令和 元 年 8 月 5 日提出 粕屋(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社	
粕屋(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生	ED

鑑定評価額16,200,000 円1 ㎡当たりの価格78,500 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	月 8日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	A11 - # 0 - 0 - 0 - 0	(C) (T+0 O 15*5	工世/正#4		路線	路線価又は倍率	1.3 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 郷定証価額の決定の理由の更旨

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	Ì								
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		屋町長者原 1 - 1 - 1		16番1	0			地積 (m²) (206	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	主要な交 接近の∜	€通施設との 対況	1 住居 (60,200)
	1:1.2	住宅 W 2		宅、共同信		西4 m 町道		水道、 下水	長者原300	m	(その他)
											(60,160)
(2)	範囲	東 10 m、	雪 100 m、	南 30	m、北	30 m 村	票準的使	用【低層	住宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模	2	200 ㎡程度、	形状	ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記 特にない	١		街 4 m	町道	交通	長者原	駅 南東方	7300 m 法令	1 住居 (60,160)
		事項			路		施設	ł		規制	
	地域要因の将 来予測										認められず、今後当 るものと予測する。
(3) 最	最有効使用の判定	低層住宅地					(4)	の個別的	^{≛地} ない り要		
(, ,	監定評価の手法	取引事例比較沒	去 比準価格	<u>\$</u>	8	0,200 円/	′ m²	因			
σ.)適用	収益還元法	収益価格		5	8,800 円/	′ m²				
		原価法	積算価格	\$		/ 円/	′ m²				
		開発法		よる価格		/ 円/					
(6)市	5場の特性	び糟屋郡内にi	虁する中堅	給与所得	者層である	る。最寄駅か	や商業施	設は徒歩	圏内にあり	、生活利便性	中心は、福岡都心部及 生は高く、住宅需要は 勿件で3,000万円
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益価格は、:	L地の収益性 対的規範性は	を反映し 劣ると判	た価格でる 断する。し	あるが、近阝 以上から、b	^{粦地域に} 比準価格	おいては を重視し	地価に見合	う賃料水準力	実証的な価格である。 が形成されていないこ するとともに、周辺の
(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		の規		内 準 交	路 通 境	地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]				地	因行政
格し をた		円/m²	100	[]		-			正 行 その	政	その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の比	/ m \	標 街内 準 交訳 化 環	路 通 境	地 街路 域 交通 要 環境
基の	1 刚生指定县港	地の価格	[]	100	100	[]				地	因 行政 その他
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	100			正 行 その	·政 他	その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	73,	700 円 / m [*]	価 変 格 動	一般的 要 团						
基準準備	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準) 標準地	也寺(问一地兒	形状成況				に恵まれた りている。		であり、宅地に	需要は堅調で、地価は
地格 の等 前か	公示価格	+6.5 % 半	- 円 / ㎡ 年間 (要 因 % の	(個別的)要 因		対要因に変	を動はない	١,		
			• • •		1						

粕屋(県) - 1 宅地-2

)比準価格																
NO	取引事例番号	3	所在及び地 」等	也番並びに	「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	主: 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	粕屋 1 C		屋郡粕屋町				更地	(。 形	ぼ整	北西3.5	m町道				2 低専 50,80)
b	- 9 粕屋31	51 K 糟	屋郡粕屋町	•			更地	(ほ) 形	<u></u> ぼ整	北5 ㎜	道				2 中専 60,200)
	- 9	08															
С	粕屋 1 C 	63	屋郡粕屋町	•			建付 地	(袋)	地等	南5 m町	道			(1 住居 60,200) B度地区2種15m
d			屋郡粕屋町				建付 地	(不)	整形	北4.5 m	町道				I 低専 40,60)
	- 8	06															
е	_							()							
NO	取引	価格 / ㎡)	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		推定標準((円/㎡)		固別的 比較	ற要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(81	, 847	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		82,338	10 [9	0 <u> </u>		82,7	街迎 52 交道		C	0.0	82,80
b	()	100	[103.0]	100	100		02,000	_10			02,7	接边		C	0.0	02,000
_	72	2,442	[100.0]	100	[/]	-		74,615		6.4]		77,4			C	0.0	77,400
С	46	6,830	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [76.0]		62,173	<u>10</u>	0.1]		77,6				0.0	77,60
d	(61	,727	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		72,358	10	0 0.2]		80,2	行政	以 D他		0.0	80,20
e	(, , , , ,	100		100	100		72,330	_10			00,2	20 20	716	[100.	-	00,20
		/ D ===		100		[]] []		1 o l l + + o			100		
NO	ア事情の内容			補正の内記	7					土地	以安 区	の比較の	内武				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持		環境		0.0	街路		-3.0	交通・持	接近	-9.0	環境	+15.0
		+0.10	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	<u></u>	
b	正常	% / 月	街路		 交通・持		環境			街路			交通・招			環境	+5.0
		+0.30	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・指			環境	-10.0
		+0.30			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			文通・指		環境		0.0	街路			交通・指			環境	7 /
		+0.50			 行政		\ \ そ の			行政		i	へ。 その他			L	-7.(
e		% / 月		-10.0	交通・指		- - - 環境		0.0	街路		-3.0	交通・指		0.0	環境	
-		, ,	12,550		,		 そ の			行政		 	へ <u>を</u> その他			L	
			פיים ו		X411		07	ت ا		IJIX		 	C 97 IB				

(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	R	死成	市街地で	あり、	再	調達原佩	iiのj	把握がて	できない	いため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原信	画法の適用が ^で	可能な場	合	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地種	番								
ilav	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価村	の補修正後 各 (円/㎡)	2	造成	江事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点	修正	í (き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100								<u>10</u>	<u>)</u>	<u>1</u>] 00		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格]宅地化率 ,た価格	ヹで	地域 較	要因の	比 個別	的要因	lの 🏻	F調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		PJK C	(円/m	า๋)	+*		10+2			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	[00]	1	00		
Ź	熟成度修正		[]	/ 100				積算	章価	格				円/m²			
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				F	国率级	变動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費							% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	}	交	通	・接近		環	環境	•		行政			その他	<u>b</u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,383,415	439,680	1,943,735	1,434,120	509,615	(0.9753) 497,028	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	12,122,634	円 (58	8,800 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	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/㎡)				

														粕屋(県) ————	- 1	宅地-4
(3)	-2 想定建	建物の 状	代況													
		用	途		建築ī	面積	(m	î)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	目住宅						80.00		L S	2	F				160	.00
2	公法上の規	制等														
用道	途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等	
1任	注居			60 %		200 %	16	60 %		206 m²	13	.5 m× ′	15.0 m	前面道路: 特定道路ま	: 町道 までの距離 :	4.0 m m
九	思定建物σ)概要	平均専有	面積(4 0 m²ഗ	2 D K 8	・想定。			有効率 の理由	1	00.0 %	外階段(かため。		
(3)	-3 総収益	算出内	引訳													
	階層	用道	ÀL.	床面		有効 率	有効面		支払賃料	たり月額 ^料	F	月額支払賃		保証金等(月		
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月	数) b権利金	
1	I ~ 1	住宅			80.00	100.0	8	0.00		1,190		95	, 200	3.0	0	285,600
2	2 ~ 2	住宅			80.00	100.0	8	0.00		1,220		97	,600	3.0	0	292,800
	~															
	~															
	~															
	計				160.00	100.0	16	0.00				192	, 800			578,400
-	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	■ ■ ■								192	800	円 × 12	 ケ日 =		2 31	3,600 円
	共益費(管								円/	m² ×	.000		<u>- / .</u> : 12ケ月		2,01	0円
			の算出根拠	<u>l</u>												
7	その他の切	双人(駐	車場使用料	等)				5	,000 円/	台 ×		3 台 x12	ケ月+		= 18	0,000円
貨	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	į)			敷金等に	より	十分担仍	くされてい	131	こめ				0 円
	Z室等によ + a)×空		₹相当額 (%)+(x 空	室率B((%))	+	2,3	313,600 	円 × 円 ×		5.0	% % =		11	5,680 円
Ļ	人上計	+ a+													2,37	7,920 円
货	未証金等の	運用益	姓(空室損失	考慮很	隻)			578,	400円 >	95	.0 %	×	1.0	0 % =		5,495 円
柏	権利金等の	運用益	登及び償却額	額(空室	屋損失考.	慮後)	,	償却年	F数(円 ≻		年) 	運用利	回り(%) =		0 円
		∖に係る	保証金等の	運用益	空室損失	考慮後)			円 >		%	×		% =		0 円
	総収益		+ +						2,38	3,415 円		(11,570	円/㎡)	
L 1			月額支払1						公賃料						T	
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情	爾 時; 正 	点修 標 補正	準化	建物 差修正	格 地図の	域要 比較	基準階格差修正	音 金) E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	粕屋1C) -	E(賃 651		125 125)	100 [100.0	[100]		0.0]	100 [95.0			100 [100.0	1	1,208	対象基準階の 月額実質賃 1,2) 料 23 円/㎡
b	粕屋1C) -	E(賃 652	1,1		100 [100.0	[100]		0.0]	100 [96.0			100 [100.0	1	1,257	月額支払賃 (1,2	料 20 円/㎡
С	-		()	<u>100</u>			00]	<u>100</u>		0]	<u>100</u>	_		基準階 2	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	額相当額	算出	出根 拠		
修繕費		88,800 円	22,200,000 ×	0.4 %		
維持管理費		124,680 円	2,493,600 ×	5.0 %		
	土地	26,400 円	査定額			
公租公課	建物	155,400 円	22,200,000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %		
その他費用		0 円				
総費用						
~		439,680 円	(2,134	円/㎡) (編	圣費率	18.4 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	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)	40 %	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)	20 %	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		C	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目		定額	算出			
建物等の初期投資額		22,200,000 円	_ ,		設計監理	
			135,000 円 / ㎡× 躯体部分	160.00 ㎡×	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0646	0.0514 × 40 % + 0.0648		0.0908 >	
建物等に帰属する純収益 ×	,	1,434,120 円				
3)-8 土地に帰属する純収益	(6,962 円/㎡)				
総収益					2,383,415	四
総費用					439,680	
·····································					1,943,735	
建物等に帰属する純収益					1,434,120	
土地に帰属する純収益 -	記する 徳間 芸				509,615	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	男9つ紀収益		(円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %				
		12,122,634 円	(58,800	円/m²

变動率

年間

+6.2 % 半年間

% ത

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和元年 8月 2 日提出 粕屋(県) - 2 宅地-1

1 甘木的車項						
鑑定評価額		21,300,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		68,600 円/m²
粕屋(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島	号 智典 ————————————————————————————————————	ED .
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュ	ート福岡	

1 基本的事項 [平成31年1月] (6) 円 / m² 令和元年 7月 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 8 ⊟ (1)価格時点 1日 路線価又は倍率 1.3 倍 線 (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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 2 (1) 所在及び地番並びに 糟屋郡粕屋町仲原2丁目2038番5 地積 311 法令上の規制等

基 「住居表示」等 仲原2-13-16」 (m²) 準 主要な交通施設との接近の状況 敷地の利用の現 2 低専 形状 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 地 況 況 処理施 (50,80)設状況 (その他) 住宅 中規模一般住宅等が建ち 南東5.1 m 水道、 原町440 m 並ぶ既成住宅地域 W 2 町道 下水 1:2 標準的使用|戸建住宅地 (2)範囲 東 70 m、西 100 m, 南 100 m、北 60 m 沂 標準的画地の形状等 間口 14 m. 奥行 約 23 m. 規模 320 ㎡程度 形状 ほぼ長方形 隣 地域的特性 特記・特になし 街 5.1m町道 交通 原町駅 南方440 m 法令 2 低専 地 (50,80)域 路 施設 規制 地域要因の将 近隣地域は、JR原町駅徒歩圏の既存の住宅地域である。画地規模にバラツキがみられるが、一般住宅を中心と した利用に影響を及ぼす要因は見られず、現状にて推移していくものと思われる。 来予測 (4)対象基準地 ない (3)最有効使用の判定 戸建住宅地 の個別的要 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 68,600 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 円/㎡ 原価法 積算価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/㎡ 近隣地域は戸建住宅を中心とする既成の住宅地域である。主たる同一需給圏は環境条件の類似する粕屋町内の住宅地域 (6)市場の特性 福岡都心部及び粕屋町に勤務するサラリーマン層が主な需要者となる。地価動向は低金利や住宅需要の高まり 1傾向が続いており、ミニ分譲等による住宅開発が活発に行われている。中心となる価格帯は、土地で1500 から上昇傾向が続いており、 万円~2500万円程度、建物含みで3000万円~4000万円程度になると思料される。 (7)試算価格の調整・ 対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅(自用)としての需要が想定される地域である。既存の住宅地域であり、 貸市場については未成熟であるため、 収益還元法の適用を断念した。取引事例比較法のみの適用であるが、 検証及び鑑定評価 より得られた比準価格は、現実の市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっ 額の決定の理由

		ては、比準価格	るを標準に ら	単価と総額の	との関連性	も勘案し、	鑑定評価額を	上記	の通り決定した。	
(8) 公規価 示準格	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		対象基準地 の規準価格 (円/m)	内訳	標 街路 準 交通 化 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 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 準 交通 化 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 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	- 1 対象基準地の 継続 新規 前年標準価格		600 円/㎡	価 変 格 動	一般的要因					が期待される。福岡都市圏 宅需要は堅調である。

- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 地 域 既存の住宅地域であるが駅徒歩圏の利便性から、住宅需要は堅調に推 形 基準検 状 移している。 要 因 ⁄ 代表標準地 準価討 成 況 標準地番号 地格 要 個別的 特段の変動要因は見られない。 公示価格 円 / m² の等 因 要 因 前か

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)	画の形	地 接頭状 状況	可道路の 兄	D 主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	粕屋 1 C	糟原	屋郡粕屋町				建付地	(等 南4.5	m町道	İ			1 低専 50,80)
b	- 66 粕屋31	_	屋郡粕屋町				建付地			ほぼ		i m町道	<u> </u>			■工 60,200)
	- 90	07					16	() 方形	二方距					00,200)
С		-	室郡粕屋町				更地	(長方)	形 南西3	m町道	İ			1 低専 50,80)
d	- 80		屋郡粕屋町				建付地	(不整 	形 北4.5	i m町道	İ			1 低専 40,60)
	- 80	06														
е	-							()						
NO	取引信(円)	插格 / m²)	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	域要 比較	推定標準格(円/۱		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	(65	,900	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [88.2]		76,584			68	,075	街路	(0.0	68,100
b	()	100.03	[105.5]	100.0	100		70,004				,070	交通・ 接近	(0.0	00,100
_	51	,509	100.0]	100	[100.0] 100	[96.9]		56,080	100		68	,224	環境		0.0	68,200
С	75	,661	[100.0]	[105.5] 100	[/]			79,822	[115		69	,350	画地		0.0	69,400
d	(61	.727	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		72.358	100 [105		68	,847	行政その他		0.0 - 0.0	68,800
e)	100	100	100	100		72,000	100)		,041	C 07 18	[100 .	_	00,000
VO	ア事情の内容	 イ月率 変動率		補正の内記		<u> </u>			[] 工地域	要因の比較	の内部	}	100		
a	正常	% / 月	街路	-2 0	交通・接	新 n n	環境		0.0	街路	-3 (, , · 交通	通・接近	0.0	環境	+16.0
		+0.50	 画地		¦行政		¦その			 行政		-		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-	・接近		環境	-15.0
		+0.50	 画地		¦行政		- - その			 行政		 - σ		0.0	L	
С	正常	% / 月			文通・接		; 環境		0.0	 街路		-	通・接近		環境	+20.0
		+0.50	 画地				¦その			 行政) Z 0		0.0	<u></u>	
d	正常	% / 月	街路		¦ ¦交通・接		- 環境 			街路		-			環境	+3.0
		+0.50	画地		- - - 行政		- そ の		-	 行政) Z 0		0.0	Ĺ	
e	(% / 月	街路		├ ├交通・接		- 環境			街路		-	通・接近		環境	
			 画地		¦行政		¦ その	 他		 行政		└ ├ そ 0)他		Ĺ	

														18/	(>1<)	_		0.00
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	即	成市	市街地のた	こめ									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	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7	び地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	補修正後 円 / ㎡)	進	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	多正	道	延後(事費の補 の価格 円/㎡)
			100 []	100							10 [0]	<u>[</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			用の補修 価格	有	i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因	の 再	調達原	原価
	(円/	m²)				11121	夏 ()	門/㎡)	Pa	で (円/n	n³)	¥X		LL#X			(円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	各	交	通・	接近		環境			行政			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 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	近隣地域は戸建住宅	を主とする住宅地域で	であり、賃貸市場が未成	対熟であるため、収益	還元法の適用を断念し	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	開列	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	建築工事費	延床面積				
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発法	まによる価格			円 (円/㎡)							

令和 元 年 8 月 2 日提出 粕屋(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 鑑定ソリュート福岡	
粕屋(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典	印

鑑定評価額11,000,000 円1 ㎡当たりの価格44,000 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	8日	(<u>6</u>)	[平成31年1月]	円/㎡
ŀ	/ 2) 中北河本口	\$10 - F		/ F) /# +b	丁 () (王 		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
L	(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	の鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	監定評価額の決定	が年田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 糟	屋郡粕屋	町大字上	:大隈字古野	野2401	番1ほか	1筆			地積 (㎡)	(250	法令上の規制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別況	四の土地の	利用の状	接面道	道路の状	· 5	供給 処理施 没状況		な交通施設 の状況	ひとの	1住居 (60,200)
	1:1.5	住宅 W 2			美一般住宅等 幹線背後のB		南東4.5 町道、 北東側道			K道、 F水	門松1.	2 km		(その他) 高度地区2種15m (60,180)
(2)		東 10	0 m、西	100 m、	南 80	m、北	90 m	標準的	↑使用	戸建	住宅地			(00, 100)
近	 標準的画地の形料		間口				19 m、	規模		· ~	 270 m³科	度、	形状(まぼ長方形
隣	地域的特性	特記	寺になし。			街 4.	5 m町道	[交通	門松駅	7 北西	方1.2 km	法令	1 住居
现		事項				路		1	施設	 			規制	高度地区2種15m
	地域要因の将 来予測													段の変動は見られな 思料される。
` '	:有効使用の判定	戸建住:							(4)対 の 医)個別的	地 角	地		0.0
` ′	定評価の手法		列比較法	1		4		円 / ㎡	-	4				
()	適用	収益還	元法	収益価			-	円/㎡	-					
		原価法		積算価				円/㎡	-					
> -	. I = 4+14	開発法	技 円 / 開発法による価格 / 円 / ㎡ │									. w. = =		
(6)巾	場の特性	市都心部 町の人[部に通勤 コ及び世	するサラ! 帯数は増加	ノーマン等: µ傾向にあ	が考えられ り、住宅	れる。地位 需要の底	価動向に 堅さが∂	は低金 みられ	利や住る。既	宅需要 存の住	の向上から 宅地域であ	回復側 5リ規模	は、
ìó検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ては未足法により	成熟であ り得られ	り、本件i た比準価t	平価にあた	っては収え の市場性	益還元法(を反映し)	の適用を た説得力	を断念 りの高	した。 い価格	取引事である。	列比較法の したがっ)みの過 って、銀	ため、賃貸市場につい 適用であるが、当該手 監定評価額の決定にあ
(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3 因の比 較		の 0	対象基 の規準 (円/	価格	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	1			補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	<u>-</u>			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の 0	対象基 の比準 (円/	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		₹ / 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(り 削牛標準価格)() 円/㎡ ※トロー#	価 変 よい格 動									ー きされる。福岡都市圏 要は堅調である。
基準標準価調	・ 2 基準地が共		、衣候凖地	寺と向一地 -	形状況要	地域	域 既れる にな	字の住宅 寺段の変	記地域で 動は見	であるが 見られる	が、住宅 ず、現状	需要は堅調 にて推移し	制に推移 っていく	多している。地域要因 くものと思われる。
地俗 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+4.0	% 半年	円/㎡ 間	要 因 % の	(個別的)要 因		役の変動	要因!	は見られ	いない。			

粕屋(県) - 3 宅地-2

NO	取引事				「住居表示	取引時	類型	地積		Ē	画地	接面道		主要交通	施	法令上の規
	例番号	J {	等			点	型		(m²)	の用	沙状	状況		設の状況		制等
а	粕屋1 C		郡粕屋町				建付地	(ほほ 形	 整	北4.5 ml	町道			2 低専 (50,80)
b	- 960 粕屋31K		郡粕屋町				建付			不密	 ≱形	南東5 ml	町道			 2 住居
_	- 909		APTI HIZZONI				地	()	=/1/	1132145	,~			(60,200)
c	粕屋31K		郡粕屋町				更地			袋坩	· 沙等	西8 m町	道			2 住居
								()					'	(60,200)
	- 607															
d	粕屋 1 C		郡粕屋町				更地	(ほほ 方形		西3.5 ml 北3.3 m 準角地	町道			1 低専 (50,60)
	- 652															
	_							()						
NO	取引価		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域の	或要 北較		惟定標準何(円/㎡)		別的要因(較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(47,6	1 —	100	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		49,357	100	<u>) </u>		47,96	街路		0.0	48,000
b	(_	100.0]	[106.0]	100.0	100.0		49,337	100			47,90	36 交通 接近		0.0	40,000
	37,5	_	00.0]	100	[100.0]	-		44,177	+ -	3.9]		44,66	58 環境		0.0	44,700
C	(29,9	1 —	100	[102.7] 100	100 [/]	100 [85.0]		36,198				43,24			0.0	43,200
d	(1 —	100	[103.5]	100	100		5 4 004	100			40.00	行政		0.0	40.000
e	48,5	-+-	100.0]	100	100	100		51,321	[111			46,02	28 その	他 [100]	0.0	46,000
] []	100	[]	[]			[]				100		
۷0	ア事情 イの内容 変	月率 5	け標準化	補正の内部	5					工地填	域要因	の比較の	内訳			
a	正常 %	/月 街	路	0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	 近 _{0.0}	環境	+5.0
	+().60 - <u>-</u>	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0		
b	正常 %	/月 街	5路	0.0	<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接		環境	-4.0
	+().60	 画地	-10.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
	正常 %	/月 街	5路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	-21.0
	+().30	 画地		 ¦行政		その		-	 行政			 その他	0.0	- L	
d	正常 %	/月 街	5路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	+15.0
	+().50	 画地	-2.1	 ¦行政		その		-	 行政			その他	0.0	_	
e	%	/月 街	5路		<u> </u> 交通・接		環境		:	街路		1	交通・接	<u></u> 近	環境	
		- -	 画地		/ 行政		その	 / H1		 行政		<u> </u>	 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		
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時の価格 (円/㎡) (円/㎡)	语点修正 造 修	版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
<u>100</u> [] <u>100</u> []	100	
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 版した価格 較 比 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	間別的要因の に較	調達原価 (円/㎡)
	100	
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円 / m	2 1	
内訳		
素 事情の内容 月率変動率 造板 標準化補正		月率変動率
*/月 事 費		% / 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)	(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 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回 純収益 純収益 後の純収益 後の純収益 (円)												
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	近隣地域は戸建住宅	言を主とする住宅地域	であり、賃貸市場が未成	成熟であるため、収益	還元法の適用を断念し	<i>い</i> た。						

(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	き法を適用する場合(の理由								
収入の現価の総和	支出の現価の総	FO	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/㎡)							

令和元年 8月 5日提出 **粕屋(県) -4** 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株	式会社	
粕屋(県) — 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	山下 洋生	印
鑑定評価額		17, 300, 00	00 円 1 m²	当たりの価格		43 , 000 円/㎡
1 甘木的東頂						

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]	
(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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

<u>2</u>	鑑定評価額の状況	の理田の要	Ħ										
(1) 基	①所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡料	伯屋町大字江	辻字大地田	日409看	≸1ほか2	筆			②地積 (m²)	(403	⑨法令上の規制等
地地	③形状	④敷地の利用 況	の現 ⑤周辺 況	辺の土地の利	利用の状	⑥接面道圖	路の状	5	⑦供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	「調区」(60, 100)
	1 : 1. 2	住宅 LS 2	農家信い既成	主宅、一般住 住宅地域	1	北東4.3 m 町道	1	- 1	K道、 F水	伊賀1.1	km		(その他)
(2)	①範囲	東 250 m、	西 150 m、	南 110 1	m、北	140 m ②	標準的]使用	戸建	住宅地			
近	③標準的画地の形料 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	大等 間口	1 約 18	m、 奥行		22 m,	規模		1	400 ㎡程	.度、	形状(まぼ長方形
隣・ 地	④地域的特性	特記・特になり	い		街 4.	3 m町道	3	交通	伊賀縣	R 北東	与1.1 km	法令	:「調区」
域					1				! ! !				(60, 100)
		事項			路			施設	l 			規制	
	⑤地域要因の将 来予測	農家住宅、一分の間、現場					び用i	辺に柞	各別の	変動要因	団は認めら	られず.	、当該地域は今後当
(3) ៛	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 太 の	対象基準)個別的	準地 内要	۸,		
(5)釒	 監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	 格	43	3,000 円	/m²	因					
0	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		による価格		/ 円	/m²						
(6) ī	市場の特性		農家住宅も多										C ンドユーザーである 各帯は、土地で 1 4 万
t.	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は、 なかった。比 的な価格であ	準価格は、同	司一需給圈口	内の類似均	地域に所在	する取	羽事	例から	求めたも	ので、瑪	実の計	各を求めることができ 5場性を反映した実証 こ。
(8)	①□代表標準地	□標準地	②時点	③標準化	④地域要				from t.f.	⑦ 標	街路		地 街路
公規			修正	補正 	因のb 較	上 要因∉ 比較) ())規準 (円/	(m ²)	内 準	交通		域交通
示準 価と	格									訳化補	環境 画地		要 環境 因 行政
	公示価格		[]	100	100	_ [_]	_			正	行政		その他
をた		円/m²	100	[]	[]	100				4	その他		
(9)	①指定基準地番	号	②時点	③標準化	④地域要	⑤個別的	5 ⑥対	象基			街路		地 街路
指か		_	修正	補正	因のb 較	上 要因 ∉ 比較)比準 (円/	m2)	内 準	交通		域交通
定ら 基の										訳化補	環境 画地		要 環境 因 行政
準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]	_			正	行政		その他
地討		円/m²	100	[]	[]	100				4	その他		
(10) 対年	1 町生理准価格		, 800 円/㎡	③ 価 変	一般的要因								こ増加しており、低金 上昇基調にある。
象標 基準			単地等と同一地	格 動 形 状		(市街	化調整	区域区	内の住5	宅地域で	、地域内に	-格別の	D変動要因は認められ
準価	討 □代表標準地 □		_	成 況	要因	4-1-					、地価は」		
地格の等	小二年校		— 円/m²	要因	/ 個別的		的要因	に変動	動はなり	١,			
前か		+2.9 %	半年間	% の	要 因	1							

(1)	比準価	格算是	官内訳															
NO	①取引 例番		②所右 」 等		他番並びに	「住居表示	③取引時	④類型	⑤地積	(m²)	⑥画の形	可地 彡状	⑦接面道 状況	直路の		要交通の状況	疤 (到法令上の規 制等
a	粕屋3		糟屋郡	『粕屋町	•			建付地	(,	ほほ) 方形		南西6 m 北東3.5 二方路					集工 (60, 200)
b		907 1 K	糟屋郡	『粕屋町				建付地	(,	不整	逐形	南東5 m	町道				2 住居 (60, 200)
С	_ _ 粕屋 1	909 C	糟屋郡	『粕屋町				更地	(,	ほほり方形		西2.5 m	 私道				1 低専 (40, 60)
d	-	953 C	糟屋 君	『粕屋町				建付	`		ほほ	·整	北4.5 m	町 道				2 低専
u		960	1 112 11	P411/E-1				地	(,	π,	, TE	40 II. 0 III.	-1,2=				(50, 80)
е									(,)							
NO	- ⑩取引 (P	 月/ m		事情補正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	④標準化 補正		 定価格 円/㎡)	16地域			推定標準信 (円/㎡)	E)個別的 比較	的要因⊄)	⑩査定価格 (円/㎡)
a	(51, 50	9 [1	00.0]	[105. 5] 100	100 [100. 0]	100 [96. 9]		56, 080	<u>100</u>	l. 2]		45, 1	53 🕏	が通・		. 0	45, 200
b c	(37, 50	9 [1	00.0]	[106. 0] 100 [107. 2]	100 [100.0]	100 [90. 0]		44, 177	100 [109	0. 1]		40, 49	92	受近 環境 可地	0	. 0	40, 500
d	(42, 13 47, 64) _1	00. 0]	100 [103. 6] 100	100 [100.0]	[85. 0]		53, 137 49, 357	[119)		44, 69	53 行	「政 ・の他	0	. 0	44, 700 41, 600
е	(,) _1	.00	100	100	100		10, 007	100]					[100.]	-	11, 000
NO	ア事情の内容		率 ウ 率	'標準化	補正の内記	尺					工地坷	安因	の比較の	内訳				
a	正常	%/ +0.	/月 街 50 - - 画			- 交通・接 - - 行政		- 環境 - 環境 その			街路 行政		+3.0 +7.0			-2. 0 0. 0	環境	+15. 0
b	正常	%/ +0.	/月 街		0. 0	<u>-</u> - 交通・接 -	近 0.0	- 環境 		0.0	街路		+2.0	交通・	接近		· 環境 -	0.0
С	正常	%/	Щ	T地		 行政 交通・接		- その - 環境		0.0	行政 街路		+7. 0 -7. 0			0. 0 +6. 0	環境	+15. 0
.1	工 些	+0.	囲	1地		.L 行政		その		0.0	 行政 		+5.0			0. 0	四.	
a	正常	+0.	´月 街 60 - 画	「路 「地		- 交通・接 - - 行政		- 環境 - その	. – – – – –		街路 行政		0. 0 +5. 0	交通・ その他		0. 0 0. 0	·環境 - 	+13. 0
е		%/	/月 街			- - 交通・接 - L	近 	- 環境 - こっの			街路 			交通・	. – – – -		· 環境	
			迪	1地		- 行政 -		その	怛		行政		i	その他	L			

(2)	積算価格算	草定内部	5																
(2)	-1 ■ 原命	断法が適	1月でき	ない	場合その理目	±	既成	市街地	であり	ノ、再	調達原価	動の 持	把握がて	きない	ため。				
(2)	-2 □造原		等に存	し原作	価法の適用な	ジ可能	な場合	の価格											
(1)ž	告成事例番	号						②所在.	及び地	也番									
3,	素地の取得		④事情補	iE	⑤時点修〕	E	⑥素地の の価材	レ の補修正 格 (円/㎡		7)造成	戊工事費 (円/m	î)	8標準	化補正	9時点値	多正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
		1117]	<u>[</u>]								00	<u>[</u>]			
(II) f	寸帯費用 (円/		12標準化	 :補正	[] [] 明点修正	E		費用の補 の価格 (円/㎡			助宅地化率 ンた価格 (円/m		16地域 較	要因の比	⑰個別的 比較		18再	調達	原価 円/㎡)
			100]	<u>[</u> 100]				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>	00			
19身	熟成度修正		[] / 100		/ 100				200積	算価	—— 格			P	∃∕ m²				
内記	尺	度修正 [情の 月率変動率 造																	
素地	事情の 内容	月率変	 :動率	成成	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	域要因の比	較		街路	ζ.		交通	・接近	'	Ę	景境			行政			その他	4	
(3)	収益価格算	草定内部	5																
(3)	-1 収益還	元法(直)適用	月又は収益還	元法	 が適用て	ごきないは	易合の	理由									
口直	①総収益		②総			③純』	収益			勿に帰 又益	見属する		土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収	入期間(純収益	修正	⑦還	元利回り
接		(円])		(円)			(円)	7120	/ mi.	(円)		7 0 0 1 1111	(円)			(円)		(r-g)
法															(,)	(-) %
	⑧収益価権	各					(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	3			
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)	(1	円)	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
⑧開発法による価格		円 (円/m²)			_

近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。

令和 元 年 8 月 2 日提出 粕屋(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡	
粕屋(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典	印

鑑定評価額 88,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 74,600 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 8日	(6)	[平成31年1月]	円/m²
/ 2 \ 中北河木口	△ 11 = 左 ○□ ○□ □	/ F) /开 + 2 O 1	工学/年42	_`路 [´] 線	路線価又は倍率	1.3 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の)决定()埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地間 「住居表示」		に 糟屋	郎粕屋町	丁大字柚	須字島廻	リ75番	1				I	也積 ㎡)	1,	,188	法令上の規制等
地地	形状	ž	- 敷地の利 兄	別用の現	周迈 況	1の土地の	利用の状	接面)	道路の		供給 処理施 設状況			な交通施設 の状況	ひとの	(60,200)
	1:2.5	1 '	共同住宅 R C 3			宅と一般(る住宅地)		南西8 ㎡町道	l		水道、 下水	柚須	∓ 450	m		(その他) 高度地区2種15m
(2)	範囲	Ē	東 80 n	n、西	50 m、	南 50	m、北	150 m	標準	的使用	月中層	の共	同住	宅地		
近隣	標準的画地(の形状質	等 	間口 約	20	m、 奥	亍 約	55 m、	規模	模	1,	100	m²程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性		持記 特に 事項 -	なし			街 8 m	町道		交通施設		尺	上東方	5450 m	法令規制	1住居 (60,200) 高度地区2種15m
	地域要因の 来予測					に近接し いる。地	た住宅地は			寄駅へ	_ の接近					共同住宅と一般住宅
` '	有効使用の判		中層の共同							_	対象基準 の個別的 因	集地 内要	ない	1		
` ′	証評価の手法 適用	-	取引事例と		比準価村				円 / ㎡	`	_					
0,	旭州	F.	収益還元法 = /= /=	<u> </u>	収益価格		5	-,	円 / ㎡	_						
		-	京価法 開発法		積算価格	^各 こよる価格	•		円/㎡ 円/㎡	-						
(6)市	5場の特性	= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =	主たる同- 要者として えられる。	では、戸 地価動	は、JF 建住宅を 向は低金	篠栗線及 求めるエ え利や各種	び香椎線(ンドユー 施策を背	の沿線駅 ザーに加 景に堅調	の徒歩 え、マ に推移	_ 圏に存 ンショ してい	ョン等の Nる。目)収益 的に	物件	‡を求める 〕規模が異	投資家 なるこ	である。想定される需なや不動産業者等が考とから、中心となる のと思われる。
ìó検	算価格の調整 証及び鑑定評 の決定の理由	価した	や規範性に 現実の市場	欠ける 性を反	。また例 映した値	2.守的傾向	を反映し、規範性が	比準価	格に比	べ低位	立に求め	15h	た。	一方、比	:準価格)想定要素を含み、や 路は取引事例に基づく 比準価格を中心に収
(8) 公規(示準	代表標 面 標準地番号		標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較]の	の規準		内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格	 }		Г]	100	100	Г	1				補	画地		因 行政
格し をた			円/r	n L	100	[]		100	<u>-</u>				正 そ	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	地域弱 因の比 較]の	の比当	/m \	内	` 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定	基準地	也の価格]]	100	100	[]				補 正	画地 行政		因 行政 その他
华快 地討			円 / r	n –	100	[]	[]	100						1J以 その他		て の他
(10) 対年 象標(の一前年標準値	新規 西格		69,500		価 変		<u>ි</u> ගි.	人口増加	加仁加	lえ、低:	金利等	等を	反映し、住	主宅需要	」 持される。福岡都市圏 要は堅調である。
基準標準価額 地格	険 である場合の	D検討 也 標	連点(10表	_不 干化守	- - [□] — [□]	形 成 況 要	'll == -									3のほか共同住宅利用 は見られない。
の等	公示何			\., <u></u>	円/m²	因	(個別的)要 因	1	段の変	動要因	は見られ	hな(, ۱。			
前か	変動率	年間	+7.3 %	半年間	1	% の		•								

粕屋(県) - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号	; -	所在及び地 」等	色番並びに	「住居表表	京 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	道路の	設は	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	粕屋1C		室郡粕屋町				更地	(ほほ 形	 š 整	南西6 m	町道				準工 (60,200)
b	- 96 粕屋31		屋郡粕屋町				更地			ほほ	ず整	北5 m町	道				2 中専
	- 90		± 1127 H/± PJ				χ-6	()形	>1E	400 me)	~=				(60,200)
<u></u>	福岡東 1		 岡市東区				更地			不图	と形	北9 m県					 1 住居
								()		南西6 m	1				(70,200) 高度地区2種最高20r
d	- 5 福岡東 1	55 C 福I	型市東区 岡市東区				建付			ほほ	·····································	南東6 m	市道				1住居
_		56	马巾米匹				地	(分前		1133100	~				(60,200) 高度地区2種最高20m
e	3																
	_							()							
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/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較		0	査定価格 (円/㎡)
а	(74)	100	[103.5] 100	100	100 [100.0]		77 600	10			74.0		封路	C	0.0	74.000
b	(,998)	100.0]	[103.0]	100	100.03		77,623	10	3.6] 0		74,9		交通・ 接近	C	0.0	74,900
	72	,442	[100.0]	100	[/]	-		74,615	_	2.1]		81,0	15	環境	C	0.0	81,000
С	(75	, 650	<u>100</u> [100.0]	[102.7] 100	100	100 [92.7]		83,811	<u>10</u> [11:	0 3.3]		73,9	73	画地		0.0	74,000
d	()	100	[102.1]	100	100		/	_10					行政		0.0	
e	(,540)	[100.0] 	100	[100.0] 100	_100		82,231	10			74,8	92 -	その他	[100.	0.0 0]	74,900
NO	ア事情・	 イ月率	_	100 補正の内記		[]			l l		或要因	の比較の	 内訳		100		
	の内容																
а			街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-2.0	交通	・接近	-3.0	環境	+9.0
	-	+0.50	 画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	└ ├ そ のf	 也	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	 交通・扌	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通	・接近	-6.0	環境	0.0
	-	+0.30	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	└ ├ そ のf	 也	0.0	L	
c	正常 9	% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・打		環境			街路			<u> </u>	・接近		環境	+10.0
	-	+0.30	 画地		 ¦行政		その			 行政			そのf		0.0	<u>L</u>	
d	正常 9	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			!	・接近		環境	+12.0
		+0.30			- - - 行政		その			 行政			 そのf		0.0	L	FIZ.(
e	0	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			l 	- ・接近		環境	
_		- , , ,			<u> </u>		% 元 その			 行政			へ <u>に</u> その(L	
			EE		 11 X		(0)	تا ا		ΙJILX			(0)	ت			

(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	こめ							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可信	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	를			-		所在及7	び地番							
111	素地の取得(f (円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補正	時点何	修正		成工事費の補 8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	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の) 再	調達原価
	(円/r	'n)					(円/㎡)	13	(円/m	า๋)	TA	DUTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>	00		
7	熟成度修正	·	[]	/ 100			積算值	価格		F	円 / ㎡			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月平	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	交		街路	i	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	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	34,865,332	7,276,900	27,588,432	24,724,800	2,863,632	(0.9549) 2,734,482	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	66,694,683	円 (56	6,100 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						

(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/㎡)				

(3)-2 ?	想定建	動の状	状 況											₩屋(県) ———	- 5		-4
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同住	宅						325	.00	R C	8	F				2,	355.00	
公法	上の規	制等															
用途地址	域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居 高度地[区2種	15m	(60 %		200 %		200 %		1,188 m²	21	.6 m×	56.0 m	前面道路:		8.0	m m
想定	建物の)概要	2 L D K 4 0戸	~ 3	L D K、	4 0 ~ !	5 0 m²	、8戸×	5 F =	有効率 の理由		96.6 %	標準的	」 なレンタブル			
(3)-3 #	総収益	 第出内]訳														
階層		用途		床面	積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃	ー áたり月額 料	F	月額支払賃	賃料 a	a保証金等(月	数) a保証	E金等 ((円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円) t	権利金等(月	数) b権利	」金等 ((円)
					80.00												
1 ~	1										_			1.	0	390,0	
2 ~	2 ~ 2 居宅				325.00	100.0		325.00		1,200		390	,000				
3 ~	3~8 居宅				325.00	100.0		325.00		1,270		412	,750	1.	0	412,7	7 50
~																	
~																	
~											-					0.000.5	
計				2,	355.00	96.6		2,275.00				2,866	,500			2,866,5	
	支払賃									2,866,	,500	円 × 12	 ケ月 =	:	34	,398,000	一
a共益	益費(管	理費)							円/	m² ×		m² ×	: 12ケ月	=		0	円
			の算出根拠														
			車場使用料等 根拠、金額)	- /			₩◆		,000 円/			30 台 x12	ケ月+		= 2	,160,000	
		•	低观、金融 <i>)</i> 三相当額	,			郑並		」の担 398,000	保されてい 円 ×	10/	رمے 5.0) %			0	円
			(%)+(×空	室率B((%))	+	,		円×			% =		1	,719,900	円
以上記	計	+ a+													34	,838,100	円
			会(空室損失						500 円		.0 %			00 % =		27,232	円
権利金	金等の	連用益	き及び償却額	(空室	E 損失考	慮後)		償却的	∓数(円∶	×	年) %	運用利 ×	1回り(%) =		0	円
その他	也の収ノ	(に係る	保証金等の運	I 用益	(空室損失	考慮後)			円:	×	%	×		% =		0	円
総収益	益	+	+ +						34,8	65,332 円		(29,348	円/㎡)		
` '			月額支払賃) 内は支		-16							
NO =	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/n		事情社正	甫 時. 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	列格 地: - 因の	域要 比較	基準[] 格差修[定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の貿	直料
a 粕质)	屋 1 C	(賃 653	1,12		100 [100.0	<u>[100</u>		100 [100.0]	100 [85.0		0.0]	100 [100.0]	1,320	対象基準 月額実質	階の 賃賃料 1,271 円/	/m²
b 粕质)	屋 1 C	(賃 952	1,17	71	100 [100.0] [100		100 [100.0]	100			100 [100.0]	1,263	月額支払	公賃料 1,270円/	/ m²)
С	_		()	<u>100</u>			100	<u>100</u>] 10	0]	<u>100</u>	1		基準階	4 F	В

				和/全(示) - 5	七地-0
(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,632,000	円	408,000,000 × 0.4	· %	
維持管理費		1,827,900	円	36,558,000 × 5.0	%	
	土地	145,000	円	査定額		
公租公課	建物	2,856,000	円	408,000,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		408,000	円	408,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		408,000	円	408,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円	特になし		
総費用						
~		7,276,900	円	(6,125 円/㎡)	(経費率	20.9 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.5	%	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		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9549
(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		408,000,000	円	168,000 円 / ㎡× 2,355.00 r	設計監	
元利逓増償還率		0.0606		躯体部分 仕上部分	m² × (100%+	設備部分
				0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 %	+ 0.0908	× 20 °
建物等に帰属する純収益 ×	(24,724,800 20,812 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1					
総収益					34,865,332	円
総費用					7,276,900	円
純収益 -					27,588,432	円
建物等に帰属する純収益					24,724,800	円
土地に帰属する純収益 -					2,863,632	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,734,482	円
×				(2,302	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1	%			
		66,694,683	円	(56,100	円/m²

前年標準価格

である場合の検討

代表標準地

標準地番号

变動率

公示価格

年間

象標の

基準検

準価討

地格

の等

前か

83,500 円/㎡

円 / m²

2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点

+8.5 % 半年間

格 動

形状

成 況

要

因

% | თ

地 域、

要因

個別的

要 因

地域要因に特段の変動は見られないが、町内の既存商業地については

利便性から共同住宅等の高度利用が進むものと思われる。

特段の変動要因は見られない。

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 粕屋(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 鑑定ソリ	リュート福岡	
粕屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	小島智典	印
鑑定評価額		19,300,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		90,600 円/㎡
1 基本的事項						

(6) [平成31年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和元年 7月 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 8 ⊟ 1 H 路線価又は倍率 1.3 倍 線 (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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 2 (1) 所在及び地番並びに 糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番4ほか2筆 地積 法令上の規制等 213 基 「住居表示」等 **長者原東3-1-18」** (m²) 進 形状 敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 主要な交通施設との 沂商 地 況 況 処理施 接近の状況 (80.200)設状況 準防 (その他) 不整形 小売店舗、営業所等が建 南東13 m 水道、 店舗兼住宅 長者原400 m ち並ぶ商業地域 県道 S 2 下水 1:2.5 (2)範囲 東 80 m、 西 50 m、 南 30 m、北 20 m 標準的使用 店舗兼住宅地 沂 標準的画地の形状等 間口 10 m. 奥行 約 20 m. 規模 200 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 隣 地域的特性 特記・特になし。 街 · 13 m県道 交通 長者原駅 北東方400 m 法令「近商 地 (80,200)域 路 施設 規制 地域要因の将 県道沿いにおいて低層店舗及び店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域である。県道沿いにあるものの、最寄駅が徒歩 圏にあることから、商業用途のほかマンション等の住宅利用との併用が進むものと思われる。 来予測 (4)対象基準地 形状 (3)最有効使用の判定 店舗兼住宅地 -5.0 の個別的要 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 91,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 67,600 円/㎡ 原価法 積算価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/m² 主な同一需給圏を糟屋郡内において商業地及び住商混在地の存する範囲と判定した。主な需要としては、店舗や事務所等の事業用不動産のほか、駅に近接した地域であることから店舗兼共同住宅等の需要も見込まれる。粕屋町の不動産需要は住宅地を中心とするものの、商業地についても上昇傾向にあると判断される。取引件数は少なく、規模等もバラツ (6)市場の特性 キがみられることから中心的な価格帯の把握は困難である。 採用した各手法により比準価格及び収益価格が求められた。収益価格は、その試算にあたり多くの想定要素を含み、やや規範性に欠ける。また事業用不動産の賃貸市場は不透明であることから保守的に算定され、比準価格に比べ低位に求められた。比準価格は取引事例に基づく現実の市場性を反映した価格であり規範性が高い。したがって、鑑定評価額の (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 決定にあたっては、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、上記の通り決定した。 標準化 街路 代表標準地 標準地 時点 地域要 個別的 対象基準地 街路 批 (8)の規準価格 修正 補正 因の比 要因の 内 公規価 標準地番号 進 域 交通 (円/㎡) 較 比較 示準格 訳 化 環境 要 環境 価と 補 画地 因 行政 公示価格 100 100] 格し 正 その他 行政 円/㎡ 100 100 1 をた その他 (9)指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 指か 内 準 交通 域 交通 比較 較 (円/㎡) 定ら 訳 化 環境 要 環境 基の 補 画地 因 行政 前年指定基準地の価格 1 100 100 1 準検 正 行政 その他 円 / m² 1 地討 1 その他 - 1対象基準地の検討 雇用や所得の改善が見られる中、景気回復が期待される。福岡都市圏 (10)般的 継続 新規 の人口増加に加え、低金利等を反映し、不動産需要は堅調である。 対年ら 要 因 価 变

NO	取引事例番号	3	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	接面道题状况	路の	主要交通 設の状況	通施 L	法令上の規 制等
a	宇美 1 C	糟	屋郡宇美町				更地	(台形)	<u> </u>	南西9.6 m	m町道			(都)商業 (90,400)
	- 6	03						,				角地				
b			屋郡志免町				貸家 建付 地	(ほほ) 方形		北東13 m	県道			準工 (60,200) 高度地区1種最高20m
		09					_									
С	志免 3 1	K 糟	屋郡志免町				更地	(長方 	那	北西25 m 北東6 m 角地	町道			2 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m
	- 13						7=1/-1				-π/		·*			**
d	篠栗 1 C		屋郡篠栗町				建付 地	(長方 	1	北12 m県 西5 m 準角地	旦			準工 (70,200)
e	- 6	02						()						
NO	取引	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 	地の	域要しため		 住定標準価 (円 / ㎡)	個	別的要因	の	査定価格 (円/㎡)
	(1)							137 111 /			10	(117 111)		F X		(117 111)
a	82) 2,311,	100 [100.0]	[104.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [101.0]		84,756		3.3]		95,98	街路 6 交通	•	0.0	91,200
o	(105	, 159)	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		116,516	100).3]		97,660	接近		0.0	92,800
 C	()	_100	[110.7]	100	_100		110,010	_100			01,00	環境 画地		0.0 -5.0	02,000
 d	120),062	[100.0]	100 [103.9]	100	[103.0]		129,038	100	0.7]		98,72	8 行政		0.0	93,800
_	73	3,157	[100.0]	100.0	[100.0]	[101.0]		75,258		9.0]		95,26	3 そ の		0.0	90,500
e	()	100 []	100	<u>100</u>	[]			100					[95		
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	対標準化	補正の内記							 艾要因	の比較の内	別訳			
 а	正常	%/月	街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0		丘 0.C	環境	-9.0
		+0.50	画地	+1.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -3.0	環境	+23.0
		+0.98	画地	0.0	 行政	0.0	こっての	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L)	
c	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	¦ 環境		0.0	街路		+5.0	交通・接続	丘 0.C	環境	÷ +27.0
		+0.97	画地	+3.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-2.0	 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		0.0	交通・接続	丘 0.0	環境	-21.0
		+0.65	画地	+1.0	├───	0.0	 て の	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		13	交通・接続	<u></u> 近	環境	į
			画地		└		└ ¦その	-		 行政		 - -	 その他		_ L	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	正法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	 :め								
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な	場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準位	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	0]]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後σ	費用の補修)価格 (円/㎡)		前効宅地化率 にの格 (円/m		地域	要因のは	比較 世報	勺要因♂	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			100 []	100					(%)		0]]		
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				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	各		交通・	·接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	4,456,274	889,300	3,566,974	2,946,860	620,114	(0.9750) 604,611	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,395,500	円 (67	7,600 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)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定發	建物の状	犬 況											₩ 屋 (県)			:地-4
		用	途		建築面	積	(m²))		構造・	階層		延月	面積		(1	m²)
店舗	兼住宅						95.00		S	3	F				:	285.00	
2	法上の規	見制等															
用道	途地域等		基準建廠	返 率等	指定容積	率	基準容積率	筝	地積		間	コ・奥行		前面道路、			
近商 準例	ត 5			80 %	2	200 %	200	%		213 m²	:	m ×	n	前面道路 特定道路	: 県道 までの距離		3.0 m m
想	見定建物の	D概要			等の個別的 用と判定	的要因、	周辺の土地	地利	用等に	有効率 の理由	<u> </u>	100.0 %	一棟貨め	む、もしく	は縦割り分	割貸しの	のた
(3)	-3 総収益	5算出内	訳														
	階層	用资	È	床面	積	有効	有効面积	責	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	į	月額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円
					(m²) (%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円
1	~ 1	店舗	・事務所		95.00	100.0	95	.00		1,800)	171	,000	6.	0	1,026	5,000
2	! ~ 3	居宅			95.00	100.0	95	.00		1,150)	109	, 250	3.	0	327	7,750
	~																
	~																
	~																
	計				285.00	100.0	285	.00				389	,500			1,681	1,500
年	三額支払賃	重料								389	,500	円 × 12	ケ月	=	4	,674,00	00 円
	共益費(管		の祭川田	ьп					円/	m² ×		m² ×	12ケ月] =			0 円
	-		の算出根抗 車場使用料						円/	台 ×		台 x 12	ケ月+		=		0 円
			根拠、金額				敷金等に。	より			ハるフ						0円
	室等に点			-				4,6	674,000	円×		5.0	%				
			A (%) + (× 全 ———	室率B(S	(a))	+			円×			% =			233,70	
	↓上計 ₹証金等 <i>0</i>	+ a+ n運用記	 盖(空室損約	上老店	套)		1 6	381	500 円 >	× 95	5.0 %	ń х	1	.00 % =	4	,440,30 15,97	
			`		~/ 2損失考慮	後)			 拝数(年)	運用利		%)		,	
	· の他のIIV	λ 1- 係 ス	. 促缸全笔σ	(運用共	(空室損失考	(唐谷)			円 ,			6 × 6 ×		= % =			0円
	と収益		+ +	建用皿	(工主頂大气	思议)				x 56,274 円		· (20,921	円/㎡)		0 1 1
)月額支払	賃料の	算出根拠		()内に	t支‡	 公賃料			`		•	,		
NO	事例番		事例の実質賃料)実際 	事情補正	時足		隼化	建物差修正	格 地	域要 比較	基準階格差修正	者 2 E (至実質賃料 円/㎡)	基準地震	基準階 <i>(</i>	の賃料
а	粕屋 1 C) -	D (賃 954	1	310 307)	100 [100.0]	[100 100			100		<u>0</u> 0.0]	100 [100.0]	1,456		賃賃料 1,805「	円/㎡
b	粕屋1() -	E(賃 654		285 275)	100 [100.0]	[100 100			100 [105.		0 0.0]	100 [100.0]	1,978	月額支払	ム賃料 1,800 F	円/㎡
С	-		()	<u>100</u> []	100] 100]	<u>100</u>] [0]	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		217,000	円	43,400,000 × 0.5 %		
維持管理費		233,700	円	4,674,000 × 5.0 %		
Λ.ΣΠ.Λ.÷π	土地	48,000	円	查定額		
公租公課	建物	303,800	円	43,400,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		43,400	円	43,400,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		43,400	円	43,400,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円	特になし		
総費用						
~		889,300	円	(4,175 円/㎡) (系	Y	20.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	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 %	6	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 %	6	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 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益				<u> </u>		
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		43,400,000 円			設計監理	
				148,000 円 / ㎡× 285.00 ㎡ × 9 28	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0679		0.0521 × 40 % + 0.0655 × 30 % +	0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,946,860 円 13,835 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	`	, :-	,			
総収益				4	,456,274	円
総費用					889,300	円
				3	3,566,974	円
建物等に帰属する純収益					2,946,860	円
土地に帰属する純収益 -					620,114	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				604,611	
×				(2,839	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		14,395,500 P	9	(67,600	円 / m²

令和 元 年 8 月 5 日提出 粕屋(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社	
粕屋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生	ED

鑑定評価額186,000,000 円1 ㎡当たりの価格122,000 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	8日	(6)	[平成31年1月]	80,000 円/㎡
(2) 中地田本口	A10 = # 0 0 05 0	/ F \ / T+D O 1 F * T	T#/T#		路線	路線価又は倍率	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理由の要旨

2	鑑定評価額の	決定の均	里由の第	美旨													
(1) 基	所在及び地 「住居表示	I	糟屋郡	『粕屋町	「大字仲」	京字鶴町	2563	番1ほ;	か1筆			坦 (m	b積 ㎡) (1,	,527	法令上の規	見制等
地	形状	況	敗地の利	用の現	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		要なる	交通施記 伏況	役との	準工 (60,200)	
	台形 1.2:1	店部 S				営業所等 <i>が</i> 県道沿いの		 南28 県道、 西側道			水道、	柚須	[850 m	l		(その他)	
(0)	奈田	-	F00	-	000	± 70	مال	20	1## XE	= 66.7 ± 5		r÷ ^+	11L			(70,200)	
(2)		の取得等	500 m	引力約	260 m、 40		m、北 	20 m 35 m		性的使原 1模	- 1.0.0.	-	地 ㎡程度	:	形状台	NIK)	
隣	一樣學的圖地 地域的特性		「E 己 特に		40	III、 與1		の m県道		交通	 		東方8		_	コル ⊤ □準工	
地	7四73(日)(寸)(土	1110	し 行IC	/J. ()			1±J 2 0	川宗坦		又過	一个四个只有) I¥	第 尺0	30 III	144	(60,200)	
域		事項	頁				路			施設					規制] 	
	地域要因の ³ 来予測	· · IIII I -				交通量の3										等から今後は	さらに
(3) 量	最有効使用の判	定 低層	雪店舗地	<u>t</u>							対象基準 の個別的 因	集地 り要	角地				+2.0
` '	監定評価の手法	取引	事例比	較法	比準価格	3	12	4,000	円/m	ì							
σ.	適用	収益	透還元法		収益価格	3	9	6,300	円/m	ì							
		原值	話法		積算価格	ž		/	円/m	ì							
		開多				よる価格		/	円/m								
(6)市	⋾場の特性	開す	する法人	事業者	である。	当該地域	は福岡市	こ近接	した自重	カ車交i	通量の多	い幹	線道路	各沿いの	路線商	『心は沿道型版 新業地域で、原 にり大きく異な	用地需要
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ば算価格の調整 検証及び鑑定評 質の決定の理由	i価 。ぶ 受か	X益価格 が困難な	は、収益地域では	益性を反 あること	映した価値	格で商業 ^は 対的規範は	也の評(生は劣・	西におい るものと	1ては 2判断3	寺に留意	すべ	きもの	つである	が、フ	実証的な価札 本に見合う負 するとともに	5料の享
	代表標価 標準地番号	–	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域9 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の規		内	準 3	5路 を通		地 街路 域 交通	
示準 価と													_	環境 画地		要 環境 因 行政	
格し	公示価格	3		1	1	100	100	_ [1]]政		その他	
をた			円 / m	î 1	00	[]	[]	10	0				~0	D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	比 要	別的 因の 較	の比差	/ m)	内	準 3	5路 2通 環境		地 域 交通 要 環境	
基の	前年指定	基準地の	価格	ı	1	100	100	ı	1					画地		因 行政	
準検 地討			円/m	î 1	00	[]	[]	100	0 1			j		_{亍政} D他		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 競 前年標準値				円 / ㎡ ト同一地点	価 変]	上昇の影	響を受	をけ当町!	内商美	業地に	対する評	要は雪	可市東部商業均 ≧調に推移して	こいる。
基準 準価 地格	検 である場合の 代表標準	地 標準	•	宗华地寺(- 四一地名	形 状成 況					た県道 である。		D路線i	商業地域	或で、自	目動車交通量も	多く、
の等	公示信		•		円/㎡	因	(個別的)要 因		固別的要	因に変	動はなり	, ۱。					
前か	変動率	年間	%	半年間	9	6 の											

NO	取引事	E	近本乃7 以北	 と番並びに	「住民表示	取引時	類	地積		Ī	画地	接面道	!路の	主要交通	飾	 法令上の規
NO	例番号	'	,等 ,等	田业のに	压占权/	点点	型	201頁	(m²)	の刑	多状	状況		設の状況	21116	ボマエの焼 制等
a	粕屋1 C		屋郡粕屋町				更地	(台刑	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	北28 m県	道			準工 (60,200)
b	- 95 粕屋1C		星郡粕屋町				更地			ほほ	手 整	南西6 mB	町道			
	- 96		- H-1H-1				~ 5	() 形	~=		,~			(60,200)
c	志免31	K 糟原	室郡志免町				貸家 建付 地	(ほほ 方形	 ぼ長 彡	北東13 г	n県道			準工 (60,200) 高度地区1種最高20m
d	- 40 志免31	_	屋郡志免町				更地			長方	5形	北西25 r	⋒─────			2 住居
	- 131		± HI\\0.\0.\				~ 5	()	3712	北東6 m				(70,200) 高度地区1種最高20m
e	篠栗1C 日	D 糟原	屋郡篠栗町				更地	,		長方	形	北12 m県 西5 m	道			準工 (70,200)
	- 60	3						()		準角地				(10,200)
VO	取引価(円/	插格 ′ m ≀)	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 北較		性定標準値 (円/㎡)		副別的要因 2較	თ 	査定価格 (円/㎡)
a	(145,	203	100 [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		147,817) 7.3]		126,01	街路 6 交通		0.0	129,000
b	()	100	[103.5]	100	_100			_100	0			接近		0.0	·
<u></u>		,998 ,159)	100.0]	100	100	[100.0]		77,623	100	6.4] O		116,90)2 環境 画均		0.0	119,000
_	,		[100.0]	100	[100.0]			116,516	[89			129,75			0.0	132,000
d	(120,	,062	100 [100.0]	[110.7] 100	100	100 [103.0]		129,038	100 [110	0.6]		116,67	71 Z 0.	他	0.0	119,000
e		683 683	100 [100.0]	[107.8]	100	100 [101.0]		105,327	100	<u>0</u> 3.0]		113,25	55	[102 100		116,000
10		 ſ月率	ウ標準化	補正の内部		[10110]		100,021				の比較の				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	 g近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +2.0	環境	·····································
	4	·0.25	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-17.0	交通・接	近 0.0	環境	[€] -20.0
	1	+0.50	画地	0.0	└	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
c	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接	近 -9.0	環境	[≒] +5.0
		·0.98	画地	0.0	L ¦行政	0.0	ーその	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -3.0	環境	[≒] +14.0
	+	+0.97	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
e	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	度近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接	近 +1.0	環境	₹ -2.0
	i	HO.65	F	+1.0	L		その		. – – – –			L	その他		_ L	

(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、	再調達原個	間の排	把握ができない;	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								
ì	造成事例番号 _ 所在及び地番														
117	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/n	ı̇́)	標準化補正	時点個	多正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100						<u>100</u> []	<u>L</u>			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	内要因の	再	調達原価
	(円/r	m²)					(円/㎡)	13	(円/m	า๋)	12	DUTA			(円/㎡)
			100 []	[] 100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格		P] / m²			
内記	沢						1								
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月翌	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	或要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他														

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	14,894,100	2,946,000	11,948,100	5,308,380	6,639,720	(0.9742) 6,468,415	(4.8 0.4) 4.4 %								
	収益価格	147,009,432	円 (96	6,300 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

(4)開発法に	よる価格算法	定内訳								
(4)-1 開発	法の適用	する	しない	開発	き法を適用する場合(の理由				
収入の現	見価の総和	支出の	現価の総利	П	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)		(1	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法に。	よる価格				円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	物の状	犬 況													
		用	途		建築面	積	(m	ı,)		構造・「	階層		延床	面積		(m²)
低層	雪店舗						520.00		S	1 1	F				520.0	00
2	法上の規	制等														
用道	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]			7	o %	2	200 %	20	00 %		1,527 m²	41	.0 m× 3	34.0 m	前面道路: 特定道路ま		28.0 m m
九	思定建物の	概要	低層店舗を	想定						有効率 の理由	10	00.0 %	低層店舗	舗の一棟貸し	のため	
(3)	-3 総収益	算出内	 N訳													
	階層	用道		床面和	責	 有効 ^図	有効面	積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F		料。	保証金等(月数	故) a保証金等	(円
					(m²) (%)		(m²)	(円)			(円) t	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	· ~ 1	店舗		5	520.00	100.0	52	20.00		2,500		1,300	,000	6.0	7,8	300,000
	~															
	~															
	~															
	~															
	計			5	520.00	100.0	52	20.00				1,300	,000		7,8	300,000
左	-"' F額支払賃	 [料								1,300,	.000 F	円 × 12	 ケ月 =		15,600,	,000円
	共益費(管								円/	m² ×		m² ×	12ケ月	=		0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠													
		•	車場使用料等	Ē)						台 ×		台 x 12	ケ月+		=	0円
		`	根拠、金額)				敷金によ			こいるため	か計士		0/			0 円
	≧室等によ + a)×空		₹相当額 A(%)+(× 空室	室率B(9	%))	+	15,6	000,000	n × n ×		5.0	% =		780	,000円
Ļ	人上計	+ a+							'						14,820,	
俘	保証金等の	運用部	益(空室損失者	慮後	.)		7	,800,0	000円 >	95	.0 %	×	1.0	00 % =	74,	,100 円
Ŕ	重利金等の	運用部	益及び償却額	(空室	損失考慮	後)		償却年	F数(円 >		年) %	運用利 ×	回り(%) =		0 円
	- の他の収 <i>〉</i>	へに係る	保証金等の運	用益(S	空室損失考	:慮後)			円 >			×		% =		0円
4	総収益	+	+ +						14,89	4,100 円		(9,754	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≝	たりの)月額支払賃	料の算	拿出根拠		()内	は支払	公賃料							
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	l l	事情補 正	時, 正	点修 標油正	準化	建物 差修正	格 地場	域要 比較	基準降品	查 查:	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	粕屋1C) -	(賃 654	2,28		100 [100.0]	[100 100	- 1	00.0]	100 [95.0			100 [100.0	_	2,480	対象基準階の 月額実質賃料 2.51	】 3 円/㎡
- 1	かに 1 6	(賃	(2,21		100	[100	0.0] 10	00	_100	100	0	100	_	2 646	月額支払賃料	
b	和座 I C	655	2,79		[100.0]	100	0 [10	0.0]	[96.0] [110	0.0]	[100.0]	2,646	(2,500	,

		- AT LO 11 AT	EE 1= 11-		
項 目		《額相当額 ———————————————————————————————————	算出根拠		
修繕費		383,000 円	76,600,000 × 0.5	%	
維持管理費		780,000 円	15,600,000 × 5.0	%	
公租公課	土地	1,093,600 円	査定額		
ᄶᄪᅭᆸᇭ	建物	536,200 円	76,600,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		76,600 円	76,600,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		76,600 円	76,600,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用 ~		0 040 000 T	4 000 TJ (²)		40.0.07
(3)-6 基本利率等		2,946,000 円	(1,929 円/㎡)	(経貿率 	19.8 %
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)	空価 抜く	4.0 %	8 · 貝 * 1 の 交 動 平		40 年
b:仕上割合(仕上価格:建物)		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)		30 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間	守1四作)	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益		0.5 4	・不収八朔間でう慮りに停止平		.9142
項目	本		算 出 根 拠		
<u>ж</u> н			开山 110 120		理料率
建物等の初期投資額		76,600,000 円	143,000 円 / ㎡× 520.00 ㎡	× (100%+	
元利逓増償還率		0.0693	躯体部分 仕上部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % ·	0.0927 >	設備部分 × 30 %
建物等に帰属する純収益		5,308,380 円			
×	(3,476 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				14,894,100	円
総費用				2,946,000	円
純収益 -				11,948,100	円
建物等に帰属する純収益				5,308,380	円
土地に帰属する純収益 -				6,639,720	円
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益			6,468,415	円
×			(4,236	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %			
		147,009,432 円	(00 000	円/m²

前か

②変動率 年間 +8.0 % 半年間

% O

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和元年 8月 5日提出 粕屋(県) 9-1 宅地-1

														个口	座(宗/	9 – 1	七地一
	基準地番号		提出先		所属分科会	会名	業	者名	福	岡不動	産鑑定	'株=	会大	社			
粕屋	(県) 9 — 1		福岡県	福	国岡第3		E	氏名	不	動産鑑	定士	L	上下	洋生			印
鑑定	評価額				83,	500,	000 円	1 n	rå当たり	の価格	各					67, 800	円/m²
1 基	本的事項																
(1)	価格時点	令和 元 年	手 7 月	1 ∃	(4)鑑定	評価	日	令和	和元 年	三 7 月	8日		路	[平成31年	-	52, 000	円/m²
(2)	実地調査日	令和 元 年	F 6月 2	5 目	(5)価格	の種類	類	正常	常価格				線 価	路線価又は 倍率種		倍	
(3)	鑑定評価の条件	更地として	ての鑑定評	価													
2 1	鑑定評価額の決	定の理由の	の要旨														
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		屋郡粕屋町	大字	仲原字釜園	屋27	7 2 9 番	∮ 4					②地和 (㎡)		1, 231	⑨法令上の規	見制等
準地	③形状	④敷地の 況	利用の現	⑤ 院 況	辺の土地の	の利力	用の状	⑥接	面道路(の状況	⑦供約 処理が 設状を	钷		 要な交通施 近の状況	設との	準工 (60, 200)	
	1 : 3	事務所 S 3			提供工場、創 が混在する		4-1-1-1-1	—— 北西(町道	6.5 m		水道、下水	ħ	曲須6	50 m		(その他)	
(2)	 ①範囲	東 100	m、西	200 m	n、南 10	00 m		180 m	②煙	準的使	」 用 T	上	主 系	 所地			
2E -	③標準的画地の形	1	間口約				約	60 r		規模		,,,,,,,,		程度、	形状	 ほぼ長方形	
隣 -	④地域的特性	特記 特				往		5 m		交通				上二〇、 東方650 m			
地域	O = 30 , 111 .	事項!	1 - 0.0			路	1		.~_	施副		CrarC	1132	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	規制	(60, 200)	
	⑤地域要因の将 来予測	中規模工		、営	業所等が消 状維持で排	 昆在す	ー する工業	業地域 のと予		─┴─── b域内2		辺に	格別	の変動要		」 受けられず、	当該地
(3) 最	有効使用の判定	工場兼事	事務所地							(4)	対象基 の個別			よい			
(5)鑵		取引事例	比較法	比準信	 5番		67	7, 800	円/1	m²	因						
Ø,	適用	収益還元	法	収益値				/	円/1	m²							
		原価法	;	積算値	西格			/	円/1	m²							
		開発法		開発法	去による価	格		/	円/1	m²							
(6) 市	7場の特性	。都市高		入口及	び九州自	動車i	道I. C	に比	較的近	い工業	地域で					通業関連の法力 也価は上昇基記	
梢	は算価格の調整・ 対理との鑑定評価 対象での理由	ができな めたもの	かった。」	北準個 の実態	格は、同 を反映し	一需約	給圏内 <i>0</i> 証的な個)類似 価格で	地域に ある。	所在し 以上か	、市場 ら、比	参加	する	最有効使	用が類似	又益価格を求る 以した取引事例 新し、さらに原	別から求
(8) 公規 [,]	①□代表標準均価 標準地番号	也 □標準:		時点 修正	③標準(補正	Ł @	D地域要 因の比	1	更因の	の規	基準地 準価格					地 街路 域 交通	
示準			_				較		比較	(円	/ m²)	訳				要環境	
価と	公示価格]]	100		100	1[]				補			因 行政	
格し をた		円/	m^2 $\frac{1}{1}$	00	-	- - []	10	00				正	行政 その他		その他	
(9)	①指定基準地看	番号		時点 修正	③標準f 補正	Ł @	D地域要 因の比		固別的 更因の		基準地 準価格			街路		地街路	
指か 定ら			_ '	I≶11L	7111111		較		比較		/ m²)	· 内 訳				域 交通 環境	
基の	前年指定基準	作地の価故	Г]	100		100	Т г	1			-	補			因 行政	
準検 地討	刑干相定巫-	円/	m^2 $\frac{1}{1}$	00		- - []	- -	00				正	行政 その他		その他	
(10) 対年	①-1対象基準は ③ 単継続 □新規	他の検討			③ 価	変〔	/ 一般的 > 要 因									→ 岡市工業地の地 堅調に推移して	
象標 基準	刑年標準価格 ①-2基準地が非 である場合の検討	讨	62, 800 表標準地等 8		地点) 格 !	動 	/ 地 域、要 因		高速道 向にあ		重続性(こ比	較的)	恵まれたエ	:業地域 ⁻	であり、地価に	は上昇傾
準価 地格	討 □代表標準地 [標準地番号] 標準地		_	成要	況	〉 要	,									
の等	の等 公示価格 円/㎡ 因								個別的	要因に	変動はな	よし ヽ 。					

(1)	比準価村	分异化	. [2] (1)					1									
10	①取引 例番		②所在及び 」等	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	可地 彡状	⑦接面道 状況	道路の		要交通 の状況	施(9法令上の規 制等
a	福岡東	1 C 7	晶岡市東区				建付地	(ほぼ 方形		北東7 m 南西3.4 二方路				(集工 (60, 200) 也区計画等
)	福岡東						底地	(長方	形	南5 m市	道				「調区」 (40, 50)
		154															
2	福岡東	1 C 7	逼岡市東区				更地	(不整	逐形	南東7 m	市道				隼工 (60, 300)
		460	=======================================				# 					±==0					
d			冨岡市東区				貸家 建付地	(不整		南西6 m 南東6.6					集工 (70, 200)
9		466						()							
	_																
)	⑩取引 (円	価格 /㎡)	①事情補 正	i ⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正		定価格 円/㎡)	16地域			推定標準(円/㎡)		18個別的 比較	的要因0)	⑲査定価格 (円/㎡)
		9, 985		[104. 3] 100	100 [100.0]	100 [85. 9]		72, 834	100 [112	2. 5]		64, 7	41	街路 交通 •). 0). 0	64, 70
)	(4	5, 375	$\frac{100}{[110.0]}$	[100. 4] 100	100	100 [100. 0]		41, 415	<u> 100</u>			62, 5	^^	接近 環境	C	0. 0	62, 60
;	4	5, 000	100 [80. 0]	[102. 4] 100	100	100 [85. 0]		67, 765	100 [100			67, 2	27	画地		0.0	67, 20
l	9	4, 976	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	100 [100. 0]	100 [99. 9]		96, 592	100 [12]			76, 0		行政 その他). 0). 0	76, 10
)	() 100	100	100	100			100	0					[100 .	<u>o</u>]	
0	ア事情 の内容		率 ウ標準化率	と補正の内記	沢					工地域	要因	の比較の	内訳				
ı	正常		月街路	0.0	交通・接	近 0.0	- -環境 -		0.0	街路		0. 0	交通	接近	-3. 0	環境	+16.
		+0. 7	/1 画地	-14. 1	- L - 行政	0.0	その	 他	0. 0	 行政		0.0	L ¦ その(也	0.0	L	
)	限定価格	%/,		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3. 0	交通	接近	-4. 0	環境	-21.
		+0.0	14 画地	0. 0	行政	0.0	ーその	他	0.0	 行政		-10. 0	 その 	也	0.0		
2	限定価 格	%/,			_ - 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通	•接近 	-4. 0	環境	+5.
		+0. 4			行政		その		0. 0	行政			その		0.0		
ł	正常	%/, +0. 4	10		_ 交通・接 		環境			街路 			L	•接近 	-8.0	環境	+38.
			囲地	-0. 1	- 行政 - - -		その		0.0	行政 			その		0.0	, rpm(1+2+	
е		% <i>/ </i>	月 街路		- 交通・接 -	:近 	- 環境 			街路 			 -	•接近 		環境	
			画地		行政		その	1世		行政			¦その(п			

(2)	積算価格算	定内語	沢																	
(2)	-1 ■ 原命	5法が〕	適用でき	きない	場合その理目	ф	既成	市街地	であり	、再	調達原価	 あ	把握がて	ごきなし	ため。					
(2)	-2 □造扇	戈宅地 区	内等に有	字し原作	価法の適用7	が可能	な場合の	の価格												
(1) i	造成事例番	号				_		②所在	及び地	番										
37	素地の取得 (円/		の価格			素地の補修正後 の価格 (円/㎡)			戈工事費 (円/m	²)	8標準	化補正	9時点	修正		5成工₹ €正後(各		
			<u>1(</u>]	<u>[</u> 100]							<u>10</u>]]				
(II) f	付帯費用 (円/		12標準	化補正	[3]時点修]	E		費用の補 の価格 (円/㎡	. -		効宅地化率 した価格 (円/m		16地域 較	要因のよ	比 ⑰個別i 比較	的要因の	か 18再	F調達』 (京価 円/n	n²)
			[00	100]				(%)	[]	<u>[</u>	00				
①身	热成度修正		[]	/ 100				20積2	算価	格				円/m²					
内記	尺																			
素地	事情の 内容	月率変	を動率	成	標準化補正				J	月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動≌	極
			%/月	事費							%/月	費用							%/	′月
地址	域要因の比	較		街路	ζ		交通	・接近		Ē	環境			行政			その他	Ļ		
				·			·									·				
(3)	収益価格算	定内語	沢																	
(3)	-1 収益還	元法(正	直接法)	の適用	又は収益還	元法	が適用て	ぎさないは	場合の理	理由										
口直	①総収益			総費用		③純	収益		④建物 純収		帰属する		土地に帰 純収益		後の	入期間 純収益		⑦還:		
接法		(F	円)		(円)			(円)			(円)			(円			(円)		(r-	-g)
伝															()	(-) %
	⑧収益価権	各				円	(F	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									
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	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)	(m^2)					
⑧開発法による価格		円	(円/m²)			_					

近隣地域は、自社使用の工場等を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。