鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 うきは(県) - 1 宅地-1

1.2 倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株	業者名 桜坂鑑定株式会社				
うきは(県) - 1		福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定	₹±	渡辺	悟		印
鑑定評価額			4,150,0	000 円 1 m² à	当たりの価格				23,300	円 / m²
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和 元 年	三 7月 1	日 (4)鑑定評価日	- 令和	元年 7月	10日	(6)路	[平成31年1月]		円 / m²
							」	ᄜᄵᄺᄺᄀᆛᄼᆓᆓ		4 0 /5

正常価格

(2)実地調査日 令和 元 年 6月 25日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2 銀字製価額の注字の理由の亜ビ

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに うきは市	吉井町字场	≨瀬川952	2番2				地積 (m²)		178	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施証 の状況	分との	(70,200)
	台形 2:1	住宅 W 2		見模の一般は ぶ既成住宅地		東4 m 市道		下水	筑後吉	井730 m		(その他)
(2)	範囲	東 80 m、西	20 m、	南 80 i	m、北	10 m	準的使用	└──	」 住宅地			
近		大等 間口	約 20) m、 奥行		10 m、	規模		200 m³₹	 呈度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記・旧吉井町 くからの	の中心部に 住宅地であ		街 - 4 m 路 -	市道	交通施設		吉井駅北	東方730 m	法令規制	準都計
	地域要因の将 来予測	地域要因に特別が、地価につい			当面は3		するもの つある。	と思わ			1	」 済は衰退傾向にある
(3)聶	景有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的	準地 的要	l I		
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	 格	2	3,300 円/	m²	因				
σ)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	m²					
(6) ਜ	万場の特性	る者であり、圏]外からの₫ 宅地域でI	転入者は少れ は、地価はれ	ない。旧記 横這い傾「	吉井町の住宅 句にあり、鳥	号地域は 豊家住宅(2 極化傾 の要素を	傾向にあ	り、中心部	ア及びマ	ひび地縁選好性を有す その縁辺部にある一般 傾向にある。市場の中
】 ` / 桁	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由		一方、収	益価格は賃賃	貸市場が	未発達のため						かつ規範性の高い価 E標準に、指定基準地
示準		· 標準地 -	時点 修正	標準化補正	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	一 公示1冊格		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円/㎡	100	[]	[]	100			-	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番うきは(県)	号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 沢 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -4.0 要 環境 -10.0
基の 準検	削牛指疋基準	_	[100.0]	100	100	[100.0]	2	23,000	補正	画地 行政	0.0	因 行政 0.0 その他 0.0
地討		,700 円/㎡ ———————	100	[100.0]	[85.5]			,		その他	0.0	
(10) 対年 象標	ら が が年標準価格 の ・2基準地が共	23,3 通地点(代表標準地	00 円/㎡ b等と同一地	価変格動		」 少、高	齢化率と	さま小さい	い。これ	らを反映し	√て住5	1、旧吉井町が人口減 記需要に差異がある。 周辺地価も相当程度
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	形		1 1	ョ」 下落し		格は概	ね横這に	で安定的に		
の等 前か		0.0 % 半年	円/㎡ 手間	因 % の	要因		ᆽᆈᄕᅕ	∠ ±//IΦ/Φ	v 'o			

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 1 宅地-2

NO																
	取引 例番	事	所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	で の 形	画地 杉状	接面道状況	路の	主要交通が 設の状況	ŧ l	法令上の規 制等
а	うきは(C) 1 う	きは市				建付 地	(台用)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東10 m県 南5 m	!道			都計 80,200)
	- 10	024										角地				
b	うきは(C	0 1 う	きは市				建付 地	(長方)	形	東6 m市i 南	首			都計 '0,200)
	- 14	419										角地				
С	うきは(C	0 1 う	きは市				更地	(方形		東5 m市) 南西0.5				都計 '0,200)
	- 14	411										二方路				
d	うきは(0 1 う	きは市				更地	(ま 形 形	整	北3.5 mī 西3.5 m	市道			都計 0,200)
	- 14	407										角地				
е								()						
NO		価格 / 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 / ㎡)	地域	域要比較	格	 住定標準値 (円 / ㎡)	面 個別	別的要因の 較	1	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			100	0			街路	0	. 0	
_	2	9,987	[100.0]	100	[100.0]	_		29,114	+ -	1.3]		23,42	— ~ 些	. 0	.0	23,400
b	(1	6,981	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		16,486	100 71	0 <u> </u>		23,09	接近 90 環境		.0	23,100
С	()	100	[100.0]	100	100		45 456	100			20.55	画地		.0	20. 22.
d	<u> </u>	5,152	100.0]	100	100	[100.0]		15,152	100	5.0]		23,31	1 行政	0	.0	23,300
_	1:	5,152	[100.0]	100.0	[/]			15,621		3.8]		24,48	34 その	他 0	.0	24,500
е	()	100	100	<u>100</u>	[]			100	<u></u>]				[100.0 100)]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化			L J					域要因	 の比較のI	 内訳	100		
a	正常	%/月			交通・接		· 環境		0.0	 街路 		+4.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	丘 -3.0	環境	+22.0
_		0.00	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		+1.0	その他	0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接対	丘 -2.0	環境	-30.0
		0.00	画地	+3.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0		
c	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	丘 -3.0	環境	-35.0
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+1.0	 その他	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	¦ 環境		0.0	街路		-5.0	交通・接対	년 -4.0	環境	-30.0
		0.00	画地	-3.0	 ¦行政		└ ├ そ の		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
е		%/月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		i	交通・接迫	丘	環境	
			画地		└		¦その	· 他		 行政		L 	 その他	L		
	ļ															

												J C 101()		. 0.00
(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	きめ						
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	画法の適用が可	能な場合	の価格							
ì	造成事例番 ^品	号			-		所在及7	ゾ地番						
3	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/n	n²)	標準化補正	時点修]	ĪĒ	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L 100]	
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	で図	地域要因のは		要因の	再調達原価
	(円/㎡)				止後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/n	n³)	較	比較		(円/m²)	
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []			
Ę	熟成度修正		[]	/ 100			積算信	西格			円 / ㎡		
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			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	地域要因の比較 街路					交通	交通・接近		環境		行政		70	D他

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用目的の取引	が中心の住宅地域でる	あり、賃貸市場が未成熟	恐なため、収益還元法	は適用しなかった。	

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

鑑定評価書 (令和元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 うきは(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社	
うきは(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟	ED

鑑定評価額3,820,000 円1 ㎡当たりの価格19,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 10日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A11 = # 0 0 05 0	(F) /T-ta @ 15*F	T 245 / T 1.55	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 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 §	艦定評価額の決定	上の理由	の安百											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びにう	きは市吉	井町福永	〈字高木 6 6	番14					地積 (㎡)	(194	法令上の規制等
地	形状	敷地況	の利用の3	別況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の物		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	分との	準都計 (70,200)
	l : 1	住宅 W 2			美一般住宅が 然とした住宅		南東3.8 市道	m	-	下水	筑後吉	井1.7 km		(その他)
(2)	範囲	東 7	70 m、西	100 m、	南 50 i	m、北	20 m	標準的	的使用	戸建	住宅地			
近	標準的画地の形物	大等 大等	間口	約 15	m、 奥行	ī 約	13 m、	規模	——— 莫		200 ㎡程	度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性		道路幅員が 団地である		古い開発	街-3.	8 m市道		交通施設	km	5井駅北!	東方1.7	法令規制	準都計
	地域要因の将					当面は		 持する	もの		れる。ノ	 人口減等地		」 済は衰退傾向にある
	来予測			ては、調	整も十分に	こ進展し	底打ちし	つつあ			1			
(3)最	·有効使用の判定 	戸建住	:宅地						(対象基準 の個別的 因	隼地 内要	, 1		
` ′	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	1	9,700	円/㎡	ļ [‡]	즤				
0)	適用	収益還	,,,,	収益価				円/㎡						
		原価法		積算価				円/㎡						
		開発法		1.107 0121	による価格			円 / ㎡ ———	+	- > + 1		<u> </u>	145 ± T	7 = 10 LU A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A
(6)巾	場の特性	る者で 住宅か	あり、圏 らなる住 ^s	小からの噂 宅地域でⅠ	伝入者は少7	ない。旧i 黄這い傾「	吉井町の 句にあり	住宅地域 、農家信	域は 2 住宅の	2 極化傾)要素を	向にあり	り、中心部	ア及びそ	なび地縁選好性を有す その縁辺部にある一般 預向にある。市場の中
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	格が得		−方、収割	益価格は賃1									りかつ規範性の高い価 E標準に、鑑定評価額
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		[]の (標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格			[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100					その他		C 07 IB
(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 (ml	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	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(□ 前年標準価格 □ - 2 基準地が共	価 変格 動		少、	高齢化	化率と	も小さい	ハ。これ	らを反映し	ノて住宅	1、旧吉井町が人口減 記需要に差異がある。			
基準相等	検│である場合の検討	形 状 成 況	成 況 大要 因 グ 近性に優り、取引価格は概ね横追いで安定的に推移している。											
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	要 因 % の												
Βi Ŋ,	夂劉竿 午间	0.0)% 半年	ᄪ	70 07									

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 2 宅地-2

	比準価格:		~~~~~~	- 	- 	HE TIET	本工	±1/-7≠		_	-10	14-7-12	- Th - C			`*^! ~ ! ~ !
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表え	京 取引時 点	類型	地積	(m²)	の F	画地 形状	接面道状況	[路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは0 C	1 う	きは市				建付地	(長7	方形	東6 m市河南	道			準都計 (70,200)
	- 141															
b	うきは 0 C	1 う	きは市				更地	((ほに) 方形	ぎ長 形	東5 m市 南西0.5 二方路				準都計 (70,200)
_	- 141	_								1-1	→ *±+		+ \ *			¥±±π±1
С	うきは0 C	1 つ	さは市				更地	() 形	ぎ整	北3.5 mi 西3.5 m	巾追			準都計 (80,200)
_	- 140						7-7-7-1			+_						2#± +rn ± 1
d	うきは0 C		きは市				建付 地	(長7 	方形	北5 m市				準都計 (70,200)
e	- 140)6														
	_							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 域要 比較	格	 住定標準値 (円/㎡)	Ti (固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			_100				街話		0.0	
b	(,981	[100.0] 100 100	100 [100.0] 100	100.0	_100		16,486	100)		19,93		丘	0.0	19,900
c	(, 152)	100.0]	[100.0]	100	100.0]		15,152	100	3.5] 0		19,80)7 環 [±] 画 [±]		0.0	19,800
	15	, 152	[100.0]	100	[/]	-		15,621		0.0]		19,52			0.0	19,500
d	(15	, 766	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		15,766	100 [82	<u>) </u>		19,15			0.0	19,200
e	()	100		100	100		<u> </u>	_100					[100.	0]	·
NO	フ声柱			100		[]			[るいおか		100		
NO	ア事情の内容を			補正の内部	7					工业	乳安 区	の比較の	小武			
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技	·····································	環境		0.0	街路		+6.0	交通・持	·····································	環境	-25.0
		0.00	画地	+3.0	 行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	. L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		+5.0	交通・持	·····································	環境	-30.0
		0.00	画地	0.0	└		しての		0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	. L	
c	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路				 妾近 +2.0	環境	-20.0
		0.00	 画地		 ¦行政		- そ の		· 	 行政		i	 その他		. L	
d	正常 9	% / 月			交通・技		環境		0.0	街路				 妾近 -3.0	- 環境	-20.0
		0.00			¦行政		その			 行政		Ĺ	その他			
e	0	% / 月		0.0	交通・技		環境		0.0	街路		- 1	交通・持		- 環境	į
-		,,			, ~ . - 行政	- 	_~~~. その			一 行政			へ <u>。</u> その他	- 		·
			H-10				00	ت.				1	تا د			

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 19,700 円 / ㎡]

													うきは	(県)	- 2	2	宅地-3
(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	市街地の	ため									
(2))-2 造历	找宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格										
;	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	证	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化剤	甫正	時点値	修正	追	を を を を を を を を を を	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]			
1	付帯費用 標準化補 (円/㎡)			溢補正	時点修正	正後(付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要區 較	国の比	個別的 比較	的要因の	D A	事調達 <i>(</i>	原価円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>				
}	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格			F] / m²		·		
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補工	E				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	Š	交通	・接近		環境		行	政			その他	3	
(3))収益価格算	拿定内	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	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/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用目的の取引	が中心の住宅地域でる	あり、賃貸市場が未成熟	熱なため、収益還元法	は適用しなかった。	

(4)開発法による価格算	章定内訳							
(4)-1 開発法の適用	する した	よい 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	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格			円 (円/㎡)			

鑑定評価書(令和 元 年地価調査) 令和元年 8月 2日提出 うきは(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定	三 所	
うきは(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士的	的野 泰浩	ЕД
鑑定評価額		5,920,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		8,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	5日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	ATI = 7 0 0 00 0	(F) / T+D O 15#1	T 24 / T 15		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 30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	びにうきは市吉	井町鷹取	字下冠13	3 4 5 番	1				地積 (㎡)	.	722)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の野況	記 周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面	道路の料		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)
	1:1.5	住宅 W 2	農家住	宅が多い住	主宅地域	西4 m 市道			水道、 下水	筑後吉	井3.2 km		(その他)
													(70,160)
(2)	範囲	東 200 m、西	200 m、	南 200	m、北	150 m	標準	的使用	農家	住宅地			
近隣	標準的画地の形料		勺 22	m、 奥行	約	33 m	規模			700 m³₹	呈度、	形状に	まぼ整形
地域	地域的特性	特記・特にない			街 4 m	市道			筑後 3.2 k	5井駅 m	南西方		準都計 (70,160)
		事項			路			施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測	当該地域は農家ののでは、当該地域は引き						現状	を維持	するもの	のと考えら	れる。	需要は限定的であ
(3)	最有効使用の判定	農家住宅地						` (対象基準 の個別的 因		l I		
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	3		8,200	円/m²	ן '	싀				
(の適用	収益還元法	収益価格	3		/	円/㎡						
		原価法	積算価格	3		/	円/㎡						
		開発法		よる価格		/	円/㎡						
(6)	市場の特性	要者としては、自	己使用目 0 0 万 ~	的で地縁 700万	的選好性で 円程度でで	を有する あるもの	個人等 と推察	が中心	いとなる	ものと	考えられる	。中心	される。想定される需なとなる価格帯として 5場流動性に劣ってい
l` ′i	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	引が中心であり、	また賃貸 立した取	市場が未足 引価格より	成熟につる り試算した	き、収益 た比準値	は価格の	適用は	は断念し	,た。本 [,]	件では戸建	住宅地	人、自己利用目的の取 也としての快適性や利 間の地域要因の変動を
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	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 格し をた	公示価格 ,	円/m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		·号	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基の比率 (円)	m	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地記	削牛指疋基準	i地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100	100	100	- <u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	8,300 通地点(代表標準地等	月/㎡ と同一地点	価 変 格 動 形 状	地域	a」 は ty う	:言い難く :きは市の	く、不 D住宅	動産市均	↓ 頃向で推 場は弱含	移している みとみられ	ເວ.	が経済の状況は良好と 他価は緩やかな下落基
準価地格の等	行表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成況要因	 _ / 個別的	句) 個	にある。 別的要国		動はない	, I _o			
前加		-1.2 % 半年	当 9	が の	、要 因	1 / 							

00	取引事 例番号	1	所在及び地 」等	2番並びに	「住居表	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	色路の かんしゅう		要交通:	施	法令上の規 制等
a	うきは0 C		 きは市				建付地	(正方:	5形	東4 m市	 道				準都計 (70,200)
b	- 102 うきは0 C		きは市				建付地	(長方	形	北7 m市	 道				準都計 (70,200)
	- 140	08															
С	うきは0 C	1 う	きは市				建付地	(方形		南4 m市	道				準都計 (70,200)
d	- 14 ² うきは0		 きは市				更地			ほほ	řE	南西11.6	m国道				準都計
u	- 140		C levih				χ,υ	(方形		東3.4 m					(70,200)
e	- 140	02						()							
VO	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / m²)	地因の	域要比較		 		個別的 比較]要因0)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[99.8]	100	100			10	0			街	路	(0.0	
	10	,085	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		10,065	[12	3.6]		8,14	43 交	通・		0.0	8,140
b	6	,835	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		6,767	<u>10</u> [8:	0 <u> </u>		8,23	接 32 _環			0.0	8,230
С	(10	,579	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		10,579	10	0 7.5]		8,29	97 画	地	C	0.0	8,300
d	()	100	[98.8]	100	_100			_10	0		· ·	行			0.0	
e	(,123)	[100.0] 	100	100	100		8,026	_10			8,04	42 ~	の他	[100.	0.0 0]	8,040
VO	ア事情・		ウ標準化	100 補正の内記		[]] [並要 因	 の比較の	 内訳		100		
	の内容			1113111 49 1 3 pa	•						~~_	100 00+200	1 3 10 (
a		% / 月		0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+3.0	環境	+20.0
		-0.05	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
b			街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+1.0	環境	-21.0
		-0.10	画地	0.0	行政	0.0	¦ その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・技		環境		0.0	街路		i	交通・		+9.0	環境	+17.0
		0.00	画地	0.0	行政		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0		
d		% / 月			交通・技		· 環境 · -		0.0	街路		+5.0	交通・	接近 	0.0	環境	-5.0
		-0.10	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e		% / 月	街路		交通・技	妾近 	, 環境 - -			街路			交通・	接近		- □環境 - -	
			画地		¦行政		¦その	他		行政		1	その他				

) C 16 ()()	•	ن قادل
(2)積算価格算定内	i訳									
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成市街	地に存して	おり土地の	り再記	調達原価の把握	が困難である	ため	
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	とな場合の価 ^材	各						
造成事例番号		-	FF	在及び地番	:					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補値 の価格 (円/		造成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	追修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100					<u>100</u> []	[] 100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用の		勃宅地化率	で	地域要因の比		画の 再	調達原価
(円/㎡)			正後の価格 (円 /	新 院 ' m ๋)	kした価格 (円/n	ก๋)	較	比較		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		積算	価格		Р] / m²		
内訳										
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正		月	率変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
	工 % / 月 費				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	<u></u>	交通・接近	Í	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						()	()
							%
	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	近隣地域は農家住宅 適用を断念した。	を主とする住宅地域	であり、戸建住宅を賃貸	貸とする市場が未成熟	であるため、収益還	元法の

(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	経法を適用する場合(の理由				
収	入の現価の総和	支出の現	間価の総和	1	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)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			•	円 (円/㎡)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合銀	鑑定所		
うきは(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士	的野	泰浩	印

鑑定評価額 1,590,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,700 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 5	日 (6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A10 = F 0 0 00 0	(=) /T+2 = /T**	T ** /# /#	, L	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の	安百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに うき	は市浮羽	羽町新川	字下妙見。	4438種	番1				地積 (㎡)	(430	法令上の規制等
地地	形状	敷地の	利用の現	周迈 況	1の土地の	利用の状	接面证	道路の物		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	都計外
	計形 3:1	住宅 W 2		農家住住宅地	宅が多い山 域	山間部の	南西4 m 県道				うきは	6.1 km		(その他)
(2)	—————————————————————————————————————	東 350 1	n、西	250 m、	南 300	m、北	50 m	標準的	的使用	農家	 住宅地			
近	標準的画地の形料	大等	間口約	30	m、 奥行		20 m、	規模	 莫	(600 ㎡程		形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特	こなし			街 4 m	県道			 うきに km	まい 南!	東方6.1		都計外
"		事項				路			施設	<u>i</u>			規制	i I
	地域要因の将 来予測				心とした(き下落傾)				現状	を維持	するもの	りと考えら	られる。	,需要は極めて限定
(3)最	有効使用の判定	農家住宅	地							対象基準 の個別的 因	準地 なり 勺要	, 1		
(, -	協定評価の手法 1度日	取引事例	比較法	比準価村		;		円/㎡	ļ "	a				
0,	適用	収益還元		収益価権				円/㎡						
		原価法		積算価権				円/㎡						
> -	-10 - 4+14	開発法			こよる価格			円 / m²	7 />C	711L1 -1 45	°	++	Mal Ne -	
(6) ಗ	5場の特性	要者としては、土地で	ては、自 で概ね 1	己使用E 00万~	的で地縁的	的選好性を 円程度であ	を有する あるもの	個人等 と推察:	が中心	いとなる	ものと	⋚えられる	5。中心	をれる。想定される需なとなる価格帯として 5場流動性に劣ってい
) 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	引が中心 便性を反	であり、 映して成	また賃貸 立した¶	食市場が未り	成熟につる り試算した	き、収益 と比準価	価格の	適用に	は断念し	た。本作	牛では戸廷	建住宅地	、自己利用目的の取 也としての快適性や利 間の地域要因の変動を
(8) 公規 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準均	<u>.</u>	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		[]の (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		ſ]	100	100	ſ]			補	画地		因行政
格し をた		円/	m -	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 /	ml	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	地の価格 円 /	m² [100	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(カー 削牛標準価格		3,800		価 変 格 動	(一般的					□ 頃向で推			 短済の状況は良好と
基準標準価額	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地	標準地等	と同一地	形状成況			きは市の こある。	D住宅	需要は	弱含みで	推移してま	おり、爿	他価は緩やかな下落基
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-2.6 %	6 半年間	- 円/㎡ <u></u>	要 因 % の	(個別的)要 因		别的要团	団に変	動はない	, I _o			
			1		1	1								

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 4 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)	画りの形と	地状	接面道 状況		主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
a	うきは0 ⁻ C		きは市				建付地	()	不整形	形	西7 m市泊	<u></u>			基都計 70,200)
b	- 141 うきは0 C		きは市				建付地	()	不整形	形	東3 m市泊	道		耆	邵計外
	- 140	4														
С	うきは0 C	1 う	きは市				建付地	()	不整开	形	東2.5 mī 北 角地	市道			善都計 70,200)
	- 141		+ 1 -1 +				7#1/→			→	T/		上兴			8計外
d	うきは0 C		きは市				建付 地	()	不整 月 	₩	南4.5 mī 南東12 m 角地			1	16日 1 グト
e	- 140	3						())						
NO	- 取引価		事情補	時点修	建付減	標準化	推	 		或要	拊	主定標準価	i 個	別的要因の)	 査定価格
	(円/	m')	正	Œ	価の補正	補正	(円/㎡)	因の比	比較	格 ((円/㎡)	比	較 		(円/㎡)
a	(1,) 958	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [54.0]		3,608				3,60	街路 8 交通		.0	3,610
b	(2.	996	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		3,282				3,59	接近	0	.0	3,600
С	(255	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100		4,681	100)		3,64	画地		.0	3,650
d	()	100	[98.7]	100	_100			_100)			一 行政		.0	·
e	(276	[100.0] 100 []	100	[100.0] 	[100.0] 		5,207	[131 			3,96	6 その ⁴	也 0 [100 .0 100	.0 <u>D</u>]	3,970
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記		ı J					要因	の比較の	 为訳			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接対	丘 0.0	環境	0.0
	-	0.10	 画地 	-46.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b			街路		交通・接		環境		0.0	封路		-6.0	交通・接i	丘 0.0	環境	-3.0
	-	0.10	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	['] 交通・接 └	链 0.0 	環境		0.0	封路 				년 	環境	+30.0
	-	0.10	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
d		6/月 ·0.10	街路		· 交通・接 		環境		0.0	封路			交通・接達 	년 	環境	+30.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e	9/	6/月	街路		_ 交通・接	逝 	_ 環境 			封路 			交通・接i 	丘	環境	
			画地		¦行政		その	他	1	行政		1	その他			

													うきは	(県)	-	4	宅地-3
(2)積算価格算	草定内	訳														
(2)-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に存	字して	おり土地の)再	調達原価の拮	把握な	が困難で	あるだ	こめ		
(2)-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格										
;	造成事例番	号			-		所在及7	び地番									
	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補	ìΈ	時点値	修正		多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> []	100						100 []	-	10]			
•	付帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯領	サイス	有除	効宅地化率 した価格	<u> で</u>	地域要因 較	の比	個別的 比較	的要因	o į	再調達	原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	120	(円/m	า๋)	TA		VO+X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	-	<u>L</u>	00			
	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			円	/ m²				
内	訳						1										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	坚変動 率	付帯	標準化補正					月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地:	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境		行卫	玫			その何	也	
(3) 収益価格算	章定内	訳														

(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													
4	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													
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						()	()							
	収益価格		円 (円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は農家住宅 適用を断念した。	で主とする住宅地域で	であり、戸建住宅を賃貸	貸とする市場が未成熟	であるため、収益還	元法の							

(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	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	ł	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円/r	n²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)				

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 うきは(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合銀	鑑定所		
うきは(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	的野	泰浩	ED

鑑定評価額 4,660,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	5日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	ATI = 7 0 0 00 0	(F) / T+D O 15#1	T 24 / T 15		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 30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	びにう	きは市湾	孚羽町朝	田字犬子	堂 5	48番2	2 5					地積 ㎡)	(265	ìź	5令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の	現別況	周辺の土地	の利	用の状	接面	道路(の状況	. 供給 処理旅 設状況	<u> </u>		な交通施証 の状況	足との	準者 (70	ß計 ,200)	
	台形 1:1	住宅 W 1			役住宅の中 られる低層			西5 m 市道、 北側道	Ī.		下水	ゔ	 きは6	50 m		(7	[の他)	
(2)	範囲	東 100)m、西	100 n	n、南 1	00 m	n、北	100 m	標	準的使	戸鎖	住年	已地		'			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約	15 m、!	奥行	約	18 m	, <u>‡</u>	見模		270	m²程	度、	形状	まぼ・	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記	きになし			í	街 5 m	市道		交	通っうき	は駅	南列	東方650 m	法令	· 準 (70	部計),200)	
		事項				j	路			施	设				規制	i		
	地域要因の将 来予測				用地等も 続き下落						後も現場	で紅	佳持す	るものと	:考え	られ	る。需要	は限定
(3) 5	長有効使用の判定	戸建住?	宅地							(4	4)対象基 の個別 因			t				+1.0
` ′	鑑定評価の手法 ※第四	取引事例	別比較法				1	7,600		_								
U.)適用	収益還え	元法	収益				/	円/r									
		原価法		積算				/	円/r	'n								
		開発法			法による値			/	円/r									
(6) ⊓	万場の特性	想定され 価格帯と	1る需要 としては	者として 、土地で	市及び隣接 では、自己 で概ね40 ら、地価は	使用 0万	目的で ^は ī ~ 5 0	也緣的道 3 万円和	選好性 呈度で	を有す あるも	「る個人領 このと推り	手が「	中心と	:なるもの	と考え	_5∤	1る。中心	いとなる
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	貸市場点 取引価格	が未成熟 各より試	につき、 算したb	成の住宅地 収益価格 比準価格を 定評価額を	の選採用	間用は断が するもの	念した。 ひとして	本件 【、指	では戸	⋾建住宅は	也とり	しての)快適性や	利便性	Eを反	え映して点	は立した
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	:地	時点 修正	標準補正		地域 因の 較		別的 因の 較	の規	象基準地 見準価格 日/㎡)	内訳	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格]] 100		100	[]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた	I	円	/ m²	100]]	[]	100)					その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 2	時点 修正	標準補正		地域要 因のb 較		別的 因の 較	のヒ	聚基準地 比準価格 日/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-5.0 -5.0 +25.0
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 ,700 円	_	100.0	100 [100.0	0]	100 [112.8]	[101			17,600		補 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 送続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		,)() 円/n 等と同一	·地点)格	変動	一般的 要 因 (地 均	g J la	ま言い	維く、	不動産市	場は	で推って	多している みとみられ 雑移してま	 ら。地が いる。			
基準 準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / n	形成要	状 況	要因	3) 部	間にある	3.	変動はな		.,, .,		(-1	, pur 16		- 1 /HT
前か		-0.6	% 半年	間	- M の		、要 因] /										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道	路の主設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは 0 C		きは市				建付 地	(長方)	5形	北5 m市道	<u></u>			準都計 (70,200)
b	- 140 うきは0 C	_	きは市				建付地	(ほほ) 方形		南2.5 mi	万道			準都計 (70,200)
c	- 140 うきは0 C		きは市				更地	((ほほり) 方形	 ぼ長 彡	東5 m市道 南西0.5				準都計 (70,200)
d	- 141 うきは0 C	1 う	きは市				建付 地	(長方	5形	東6 m市道南	i i i i i i i i i i i i i i i i i i i			準都計 (70,200)
e								()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正		推 (定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較	 括	 推定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円 / ㎡)
a	(15	, 766	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	+		15,766	+ -	1.1]		17,30	^		0.0	17,500
b	13	, 809 ,	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]		14,384	<u>100</u>	0.4]		17,89	接近 1 環境		0.0	18,100
С	(15) , 152	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		15,152	100 [89	0 <u> </u>		16,87			1.0	17,000
d	(16) , 981	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		16,486	100 [94	0 4.0]		17,53	行政 8 その他		0.0	17,700
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u>	100 []			100	0]				[101 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情 の内容 変	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7	'				工地域	或要因	lの比較のP	勺訳			
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-2.0	環境	-7.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	%/月 0.00	街路		交通・技		· 環境		0.0	街路		i.	交通・接近 	-5.0	· 環境	-9.0
	——————————————————————————————————————		凹地		 		¦その - - - -		0.0	行政 ———			その他	0.0	T	
С	正常	% / 月 0.00	街路 画地		交通・ ここここ		- 環境 - 			街路 			交通・接近 その他		□	-12.0
d	正常 9	% / 月	街路		¦行政 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -		- その - 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・接近	0.0	⊤	F 0
-		0.00			 行政		 その			扫血 行政			へ <u>に</u> 」 <u> 1</u> その他	-2.0 0.0	L	-5.0
e	Q.	%/月	街路	F3.0	交通・技		; 環境		0.0	街路			交通・接近		環境	
			 画地		└ ¦行政		 ¦その	 他		 行政		<u> </u> - ! !	 その他		L	

) C 16()	-)	ن واحل
(2)	積算価格算定	定内訳											
(2)	-1 原価法	去が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地に存	すしてる	おり土地の	つ再記	調達原価の把握	が困難であ	るため	
(2)	-2 造成年	さ 地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格							
ŭ	造成事例番号			-		所在及び	ゾ地番						
33	素地の取得価 (円/㎡		甫正	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E j	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
		<u>10</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>	1	
1	寸帯費用	標準化	比補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		要因の ‡	再調達原価
	(円/㎡	')			上俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n³)	較	比較		(円/㎡)
			0]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
烹	热成度修正]]	/ 100			積算個	插格		F	円 / m²		
内記	R												
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地均	域要因の比較		街路	·	交通	・接近		環境		行政		その何	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	≹元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は周囲に未還元法の適用を断念		主宅地域であり、戸建住	主宅を賃貸とする市場	が未成熟であるため	、収益

(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	発法を適用する場合の	の理由				
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利		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	法による価格				円 (円/㎡)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合	鑑定所		
うきは(県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士	的野	泰浩	印

鑑定評価額 5,240,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 5	日 (6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A10 = 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 E * E	T-W/T-16	`路´ 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 30 E	(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	艦定評価額の決定	-W-Z-H	の女白													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ゾに う	きは市済	孚羽町高見	字桑ノ木に	379番					地 (m³		456)	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	設との	準都 (70,2		
	1:1	住宅 W 2			注宅、一般(する住宅地域		西3.5 i 市道	n		下水	筑後	大石1 km		(そ)	の他)	
														(70,	160)	
(2)	範囲	東 100	Dm、西	30 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	農家	住宅地	1				
近隣	標準的画地の形ង	大等	間口	約 20	m、 奥行	ī 約	25 m	規	模		500 m	程度、	形状も	長方形	<u> </u>	
地域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	持にない			街 3.	5 m市i	道	交通 施設	¦筑後ス ¦km	大石駅	北西方1	法令 規制	┆ ┆(70,		
	地域要因の将 来予測				・ 中心とした ・続き下落(こ住宅地 ^は			し とも		維持す	るものと		1	需要は	限定的
(3)最	有効使用の判定	農家住	宅地						(対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 た 内要	111				
` ′	定評価の手法	取引事例	列比較法	1		1		円/㎡	`							
(0)	適用	収益還え	元法	収益価				円/㎡	_							
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_							
		開発法			による価格		/	円/m²								
(6)市	場の特性	要者としは、土地	っては、 也で概ね	自己使用日400万	及び隣接市 目的で地縁 ~ 600万 頃向にある	的選好性で 円程度でで	を有する あるもの	個人等 と推察	が中心	いとなる	ものと	:考えられ	る。中心	いとな	る価格帯	きとして
ìó検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	引が中心 便性を原	ンであり 気映して	、また賃貸 成立した	をおく農家: 資市場が未成引価格よりで動を考りでです。 でででである。	成熟につき り試算し <i>†</i>	き、収益 こ比準値	価格の 格を採	適用に	は断念し るものと	/た。2 :して、	5件では戸	建住宅地	也とし	ての快通	鱼性や利
(8) 公規(示準		標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	是 個別 世 要日 比算	因の	対象基 の規準 (円 /	善価格	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	100	[100	1			補正	–		因	行政その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番うきは(県)	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 公 要 E 比	別的因の	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡)	内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 +75.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,700 円	_	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [169.8]	[100		1	1,600	祖正		0.0 0.0 0.0	因	行政その他	0.0
(10) 対年 象標(基準	り 削牛標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代	,	00 円/㎡ 等と同一地	価 変	一般的 要 医	」うは	言い難	く、不の住宅	動産市	場は弱	性移してい 含みとみら で推移して	Nる。地方 いれる。			
準価 地格 の等	村 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	ı	- 円 / ㎡	成 況 要 因	一 要 医 医 医	〕) 個	にある。 別的要		動はない	۰۱,					
前か	変動率 年間	-0.9	% 半年	間	% の	`女 L	4 ′									

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 6 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	引訳													
NO	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)	0	画地 形状	接面追状況	道路の 三 説	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
а	うきは0 C		きは市				建付地	(不!	 整形	南4 m市	道			售都計 70,200)
b	- 141		÷ 1.4.÷				7# /-			1-	ı → =	南4 m市	' *			集都計
D	うきは0 C - 141		きは市				建付 地	() 方	ぼ長 形					두테이티 70,200)
С	うきは0 C	1 う	きは市				建付地	(正:	方形	東4 m市	道			隼都計 70,200)
d	- 102 うきは0		 きは市				更地			E.	 方形	東4.2 m	首段		3	単都計
u	- 141		G 191h				文地	()	לתנק	**.2 III	但 日			70,200)
е	-							()						
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	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((円/㎡)		 的要因 <i>0</i> :)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		40.054	_10			40.0	街路	(0.0	10, 100
b	(,283	100.0]	100	[100.0]	100		12,854	10	3.8] n		12,3	83 交通・ 接近	(0.0	12,400
	10	,579	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		10,579		1.9]		11,5		(0.0	11,500
С	(, 085	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		10,065	10	0 <u> </u>		11,6	画地	(0.0	11,600
d	(,005	100.03	[100.0]	100.0	100.0		10,003	10			11,0	行政	(0.0	11,000
	10	,200	[100.0]	100	[/]	[97.0]		10,515	[94	4.9]		11,0	80 その他	. (0.0	11,100
е	()	100	100	100 [1	[]			<u>10</u>	<u>0 </u>				[100 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情・	 イ月率	ウ標準化	 補正の内記		L J						 の比較の	 内訳	100		
	の内容	变動率														
а	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	-4.0	環境	+5.0
		0.00	画地	-20.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	┆ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+5.0	環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	¦行政		- - その			 行政		i	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	-15.0
		-0.05			¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	L	
Ь	正常	% / 日	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		□ 環境	
-		0.00			,		 その			一 一 行政		i	へ <u>に</u>		L	-5.0
e	(% / 日	街路	0.0	・交通・接		・環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	
_		, []			│	. ~- 	 その			行政		; ! !	文 <u></u>		ペペプ L	
			四地		XATL		, <i>t</i> ()	ie.		ΙJIX		I I	ᆫᄱᄪ			
オト	北準価格 決	快定の3	理由										〔比準価格	:	11	1,500 円/㎡)

														うきは	:(県)	-	6		宅地-3
(2)	積算価格算	章定内	訳																
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	贸	成	市街地に存	すして	おり土地の	D再	調達原何	面の把握	屋が困難で	ゔあるフ	ため			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	可能な場	合(の価格											
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番										
1	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	素りの作	価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	修正		造修	正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>		100							<u>10</u>]	<u>L</u>]				
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)	育除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因	の	再	調達/	京価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	00]]				
Ę	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²					
内記	沢																		
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	標準化補正				月翌	^室 変動率	付帯		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	各	交	通	・接近		環境			行政			₹ 0.	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	 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/㎡)				
	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	近隣地域は農家住宅 適用を断念した。	言を主とする住宅地域で	であり、戸建住宅を賃貸	貸とする市場が未成熟	であるため、収益達	還元》	法の

(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	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	ł	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円/r	n²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)				

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 うきは(県) 5 - 1 宅地-1

倍率種別

基準地番号		提出统	ŧ	所属分科会名	業者名	桜坂	鑑定梈	式会社	ŧ			
うきは(県) 5 - 1		福岡県	福	畐岡第 4	氏名	不動	産鑑定	生	渡辺	悟		ED
				27 100 00	о Ш 1	mi当たりの	7/無ね				36,200	□ / m²
端化計測 額				37,100,00	ו כו טו	mョだり	クツツイ				36,200	门 / III
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和 元 :	年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令	和元年	7月	10日	(6)路	[平成31年1月]		円 / m²
									線	路線価又は倍率		1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元:	年 6月	25日	(5)価格の種類	正	常価格			価	倍率種別		

更地としての鑑定評価

2 銷	監定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに うきは市書	計町字札	.ノ辻13(00番ほか	か1筆			地積 (㎡)	1,	026	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	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 ひ状況	との	都計外
1 -	整形: 2	店舗 RC2		#用住宅が選 計1の路線商		北11 m 国道		下水	筑後吉井	‡600 m		(その他) 伝建地区
(2)	 範囲	東 150 m、西	50 m.	南 50 i	m、北		準的使用	1 低層	 店舗住宅	併用地		
近	 標準的画地の形料	,			···、		- 	1	700 ㎡程		形状	
隣 — 地 域	地域的特性	特記・筑後吉井の地区に指えている。	Eされてお		街 11	m国道	交通施設		5井駅北東	東方600 m	法令規制	☆都計外
(3)最	地域要因の将 来予測 有効使用の判定		あるが、		 といったi		域の熟成 後その下 (4)	i度の高 落幅は	縮小して	いくもの	からの	
(5)鑑	 定評価の手法	取引事例比較法	比準価を	 烙	3.	7,200 円/	_	因	132			
` '	適用	収益還元法	収益価			3,200 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		<u>-</u> による価格		/ 円/						
	場の特性	小規模事業者及 展に伴い苦戦を 緩やかなものと	び個人をF 強いられて なっている	中心に、同 ⁻ ているが、i る。取引され	一需給圏ダ 近隣地域I れる規模=	外からの参入 は白壁の街並 もまちまちで	者も見り みかられ あり、	られる。 なる観光 需要の中	古くから 地で観光 心となる	の中心商 発数も増 る価格帯の	業地に 加傾に 把握に	
· · · 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	範性の高い価格	が得られた	こ。一方、旧	自己所有	目的での取引	も多く、	収益性	からのフ	プローチ	である	を反映し実証的かつ規 5収益価格は、相対的 0とおり決定した。
示準格	代表標準地 標準地番号 8	標準地	時点 修正	標準化補正	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	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b 較		の比	/ m \	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	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準検 準価部	□ 削牛標準価格 - 2基準地が共 会 である場合の検討 対 代表標準地	36,60 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	形 状 成 況	地域	引 相対的 成 白壁の	に既存の 街並みか)中心商))らなる「	業地が衰 中心商業 ^は	退化してい 地域で観光	1る。 答は ^均	放度が徐々に高まり、
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	-1.1 % 半年	- 円/㎡ - 間	要 因 % の	個別的 要 因		要因に変	を動はない	, l _o			

3 試算価格算定内訳 うきは(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引事例番号	; J	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	地 火状	接面道路 状況	多の主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	うきは0 C		きは市				更地	(長方	i形	南11 m国道	<u></u>			都計外 伝建保存地区
b	- 141 朝倉 0 1	_	含市				建付地	(ほぼり方形		南西12 ㎜	国道			準都計 (70,200)
	- 40	01														
С	朝倉 0 1	C 朝i	含市				建付地	(まぽ 方形	長	南西9.5 m	県道			(都)1住居 (60,200)
	- 11	_					/ I			ļ			27.24			. +n >
d	朝倉 3 1		含市				建付 地	(ほぼ) 形	台	南東17.5 両国	道			(都) (60,200)
e								()						
NO	- 取引(i (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較	格 格	 住定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	100	100			_100				街路	(0.0	
b	49	,774	100.0]	100	100	100.0]		49,774	100	3.7]		38,674	_ 交通・ 接近	C	0.0	37,500
D	25	,000	[100.0]	100	[100.0]			24,625		3.8]		38,597		C	0.0	37,400
С	(, 303	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		31,459	100	0		38,225	画地	-3	3.0	37,100
d	(, 303	100.0	[100.6]	_100.03	100		31,409				30,223	行政	C	0.0	37,100
	32	,727	[100.0]	100	[100.0]	+		32,923	+	7.3]		37,712	その他		0.0	36,600
e	()	 []	100	<u>100</u>	[]			100	0				[97 .	<u>0</u> _]	
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記							要因	の比較の内	 訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指		┆環境		0.0	 街路			通・接近	-1 0	環境	+30.0
		0.00	 画地		 ¦行政		└ ├その			 行政		0.0 		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		文通・排		; 環境		0.0	街路			通・接近		環境	± -25.0
		-0.15			 ¦行政		 そ の			 行政		0.0 0.0		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		交通・指		; 環境		0.0	街路			通・接近		環境	·16.0
		+0.17			 ¦行政		しての			 行政		i _	 つ他	0.0	L	
d	正常	% / 月			文通・持		環境		0.0	街路		!	通・接近		□環境	40.0
		+0.05					 そ の			一 行政		へ, 1.0+ テ¦ 0.0		-4.0 0.0	L	-10.0
e		% / 月	街路	0.0	文通・指		- - - 環境		0.0	街路			通・接近		環境	
			L		L	·-	L		L			^ 			L	

															()		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原侃	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				=		所在及	び地番	ŧ .							
137	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)		造成工事費		標準	化補工	E 時点	修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>1</u> (<u>)</u>	1	00		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	/補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)	l ß	与効宅地化 余した価格 (円/		地域較	要因0	D比 個別 比較	的要因	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u> 1</u>	00]		100		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	R																
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	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
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	12,454,826	2,307,184	10,147,642	9,068,400	1,079,242	(0.9500) 1,025,280	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	23,843,721	円 (23	3,200 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	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	の理由				
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利		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	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想定額	建物の物	大況														
	用			建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	m²)
店舗兼共同信	主宅					300	.00	S	3 F	•					900.00	
公法上の規	見制等											<u> </u>				
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
都計外 伝建地区			%		%		%		1,026 m²	23.	.5 m×	50.0 m	前面道路:			.0 m m
想定建物の	D概要	1階店舗 想定	、 2	, 3階は	住宅、屬	注車場	は屋外平	置きを	有効率 の理由	8	38.3 %	この種	の建物として			
(3)-3 総収益	 - 算出内	 n訳														
階層	用道	È	床面	ī積	 有効 率	有技		1㎡当 支払賃	ー áたり月額 料	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権 ⁵	利金等	(円)
1 ~ 1	店舗			300.00	75.0		225.00		1,844		414	,900	5.	0	2,074	1,500
2 ~ 2	住宅			300.00	95.0		285.00		1,100		313	,500	1.	0	313	3,500
3 ~ 3	住宅			300.00	95.0		285.00		1,100		313	,500	1.	0	313	3,500
~																
~				900.00	88.3		795.00				1,041	.900			2,701	1,500
計	F 11/11									<u> </u>						
年額支払賃 a共益費(管									1,041, 'm² ×	900 1	り × 12	ケ月 × 12ケ月		12	2,502,80	0円
		の算出根拠				共益	費等を別		 する慣行に	はなし						0 1 1
•		車場使用料	等)			7		,000 円/			12 台 x 12			=	720,00	00 円
貸倒れ損労	+(算出	根拠、金額)			敷金	等で担保	されて	,1る							0 円
空室等に。 (+ a)×3		 ∈相当額 ∧(%)+(x空	!室率 B(%))	+		502,800 720,000			6.0) %) % =			793,36	20 🖽
<u> </u>	+ a+					-		720,000	l ×		0.0	70 –		1:	793,30 2,429,43	
		益(空室損失	考慮征	发)			2,701,	500 円:	× 94	.0 %	×	1.	00 % =		25,39	
権利金等の	D運用記	益及び償却額	頁(空室	室損失考	慮後)		償却	年数(円		年)	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の選	I 用益	(空室損失	考慮後)			円	×	%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +						12,4	54,826 円		(12,139	円/m²)		
(3)-4 1 m² \(\frac{1}{2}\)	当たりの	月額支払賃	手料の	算出根拠) 内は支									
NO 事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情	甫 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	7格 地域 と 因のは	或要 北較	基準『 格差修』	皆 E (定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
a うきは ((賃)	1057	1,2		100 [100.0	[100]		100 [100.0]	100	<u>100</u>		100 [112.0]	1,728	対象基準月額実	質賃料 1,852 F	円/㎡
b うきは((賃)	1058	1,5	68 64)	100 [100.0	<u>[100</u>]		100 [100.0]	100 [79.0	<u>100</u>		100 [112.0]	1,969	月額支	払賃料 1,844「	円/㎡)
С		()	<u>100</u>		0	<u>100</u> []	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		基準階	1 F	В

						()		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目		ミ額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		660,000 F	I	132,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		396,684 F	ı	13,222	,800 ×	3.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	62,500 円	査定額					
公租公課	建物	924,000 円	ı	132,000	,000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		132,000 F	1	132,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		132,000 F	ı	132,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	ı					
総費用								
~		2,307,184 円	l (2,249 円]/m²)	(経費率	18.5 %
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.7 %	g:賃料	4の変動率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a:躯	体の経済的耐用	月年数			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	月年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	30 %	n ∘:設 [·]	備の経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未切	双入期間を考慮	した修正率		(0.9500
(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		132,000,000 円			2	200 00 2	設計監理	
ー エ ルエル () () () () () () () () () () (0.0007		142,000 円 / n 躯体部分	n x	900.00 ㎡ 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0687	0.0529		0.0662 ×		0.0921	
建物等に帰属する純収益 ×		9,068,400 円 8,839 円/㎡	,					
(3)-8 土地に帰属する純収益	1 '							
総収益							12,454,826	円
総費用							2,307,184	円
純収益 -							10,147,642	円
建物等に帰属する純収益							9,068,400	円
土地に帰属する純収益 -							1,079,242	円
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益						1,025,280	円
×			(999	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %						
		23,843,721 円	(23,200	円/m²

鑑定評価書 (令和元年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 うきは(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合	鑑定所		
うきは(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	的野	泰浩	ED

鑑定評価額 9,570,000 円 1 ㎡当たりの価格 31,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²
	A10 = # 0 0 00 0	/ F) / T + D O 1 = * T	T-W/T-16	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 30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	目											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに うきに	市浮羽]町朝田	字走り下り	588番(6ほか1	É			地積 (㎡)	(301	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道	直路の状	処	供給 理施 状況		な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)
	1:3	店舗兼住宅 W 2		小売店線商業	語舗等が建ち 地域		北9 m 国道、 背面道		下	水	うきは3	50 m		(その他)
(2)	範囲	東 50 m	. 西	100 m、	南 30 i	m、北	40 m	標準的	り使用	低層原	店舗地			
近	標準的画地の形状	大等 間	口約	10	m、 奥行	· 約	30 m、	規模		3	00 ㎡程	度、	形状に	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 9 m	1国道		交通	うきは	:駅 南東	東方350 m	法令	準都計 (70,200)
		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	当該地域は 要は相対的												ある点は否めず、需 れる。
	最有効使用の判定	低層店舗地							(4)対 の 因	個別的		1		
(, ,	監定評価の手法	取引事例比		比準価権				9 / m²	"					
"	D適用	収益還元法		収益価権		22	•	9 / m²						
		原価法		積算価権				9 / m²						
		開発法			こよる価格			9 / m²	11/11/11/11				NR (- 1)	
(6) ਜ	市場の特性	の経営者等	が中心! 向にある	こなると るものと	:考えられる :考えられる	る。市の <i>。</i> る。需要の	人口が減り の中心とフ	少傾向は よる価材	こある中 各帯は、	中、空	き店舗も	も散見され	、市泺	tを有する小規模店舗 Rは低迷しており、地 B別性に起因して大き
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	場性を反映 では収益物	した実記 件の供約	証的な値 給が限定	■格としてタ ≧的であり、	現範性が 収益面 <i>が</i>	高い。収益 からの十分	益価格! ♪な検言	は商業地 証が困難	也におり 誰で、デ	いては重 規範性に	i視すべき tやや劣る	·価格で 。よっ	て試算しており、市であるが、うきは市内で、比準価格を重視で決定した。
(8) 公規 示準	格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (対象基準の規準((の用 / n	西格 7	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m ⁱ	[1]	100	100	100	1			神正	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 因のし 較		の (対象基準 の比準(i (円 / n	西格	標 排 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	削牛指疋基準 	地の価格 円 / m	[]	100	100	[1			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討				00	[]		<u> </u>					一の他		
(10) 対年 象標	送り 継続 新規 前年標準価格	3	2,800		価 変 格 動	要因						多している みとみられ		5経済の状況は良好と
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標 標準地	準地等 る	と同一地	形 状成 況	世 垣 要 因					は空には空にまる。		され、	需要は弱含みで推移
地格 の等 前か	公示価格	-3.0 %	半年間	- 円 / ㎡	要 四 の の	(個別的)要 因	固 個別	削的要因	国に変動	はない	١.			
หก ท	久劉平 牛间	-3.0 %	十十旧		/U U)									

3 試算価格算定内訳 うきは(県) 5 - 2 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	F .	が在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道 状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは0 C	1 う	きは市				更地	(長方:	形	南11 m国	道		į	都計外 伝建保存地区
b	- 141 朝倉31						建付			ほぼ	<u>ل</u>	南東17.5 ㎡	国道			(都)
	- 121		⊒ 1 1				地	(形 形		円水11.0 1				(60,200)
С	朝倉 0 1	_	≜市				建付地	(不整)	形	北東13 m 北西9 m 角地	県道			(都)準工 (70,200)
d	- 10朝倉01		含市				建付地	(ほぼ) 方形		南西9.5	m県道			(都)1住居 (60,200)
е	- 11	10						()						
NO	取引信(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		建定標準値 (円/㎡)		別的要因の較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(49	,774	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		49,774		9.9]		35,57	街路 '8 交通		0.0	35,600
b	()	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		32,923	_100			32,98	接近	(0.0	33,000
С	()	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [88.9]		40,721	100	0		32,78	画地		0.0	32,800
d	()	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		31,459	_100			31.80	一 行政		0.0	31,800
e)	100	100	100	100			100					[100 .		
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率		補正の内記							要因	の比較の	 为訳			
а	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 -2.0	環境	+40.0
		0.00	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	て の他	0.0		
b		%/月 +0.05	L		 交通・接		環境		0.0	街路 		i		近 -4.0	· 環境 · -	0.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
С		% / 月 +0.17			交通・接		環境			街路 				近 -2.0	·環境 - 	+23.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
d		% / 月 +0.17			交通・接 		環境			街路 			交通・接		環境	+3.0
			凹地	-3.0	 		環境			行政 结路		1	その他 	0.0	」1響+奔	:
e		% / 月	街路 画地		│交通・接 └ │ 行政	 :坏T	坂児 └ ├その			街路 行政			交通・接 その他	· त्र	環境	
					112-1		,			~		1				

(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2))-1 原信	五法が	適用でき	ないは	場合その理由	l	既成	市街地に	<u></u> :存して	おり土均	 也のi	再記	調達原価の)把握;	 が困難で	あるだ	 :め	
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能力	な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及	なび地番	Ĭ								
17	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価材	が補修正後 各 (円/㎡)		造成工事質	_)	標準化	補正	時点値	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	<u>[</u>	1							<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		与効宅地ん 余した価料		で	地域要 較	因の比	個別的 比較	勺要因(の	郭達原価
	(円/	m²)					T X	(円/m²)		(円))	74		DOTA			(円/㎡)
			100 []	100	1				(9/	6)	<u>100</u>]	1(]		
7	熟成度修正		[]	/ 100	'			積算	[価格		·		F] / m²		•	
内	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	ΙĒ				月率変動率
			% / 月	工事費						% /)		費用						% / 月
地	対象																	

(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	2,973,338	605,400	2,367,938	2,067,870	300,068	(0.9746) 292,446	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	6,801,070	円 (2	2,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	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	入の現価の総和	支出の現価の	総和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)-2 想法	定建物の状	大況									フさは(宗)		七地-4
	用	············· 途	建築	面積	(m²)		構造・「	階層		延床	面積	((m²)
店舗					210.00	S	1 F	F				210.0	0
公法上	の規制等												
用途地域	等	基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
準都計		70	%	200 %	200 %		301 m²	13	.5 m× 2	0.0 m	前面道路: 特定道路ま		9.0 m m
想定建筑	物の概要	一棟貸しの原	話舗			•	有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸し	しのため		
(3)-3 総		1訳											
階層	用道		面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	F	月額支払賃	料 a	保証金等(月数	y) a保証金等	(円)
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1 ~	店舗		210.00	100.0	210.00		1,250		262,	500	5.0	1,3	12,500
~													
~													
~													
計			210.00	100.0	210.00				262,	500		1,3	12,500
ーロー 年額支	 払賃料						262	500 1	円 × 12.	7月 =		3,150,	000円
	世 (管理費)					一 円	/ m² ×	-		・・・ 12ケ月		0,.00,	0円
b共益費	貴(管理費)	の算出根拠			共益費等を別	途授受	する慣行に	はない	1ため				
その他の	の収入(駐	車場使用料等)					/台 ×		台 x 12?	ア月+		=	0 円
貸倒れ	損失(算出	根拠、金額)			敷金等により								0 円
空室等 (+ a)	による損失 x 空室率 A	₹相当額 (%)+(×	空室率 B((%))	3,	150,000			6.0			400	000 M
以上計					T		円×			% =		2,961,	000円
			(後)		1,312	,500 円	× 94	.0 %	×	1.0	0 % =		338 円
		・ 法及び償却額(3		慮後)	償却	年数(E		年)	運用利	回り(%) =	<u> </u>	о Ш
 その他の)収入に係る	 保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		<u> </u>			× ×		% =		0円
総収益	+	+ +					73,338 円		(9,878 [円/㎡)	
(3)-4 1	m³当たりの)月額支払賃料	の算出根拠	L	()内は支	払賃料							
NO 事例	列番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時	点修 標準化 補正	建物 差修正		域要 比較	基準階 格差修正	查 (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 朝倉 賃)	0 1 C (1,182	100	[100] 100		100 [100			100 [100.0]		1,182	対象基準階の 月額実質賃料 1.255	i 円/㎡
b うきl (賃	は01C	1,156 1,238 (1,235	100	[100] 100					100 [100.0]		1,263	月額支払賃料	
С	-	(1,235	100		1 100	100		<u> </u>	100			基準階 1 F	В
	-	() '		' '	'	' '	,	' '				

(3)-5 総費用算出内訳				
項目		ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		150,500 F	30,100,000 × 0.5 %	
維持管理費		126,000 円	3,150,000 × 4.0 %	
Λ. Τ Ω Λ.≑π	土地	58,000 F	查定額	
公租公課	建物	210,700 円	30,100,000 × 50.0 % × 14.00 / 1	000
損害保険料		30,100 円	30,100,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		30,100 円	30,100,000 × 0.10 %	
その他費用		0 F.		
総費用		605,400 F	(2,011 円/㎡) (経費率 20.4	%
(3)-6 基本利率等				
r :基本利率		4.7 %	g:賃料の変動率 0	.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	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 0.974	46
 (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		30,100,000 円	設計監理料	
210000000000000000000000000000000000000			139,000 円 / ㎡× 210.00 ㎡ × (100%+ 3.0	
元利逓増償還率		0.0687	躯体部分 仕上部分 設付 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 30 % + 0.0921 ×	精部分 30 9
建物等に帰属する純収益 ×		2,067,870 円		
	(6,870 円/㎡		
(3)-8 土地に帰属する純収益 				
総収益 			2,973,338 円	
総費用			605,400 円	
純収益 -			2,367,938 円	
建物等に帰属する純収益			2,067,870 円	
土地に帰属する純収益 -			300,068 円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		292,446 円	
(2) 0 土地のIII + (西特	マニュー・・	()	(972 円	/ m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り			
		6,801,070 円	(22,600 円	/ m²

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 元年地価調査) 令和元年 8月 1日提出

うきは(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	i	提出统	先	所属分科会名	業者名	桜坂	鑑定株	式会社	ŧ		
うきは(県) 9 - 1		福岡県	丰	福岡第 4	氏名	不動	産鑑定	.±	渡辺	悟	ЕП
鑑定評価額				22,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの	の価格				7,500 円/㎡
1 基本的事項											
(1)価格時点	令和 元	年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和	 □ 元 年	7月 1	10日	(6)路	[平成31年1月]	円/㎡
	A 70 -			(-) (T 5 - 5 T 7 T					線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元	年 6月	25日	(5)価格の種類	止常	5価格			価	倍率種別	

更地としての鑑定評価

2 🕏	監定評価額の決定	の理由の要	旨									•
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに うきは	t市吉井町富	富永字嶋巡り 1	6 1 4 智	昏 5			地積 (㎡)	2,	928	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現別況	周辺の土地の禾	削用の状	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	足との	準都計 (70,200)
1	: 3	工場		地の中に作られ の工場地域		西8 m 市道		下水	筑後吉井	‡2.4 km		(その他)
(2)		東 100 m、	西 150 i	 m、南 100 r		200 m 標	準的使用	│ 用 [│] 丁場	」 i、倉庫用	1±tb.		
近	標準的画地の形料			30 m、 奥行			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		、/ロ/エ/バ 700 ㎡程		形状も	
隣 地 域	地域的特性	からの		で、木工所関	街 · 8 m 路 ·	市道	交通施設		吉井駅西方	52.4 km	法令規制	·準都計
(3)最	地域要因の将 来予測 有効使用の判定		、地価の上	とは見られず、 □昇要因は顕在			(4)		準地 なし		↓ 接近性1	こ優る事、周辺工場
(5) 継	 定評価の手法	取引事例比	較法	 ·価格		7,500 円/1	_	因因	11735			
(, -	適用	収益還元法		·····································		/ 円/1						
ı		原価法		······ [価格		/ 円/1						
		開発法	開発	法による価格		/ 円/1	m²					
(7)試 検	場の特性 算価格の調整・ 証及び鑑定評価	使用目的(高まってい の中心とな 比準価格は の高い価格	工場、倉庫電る。近隣地域る価格帯は、 市場分析で が得られた。	等)の一般事業域はICまで終 域はICまで終 、用途、規模等 に基づき広域的 。一方、収益値	≹法人等で 約10分₹ 等によりフ うに収集過	である。近年 呈度と交通利 大きく異なる 選択した多数	は倉庫類便性にしている。	業等の流 比較的優 ら、把握 より求め	流通業務用 そうでである。と を対しまする。 でい。 でいる。 でい。 でいる。 でいる。 でいる。 でいる。 でいる。 でいる。 でいる。 でいる。 でいる。 でいる。	引地として こから地価 に状況であ で、市場性	ICE は横道 る。 を反明	需要の中心は、自己 別辺の工業用地需要が にい傾向にある。需要 はし実証的かつ規範性 と準価格を標準に、鑑
(8)	の決定の理由 代表標準地 間標準地番号 各		時点		地域要 因のは 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	-	100	100	[] 100			補正	画地 行政 - の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正		地域要 因の比 較		の比	/ m \	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	地の価格 円 / ㎡	-	100 []	100	<u>[]</u>			補 正 そ	画地 行政 fの他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の基準価 準価語	刑年標準価格 D - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標	7,450 円 / r 準地等と同一 -		一般的要因地理	回復基語 近隣地	調にある 域はIC	こと等	を反映し ⁻ 10分程/	て底打ち感	が出て リ便性に	こ優る。周辺では久留
の等前か	公示価格 変動率 年間	+0.7 %	円/r 半年間	m ^d 因 の	(個別的)要 医		要因に変	動はなり	l 1°			

3 試算価格算定内訳 うきは(県) 9 - 1 宅地-2

۷0	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	画地 彡状	接面道版状況	路の	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 3 ⁻ K		留米市				更地	(- 不整)	 逢形	西14.7 m 南4.1 m	市道			(都) (80,200) 持定用途制限地域
b	朝倉 0 1 (C 朝í	含市				更地	((ほほ) 方形		北西12 m 南東5 m 二方路	市道			準都計 (60,200)
C	筑後 1 C	筑征	参 市				貸家 建付 地	(台形)	<u></u>	北7.8 mi 西4.2 m	5道			(都) (80,200)
d	大刀洗 0 C	1 =	井郡大刀洗	田丁			更地	(不整)	整形	北西14 m 西6.5 m 南東6 m 三方路	国道			(都) (70,200)
e	_							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派 価の補I		推(定価格 円 / ㎡)	地域の	域要 北較		└ 住定標準価 (円/㎡)	個別	 別的要因 <i>(</i> 交	D	査定価格 (円/㎡)
a	9,	466	100 [100.0]	[100.9] 100	-	100 [100.0]		9,551		3.0]		7,58	─ ^~		0.0	7,580
b	7,	143	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		7,143	100 [99	9.8]		7,15	接近 7 環境	(0.0	7,160
C	(8,	658)	100 [80.0]	[100.2] 100	100 [100.0	100 [103.0]		10,528	100 [139			7,55	画地	(0.0	7,550
d	(12.	033	100 [100.0]	[99.4] 100	100	100 [100.0]		11,961	100 [156			7,62	─ 行政 8 そのfi		0.0	7,630
e	()	100	100	100	100		,	100			.,02		[100 .	-	.,,,,
VO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内訓							 城要因	lの比較のP	以訳	100		
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	Í +30.0	環境	-5.0
	+	0.08	画地	0.0	行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	 環境 		0.0	街路		+2.0	交通・接近	ī +3.0	環境	-5.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С			街路	0.0	· 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近 	± +15.0	環境	+25.0
	+	0.08	画地		¦行政 -		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d			街路		_ 交通・ 		, 環境 		0.0	街路 		i.	交通・接近 		環境	+30.0
		0.08	山地		行政		その		0.0	行政			その他			
e	9/	6/月	街路		交通・	接近 	環境			街路 			交通・接近 	Í 	環境	;
			画地		¦行政		¦その	他	:	行政		1 2	その他			

														()			
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由							既成市街地のため										
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	「能な場合	の価格										
ì	造成事例番号	=			-		所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)			事情補正		時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点修正			成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]			
付帯費用			標準化補正		時点修正		付帯費用の補修		有効宅地化率で		地域要因	の比		り要因の	再	調達原価	
(円/㎡)		n²)				止後	正後の価格 (円/㎡)		除した価格(円/㎡)		較		比較			(円/㎡)	
			<u>100</u>]	100				(%)	100 []	10				
熟成度修正 [] / 100					•	積算価格				円/㎡							
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	率変動率 造 標準化補正 成				月率	坚変動 率	付帯	標準化補正					月率変動率		
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月	
地域要因の比較 街路					交通	交通・接近 環			環境 行			₹0.		その他	ļ		

(3)	(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												
+	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		自己使用目的での取 した。	引が支配的な市場で <i>る</i>	あり、工場に対する賃貸	資市場は未発達のため、	、収益還元法の適用	は断念						

(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	1 開	発法を適用する場合の	の理由						
収	入の現価の総和	支出の現価の絲	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)	(円)		(%)	(%)		(m²)	(円/㎡)	(m²)		
開発	法による価格			円 (円/㎡)					