     環境       %/月     電域     交通・接近     環境	%/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     街路       +0.12     画地     -2.1     行政     0.0     その他     0.0     行政       %/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     街路       +0.03     画地     0.0     行政     0.0     その他     0.0     行政	%/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     街路     0.0       +0.12     画地     -2.1     行政     0.0     その他     0.0     行政     0.0       %/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     街路     0.0       %/月     街路     0.0     行政     0.0     その他     0.0     行政     0.0       %/月     街路     交通・接近     環境     街路     0.0       %/月     街路     交通・接近     環境     街路	%/月     街路     0.0 交通・接近     0.0 環境     0.0 街路     0.0 交通・       +0.12     画地     -2.1 行政     0.0 環境     0.0 行政     0.0 その他       %/月     街路     0.0 交通・接近     0.0 環境     0.0 街路     0.0 交通・       %/月     街路     0.0 交通・接近     0.0 環境     0.0 行政     0.0 交通・       %/月     街路     0.0 存政     0.0 その他       %/月     街路     交通・接近     環境     街路     交通・       %/月     街路     交通・	%/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     存政     0.0     交通・接近       +0.12     画地     -2.1     行政     0.0     その他     0.0     行政     0.0     その他       %/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     存函     0.0     交通・接近       +0.03     画地     0.0     行政     0.0     その他     0.0     行政     0.0     その他       %/月     街路     交通・接近     環境     街路     交通・接近	%/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     街路     0.0     交通・接近     -2.0       +0.12     画地     -2.1     行政     0.0     その他     0.0     行政     0.0     その他     0.0       %/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     行政     0.0     その他     0.0       %/月     街路     0.0     行政     0.0     その他     0.0     行政     0.0     その他     0.0       %/月     街路     交通・接近     環境     街路     交通・接近	%/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     存政     0.0     交通・接近     -2.0     環境       +0.12     画地     -2.1     行政     0.0     その他     0.0     行政     0.0     その他     0.0       %/月     街路     0.0     交通・接近     0.0     環境     0.0     付政     0.0     交通・接近     -2.0     環境       +0.03     画地     0.0     行政     0.0     その他     0.0     その他     0.0

(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	定地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格								
j	造成事例番 <sup>。</sup>	号			-		所在及7	び地番							
1	素地の取得( (円/r		事情補	ÎE	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	》正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	0		
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/1	m²)					(円/㎡)	ly)	(円/m	ı )	+x	10+X			(円/m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
;	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		F	9 / m²		•	
内	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月習	<b>室動率</b>	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	7	交通	・接近		環境		行政		7	の他	2

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,136,734	657,760	2,478,974	2,341,010	137,964	( 0.9774 ) 134,846	(3.9 0.4)
	収益価格	3,852,743	円 ( 14	4,500 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	開多	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	D総和	支出の	現価の総和		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)
開発法による何	価格				円 (		円/㎡)			

(3)-	-2 想定建	建物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::											福智(県)	5 - 1	<del></del>	地-4
		用	途		建築ī	面積	( m	ı <sup>1</sup> )		構造・	階層		延床	 面積		(1	m²)
店舗	兼共同信	詫					100.00		S	2 F	-					200.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	<b>積率</b>	基準容積	率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
準都	3計			80 %		200 %	20	00 %		266 m²	13	.0 m× 2	21.0 m	前面道路: 特定道路:			'.5 m m
想	定建物の	)概要	1 F:店 .0 0 m	舗・元 x 2月	フロア貸	し、2 I ]住宅。	: 2 L D	K	• 5 0	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	使用のため。			
(3)-	-3 総収益	<b>算出内</b>	訳														
	階層	用途	Ž	床面	積	有効 率	有効面	i積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	]額支払賃	[	a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)
					( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月達	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			100.00	100.0	10	00.00		1,600		160	,000	5.0	0	800	0,000
2	~ 2	共同信	主宅		100.00	100.0	10	00.00		1,120		112,	,000	1.0			2,000
	~																
	~																
	~															912	2,000
	計				200.00	100.0	20	00.00				272	,000			112	2,000
年	額支払賃	料									000	円 × 12			(	3,264,00	00 円
	共益費(管		- M-11-15					Limino		m² ×		m²x	12ケ月	=			0円
			の算出根拠 車場使用料				共益費に	技党		台 ×		台×12	ケ日ェ		=		0 円
		•	根拠、金額				敷金にて	1担保		<u> </u>		П X 12	7 77				0円
	室等によ			• /			75X 31Z 1C C		264,000	———— 円 ×		5.0	%				0 13
			(%) + (	x 空	室率B(	(%))	+			円×			% =			163,20	00 円
以	上計	+ a+													;	3,100,80	00 円
			法(空室損失					912,	000 円 ×		.0 %			00 % =		8,66	64 円
			弦及び償却額					償却 <sup>4</sup> 112,	× 円 000		.0′%			1.00 %)		27,27	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =	2.		0円
	3収益 		+ +	· ,····					•	86,734 円		(		11,792	円/mi)		
Ť			月額支払						公賃料 ────────────────────────────────────	+47 1:11:1	±±	+ 1# nL	t =	ᆖᆖᄄᄯᄳ	<b>廿</b> /#10	甘油肿	7年型
NO	事例番	'亏	事例の 実質賃料 (円/		事情	備   時, 正	点修 標 補正	準化	建物 差修正	格 地口	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料円/㎡)	基学 <sup>地</sup>	!基準階の	ク 真 科
а	直方 0 6 賃) -	C (	1,6	649 647 )	100 [100.0	[100 100		00.0]	100 [105.			100 [100.0	_	1,570	対象基準月額実施	階の 質賃料 1,607 F	刊/㎡
	直方 0 6 賃) -	C (	1,6	634 600 )	100 [100.0	[100		00.0]	<u>100</u> [100.			100 [100.0	_	1,667	月額支	払賃料 1,600 F	円/㎡)
С	-		(	)	<u>100</u>			00]	<u>100</u>	] 100	]	<u>100</u>	1		基準階	1 F	В

項目	<b>j</b>	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		185,500 円	37,100,000 x 0.	.5 %
維持管理費		130,560 円	3,264,000 × 4.	.0 %
	土地	7,800 円	査定額	
公租公課	建物	259,700 円	37,100,000 × 50.0 %	ó x 14.00 / 1000
損害保険料		37,100 円	37,100,000 × 0.1	10 %
建物等の取壊費用の積立金		37,100 円	37,100,000 × 0.1	10 %
その他費用		0 円		
総費用				
		657,760 円	( 2,473 円/㎡ )	(経費率 21.0 % ————————————————————————————————————
(3)-6 基本利率等		I		
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 5
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数	25 4
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 4
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		37,100,000 円	_ ,	設計監理料率
		, , ,		m²x (100%+ 3.00 %
元利逓増償還率		0.0631	躯体部分 仕上部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 9	分 設備部: % + 0.0871 × 30
建物等に帰属する純収益		2,341,010 円		
×	(	8,801 円/m²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益 				
総収益				3,136,734 円
総費用				657,760 円
純収益 -				2,478,974 円
				2,341,010 円
建物等に帰属する純収益				137,964 円
建物等に帰属する純収益 土地に帰属する純収益 -				
土地に帰属する純収益 - 未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益			134,846 円
土地に帰属する純収益 -	属する純収益	(r-g) 3.5 %	(	

令和 6 年 7 月 25 日提出 福智(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額 95,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 4,400 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 11日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 6年 7月 1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

	塩化甲胍吸り入入										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡社	福智町赤池 4	74番10	00外				地積 ( m² ) (	21,744	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用 況	日の現 周辺 沢	ロの土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		通施設との 況	準都計 (70,200)
	長方形 1.2:1	事務所、工場庫兼作業場		東工場が建ち さとした内閣		北西10 m 町道、 四方路		水道、 ガス	赤池2 km		(その他)
(2)		東 70 m、	 西 350 m、	南 500 г	m、北	100 m 相	準的使	 用	l th		(00,200)
近	 標準的画地の形料	, ,			、25 5 約		<del>八山八</del> 規模		700 ㎡程度、	形状 -	 長方形
隣 - 地	地域的特性	特記・特にな				m 町道			R 西方2 km		  準都計
域		事項			路	,,_	施設	-		規制	(70,200)
	地域要因の将 来予測	土地利用は当が、価格水準									る特段の要因はない
	者効使用の判定	工場地					``	対象基準 の個別的 因			+3.0 -3.0
` ′	に 注定評価の手法 ・適用	取引事例比較				4,400 円/					
0,	/週用	収益還元法	収益価格			/ 円/					
		原価法	積算価格			/ 円/					
(a) <del></del>	-18 - 4+ 1/1	開発法		こよる価格		/ 円/		<i>t</i> +	中は刊の工業	¥+4+±	る。当該近隣地域は、
(6) 17:	ī場の特性	小規模な工業	団地として閉 れた土地は少	閉発された。 ♪なく、取	, 軽作業の 引の主体!	の工場・物流 は地縁を有す	関連の	利用も散	見され、多月	用途の立地が	る。当該近隣地域は、 が見られる。未利用地 りな利用が継続されて
\ ´/検	は算価格の調整・ 証及び鑑定評価 頃の決定の理由	おり、各補修	『正項目とも <sup>-</sup> の収益還元法に	├分に検討し は適用できれ	している。 なかった。	,なお、近隣 、従って、it	姓地域は	自用目的	が一般的な]	L業地域では	別に基づいて試算して あり、賃貸市場が未成 レ周辺公基準地の推移
(8) 公規f 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の規		標 街道 内 準 交道 訳 化 環境	通	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			補 画均正 行政 その代	段	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	時点	- 標準化 補正	地域3 因の比 較		の比		標 街路内 準 交流訳 化 環境	路 <b>通</b>	地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[ ]	100	100	ſ 1			補画均	_	因 行政
準検 地討	133 1 3472 1	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			正行る		その他
(10) 対年 象標(	則平標準11111位		,350 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 团				コは増加し、) 別市場は横這		辰等による過疎化も進 多している。
基準標準価額	- 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 標準地	≛地等と同一地	形状成況	世 要 团				が、街路条件 の上昇傾向で:		蛟的良好で、土地利用
地格 の等 前か		+1.1 %   <del>`</del>	- 円/㎡             	要 因 % の	(個別的)要 因		要因に変	変動はない	, I <sub>o</sub>		
Βi Ŋ,	変動率 年間	TI.I %0 =	十十旧	70 07							

**3 試算価格算定内訳** 福智(県) 9 - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号	J	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	a	画地 D形状	接面道状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	苅田 6 C	京都	都郡苅田町				更地	(			まぼ長 5形	北東10	m町道				工専 (60,200)
	- 1080																
b	豊前6 С		前市				更地	(		) 7	下整形	北25 m県	杲道			,	(都)工業 (60,200)
	- 1100 遠賀 6 C	_	智郡遠賀町	•			底地			15	まぼ台	西4.5 m	町道				(都)
_	- 86						7.00-6	(		)   #		<b>—</b>	, .=				(60,200)
d		<u>'                                    </u>						(		)							
_	-									+							
е	-							(		)							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準( (円/㎡		個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	, 622	100 [100.0]	[109.6] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 81.0]		8,960	<u>10</u>		-	4 7		街路	(	0.0	4 770
b	(	)	100.03	[100.0]	100	100		0,900	10		_	4,7		交通・ 接近	(	0.0	4,770
			[100.0]	100	[ / ]	+		2,099	[ 5		]	3,9	90	環境	(	0.0	3,990
С	1 .	,645) ,207	100 [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 88.0 ]		5,964	10		- ]	4,3	60	画地		0.1	4,360
d	(	)	_100	[]	_100	_100			_10			· ·		行政 		0.0	-
e	(		100	100	100	100			10		]			その他	[ <b>99</b> .	0.0 <b>a</b> 1	
_	(			100		[ ]			] [		]				100	ر و	
VO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工均	地域要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	<del>近</del> 0.0	環境		0.0	街路	各	0.0	交通	・接近	+39.0	環境	+35.0
	-	<b>⊦</b> 1.07	画地	-19.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	· 文	0.0	こって	也	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	文通・招	<del>近</del> 0.0	環境		0.0	街路	各	+5.0	交通	・接近	-23.0	環境	-35.0
		0.00	画地	 -2.0	└ ¦行政		   <del>そ</del> の		0.0	 行政	· 文	0.0	└ ├ <del>て</del> のſ	 也	0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		1	<del>近</del> 0.0	<del>                                     </del>			街路	 各		-		+20.0	環境	+20.0
	-	+0.10	 画地		 ¦行政		- - - その			 行政	· 女		└ ├ <del>て</del> のſ		0.0	L	
d	9	6/月	街路		  交通・接		-   環境			街路	各		1	・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		   <del>て</del> の	 他		 行政			└ ├ <del>て</del> のſ	 也		Ĺ	
e	9	6/月	街路		<u> </u>  交通・持	··········· 接近	  環境 			街路	各		_   交通 	・接近		環境	
					 行政		`   <del>て</del> の	· 他		 行政	 女		: ¦ <del>て</del> のſ	 也		L	
	│ 上準価格決	. — AT	<u> </u>		1		1							<u>■</u> ■価格:			<b>4,400</b> 円 / ㎡

												ш ц (хк	., -	
(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	適切	]な造成事例	列がない	いため。					
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原作	西法の適用が可信	能な場合	の価格							
ì	<b>造成事例番号</b>	를			-		所在及7	び地番						
111	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点修正	Ē Ì	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100	1	
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	見の 草	再調達原価
	(円/n	n²)				正復(	の価格 (円/㎡)	际	したimfs (円/n	'n)	₹X	LU#X		(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1	
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	插格		F	9 / 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			月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地址	域要因の比較	·····································		街路	2	交通	・接近		環境		行政		その作	也

(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	- 記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	( 15 )	(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	工場地であり、賃貸	ĝ市場が未成熟である <i>カ</i>	<b>こめ</b> 。			

(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 福智(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額 36,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,550 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 11日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 ) 安地钿木口	<u> </u>	/ Γ ) /西坎 介 チチキスロ	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに田	川郡福智	町伊方4	735番	6					地積 ( m²)		,384	法令上の規制	制等
地	形状	敷地の	の利用の理	別況	型の土地の	利用の状	接面证	道路の状		供給 処理施 設状況	接近	な交通施証 の状況	ひとの	準都計 (70,200)	
	不整形 1:1.5	工場				発された	西10 m 町道、 三方路		:	 水道	金田2.	3 km		(その他)	
(2)	<b>禁田</b>	吉 11	Om、西	200	± 220	IV	70 m	標準的	₩./± ¤	月工場	+#h			(00,200)	
(2) 近	● 範囲 標準的画地の形	1	_ ` _	200 m、 約 80		m、北 <sup>-</sup> <sup>-</sup> 約	125 m、	規模			Հը 000 ㎡₹	空 庄	112/1十 1	 長方形	
隣			1814     陸型のI		111、 突1	街 10			× 交通	T.,				マクル ┌───── ┌準都計	
地	7四73(10)44(1)	村市	小医型の工	-美凹地		1±J   I U	川川坦		文地	一壶田岛	八儿宋力	2.3 km	ムマ	(70,200)	
域		事項				路			施設				規制	1	
	地域要因の将 来予測				あり、地 しており、								1移す	ると考察する。	県内
	最有効使用の判定	工場地		I					` (	対象基 <sup>2</sup> 対象基 <sup>2</sup> の個別的 因	集地 三 竹要 形	方路 状			+2.0
( )	鑑定評価の手法 NASE		列比較法	比準価	***		-,	円 / ㎡	ͺͺͺͺʹ	_					
U.	)適用	収益還え	元法	収益価				円 / ㎡	1						
		原価法		積算価				円 / ㎡							
		開発法	A		による価格			円 / ㎡ ———	+,	L > 1 L	111.181-	± ^ ==	1001 -		
(6) ⊓	万場の特性	察する。 しており	低金利、 )、近隣 <sup>1</sup>	円安、I 地域の地(	ECの進展	等を背景  ある。近	こ、近年 隣地域は	、工業 <sup>は</sup> 、既成の	地の課 の工業	需要が増 養地域で	えてい あり、	る。福岡県	内の産	ている製造業者等 産業用地募集数1 な変化がない。[	は減少
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	し、比準ため、単	集価格の料 収益価格る	青度を確値 ₹試算でで	とする工業 呆し得た。 きなかった。 〕決定する。	一方、近[ 。したが	している。 隣地域は って、比	。本件 <sup>-</sup> 、自己( 準価格 <sup>-</sup>	では、 使用目 を標準	周辺市 目的の取 準に、一	で工業 引が一 ・般的要	地域等にお 般的であり 因及び地域	ける神 、賃貸 【要因 <i>の</i>	复数の取引事例 資市場が未形成 D動向等を勘案	を収集 である して、
(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 因の比 較	更 個別 比 要因 比較	]の (	の規準		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			]	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政	
格し をた		円	/ m²   <u>-</u>	100	1	1	1 100	_			正	行政 その他		その他	
(9)	指定基準地番	_		時点		地域到		165 3	计包制	<b>基準地</b>	標	その他 一 街路		地 街路	
指か 定ら		7	-	修正	標準化 補正	因の比較		[の] (	の比準	集価格	内準訳化	交通 環境		域 交通 要 環境	
基の	1 副生指定县港	地の価格	}	]	100	100	[	]			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		- ,	0 円 / ㎡	価 変 人 格 動	一般的要。因						国内は金融 が上昇してい		大態が継続しても	おり、
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地		表標準地等	等と同一地 - -	形状成況									kmの内陸型工業 地価は堅調であ	
地格 の等 前か	公示価格	+1.4	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 %の	(個別的	句 個別	别的要因	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>				
	1 1 1 1 1		1		1	1									

**3 試算価格算定内訳** 福智(県) 9 - 2 宅地-2

NO	HV드1를	<b>F</b> F	チナスパササ	1来並7以1-	「什民主ニ	取引時	米百	批结		Τ.	画地	拉而注	吸の	+:	西六:高:	è/E	
NO	取引事例番号		が仕及び地 」等	番並びに	' 任店表示	取51時 点	類型	地積	( m²)	の の ・	画地 形状	接面道状況	路の	設の	要交通) D状況	他	法令上の規 制等
а	古賀 6 K		賀市				更地	(		不!	整形	南西4 m未	舗装道路				準都計 (60,200) 特別用途制限地区
b	- 3 豊前6C	10 曹龍	前市				更地			不	整形	北25 m県	 <b>!</b> 道				 (都)工業
	- 110							(		)							(60,200)
С	八幡西 0		九州市八幡	西区			更地			不	整形	西7.5 m	 道路				工専
	С							(		)							(60,200)
	- 104	95															
d								(		)							
								(		'							
e	-																
•								(		)							
	-																
NO	取引(円	価格 / m )	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/㎡)	地の	域要 比較		惟定標準信(円/㎡)		個別的 比較	ற要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	) 500	100 [100.0]	[105.5] 100	100	100 [ 90.0]		4 206	10	0 3.5]		2.5	街		C	0.0	2 551
b	(	3,588	100.01	[100.0]	100	100		4,206	10			3,54	<del>19</del> 交 接	通・ 近	C	0.0	3,550
	2	2,057	[100.0]	100	[ / ]	[ 98.0]		2,099	+	0.3]		3,48	31 環	境	C	0.0	3,480
С	( 2	) 2,873	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [ / ]			3,613		0 <u> </u>		3,58	国 34	地	C	0.0	3,580
d	(	)	_100		_100	_100		<u> </u>	_10	0			一 行			0.0	· ·
e	(	\	100	100 [ ]	100	100			10	<u>]</u>			<del>_</del>	の他	[100.	0.0 n 1	
_	\	1	[ ]	100	[ ]				[	]					100	<u>.</u>	
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		-5.0	交通・	接近	+8.0	環境	÷ +10.0
		+0.50	画地	-10.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		+5.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+4.0	環境	÷ -39.(
		0.00	画地	 -2.0	   行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他		 -5.0	L	
С	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・		0.0	環境	÷ -2.(
		+0.05	    画地	 -20.0	L		その			 行政			その他		+5.0	L	
d		% / 月		20.0	<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	
			    画地		 _ ¦行政		 	 他		 行政			その他			L	
e		% / 月			文通・接	 沂	環境			街路		i	交通・	接近		環境	
_		.0 , /3	51 <u>5</u>         画地		;	~- 	****   <del>*</del> **						ス <u>過</u>  その他	. <b></b> .			<u>,</u> 
			四元		1 J LLX 		1-50)	IĽ		行政		1	とり他				

									価首(宗)	9 - 4	2 七地-3
(2)積算価格算定内	訳										
(2)-1 原価法が	適用できない	ハ場合その理由	既反	戊市街地のた	:め。						
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価法の適用が可	丁能な場合	の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n <sup>²</sup> )	標準化補正	時点修正	道	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	100						<u>100</u> [ ]	100		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	正 時点修正		費用の補修 の価格 (円 / ㎡)	有:	効宅地化薬 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的要認 比較	因の 再	手調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> [	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100		
熟成度修正	[	] / 100			積算個	<b>西格</b>		P.	] / m²		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造	t			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
	%/月 引 費	<b></b>				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	往	<b></b>	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												
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法						( )	( )					
	収益価格		円 (	円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の工場を主体とする工業地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。										

(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		支出の現価の総和		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/㎡)							