令和 元 年 8 月 5 日提出 **篠栗(県)** -1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会	社	
篠栗(県) — 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士高木	後二	印
鑑定評価額		67, 900, 00	00 円 1 m² i	当たりの価格		61,500 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価目	令和 元 年 7 月 5 日	(6) 路	[平成31年1月]	円/m²
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	1	1			

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	①所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋郡篠頭	栗町大字尾	件字大柳 5	517番	l			②地積 (m²)	1,	104	⑨法令上の規	見制等
準地	③形状	④敷地の利用の 況	現 ⑤周辺 況	辺の土地の和	利用の状	⑥接面道距	各の状況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	せとの	1住居 (60, 200)	
	1:2	事務所兼共同住 RC 6		注宅、アパー 3 ン等が混在 3 地域	·	北6.5 m 町道		水道、 下水	篠栗1.3	km		(その他)	
(2)	①範囲	東 100 m、西	100 m,	南 50 ɪ	n、北	50 m 2	票準的使	用中層	共同住宅	=地			
近隣	③標準的画地の形状	大等 間口	約 23	m、 奥行	f 約	48 m,	規模	1,	100 ㎡程	度、	形状 🗜		
地域	④地域的特性	特記 昭和50 整備され としてい	たため、街		街 6.	5 m町道	交通施設		沢 西方1	.3 km	法令規制	1 住居 ¦(60, 200)	
	⑤地域要因の将 来予測	土地改良法で整) は点在する。									現在	でも空地(又	は農地
	最有効使用の判定	中層共同住宅地					``	対象基準 の個別的 因		,1			
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	7 0 1 11				∕ m²	<u> </u>					
U	ノ 適用	収益還元法	収益価		43		/m²						
		原価法	積算価				/m²						
(0) =	to III on the left.	開発法		による価格	÷ 1. + 7		/m²	1.4株巴州	7の合業!	- #4 3女 フ	ш= 1	L = 1. R/c	h.ub.EZ 00
(6) [市場の特性	同一需給圏は篠 人口はH31. 。容積率が20 要も強い。需要	3で約400%と高く	6 0 0 人と町 く、賃貸ア/	町内最多。 ペートに信	しかし、 Èむ若いフ	過去5年 ァミリー	間で△ 2 層が多し	3% N。賃貸フ	(町平均△	0. 5	5%) と下落し	、ている
ŧ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は、近 したが、建築費 ノベ再販や小規 格を参考に止め	、契約条例 模宅地開發	牛、空室率、 発が活発で、	利回りの素地の耳)見通しは 双得価格も	投資家ご 上昇して	とに様々 いる。じ	な判断な	がある。ま 実証的な	た、町 比準値	J内では中古信 5格を採用し、	主宅のリ
(8) 公規 示準	①□代表標準地 価 標準地番号 格	□標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		の規		⑦ 内 準 化	街路 交通 環境		地 域 交 現 環 境	
価と格し	公不価格	円/m²	[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9)	①指定基準地番		②時点		(4)地域要] ⑥対象	甘淮坳	_		0. 0	地 街路	-1. 0
指か 定ら	************************************	- 2	修正	③標準化 補正	田畑 田の比較 軽		の比	準価格 /㎡)	⑦ 標 本 来 化	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	域 交通 環境	+3. 0 -10. 0
基の	一 前任指定基准	地の価格	[105. 9]	100	100	[100.0]			補	画地	+1.0	因 行政	-5.0
準検 地討	E1	000 円/㎡	100	[101. 0]	[87. 2]	100	- (61, 300	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	①-1対象基準地 ■継続 □新規 前年標準価格	58, 0	00 円/㎡	③ 価 変格 動	一般的要因				の乗車人	 員は484	10人で	」 ご、長者原駅 13人)より多	
基準準価地格	は である場合の検討 である場合の検討 一代表標準地 □	通地点(代表標準地標準地	等と同一地 一	形成要	地域要因	」で△ ・	他の校区で 1.0%と			の児童数に	‡約85	50人で、ここ	5年間
の等前か	公示価格	+6.0 % 半年	円/m²	因 の	因とは、現代では、現代では、現代では、現代では、現代では、現代では、現代では、現代で								

(1)	九十川	俗异人	定内訳														
NO	①取引 例番		②所在及 」等	び地	番並びに	「住居表示	③取引時 点	④類型	⑤地積	(m²)	⑥画 の形		⑦接面道 状況	路の	8主要交流 設の状況		⑨法令上の規 制等
a	篠栗 1	C 401	糟屋郡篠	栗町				建付地	()	不整		西5 m町i 北東4.9 角地				1 中専 (70, 200)
b	篠栗 1		糟屋郡篠	栗町				更地	()	台形	;	北東5 mm	町道			1 中専 (60, 200)
С	- 篠栗 1 H	607 C D	糟屋郡篠	栗町				建付地	()	長方	形	西4 m町i	直			1 住居 (60, 160)
d	篠栗 1	605 C	糟屋郡篠	栗町				更地	()	長方	形	東4 m町i	道			1 住居 (60, 160)
e	_	601							()							
NO	- ⑩取引	 		青補	⑫時点修 正	①建付減 価の補正	④標準化 補正		 定価格 円/㎡)	16地域			定標準価(円/㎡)		別的要因 比較	 の	⑩査定価格 (円/㎡)
a	(60, 49		. 0]	[105.5] 100	100 [100. 0]	100 [97. 9]		65, 196	<u>100</u>	. 0]		63, 29			0. 0	63, 300
b c	(62, 16) _100	. 0]	[102. 3] 100 [106. 0]	100 [/]	100 [100.0]		63, 597		0. 0]		63, 59	接边 環境 画均	艺	0. 0	63, 600
d	(59, 74 72, 81) 100	_	100 [103.5] 100	[100. 0] 	[100. 0] = 100 [100. 0]		63, 334 75, 359	100 100 [107)		69, 90	一 行项		0.0	61, 500 69, 900
e	ア事情	: / -) 100]	100	<u>100</u>	<u>100</u>			100]	· ## [12] /	n llette on t		[10		
NO	の内容		1年 リ標 加率	:华化	補正の内記	Κ					上地坝	安囚(の比較の同	小訳			
a	正常	%/ +0.	/月 街路 50 画地			- 交通・接 - 二 - 二 - 二 - 二 - 二 - 二 - 二 - 二 - 二 - 二		- 環境 - 環境 その					i	交通・接 その他	送近 +4.(0.(L	^造 0.0
b	正常	%/ +0.	/月 街路		0.0	<u>-</u> - 交通・接 -	近 0.0	- - 環境 - L		0.0	 封路 		-1.0	交通・接	^{影近} +1.(^造 0. 0
С	正常	%/	/月 街路			_ - - - - - 交通・接		- - - - 環境		0.0	行政 街路			その他 <u></u> 交通・接	0.0 ^延 +5.0		意 0.0
Ь	正常	+0.	50 画地			 行政 		L での 環境		0.0	 行政 		1	その他	0. (^延 +10. (¥
u	т.т	+0.				- 文迪· 每 - L - 一 - 行政		-	. – – – – –		^{当路} 行政	·		文通・18 その他	·/- +10. (0. (L	· 0.0
е		%/	/月 街路 画地			- 交通・接 - 行政	近 	- 環境 - 環境 その						交通・接 その他	E近 	環境	范
			の理由	•		1		1	,				i	〔比準価			61, 500 円/㎡

											除木	\ गर /		7.	1 PE 3
(2)積算価格算定内	可訳														
(2)-1 ■ 原価法か	適用できた	ない場	場合その理由	既成	市街地のか	ため									
(2)-2 □ 造成宅地	内等に存し	し原命	 話法の適用が可	能な場合の	の価格										
①造成事例番号			_		②所在及7	び地番									
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補	正	⑤時点修正	⑥素地の の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	⑦造	成工事費 (円/n	n²)	⑧標準(匕補正	9時点値	爹正	10 造	成工事費 正後の個 (円/	陌格
	<u>100</u>]	[] 100]	<u>[</u>	00			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化	補正	⑬時点修正		費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/n		16地域 較	要因の比	17個別的 比較	的要因の	18再	調達原価 (円/	
	100]	100				(%)	100]	<u>[</u>	00			
⑲熟成度修正	[]	/ 100		(2	00積算(価格			Р	9 / m²		•		
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化補	非正				月率変重	 b率
	%/月	工事費					%/月	費用						%	5/月
地域要因の比較		街路		交通	接近		環境	-		行政		د	その他		
				•								•			

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
■直接	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
法	30, 129, 170	7, 835, 248	22, 293, 922	20, 240, 400	2, 053, 522	(0. 9549) 1, 960, 908	(4. 5 - 0. 4) 4. 1 %
	⑧収益価格	47, 827, 024	円 (4	3,300 円/m²)			
	⑨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	巻法による価格算	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	の理由							
①収入の現価の総和 ②支出の現価の総和 ③投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費 ⑦延床面積 (円) (円) (%) (円/㎡) (m²) (円/㎡) (m²)													
	(円/m²)	(m²)											
⑧開発	法による価格				円 (円/m²)						

															篠果(県)	_	- [Ξ地-4
(3)-	-2 想知	定建华	勿の状	況														
		1	用	途		②建築市	面積		(m²)		③構造・	階層		4延月	卡面積		(m²)
共同]住宅							385	5. 00	RC	6 F	=					1, 940. 00	
⑤ 公	法上の	の規制	制等															
用途	地域等	等		基準建確	安 率等	指定容积	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 / 1	- P				60.0/		200.0/		200.0/		1 1042	22	0 ×	40 0	前面道路	:町道		6.5 m
1 住	- 店				60 %		200 %		200 %		1, 104 m²	23.	0 m×	48. U n	特定道路	までの距	雑:	m
⑥想	定建物	勿の村	既要	1階は明 共同住宅	欠き抜り 官(6(ナ駐車場 Ͻ平米×	とエント 3 0 戸)	・ラン	·ス、2~	6階は	⑦有効率 の理由	(94.3 %	想定建	建物の有効率	としては	標準的で	ある
(3)-	-3 総収	又益算	 算出内	 訳														
			 D用途		②床面	i積	3有効	④有	効面積		たり月額	⑥月	額支払賃	賃料 (Da保証金等(月	数) ⑧a保		(円)
	階層					(m²)	率 (%)		(m^2)	支払賃料 (円)	斗			(円)		**\ OL +	5壬() 会学	(円)
						(111)	(70)		(111)	(口)					1.			5, 475
2	~	6	共同住	宅		385. 00	95. 0		365. 75		1, 300		475	, 475	2.			0, 950
															<u></u>			0, 000
	~					15. 00												
	\sim																	
	~																	
	~																	
					1.	940. 00	94. 3		1. 828. 75				2, 377	. 375				7, 375
	計																	4, 750
	額支払									Ш./		375	円 × 12				28, 528, 5	
	共益費			の算出根技	hп			++ ++	費を別途		m² × . 煙 ⁄= /+ +	·> 1 > +.		〈12ケ月 L L + >	-			0 円
				カラロ 低す 車場使用料				六年		400 円/			30 台×12		יי		1. 944. 0	00 円
	'			長拠、金額	,			數金	。 :により十				-	17 71 1			1, 544, 0	0 円
				相当額				<i></i>		528, 500		7 11 -) %				- 1 1
				(%)+ ((⑪×空	室率B	(%))	+	1, 9	944, 000 F	円 ×		5. C) % =	:		1, 523, 6	25 円
(4)	(上計	9+	-10a+(1	11-12-13													28, 948, 8	75 円
15保	に証金等	等の道	軍用益	(空室損失	失考慮後	发)			2, 377,	375 円 >	95	. 0 %	×	1.	.00 % =		22, 5	85 円
16権	利金等	等の道	軍用益	及び償却	額(空国	室損失考 <i>。</i>	憲後)		償却 ^在 4, 754,	F数(750 円 >		年) . 0 %		回り(1. 00 %) 0. 2563 =		1, 157, 7	10 円
⑪そ	の他の」	収入に	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×	<	%	×		% =			0 円
18総	収益		14)+(1	15+16+17						30, 12	9, 170 円		(27, 291	円/m²)		
(3)-	-4 1 n	n²当7	とりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>L</u>	()内は支払	4.賃料								
NO	①事例	刊番号	<u>1</u>	②事例の 実質賃料 (円/	ł	③事情补 正	前 ④時/ 正	点修	⑤標準化 補正	⑥建物 差修正			⑧基準區 格差修正		査定実質賃料 円/㎡)	⑩基準:	地基準階	の賃料
a	篠栗 C _		1 601		300 251)	100 [100. 0	[100]		100 [100. 0]	100 [97. 0			100 [100. 0]	1, 340		尾質賃料 1,357	円/m²
b	篠栗 C _	(賃)	1 602		273 273)	100 [100.0	[100]		100 [100.0]	100 [92. 0			100 [100.0]	1, 384	月額3	支払賃料 1,300	円/m²)
С	篠栗 C	(賃)	1 604		118 095)	<u>100</u> [100.0	[100]		100 [100.0]	<u>100</u> [100.0	<u> 100</u>		100 [100.0	_	1, 118	基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目		三額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費		1, 336, 000 円	334, 000, 000 × 0. 4	%	
②維持管理費		3, 382, 448 円	30, 472, 500 × 11. 1	%	
② 八和八細	土地	110,800 円	査定額		
③公租公課	建物	2, 338, 000 円	334, 000, 000 × 50. 0 %	× 14.00 /	1000
④損害保険料		334, 000 円	334, 000, 000 × 0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		334, 000 円	334, 000, 000 × 0. 10	%	
⑥その他費用		0 円			
⑦総費用 ①~⑥		7, 835, 248 円	(7,097 円/㎡)	(経費率 20	6.0%)
(3)-6 基本利率等					
① r :基本利率		4.5 %	⑥g:賃料の変動率		0.4 %
② a : 躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	⑦n a: 躯体の経済的耐用年数		50 年
③ b : 仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
④ c : 設備割合(設備価格÷建物	等価格)	20 %	⑨n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
⑤m:未収入期間		1.0 年	⑩α:未収入期間を考慮した修正率	0.	9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			I		
項目	查	定額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額		334, 000, 000 円	167,000 円/㎡× 1,940.00 ㎡	設計監理 ×(100%+ 3	料率 3.00%)
②元利逓増償還率		0. 0606	躯体部分	0. 0908 ×	設備部分 20%
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(20, 240, 400 円 18, 334 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
①総収益				30, 129, 170	円
②総費用				7, 835, 248	円
③純収益 ①-②				22, 293, 922	円
④建物等に帰属する純収益				20, 240, 400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④)			2, 053, 522	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰 ⑤×α	属する純収益		(1, 960, 908 1, 776	円 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %			
		47, 827, 024 円	(43, 300	円/m²

令和 元 年 8 月 5 日提出 篠栗(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社	
篠栗(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二	印

鑑定評価額19,000,000 円1 ㎡当たりの価格54,000 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/㎡
(2)党业资本口	ATI = # 0 P 05 P	/ C) / E+A O 15 * E	工党/压+4	`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	鑑定評価額の	決定の埋田	の要	Ĭ												
(1) 基	所在及び地都 「住居表示」	''	曹屋郡篠	条栗町ス	大字篠栗	字山崎	46551	≸ 10				地 (m	積 (351)	法令上の規制	等
地	形状	敷地況	の利用		周辺(況	の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	1 低専 (40,60)	
	1:1	住宅 W 1					が建ち並	北東5. 町道	9 m		水道、下水	篠栗	830 m		(その他)	
(2)	範囲	東・	50 m、	西	50 m、 i	有 70	m、北	50 m	標準	‡的使/	用│戸建	住宅	地			
近隣	標準的画地の)形状等	間口)約	18 n	1、 奥征	亍 約	19 m	、規	模		340 r	n²程度、	形状	まぼ正方形	
地域	地域的特性		昭和4大倉団		半に分譲	された	街 基準 5.	方位北 9 m町		交通施設	1	 条栗駅	d 南方830 m	法令規制	1 低専 (40,60)	
	地域要因の将 来予測	- \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \								地はれ	ずかし	かな	い。地価は		ま大規模改修し 句。	てお
	と				N= (== 1 ==						対象基準 の個別的 因	集地 内要	方位			+1.0
(, -	監定評価の手法)適用		例比較		準価格		5	4,000	円/㎡	_						
	~27.5	収益還原価法			【益価格算価格			/	円/m	-						
		開発法				よる価格	ζ.	/	円/m	_						
(6)市	5場の特性	所在す 下落し	る行政ている	 篠栗町 区域(。篠栗	の中心で 下町地に 駅の周に	ーーー 市街地を ☑)の人	主とする。 口はH 3	1 . 3 7 未整備の	が は福岡 で約 1 6 D既成(□市又1 5 0 0 , 主宅地 ^は	人。過去 域が多り	55年	間で 3.5	5%(町	Jーマン。近隣地 J平均 0 . 5 % bを形成しており	اع (۵
· 核	ば算価格の調整 を証及び鑑定評値 で決定の理由	価 地でも 本の大	広めの 手パワ	区画を ービル	2 分割 ダーま ⁻	して建売 で多くの	分譲する?	ケース <i>だ</i> 者が住写	バ徐々は 3開発は	こ増え [・] こ参入	ている。 しており	篠栗	町とその近郊	羽の不重	は非適用とした。 加産業者のほか中 5上昇している。	·央資
(8) 公規· 示準:	代表標 価 標準地番号 格	準地 標準	隼地 -		点证	標準化 補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	の規		内	票 街路 隼 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			ı	1	100	100	ſ	1			ŧ	甫 画地		因 行政	
格し をた	2311414] / m²	100			[]	100	<u> </u>			Ī	E 行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準	地番号	-		点 证	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個比 要比	別的 因の 較	の比	/ m)	内组织	票 街路 隼 交通 七 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の準検	前年指定	基準地の価値	格] / ㎡	<u>[</u>	$\frac{1}{0}$	100	100	- <u>[</u>]				甫 画地 E 行政		因 行政 その他	
地討 (10)	_ 1 分分耳	 準地の検討	, , , , , ,	.00	- [1	/ 一般的			年度4	7袋亜即	の垂き	その他	4017	 ご、長者原駅 (3	9 O
対年 象標	ら が が に が に は が に に の に に に に に に に に に に に に に	f規 i格 !が共通地点(f	-	,000 円 ■地等と		価 変格 動形 状	要因] 1	人)、	柚須馴	尺(37	86人	、)、原町駅	(151	こ、枝有原駅(3 13人)より多い 50人で、ここ5	
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	也 標準地			-	成況	要因	₹ 7	* + 2 .	9 % 2			はあるが増加			
の等 前か			9 % #		/ m² 	因の	世		になし	<i>)</i> 。						
ינו נינו	×±//十一.	, I-0. TU.	- /U T	1-1-0	/(1 "	1									

NO	取引	事号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画地の形状	接面证状况	道路の	主要3		法令上の規 制等
а	篠栗1(屋郡篠栗町				建付地	()	ほぼ長方形	北東5.7	7 m町道			1 低専 (40,60)
b	- 4	102 C 糟	屋郡篠栗町	•			更地			ほぼ長	東4.9 m				1 低専 (50,60)
	- 4	103						(,	אונגע	角地				(66,66)
С	篠栗3 DH	1 K 糟	屋郡篠栗町				建付地	()	ほぼ整形	東6 m	路			1 低専 (50,60)
	- 4	105									角地				
d	篠栗 1 (H	CD 糟	屋郡篠栗町				建付地	()	長方形	北東5 m	m町道			1 低専 (40,60)
	- (613													
е	_							()						
NO	取引(円	 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推 (定価格 円 / ㎡)	地域因の比		 推定標準· 洛(円/㎡		 個別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	(5	2,460	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		55,031			57,3	^	通・	0.0	57,900
b	5	2,867	100 [100.0]	100	100	-		54,422	100 [102	.0]	53,3		境	0.0	53,900
С	5	5,543	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		57,323	100 [103		55,6			+1.0	56,200
d	(5	0,612	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		52,839			53,9	行 317 そ	政 の他	0.0	54.500
е	(,,,,,	100	100	_100	100		02,000	100				[1	01.0]	0.,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記					=	 工地域要	因の比較の)内訳			
а	正常	% / F	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通・	接近 -1	.0 環境	·····································
		+0.49	画地	0.0	L ¦行政 '	0.0	\ そ の	 他	0.0	 亍政	0.0	L ¦ その他	0	.0	
b	正常		街路	0.0	交通・指		環境		0.0	 野路	+1.0	交通・	接近 +1	.0 環境	竟 0.0
		+0.56	画地	+2.0	 ¦行政 -	0.0	その	 他	0.0	 亍政	0.0	└	0	.0	
С	正常	%/ <u>F</u>	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	 野路	0.0	交通・	接近 ₀	.0 環境	·····································
		+0.63	画地	+3.0	└	0.0	しての	 他	0.0	 亍政	0.0	└ ├ その他	0	.0	
d	正常	% / F	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	 封路	-1.0	交通・	接近 -1	.0 環境	^竟 0.0
		+0.40) · · 画地	0.0	└	0.0	しての	 他	0.0	 亍政	0.0	└ ├ その他	0	.0	
е		% / 月	街路		交通・指	·····································	環境		fi	 野路		交通・	接近	環境	 竟
			画地		└		ーその	 他	1	 亍政		ところ		L	
ー オI	L 上準価格	 決定の	 理由		*		•					<u>'</u> 〔比準個	 5格:		54,000 円 / ㎡)

														` ,		
(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	既成	市街地のた	- - - - -								
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	 の価格									
迨	造成事例番	号			-		所在及7	ゾ地番								
茅	表地の取得 (円/		事情補	正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正	道修	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	(11)	··· <i>)</i>) <u> </u>	[] 100							00	<u>L</u>]		
作	付帯費用 (円/	m²)	標準化		時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域 較	要因の比	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D Æ	評調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	00]	L10			
烹	机度修正		[]	/ 100		積算価格 円/㎡									
内部	R						·									
	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地垣	也域要因の比較 街路					交通	通・接近 環境 行政 その他				3					

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	₫元法が適用できない	場合の理由									
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	ì	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 ア連住宅が建ち並ぶ団地で、アパートはほぼ無い。また1低専に指定されており容積率が低いため、採算のとれる規模のアパートを建築することができない。よって、収益還元法は非適用とした。												

(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3	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)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

令和 元 年 8 月 5 日提出 篠栗(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研		
篠栗(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	小林 健一郎	印

鑑定評価額 6,960,000 円 1 ㎡当たりの価格 40,700 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	8日	(6)路	[平成31年1月]	円 / ㎡
	A 73 =	(-) (-) (-) (-)			線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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						

			"												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟	屋郡篠男	更町大字洋	津波黒字イ	テリウ 2	80番	4			地 (m ²	積 (171)	法令上の	規制等
地	形状	敷地(の利用の	現周記	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	の状況	供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	徳設との	1 中専 (60,200)	
1	: 1.2	住宅 W 2			莫一般住宅が らの住宅地域		南東3	m		水道、下水	篠栗	1.4 km		(その他) (60.160)	
(2)	 範囲	東 6	0 m、西	40 m	南 30	m、北	50 m	極	準的債!	│ 用│戸建	 住空 	·th		(00, 100)	
近	- 標準的画地の形装			約 12.5			14.5 m		見模	-		·≝ n²程度、	形状 [まぼ台形	
隣 地 域	地域的特性	特記し			道路が多	街 31					条栗駅	北西方		1 中専	
		事項				路			施設	ŧ			規制	i i	
	地域要因の将 来予測													る。住宅地 ものと予測	
()	ラ効使用の判定	戸建住							` ′	対象基準 の個別的 因		ない			
(5)鑑え のi	定評価の手法 8用	収益還:	列比較法 =:+	比準価 収益価		•	40,700	円/r 円/r	_						
	_,,,	原価法	几/玄	積算価				円/r							
				ζ		円/r	_								
(6)市均	開発法 開発法による価格 開発法による価格 開発法による価格 開発法による価格 開発法による価格						転入者 来から(は比較的	的少な(地域に	い。圏内 ついてに]の不! はにつ	動産市場で いては需要	では新興位	主宅地の売れ	行きが好
· ´検i	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	地域は	自用の戸 格形成が	建住宅地; なされて(が中心であ	り、居住 収益還元	の利便は法の適用	性、快 用を断	適性を 念した。	重視した 。従って	:取引	の意思決定	ዸがなさ∤	±は高い。− ιており、収 D動向を踏ま	は益性に基
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比要	別的 (因の (較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内等	車 交通		地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	100	[10	10			À I			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	た) 指定基準地番 か	号	- 2	———— 時点 修正	標準化補正	- 地域 因の 較	比	別的 医因の 対較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+3.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 .000 円	· .	[105.9]	100 [101.0]	100	- -	0.0]	2	10,400	i I		+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	
(10) 対象基準価格 を が終われる は がある。 は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号	 の検討 通地点(代	40,50	-	価 変格 動	一般要地要	的因ははは	している 5路条件 ハ又は彼	る。 牛が劣る 数増傾向	る住宅地: 可で推移	域であ してい	等により行	·····································	」 本では住宅需 ☆や弱く、地	
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.5	% 半年	円/㎡ 間	因 % の	世		固別的多	受内に変	の動はな	, I ₀				

(1)	比準価	格算是	官内訳															
V0	取引例番	事号	所在 」等	及び地	を番並びに	「住居表表	取引時点	類型	地積	(m²)) oi	画地 形状	接面道状況	路の	主 設(要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	篠栗 1 H	C D	糟屋郡	孫栗町 『篠栗町	•			建付地	(長:	方形	東4.5 ml 北4.5 m					1 低専 (60,100)
ı.		604	v# C 20	/** mT				7-12-/			///	T/		mT\ \				4 /II ==
b	篠栗 1 -	104	槽座机	篠栗町				建付 地	()	ß	南西3.5	M声J追				1 低専 (40,60)
c	篠栗 1		糟屋郡	孫栗町				建付地	((不)	 整形	南東6.1 北4 m 西2 m 三方路	m町道				1 中専 (70,200)
d	篠栗 1		糟屋郡	孫栗町 『篠栗町				更地	(長:	5形	南西4.5 南東4.5 角地					1 低専 (50,60) 高さ制限10m
e	_								()							
NO	取引 (F	□□□↓ 引価格 円/m	()	事情補	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)		」 地要)比較	格	性定標準値 (円/㎡)	西	個別的 比較	り要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(42,31	1 —	00.0	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		41,744	10	00 97.9]		42,63		路>-	C	0.0	42,60
b	(72,01	+-	00.01	[101.4]	100.0	100		71,777	_10			72,00		通・ 近	C	0.0	72,00
		48,36		0.0]	100	[100.0]			49,042		7.6]		41,70	02 環	境	C	0.0	41,70
C	(38,48	1	00.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [92.7]		41,638	10	00 06.0]		39,28		地	C	0.0	39,30
d	(40.40	1	00	[103.9]	100	100		10.510	10			44.0		i政		0.0	44.00
e	(48,12) _ 10	00.0]	100	100	[103.0] 		48,540		6.1] 00]		41,80	09 - 2	の他	[100 .	0.0 0]	41,80
10	ア事情の内容				補正の内記		Ι						の比較の	 内訳				
a	正常		月 街	 路 		交通・持		_ 環境 		0.0	街路		+3.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	接近	0.0	環境	-5.
		+0.	40 画	地	+3.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	!	0.0		
b	正常		月街	路	0.0	交通・技	 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	+20.
		+0.	20 画	地	0.0	¦行政 '	0.0	しての	 他	0.0	行政		-2.0	その他	!	0.0		
c	正常	% /	月街	路	0.0	交通・技	度近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・	接近	0.0	環境	0.
		+0.	04 一画	· 地	-7.3	└ · ¦行政	0.0	\ -	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常	% /	月街	路		- 交通・持		┆環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	0.0	環境	+15.
		+0.	35	 地		 行政		` そ の			 行政		-2.0			0.0	L	
e		% /	月街	路		 交通・打		- 環境			街路			交通・			環境	ţ
			 - 	· 地		¦ ¦ 行政		¦その	-		 行政			その他			L	
	 : :					i		<u>i</u>					i	〔比準				10,700 円 /

													(/		
(2)積算	阿伯格算定 内	訳													
(2)-1	原価法が	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把抗	屋が[困難なため					
(2)-2	造成宅均	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成	事例番号			-		所在及	び地番								
	の取得価格	事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์)	標準化補	証	時点個	多正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>L</u>]		
付帯	費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化™	をで	地域要因	の比		り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/r	'n)	較		比較			(円/m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>	-]	10			
熟成	度修正	[]	/ 100			積算個	西格			P.] / m²			
内訳															
素 事情地 内容		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
地域要	也域要因の比較 街路					交通・接近 環境 行政				7	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/㎡)				
	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 駅からも遠い自己使用が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できな 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	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/㎡)							

令和 元 年 8 月 5 日提出 篠栗(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研		
篠栗(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士	小林 健一郎	3 ED

鑑定評価額22,600,000 円1 ㎡当たりの価格25,700 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 8	3日 (6)	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2 \ 克斯恩本口	A11 = 4 0 0 0 0	/ F) / T + 2 O 1 1 + 2 T	工尚/年+2	, L	路線価又は倍率	1.0 倍
(2)実地調査日 ————————————————————————————————————	令和元年 6月 28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 劉	監定評価額の決定		い女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 糟	屋郡篠男	栗町大字:	出字屋敷	3 4 8 4 1	K				地積 ㎡)	(879	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	兄 供約 処理が 設状沙	5 技		な交通施設 な交通施設 の状況	足との		区」 ,100)	
1	: 1	住宅 W 2			主宅と一般(る山裾の住 ³		西3.5 m 町道		水道、下水	篠頭	—— 栗1.6	km		-	の他) 必災害警療	戒区域
(2)	範囲	東	0 m、西	130 m.	南 130	m、北	120 m	標準的個	 使用 戸る	」 建住宅	弐地					
近	標準的画地の形料	 犬等	間口	約 29) m、 奥	行 約	29 m、	規模		830	m²程	度、	形状は	まぼ」	 E方形	
隣	地域的特性			の一部がゴ 該当する。	-砂災害警	街 3.	5 m町道		通り篠栗	駅	東方1	.6 km	法令規制	(60	間区」 ,100) 少災害警	戒区域
	地域要因の将 来予測	周辺は	農地、 た 維持で推	*地として 注移すると	 [利用され :予想され	レー・ ている市行	野化調整[素要は弱ぎ	∑域内の)住宅地均	或であ は微洞	5り、 	地域要因 団で推移す	ことで	_ きな? のと		 :く当面 ,る。
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地					((4)対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
` ′	定評価の手法 適用		例比較法	1		2	,] / m²								
()	週 用	収益還		収益価] / m²								
		原価法		積算価] / m²								
(a) +	18 0 4+14	開発法	/人国 I + 空		による価格 周辺に位置	·]/m²	は ★ ◆ + \	(+ ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ; ;	h+ ± -7	3 t 7 d	· · · · · · ·	· — ·	. 1-+ \1/ \	հ 1 ± 1 − + հ
(σ) π	場の特性	縁的選	好性を有 住宅地域	する一次 等では土	制造に位置 取得者で、 地の取引自 、250坪	交通利便性体が少なる	生、生活和 く、また耳	便性の 別され	良否に関 る土地の	りらす	ず外部	『からの需 うつきがあ	要はほること	とんから	ど認めら 価格帯の	られない
` é	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	、取引 が見受	の意思決 けられる	定におい 住宅地域	を有する事 ては市場性 であり、賃 定基準地と	を重視する	ると判断さ 未成熟であ	れるた。 るため ^し	め比準価 収益還元	格の規 法の通	見範性 箇用を	±は高い。 E断念した	一方、 :。従っ	近隊	地域は農	農家住宅
(8) 公規信 示準格	代表標準地 標準地番号 8	標準	圭地	時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		の の:	象基準地 規準価格 円/m)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]			補工	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	_			正 そ	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+5.0 +5.0 +35.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価村 ,000 円	_	[105.9] 100	100 [101.0]	100	[100.0	1	27,000		補 正 そ	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+33.0
(10) 対年 <i>2</i> 象標 <i>0</i>	削牛標準価格			00円/㎡	価 変 格 動							大傾向にあ している ^対				手の住
基準的準備部	東 である場合の検討		、 表標準地	毒と同一地 - -	形状 成 況	地域			区域内に位 5需要者の			辺は農地等低い。	いま こうしょう かいりょう かいりょう かいしょう かいしょう かいしょ かいしょ かいしょ しゅう かいしゅ かいしゅ しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう し	₹れた	古い住宅	記地域で
の等前か	公示価格 変動率 年間	-1.9	9 % 半年	円 / ㎡ =間	要 因 % の	要 因	固別	的要因に	こ変動はな	il 1.						

NO	取引事例番号	事 月	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	地状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	篠栗 1 C		屋郡篠栗町				更地	()	不整	形 !	東4.4 m岡	丁道		(1 低専 50,130) 高さ制限10m
b	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		屋郡篠栗町				建付地	()	不整		南東6.1 北4 m 西2 m 三方路	m町道			1 中専 70,200)
С	篠栗1C H		室郡篠栗町				更地	()	長方形	形 i	南西4.5	m町道			1 低専 (40,60)
d	志免10		屋郡志免町				更地	()	袋地等	等。	北西7.5	m町道			「調区」 60,200)
e	- 9	02						())						
NO	取引 ⁻ (円	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 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		定標準個 円/㎡)	i (1	固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(25) 5,195	100 [100.0]	[103.2] 100	100	100 [62.4]		41,669		0.9]		26,05	^"	通・	0.0	26,100
b c	(38	3,483	100 [100.0]	[100.3] 100 [103.5]	100 [100.0]	100 [92.7]		41,638	100 [157	'.4]		26,45		立 竟 (0.0	26,500
d	45	5,071)	[100.0]	100.1	100			45,734	[178 	3.1]		25,67	9 行政		0.0	25,700
e	15)	[100.0]	100	100	100		19,464	100)		24,48	3 70	[100.	0.0 0]	24,500
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記		[]			<u> [</u>] 工地域	要因の	の比較の「	 为訳	100		
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0 f	 封路		+3.0	交通・指	· 0.0	環境	+15.0
		+0.35	画地		¦行政 -		その		0.0	 行政		+35.0		0.0		
b	正常	%/月 +0.04			 交通・接 		環境 			封路 行政		+6.0			環境	+10.0
_	正常	% / 月			」」以 一 一 交通・接		 		0.0	」以 		+35.0		0.0	環境	
-		+0.50					 そ の			 		+3.0			L	+30.0
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0			+6.0			環境	-25.0
		+0.89	 画地		 ¦行政		その			 行政		0.0			Ĺ	
e		% / 月	街路		 交通・接		環境		í				交通・指		環境	
			 画地		└ ¦行政		└ ├その	 (出)	را ا	· 行政		L 	 その他		L	

												條米	(宗)		4	七地-3
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	よい場	場合その理由		既成	市街地で再	再調達	原価の把掘	屋が	困難なた	め					
(2)-2 造成宅地	内等に存し	ノ原 個	話の適用が可	『能な	:場合(の価格										
造成事例番号			-			所在及7	ゾ地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	遣	成工事費 (円/n	n ^²)	標準化	七補正	時点何	修正		を正後(事費の補 の価格 円/㎡)
]	100								0	<u>L</u>				
付帯費用 (円/㎡)	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)				正後の	貴用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 にた価格 (円/n		地域 較	要因の比	也 個別的 比較	的要因	の 耳	事調達原 (「	京価円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	0]		00			
熟成度修正]]	/ 100				積算	価格			F	円 / m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化补	甫正				月率	变動率
	% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路			交通	・接近	•	環境		_	行政			その他	<u> </u>	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由				
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修〕 後の純収益	E	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.	3)	(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		域内の農家住宅が集積は適用できなかった。	責する地域であり、賃貸	貸アパート等は原則建	築不可で賃貸市場	は未	E成熟

(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	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	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		(P	円)	(%)		(円/m²)	(mُ	((円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			F	円 (円/㎡)				

令和 元 年 8 月 5 日提出 篠栗(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研		
篠栗(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士	小林 健一郎	印

75,500 円/m² 鑑定評価額 47,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 57,000 円/㎡ (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 8日 路線価又は倍率 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 2 郷定証価額の決定の理由の更旨

2 §	艦定評価額の決定	の理由の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋	郡篠栗町]大字尾	弾字曲り4	4 2 5 番	1ほか1	筆			地 (㎡		631)	法令.	上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	を との	(80,20 準防	
	1.5 : 1	診療所 S 2		店舗、 が建ち 線商業	事務所、営 5並ぶ県道沿 美地域	営業所等品いの路	北12 m 県道、 三方路			水道、 下水	篠栗	800 m		(その)	他)
(2)	範囲	東 150	m、西	100 m、	南 0	m、北	40 m	標準	■的使用	月店舗	兼共同	司住宅地			
近		大等	間口約	31	m、 奥行		20 m	規			620 n	 i程度、	形状(まぼ長方	 ī形
隣 地 域	地域的特性	して		を中心と	建住宅及した住宅	街 12	m県道		交通 施設	m	条栗駅	南西方80	DO 法令 規制	近商 ¦(80,20	00)
	地域要因の将 来予測				で、大きた であり、 ^は							で推移する	と予測	される。	物販及び飲
. ,	有効使用の判定	店舗兼共		<u>t</u>						対象基準 の個別的 因		三方路			+3.0
(, -	定評価の手法 適用	取引事例		比準価			6,900	円/㎡		_					
0)	旭州	収益還元		収益価額		5-	4,900	円/㎡	_						
		原価法		積算価			/	円/㎡							
(a) -	-10 - 1+ 11	開発法			による価格		/ + z wh E	円/㎡		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , 	r +	5 mT 45 1- +	+ 2 + 4	<u> ۲۱۱۲ ۲</u>	+ 2 + 4 市
(6)巾	場の特性	要者は同 自動車交	一需給圏 通量が多	内に地紅いことが	彖性をもつ (個人事業 の需要が	者のほか 朝待でき	\、一般 る。需	設的なに 悪の中	コードち P心とな	「イドฺ	事業を展開	する法丿	(である。	ある。主な需 。当該地域は 元企業、個人
ì ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	しており た。従っ	規範性が	高い。- 評価額に	−方、収益(はより規範′	価格は、:	土地価格	引に見合	う賃料	ネ水準カ	「形成:	されていな	いことだ	いらやや	の実態を反映 低く試算され 均衡に留意し
(8) 公規(示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準均		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		引的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内省积化	≛ 交通		域 3	5路 交通 環境
価と格し	公示価格]]	100	100	[]			補口			1	亍政 D他
をた		円/	m² ′	100	[]	[]	100					その他			- 10
(9) 指か 定ら	指定基準地番 宇美(県)	号 5		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 と 要は 比	引的 因の 跤	の比準	基準地 準価格 / ㎡)	内準訳(₫ 交通	0.0 0.0 0.0	域 3	計路 -2.0 交通 -2.0 環境 +15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,500 円/	. 1-	08.7]	100 [102.0]	100	[103		7-	4,100	祖		+2.0 0.0 0.0		テ政 0.0 D他 0.0
(10) 対年 象標(基準	カ	通地点(代表	70,000		価 変 格 動 形 状		国	にある	。 多い幹	線道路	沿いの	押しされ、	商業地震	5舗のほ	般的に回復傾か共同住宅の
準価 地格 の等	村 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地		- 円/㎡	成 況 要 因	世 要 因	句 〉 個			要も期間		、地価は上	_昇傾向7	で推移し	ている。
前か	変動率 年間	+/.9	6 半年間	J	% の										

NO	取引 例番	事号	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	也 接面i 犬 状況	道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	篠栗10	C 精	曹屋郡篠栗町				建付 地	()	長方刑	兆12 ml 西5 m	 県道				集工 70,200)
	- (602									準角地					
b	篠栗 1		曹屋郡篠栗町				貸家 建付 地	()	長方刑	岁 北13.5	m県道				1 住居 60,200)
c	篠栗 1		曹屋郡篠栗町				貸家 建付 地	()	長方刑)	≱ 北13.5	m県道				1 住居 60,200)
d	宇美 1		曹屋郡宇美町				更地	()	台形	南西9.6 北東4 n		<u>i</u>			(都)商業 90,400)
e	-	603						())						
NO		 価格 / ㎡)	事情補	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地地	或要 比較	推定標準格(円/㎡		個別的比較	力要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(0 457	100	[103.9] 100	100	100		75, 050	100		75.0		 野路	(0.0	77 500
b		3,157 9,595	-	[103.3]	100.0]	[101.0] _100		75,258	100	_	75,2		泛通・ 接近	(0.0	77,500
			[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		71,892	[97	_	74,1	115 _‡	環境	(0.0	76,300
С	(7	1,463	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		73,821	100		76,1		画地	+3	3.0	78,400
d	() _100	[104.0]	100	100			100				 一页		0.0	
e		2,311	[100.0]	100	100	[101.0] 		84,756	[118 		71,6	545	その他	[103.	0.0 <u>0</u>]	73,800
10	フまは			100		[]] []	E□o\k±÷a			100		
10	ア事情の内容		率 リ標準化 率 	補正の内記	π				-	上地球多	要因の比較の	八八武				
a	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.6	5	+1.0	 行政		その		0.0	 行政	0.0	L その他	 <u></u>	0.0	<u> </u>	
b	正常	% / F	目 街路		¦ ┆交通・接		 環境			街路		 交通・		-3.0	環境	0.0
		+0.6	5		- - - 行政		` そ の			 行政		こって		0.0	<u> </u>	
	正常	% / F	目 街路		 交通・接		- 環境 			街路		 交通・			環境	0.0
		+0.6	5		- - - 行政		` そ の			 行政		こって		0.0	<u> </u>	
d	正常	% / F	目 街路		 交通・接		 環境			街路		_ _ 交通 ·			環境	+15.0
		+0.5	0		- - - 行政		 そ の			 行政		こって		0.0	Ĺ	
e		% / F	目 街路		 交通・接		 環境			街路		- - - 交通 ·			環境	
			画地		¦行政		` て の		 1			し ¦その他				

(2)積算価格算定[为訳												
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既月	成市街地で再	事調達	原価の把握	星が [困難なため				
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原化	西法の適用が同	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	証	時点修正	素地 の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	E 時点f	修正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	100								<u>100</u> []	<u>[</u>]		
付帯費用	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)			付帯 正後	費用の補修 の価格	有除	効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因(較	の比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)	(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
							(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			円 / m²			
内訳													
素 事情の 月 ^五 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較										-の他			

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	17,069,346	3,451,700	13,617,646	12,086,200	1,531,446	(0.9507) 1,455,946	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	34,665,381	円 (54	4,900 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	(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 原	開発法を適用する場合の	の理由										
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積							
(円)	(円	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)							
開発法による価格		円 (円/㎡)										

(3)-2 想定建	物の状	大況									條果(県) ————	<u> </u>	
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m²)
店舗兼共同住	宅				200.00	S	6 F	=				1,220.	00
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	
近商		90	06	200 %	200.06		621 m²	1 m² 31.0 m × 2		前面道路		: 県道	12.0 m
準防		80	90	200 %	200 %		631 m	31.	0 III × 2	.0.0 111	特定道路	までの距離:	m
想定建物の)概要	1階:店舗、 ㎡ / 戸)全		指:住居 征	Š 3 戸(2 L □	I	有効率 の理由	9	00.2 %	当該用	金の建物とし	して標準的	
(3)-3 総収益	算出内	引訳											
	用道	床	面積	有効	有効面積		たり月額	月	額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保証金領	等 (円)
階層			(m²)	× (%)	(m²)	支払賃料 (円)	ł		(円) は	·····································	 数) b権利金等	·····································
			()	(11)	()	(13)					5.	*	275,000
~ 1	店舗		200.00	75.0	150.00		1,700		255,	000			
	企		200.00	95.0	190.00		1 200		220	000	2.	0	456,000
2 ~ 6	住居		200.00	95.0	190.00		1,200		228,	000	1.	0	228,000
			20.00										
~													
~													
~													
			4 000 00	00.0	4 400 00				4 205	000		3,	555,000
計			1,220.00	90.2	1,100.00				1,395,	000		1,	140,000
年額支払賃								000 F	9 × 12			16,740	,000円
a共益費(管		- 66 J. 15 Jbs				円/n				12ケ月	=		0 円
		の算出根拠 車場使用料等)			共益費を別途	§収受する 5,000 円/台			:め計上し 5 台 × 12 [,]			= 900	0,000 円
		半场使用杯 <i>等)</i> 根拠、金額)			敷金により十	,	-					_ 900	円 0
空室等によ	-					740,000 P		71207	5.0				013
(+ a)×空			空室率 B	(%))		900,000 円			5.0	% =		882	2,000 円
以上計	+ a+											16,758	3,000 円
		益(空室損失考慮			-	,000 円 ×		.0 %			00 % =	33	3,773 円
権利金等の	運用記		空量損失考	慮後)		年数(,000 円 ×		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	277	7,573 円
その他の収え	へに係る	 保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)	,	円×		%			% =		0 円
総収益	+	+ +				17,069	9,346 円		(27,051	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≌	たりの	月額支払賃料	の算出根据	U	()内は支	払賃料							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情正	補正時	点修 標準化 補正	建物村 差修正	各地域	或要 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 篠栗(賃	1 1		400			400			400			対象基準階の	
C		1,062	100	1	0.0] <u>100</u> 0 [100.0]	100 [95.0	_ <u> 100</u>] [100		100 [100.0]	-	1,118	月額実質賃料	4
- h // - / -	101	(1,060) [1001		[100.0]	100.0	, [.50	1		•		1,22] 月額支払賃料	28 円/㎡ 料
b 篠栗 (賃 C	104	1,145 (1,120	100 [100.0		0.0] 100 [100.0]	100			100]	1,205		ng 100円/㎡)
c 篠栗(賃 C		1,029	100		0.0] <u>100</u> 0 [100.0]	100 [95.0			100 [100.0]	- 1	1,274	基準階 3	F B
-	103	(987) [100.0	, 1 10	[100.0]	[33.0	1 [05.	. 0]	[100.0]	1			

					. ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拼	ŭ.		
修繕費		890,000 P	9	178,000,000 ×	0.5 %	%	
維持管理費		882,000 F	9	17,640,000 ×	5.0 %	%	
	土地	77,700 ₾	9	查定額			
公租公課	建物	1,246,000 円	9	178,000,000 × 50	.0 % :	× 14.00	/ 1000
損害保険料		178,000 F	9	178,000,000 ×	0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		178,000 F	9	178,000,000 ×	0.10 9	%	
その他費用		0 P	9				
総費用							
~		3,451,700 円	9	(5,470 円/m	i) (経費率	20.2 %
3)-6 基本利率等							
r :基本利率		4.6 %	,	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 £
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 £
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		1.0 年	:	: 未収入期間を考慮した修正率			0.9507
(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		178,000,000 円		,	?	設計監	
— 7.1.5E.14.145.00 —					0.00 m̈́> =部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0679			30 % +	0.0915	
建物等に帰属する純収益 ×	(12,086,200 円 19,154 円/㎡	(
(3)-8 土地に帰属する純収益	,	·					
総収益						17,069,346	5 円
総費用						3,451,700) 円
純収益 -			+			13,617,646	5 円
建物等に帰属する純収益			+			12,086,200) 円
土地に帰属する純収益 -			\dagger			1,531,446	8 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		\dagger			1,455,946	
×				(2,307	7 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %					
		34,665,381 円		(54,900) 円/㎡

令和 元 年 8 月 5 日提出 篠栗(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社	
篠栗(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二	ED

鑑定評価額61,900,000 円1 ㎡当たりの価格74,500 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/㎡
	A11 = # 0.0		(C) /T-10 @ 15*F	T-245/TE-16			`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	官評価							

2	鑑定評価額の決定	Eの耳田の安	Ħ										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡	篠栗町大字る	乙犬字平石 9	982番4	1			地和 (㎡)	-	831)	法令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用況	用の現 周沢	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	ー 要な交通施 丘の状況	設との	(60,200)	
	1:1.2	事務所兼工場 S 1		車販売店、店 等が建ち並ぶ 地域	W. C. 144 10	南12 m 県道		水道、下水	門松6	30 m		(その他)	
(2)	範囲	東 70 m、	西 120 m	、南 501	m、北	0 m 標	準的使用	1 低層	店舗地			I	
近	標準的画地の形容		口約 2	7 m、 奥行	京 約	32 m、	規模	- 1	850 m²	程度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性		篠栗街道」		篠栗	m県道(福岡 線)		門松馬	界 東方	5630 m		準工 (60,200)	
-	地域要因の将	事項		7 4° 4 + 0 +	路 井戸 オーナー	5+ F+ I	施設		±0 == ±	ct 소문 나ь //v	規制		
	来予測	郊外望店舗/ 栗線沿い地										まれる。県道 いる。	庙凹條
	有効使用の判定	低層店舗地						対象基準 の個別的 因	集地 なり	:61			
` '	に 注定評価の手法 ・適用	取引事例比較				5,000 円/		_					
0,	旭州	収益還元法	収益価		54	4,700 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
(6)市	5場の特性	、ホテル、= 年のホテル <i> </i>	は、篠栗町、 コンビニ、自 A Z 以降は大	動車販売店領 型店の進出	線道路沿い 等が立地で はない。	する。当地域 祭栗町の大型	 ぱ。片側 ぱは交通』 型店舗適 ^り	量が非常 地は県道	に多く 福岡篠	、古くか (栗線にほ	ら店舗が	1に、ドラッグ 立地が進んだ。 されるため、い 引い出しにくい	H24 ったん
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	築費、契約第	₹件、空室率 貧チェーン店	、利回りの! 舗の建て貸り	見通しは打 しなど想え	投資家ごとに E用途が幅広	様々な く、路	判断があ 線商業地	る。ま!域の収	た、中層 は益価格は	店舗付き 一意的に	5舗を想定した きマンションや こは言えないと った。	コイン
(8) 公規 示準	代表標準地 西標準地番号 各	. 標準地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		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	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / m²	100		[]	100			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 5 -	時点 修正 1	標準化補正	地域要 因の比 較	便 個別的 ・ 要因の 比較	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 -3.0 +10.0
基の 準検	前年指定基準		[108.7]	100 [102.0]	100 [106.7]	[100.0]	7	74,400	補正	画地 行政	+2.0 0.0	因 行政 その他	0.0
地討	- 1 対象基準地			[102.0]			디 플라스U '-	4 ∪⊥44-		その他の対象を	0.0	W #= 1 / #=·!!	マン へ
(10) 対年 象標(ら 継続 新規 前年標準価格		8,900 円/㎡ 集地等と同一t		要医	異動は	減。総人	心はこ	こ5年7	で3100	0人前征	が、転入<転出 後でほぼ横ばい	0
基準標準価額 準価額 地格	検 である場合の検討		-	形状成況要	世 域 要 医	」 、商圏				主宅団地が 旧している		~ 2 年で新規供	給され
の等前か	公示価格 変動率 年間	+8.1 %	円/㎡ 半年間		要 医		し。						

(1)	込昇伽 比準価格											MV	果(県) 5 ———	- 2
NO	取引導	F	・・・ 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道	路の言	主要交通施 殳の状況	法令上の規 制等
a	篠栗10		屋郡篠栗町				建付地	()	長方形	北12 m県 西5 m 準角地			準工 (70,200)
b	(徐栗10	502 糟	屋郡篠栗町				貸家 建付 地	()	長方形	また13.5 r	m県道		1 住居 (60,200)
С	- 6 篠栗10	506 糟	屋郡篠栗町				貸家 建付 地	()	長方形	また13.5 r	m県道		1住居 (60,200)
d	- 6	508 糟	屋郡篠栗町				更地	()	長方形	東4 m町	ii ii		1 住居 (60,160)
e	- 6	601						()					
NO	取引 (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円/㎡)	地域因のに		推定標準個格(円/㎡)		削的要因の 対	査定価格 (円/㎡)
a b) 3,157	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		75,258		.0]	75,25	街路 交通 接近	0.0	75,300
c	,	9,595) 1,463)	100 [100.0]	[103.3] 100 [103.3]	[100.0] 	[100.0] 100		71,892		.0]	73,3		0.0	
d	()	[100.0] 100 100	100 [103.5]	[100.0] 100	[100.0] 100 100		73,821	[98 		75,32	28 行政	0.0	75,300
e		2,811	[100.0] 100 100 100	100	[/] 	[100.0] 		75,359	[91 		82,09	90 その他 	也 0.0 [100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内記	Я		•			工地域要	因の比較の	内訳		
a	正常	%/月 +0.65			交通・接 		環境 				i	交通・接近 その他	ī 0.0 環 0.0	^{環境} 0.0
b	正常	%/月 +0.65		0.0	 交通・接 	近 0.0	- 環境 - - - - その		0.0	 封路 亍政	0.0		5 -2.0 環	環境 0.0
c	正常	% / 月	╽街路	0.0	 交通・接 	近 0.0	- └環境 -		0.0	」以 	0.0	交通・接近	0.0	環境 0.(·
d	正常	+0.65 %/月	画地		¦行政 ¦ 交通・接		¦その 環境		0.0	5政 封路	1	その他 交通・接近	0.0	環境 -5.0
e		+0.50 %/月	凹地		└ ├行政 ├ ├ └ 交通・接	0.0	 - その 環境	· 他	0.0	 亍政 封路	0.0	その他 交通・接近	0.0	·
פ		70 / 月	田路 画地		¦交通・接 └ ¦行政 '	 : 斤	⁻ その 			^{到路} 亍政		交通・接近 その他	L	く・兄
ー オ	 七準価格:	決定の	· 理由									〔比準価格	:	75,000 円 / ㎡

															(/		
(2)	積算価格算	拿定内	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 造原	戊宅地	内等に存	し原作	両法の適用が	可能なり	場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		つ価を	D補修正後 各 (円/㎡)	逪	成工事費 (円/n	n ^²)	標準化	補正	時点値	多正		5成工事費の補 8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		E後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 さした価格		地域要 較	因の比	個別的 比較	勺要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	100 []	L10]		
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算·	価格			F] / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化補	正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較 ——		街路	3	3	泛通	・接近 		環境		ŕ	 			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	7,561,620	1,426,200	6,135,420	4,081,770	2,053,650	(0.9742) 2,000,666	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	45,469,682	円 (54	4,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	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	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円/㎡	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の状	*************************************											除未(示)	0 2		1만-4
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)
店舍	甫						400.	00	L S	1 F	:					400.00	
2	公法上の規	見制等															
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
*# =				CO 0/		200.0/		200 0/		004 m²	20	Г	20.0	前面道路:	県道	12	2.0 m
準]	L			60 %		200 %		200 %		831 m	20	.5 m ×	32.0 111	特定道路ま	での距離	推:	m
九	思定建物の	の概要	路線型商	新業地 均	或で、独	は立店舗を	を想定	した。		有効率 の理由	10	00.0 %	想定建	物の有効率と	こしては村	票準的でる	ある
(3)	-3 総収益		 D訳														
· /		用道		床面	積	有効	有效	动面積		たり月額	F.	割額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	階層				(m²)	率 (%)		(m²)	支払賃* (円)	4			(円)	 b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		- ^*												6.0)	3,960	
1	l ~	店舗			400.00	100.0		400.00		1,650		660	,000				
	~												<u></u>				
	~																
	~																
	~															3,960	000
	計				400.00	100.0		400.00				660	,000			3,300	
左	F額支払賃	 								660,	000 F	円 × 12	 !ケ月 =	:		7,920,00	00 円
а	共益費(管	含理費)							円/i	n° ×		m² >	く12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	含理費)	の算出根拠	U			共益	費を別途	授受する	慣行はな	よいた	きめ、計.	上しない	1			
7	その他の単	又入(駐	車場使用料	斗等)					円/i	台 ×		台 x12	ケ月+		=		0 円
賃	資倒れ損労	夫(算出	根拠、金額	頁)			敷金Ⅰ			れており	計上						0 円
	室等によ		₹相当額 √(%)+(• 空	室率B((%))		7,9	920,000 F			5.0					_
•			. , , -	^ _	主 平口(. 70))	+		ŀ	円 ×			% =			396,00	
	火上計 2.紅 <i>仝等の</i>	大選用 + a+	 法(空室損 <i>绅</i>	上去库尔	& \			3 060	000 円 ×	05	.0 %		1 (00 % =		7,524,00	
			3(空至損) なひ償却			盧後)					.U ‰ 年)	· × 運用利		%) %)		31,02	-V 13
									円×	:	%	×		=			0円
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×		%	× ,		% =	TT / 2		0 円
	後収益 		+ +	佳业へ	谷山中サ	П	()	\ 	•	1,620 円		(9,099	□/m)		
(3) NO	-4 1 m = 事例番)月額支払 事例の		算出根拟 事情补		点修) 内は支持 標準化	ム資料 建物:	烙 +₩+	或要	基準隊	· 本	 定実質賃料	其淮+	也基準階の	の信料
110	丁 //1 庄	17	実質賃料 (円/	ł	正	正"		補正	差修正	因の比	北較	格差修工		た 大 負負行 円/㎡)	坐十八	5 <u>4</u> +140	
а	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	重) 1	2,	042	100	[100		100	100	100		100	_	1,856	対象基準	基階の 経質賃料	
	-	605	(2,	035)	[100.0] 100	,	[100.0]	[100.0	[100	.0]	[110.0	1	-	₽₩≠	1,658 F	円/㎡
b	篠栗(賃 C -	1 606		367 305)	100 [100.0	<u>[100</u>		100 [100.0]	100 [100.0	100		100 [100.0]	1,519	月額支	赵賃料 1,650 F	円/㎡)
С			1,	300)	100	_ [_100	100	100		100	_		基準階	1 F	В
	-		()	[] 100	ر ا	[]	[] []	L	1				

	-	그 호즈 +다 1// 호즈	¢⊄r 111 4⊏ 4km	
項 目)	€額相当額 	算出根拠	
修繕費		294,500 円	58,900,000 × 0.5 %	
維持管理費		237,600 円	7,920,000 × 3.0 %	
公租公課	土地	364,000 円	查定額	
公門公師	建物	412,300 円	58,900,000 × 50.0 % × 14.00 /	1000
損害保険料		58,900 円	58,900,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		58,900 円	58,900,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
		1,426,200 円	(1,716 円/㎡) (経費率 18	.9 %
(3)-6 基本利率等				
r :基本利率		4.8 %	g:賃料の変動率	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	30 %	n b:仕上の経済的耐用年数	25 年
c :設備割合(設備価格÷建物等	等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9	742
(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		58,900,000 円	設計監理米	
213.3.4 (37.33.23.4)			143,000 円 / ㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 3.	
元利逓増償還率		0.0693	躯体部分 仕上部分 説 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 ×	设備部分 30 9
建物等に帰属する純収益		4,081,770 円		
×	(4,912 円/m²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			7,561,620	円
総費用			1,426,200	円
純収益 -			6,135,420 F	——— 円
建物等に帰属する純収益			4,081,770	円
土地に帰属する純収益 -			2,053,650	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		2,000,666 F	円
×			(2,408 [円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %		
		45,469,682 円	(54,700 p	⊞ / m²