令和元年 8月 7日提出 小竹(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
小竹(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	ED

鑑定評価額 2,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,900 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	3日	(6)路	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2 / 中地河木口	ATI = # 0 P 05 P	/ C) / (+ 42 O) (+ 45	工 兴 /正+42		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	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 鞍手郡小竹	竹町大字御	徳字雀堂 1	795習	≨ 10			地積 (㎡)	(292	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要 <i>t</i> 接近 <i>0</i>	\$交通施設)状況	足との	(都) (70,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模成住宅	使一般住宅か 地域		北西5 m 町道		水道	勝野1.7	km		(その他)
(2)	範囲	東 270 m、西	250 m、	南 300 r	n、北	350 m 標	準的使用	月戸建	住宅地		1	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模	;	300 ㎡程.	度、	形状(まぼ整形
地域	地域的特性	特記、特にない。			街 5 m	町道	交通	1	尺 南方1	.7 km		(都) (70,200)
_	 地域要因の将 来予測								する。周	辺地域も	規制 :含め ⁻	<u> </u> て不動産取引は低調
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	津地 ない り要	١		
(, ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価権	各	9	9,000 円/	m²					
0)適用	収益還元法	収益価権			/ 円/	m²					
		原価法	積算価格	各		/ 円/						
		開発法		こよる価格		/ 円/						
(6) ਜ	万場の特性	住者であり、都	市部からの)流入は考え	えにくい。	人口減少及	び高齢化	との進行	等により	、不動産	需要に	録的選好性を有する居 は減退している。市場 5よるが700万円前
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	たものであり信	頼性が高い 収益還元法	l。対象地に たの適用は関	は実需(戸 断念した。	■建住宅)を よって、本	主とし <i>†</i> 件では、	と一般住 現実の	宅が建ち	並ぶ既成	住宅地	Rして試算価格を求め 地域に存し、賃貸市場 面格を標準とし、他の
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		円/㎡	100	100	100	[] 100				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	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[]				画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 象基準価	め継続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	9,00 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価 を 動 状 況	一般的要因,因为			確で、3	宅地の需要	つのある店 要動向は低		 長も見られるが、人口 こある。
地格の等前か	標準地番号 公示価格	-1.1 % 半年	- 円/㎡ - 間	成	個別的要因	リ 個別的	要因に変	動はない	, I _o			

小竹(県) - 1

宅地-2

00	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)	of	画地 形状	接面道 状況	路の	設6	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	小竹1(手郡小竹町				建付 地	(ほり う	 ぼ長 形	西3.5 ml	町道			((都) (70,200)
b	鞍手3	51 1 K 鞍	手郡鞍手町				更地			ほ	 ぼ長	南4 m町	 道				(都)近商
	- 11	105						() 方	形						(80,200)
С	鞍手 1 (E 鞍	手郡鞍手町				更地	((ま) 方 ^注	ぎ長 形	北6 m町 西4 m 東4 m 三方路	道				(都) 1低専 (50,80)
d	鞍手3	1 K 鞍	手郡鞍手町				更地	((不)	整形	北西8 m	県道				(都) (60,200)
e	- 11	106															
	-							()							
NO		価格 / 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/㎡)		域要 比較	格	住定標準値 (円/㎡)	E	個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(7,563	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		7,457	<u>10</u>	00 3.1]		8,0		問路 泛通・	C	0.0	8,010
b	(100	[99.5]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_10	00			į	妾近		0.0	
c	(4,903	[50.0] <u>100</u>	100 [100.0]	100	[100.0] 		9,757	_10	8.9] 00		8,96	—	環境 画地		0.0	8,960
d	(0,000	[100.0]	100	100	100		10,020	[11	1.1]		9,0		亍政	C	0.0	9,020
_	1	1,364	[100.0]	100	[/]	[90.0]		12,564		3.9]		9,38	33 -	その他		0.0	9,380
e	(100 []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>10</u>	<u>)0 </u>					[100 .	<u>0</u>]	
VO	ア事情の内容		対標準化								l	 の比較の	内訳				
a	正常	% / F	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		-0.20) · · 画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他	 ይ	0.0	L	
b	売急ぎ	% / F	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通·	接近	0.0	環境	+10.0
		-0.05	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	b B	0.0		
С	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	+10.0
		0.00	画地	-0.2		0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	 ይ	0.0	L	
d	正常		街路	0.0	- ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	0.0	環境	+30.0
		-0.05	画地	-10.0		0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	 ይ	0.0		
e		% / F	街路		交通・接	近	環境			街路		1	交通・	接近		環境	
			画地		╎行政		その	 他		 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	その他	 Ե		L	

													ህነህ	(県)	-	1 七地-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	市街地の位	主宅地	で、原価流	去適	用に必要	要な資料	料が把握で	きない	1ため	
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
í	造成事例番	号			-		所在及7	ゾ地番								
惠	表地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	修正	道	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
				100						<u>10</u>)]]			
乍	 一		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的	的要因(の 🏻 🗗	事調達原価
	(円/㎡)					正按(の間間 (円/㎡)	小小	(円/n	n²)	#X		LL#X			(円/m²)
									(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格				円 / m²		•	
内訓	₹						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 費						% / 月	費用						% / 月		
地垣	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境			行政			その他	<u> </u>
(2)	⑦兴価枚管	4字中	≐□													

(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	建物に帰純収益	属する	土地に帰 純収益	属する	未収入其後の純り		j	還元利回り				
直 接	(円)	(円)	(P		(円)	WO IXIII	(円)	1200110	(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	賃貸借市場が形成さ	れておらず、標準	的な純収益や還	元利回りの	D把握ができ	ないため。	,							

(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/㎡)				

令和元年 8月 7日提出 小竹(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研		
小竹(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉崎	武雄	ЕР
(歌字句/)		2 440 00	00 III 1 m ²	よ た りの(無格		7 100 🖽 / m²

7,100 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 1日 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 8日 路線価又は倍率 1.0 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 24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	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 鞍手郡小作	竹町大字南	良津字丸山	Ц1989	9番8			地積 (m²)	·	343	法令上の規	規制等
地	形状	敷地の利用の	現 周辺 況	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		な交通施設 の状況	设との	(都) (70,200)	
	不整形 1.2:1	住宅 W 2		主宅の中に空 いる住宅地域		南西3 m 町道		水道、 下水	勝野1.	7 km		(その他)	
(2)	 範囲	東 80 m、西	30 m、	南 70 i	m、北	80 m = 標	標準的使用	 用	 住宅地				
近		大等 間口	約 22	m、 奥行		20 m、	規模	;	340 m³₹	呈度、	形状っ	不整形	
隣 地	地域的特性	特記 特になし			街 3 m	町道	交通	勝野馬	尺 南西	方1.7 km	法令	(都) 【(70,200)	
域		事項			路		施設				規制	i	
	地域要因の将 来予測	当該地域は地域される。不動産										動はないもσ)と予測
(3) 重	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的	集地 内要	l I			
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	•	7,100 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)市	万場の特性	同一需給圏は、 サラリーマン層 需要は弱含みで るが300万円	i及び地縁₹ ⁵ある。小竹	を有する個。 竹町の取引!	人である。 自体が少フ	人口減少な なく、市場の	なび高齢化	化傾向は	変わら	ず、生活和	刂便性も	5芳しくない?	ことから
ì 核	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	当該近隣地域は 送った。比準値 定基準地との均	格は同一語	需給圏内の個	信頼性の	ある取引事例	を採用	し、規範	性は高	い。従って	7、比準	基価格を標準 の	とし、指
(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	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 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			1 —	その他			
(9) 指か		_	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のと 較		の比		標内準	街路 交通	0.0	地 街路 域 交通	+3.0
定ら 基の	小竹(県)	- 1		400			(13		訳化補	環境 画地	0.0	要 環境 因 行政	+25.0 0.0
準検 地討	_	近の1回倍 ,000 円/㎡	100	[100.0]	100 [128.8]	$-\left \frac{[100.0]}{100}\right $		6,910	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	7,2	00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因					より、不動から地価に		双り巻く経済ね っている。	犬況の回
基準 準価	・ 2 基準地が共 校 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地]寺と同一地 -	· ^[点] 形 状 成 況			変更要因 ,ど見られ				蛍し 1地域	域で外部からの	D移住は
地格 の等 前か	公示価格	-1.4 % 半年	円 / ㎡ 手間	要 因 %の	(個別的)要 因		要因に変	変動はない	, I _o				

小竹(県) - 2 宅地-2

10	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	河地 接面i ジ状 状況	道路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
3	小竹 1 C		手郡小竹町				建付 地	(ほほ) 形	f整 南東3.6	6 m囲J	道		((都) (70,200)
	- 12 小竹 1 C		手郡小竹町				建付			ほほ	〔 長 西3.5 r	們道				(都)
,		51	נשנויניאם כ				地	(方形						(70,200)
:	小竹 3 1	K 鞍	手郡小竹町				建付 地	((ほほり) 方形		町道			((都) (70,200)
d	- 11 宮若 1 C		 若市				建付			長方					3	 準都計
ı		- 百 56	₽ıh				地	()	Σ E34 IIIII	, <u>LE</u>				(70,200)
<u> </u>	- 1	30														
	-							()						
0	取引(価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	推定標準 格(円/㎡		個別的比較	り要因 <i>の</i>	D	査定価格 (円/㎡)
1	() 5,033	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [60.0]	100 [95.0]		8,768	10	00 8.8]	7,3	280	街路	(0.0	7,38
)	()	100.0	[98.6]	100	100		0,700	_10		7,0	,00	交通・ 接近	(0.0	7,00
	7	7,563	100.0]	100	[100.0] 100	[100.0]		7,457	[11	0.0]	6,7	779	環境		0.0	6,78
	(9	9,347	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		9,300		2.6]	7,0)14	画地 行政		0.0	7,01
l	(8) 3,445	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		8,411	10	00 6.3]	7,2	232	その他		0.0	7,23
į	()	100	[]	100	100		•	_10	00	·			[100.	<u>o</u>]	
0		 イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[]] [] 工地域	 ブ要因の比較の)内訳		100		
	の内容															
1	正常	%/月 -0.09			交通・接	近 	, 環境 - -		0.0	街路 	-1.0	· 交通	i・接近 	0.0	環境	+20.
		-0.09	画地		¦行政 -		¦その	他	0.0	行政		そ の		0.0		
)	正常	%/月			交通・接		環境		0.0	街路	0.0	交通	・接近	0.0	環境	+10.
		-0.20	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	その	他	0.0		
:	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0	交通	・接近	0.0	環境	+30.
		-0.06	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政	0.0	その	他	0.0		
ı	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0	交通	・接近	0.0	環境	+14.
		-0.06	画地	0.0	├───	0.0	しての	 他	0.0	行政	0.0	\ -	他	0.0	L	
5		% / 月	街路		交通・接	近	 環境 			街路		· · 交通	・接近		環境	
			画地		└ ¦行政		¦その	-		行政		└ · ├その	 ·他		L	
	 比準価格法	+ - - 01			T.		1						準価格:			7,100 円 / m

											, ,,	(>1<)	-	-	0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	ない場	場合その理由	既成	(市街地の	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格										
造成事例番号			-		所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	修正	货	延後(事費の補 D価格 円/㎡)
	100 []						<u>10</u>]	<u>[</u>					
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修	有	対宅地化率	で	地域	要因の比	個別的	的要因の	カ 拝	調達原	京価
(円/㎡)					の価格 (円/㎡)	Par	*した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(F	9/m²)
	100 []	100				(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正]]	/ 100			積算(価格			F	円 / ㎡				
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	補正				月率	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較	也域要因の比較 街路					·	環境			行政			その他	1	

(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													
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		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	自己所有の戸建住宅	を中心とする住宅地域	ずで、賃貸住宅は殆どた	よく、賃貸市場が未成	熟であるため。								

(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/㎡)									

令和 元 年 8 月 7 日提出 小竹(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
小竹(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	印

鑑定評価額2,180,000 円1 ㎡当たりの価格12,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	3日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²			
/ 2) 中地河木口	A10 - 7- 0		/ 5) 伊拉の紙幣	工尚/正#2		路線	路線価又は倍率	1.1 倍			
(2)実地調査日	令和元年 6	0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	監定評価額の決定		い女日											
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 鞍	安手郡小竹	竹町大字勝	野字名免	打283	3番11			地和 (m²)		179)	法令上の規	規制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との	(都) (70,200)	
	1.2:1	住宅 W 2		中規模成住年	美一般住宅 <i>だ</i> ミ地域	が多い既	西4.2 m 町道		水道	小竹1	.3 km		(その他)	
(2)		東 5	50 m、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準的使	用一户建	」 住宅地	<u> </u>			
近	標準的画地の形料	大等	間口			亍 約	13 m、	規模		200 m²		形状(まぼ長方形	
隣	地域的特性	特記	持にない。			街 4.	2 m町道	交迫	通点小竹具	駅 南西	百方1.3 km	法令	(都)	
坝		事項				路		施記	及			規制		
	地域要因の将 来予測				れた小規模			町営住3	宅、自衛	隊官舎	き見られ	るが、コ	地域の変動要	因はな
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地					(4	l)対象基準 の個別i 因	準地 的要	111			
` ′	定評価の手法		例比較法	1 - 1		1:	,	/ m²						
()	適用	収益還		収益価				/ m²						
		原価法		積算価				/ m²						
> -	-15 - 4+14	開発法			による価格			/ m²	.1	. ==	E # 0 # \ \			- H - H
(6) 17:	場の特性	ーマン 土地取	層を中心 引が大半	とするー》 を占め、i	欠取得者で 近隣地域の	ある。需約 周辺で、 ⁴	合状況を見 今後供給側	,るに、取 の在庫取	₹引総数に ₹得も予想	t少ない 見される	\が、住環 ^は 。既存住 ^を	竟の良好 宅地域所	として小竹町(子な新興地域 所在の中古住 ⁹ 別前後である。	こおける 宅は、募
ìó検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	たもの が未成	であり信 熟のため	頼性が高い 収益還元》	1。対象地	は実需(ア 断念した。	[∋] 建住宅) よって、	を主とし 本件では	,た一般信 は、現実σ	E宅が建	建ち並ぶ既)	找住宅 坿	尺して試算価机 地域に存し、1 価格を標準とし	責貸市場
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		り の規	₹基準地 見準価格]/ ㎡)	内 準 化	交通		地 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			г 1	100	100	[]	1		補	–		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	指定基準地番小竹(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		り の比	₹基準地 比準価格 日/㎡)	内 準 沢 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路域 交通要 環境	-1.0 +1.0 -25.0
基の 準検 地討	動の前年指定基準		各 / m²	[98.9]	100 [100.0]	100 [75.0]	[100.0]		11,900	補正	画地 行政	0.0 0.0 0.0		0.0
(10)	- 1 対象基準地	,			[/ 一般的		ブナーナ	担准山か	(而太夕辛)	その他		│ 苫も見られる <i>カ</i>	χ l
対年	が 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因					需要動向は			л. Ди
基準標準価語	- 2 基準地が共 (文) である場合の検討 対 代表標準地		飞表 標準地	寺と向一地	· ^{辰)} 形 状 成 況	地域		住宅地域の 動はない。		新興住	宅地域が形	成されて	つつあるが、 [‡]	地域要因
地格の等	標準地番号 公示価格) () \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因	固) 個別	的要因に	変動はな	l 1 _°				
前か	変動率 年間	-0.8	3 % 半年	- (首)	% の									

小竹(県) - 3

宅地-2

_																	
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 沙状	接面道状況	色路の	主頭 設の	要交通:	施	法令上の規 制等
а	小竹311	(鞍	手郡小竹町				建付 地	((ほほ) 方形		北東4 m	町道			((都) 70,200)
	- 110	3															
b	鞍手1C	鞍	手郡鞍手町				更地	(台形)		西6 m町 南5 m	道				(都) 70,200)
	- 35 ⁻	1										角地					
С	鞍手311	く鞍	手郡鞍手町				建付地	(ほほ) 方形		東4 m町 南6 m	道				(都)近商 90,200)
	- 40	5										角地					
d	鞍手1 C		手郡鞍手町				更地	(ほほ) 形	—— É台	南東8 m	町道				(都) 60,200)
	- 115 ⁻	7															
e								()							
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推	 定価格 円 / ㎡)	地対	域要比較		性定標準((円/㎡)		固別的 北較	要因の	D	査定価格 (円/㎡)
	(11)	,					(17 111)			11	(117111)					(117 111)
a	(9,) 347	100 [100.0]	[<u>99.5</u>] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		9,300	<u>100</u>	0.0]		11,6	街i 25 交i	路 通・		0.0	11,600
b	(Ω	130	100 [100.0]	[99.1] 100	100	100 [61.2]		13,165	100	<u>0 </u>		12,9	接;	丘		0.0	12,900
c	()	100	[99.5]	100	100			_10	0			画			0.0	·
d	(923	[100.0] 	100	[100.0] 	[103.0] 		14,416	_10	0.0]		13,1	行[攺	(0.0	13,100
e	15,	049	100.0]	100	100	[100.0]		15,004	[11 ⁴	1.4]		13,1	15 その	の他	[100 .	0.0	13,100
C	(,		100		[]			[]					100.	ر ن	
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内部	7					工地域	要因	の比較の	内訳				
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持		0.0	環境	-20.0
	-	0.06	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近	0.0	環境	0.0
	-	0.11	画地	-38.8	 ¦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	逝 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	妾近	0.0	· 環境	+10.0
		0.05	画地	+3.0	 行政	0.0	その	·	0.0	 行政	_	0.0	その他	_	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	· 環境		0.0	街路 		+4.0	交通・技	· 安近 ·	0.0	· 環境 - 環境 	+10.0
		0.06	凹地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
е	9/	/月	街路		· 交通・接	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		[街路 		 - 	交通・技	妾近 		_ 環境 _ ∟	
			画地		行政		その	他		行政		ļ	その他				

													小竹	(県)	-	3	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	め原信	西法を適用	月する	る資料が	が把握で	きないた	:め			
(2)	-2 造历	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	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	の価権	の補修正後 8 (円/㎡)	造/	成工事費 (円/m	ı, j	標準	化補正	時点個	修正	ì	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	<u>L</u>				
ſ			補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の比	(個別的 比較	的要因	の「	再調達 (原価円/㎡)	
			100				(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>] 00					
Ē	热成度修正]]	/ 100			積算個	格			F	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境			行政			その作	也	
(3)	収益価格算	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	最元法が適用できた。	い場合の理由							
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰純収益	属する	土地に帰 純収益	属する	未収入其後の純り		j	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(P		(円)	WO IXIII	(円)	1200110	(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	賃貸借市場が形成さ	れておらず、標準	的な純収益や還	元利回りの	D把握ができ	ないため。	,			

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

令和 元 年 8 月 7 日提出 小竹(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
小竹(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	印

鑑定評価額 1,650,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,100 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 3日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	A11 - K 0 - 0 - 0 - 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工 	NVI.	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	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≩	監定評価額の決定	この埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 鞍手	郎小竹町	大字新	多字砂田:	3 6 4番	6				地 (mُ	積 (204	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	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	接	要な交通施 近の状況	設との		3) 200)	
	â形 :1	住宅 W 1			宅、農家信 る既成住宅		北西6. 県道	2 m		水道	小竹	2.2 km		(~	の他)	
(2)	範囲	東 300 m	1、西	200 m、	南 50	m、北	150 m	標準	 善的使用	□ 用│戸建	住宅均	 也				
近	標準的画地の形料	大等	間口 約	17	m、 奥行	」 約	12 m	規	模	- 1	200 n	 î程度、	形状	まぼ₹	長方形	
隣 地 域	地域的特性		ない。			街 6.	2 m県i	 道	交通	-	訳 西	方2.2 km	法令	(70	3) ,200)	
	地域要因の将 来予測	町南西部1	山麓下に	連担す	る古くから	路 らの既存	住宅地均	或で、 [·]	施設 今後と		現状(のまま推移	規制してい	1	のと予測	する。
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅均	也						` ′	対象基準 の個別的 因		ない				
(, -	定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価格	\$		8,100	円/m	า้	Д						
0)	適用	収益還元法	-	収益価格			/	円/m								
		原価法		積算価格			/	円/m								
		開発法			よる価格	•	/	円/m								
(6)市	場の特性	住者であり)、都市	部からの	流入は考:	えにくい。	人口洞	沙及で	び高齢イ	化の進行	う等に.	要者の中心 より、不動症 や品等、規模	産需要に	は減退	している	5。市場
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	たものです	5リ信頼 ⁽)ため収i	性が高い 益還元法	。対象地 の適用は	は実需() 断念した。	■建住宅 よって	;) を∃ 、本作	きとし か 生では、	た一般信 現実σ	E宅が	性の高い事(建ち並ぶ既) 性を反映し7	成住宅地	地域に	存し、賃	賃貸市場
(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		別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準訳化	単 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			i I			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別	別的 因の 咬	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	単 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -1.0 +10.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/r	. 1-	98.9]	100	100 [110.0]	[100	.0]		8,090	i I		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	り ・2 基準地が共	通地点(代表	8,200 漂準地等。		価 変 格 動 形 状		a ∫	減少傾	向は明	確で、	宅地の	浄力のある 需要動向は 宅建設も見	低調下に	こある	0	
準価記 地格 の等		標準地		- 円 / ㎡	成	== -	4 ′	い。 別的要	圏に変	逐動はな	ιι.					
前か	変動率 年間	-1.2 %	半年間	(凸 % の	要 图	3 /									

۷0	取引 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 接面状 状況	i道路(]	ション ション きょう	要交通施 の状況	į	法令上の規 制等
а	小竹 1 C		手郡小竹町				建付地	(ほぼ 形	整 南東3	.6 m⊞]	道			都) 70,200)
<u></u>	- 12						五 业				TV ==== -	+ &± \d±	** DJ			±7 \
b	鞍手10	- 甲女 858	手郡鞍手町				更地	(不整 	形 南西5 m	不開衣	坦 崎			都) 60,200)
c	鞍手10	鞍	手郡鞍手町				更地	(不整	形 北8 ml	町道			(6	都) 60,200)
d	鞍手10	56 鞍 352	手郡鞍手町				更地	(台形)	西3.5	m町道	1			都) 60,200)
e	- 3	552						(,)						
VO	取引(円	 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付派価の補口			定価格 円/㎡)	地域	」 或要 北較	 推定標準 格(円/n		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(5,033	100 [100.0]	[99.3] 100	100	100 [95.0]		8,768	<u>100</u>		Q	,217	街路	0.	0	8,220
b	(,000) 100.0]	[100.0]	100	100		0,700	100		0	, 217	交通・ 接近	0.	0	0,220
	3	3,735	[100.0]	100		[50.0]		7,470	[94	_	7	,938	環境	0.	0	7,940
C	(5,895	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [90.0]		7,661	100 [96		7.	906	画地	0.	0	7,910
d	(100	[99.1]	100	100			100				行政	0.		
 e	(3,509	[100.0]	100	100	100		8,605	[101 100		8	, 445	その他	0. [100.0	_	8,450
	Ì.		4	100] []			[]				100		
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	☑ ウ標準化	補正の内部	7					工地域	要因の比較	の内部	}			
 a	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・	·····································	環境		0.0	 街路	-3.0	交道	通・接近	0.0	環境	+10.0
		-0.09	9		 ¦行政		- そ の1			 行政		_	 D他	0.0		
 b	正常	% / F	1 街路		文通・		 環境 			 街路			通・接近		環境	-5.0
		0.00) 画地		 行政		_ その1		· 	 行政		_ - その		0.0		
	正常	% / F	一 計 街路		交通・		環境		0.0	街路			・接近		環境	-5.0
		0.00) 画地		- - 行政		 その1			 行政		_ L	 D他	0.0		
d	正常	% / F	1 街路		交通・		環境		0.0	街路		-	・接近	0.0	 環境	+5.0
		-0.11			 ¦行政		- 			 行政		 		0.0		+5.0
e		% / F	計街路		交通・		環境	-	0.0	街路	0.0	-	・ 三 ・接近		環境	
-] 51				***** その1					- L その		[
			四九四		1 1 πχ		ר כ על ר	iii	[1	行政		1-50	שוע			

												2 13 (-117)	•	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	市街地のか	とめ原作	西法を適用	月する	る資料が把握で	きないた。	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 ⁹	号			-		所在及7	び地番							
313	素地の取得((円/ı		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	ก๋)	標準化補正	時点修	正	造质	找工事費の補 E後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	_]		
1	寸帯費用		標準化	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	再訓	間達原価
	(円/1	m²)				止後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/n	ก๋)	較	比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	0		
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算個	西格		F	円/m²			
内記	沢						·								
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			F	月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較	較		街路	Ž	交通	・接近		環境		行政		7	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 						()	()
	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	賃貸借市場が形成さ	:れておらず、標準的な	な純収益や還元利回り <i>0</i>	D把握ができないため。	,	

(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 7 日提出 小竹(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	
小竹(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉崎 武雄	印

鑑定評価額 4,810,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,900 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 / ㎡
	A TD	0.0.0.0	(=) (T-10 = (T-WT	T-144 /TT-1-15			路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元 年	6月 24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	D鑑定評価							

### おおおおおおおおおおおおいます。	2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨									
地域 おび 別で			びに 鞍手郡小竹	町大字新多字十二割	割151	1番7ほか2	2筆			(· · .	法令上の規制等
1.5:1 上語 上語 上語 上語 上語 上語 上語 上		形状			利用の状	接面道路	の状況	処理施				
振		1.5:1		等が混在する路線		県道、		 水道	小竹1.3	km	(その他)
技術学の画型の形状等 内口 割 23 m 実行 割 14 m 県連 交通 小竹駅 西方1.3 km 法令(都) (70,200) 規模 地域要関の終 来予測 される。不動産市況は低迷しており、地価水準は顕含みで指移していくものと思料される。不動産市況は低迷しており、地価水準は顕含みで指移していくものと思料される。	(2)	———————— 範囲	東 100 m、西	80 m、南 50	m、北	40 m 標	準的使用	用 低層	店舗地			
地域	. – 1	標準的画地の形料	大等 間口	約 23 m、 奥行		16 m、	規模	- (370 ㎡程.	度、形		5形
地域要因の将	地	地域的特性	特記特になり		街 14	m県道	交通	小竹馬	尺 西方1	.3 km		
東子測	136		事項		路		施設				規制	
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益通元法 収益価格 12,900 円/㎡ 収益通元法 収益価格 / 円/㎡												
取引事例に較法 比率価格	(3)最	そ有効使用の判定	低層店舗地				` `	の個別的		路		+3.0
「中	` ′		取引事例比較法	比準価格	1:	2,900 円/	m²					
開発法 開発法による価格	σ)適用	収益還元法	収益価格		/ 円/	m²					
(6) 市場の特性 同一需給圏は、概ね小竹町及び隣接市町の低層店舗等がみられる地域である。需要者は、主として周辺住民を対象としたサービス業、小売業等の店舗展開を目省自家自営の事業者等であるが、人口減少及び高齢化傾向、さらには周辺地域の大型店舗への顧客流はを受け、需要は弱多みである。商業中に限らず小竹町の取引自体が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地の規模にもよるが500万円前後が目安になると思料される。 (7) 試算価格の調整・ 機能運動であるが、土地の規模にもよるが500万円前後が目安になると思料される。 (7) 試算価格の調整・ で商業地の引事例収集は困難であるが、土地の規模にもよるが500万円前後が目安になると思料される。 (6) 代表標準地 標準とし、他の基準地等との均衡を検証の上で、さらに周辺商業地の需給動向を勘案し、鑑定評価額を で表標準地番号 時点 標準化 地域要 因の比較 (円/㎡) 対象基準地 人 環境 要 環境 石 行政 正 行政 その他 をた (円/㎡) 打印 (日) 100 [1] 100 対象基準地 人 標 位路 英 で通 域 交通 域 交通 前年指定基準地の価格 円/㎡ 100 [1] 100 対象基準地 人 標 街路 地 街路 本 街路 東 (円/㎡) 対象基準地 人 標 街路 地 街路 東 (円/㎡) 打印 上 100 [1]			原価法	積算価格		/ 円/	m²					
たサービス業 小売業等の店舗展開を目指す自家自営の事業者等であるが、人口減少及び高齢化傾向、さらには周辺地域の大型店舗外の顧客流出を受け、需要は弱金みかるる。商業地に限らず小町町の取引自体が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地の規模にもよるが500万円前後が目安になると思料される。					·							
検証及び鑑定評価 簡の決定の理由 で商業地の取引事例収集は困難であり、周辺市町より信頼性のある取引事例を採用し、比準価格の査定を行った。従った、注音価格を標準とし、他の基準地等との均衡を検証の上で、さらに周辺商業地の需給動向を勘案し、鑑定評価額をとなり側でを検証の上で、さらに周辺商業地の需給動向を勘案し、鑑定評価額をとなり側でを放け決定した。	(6)市	ī場の特性	たサービス業、/ 域の大型店舗へ(小売業等の店舗展開 [:] の顧客流出を受け、!	を目指す[需要は弱?	自家自営の事 含みである。	業者等で 商業地に	であるが こ限らず	、人口洞 ・小竹町の	『少及び高齢 取引自体が	齢化傾向 が少なく	、さらには周辺地
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 環境 要 環境 イス で で で で で で で で で で で で で で で で で で	ì´é	ネ証及び鑑定評価	で商業地の取引 て、比準価格を	事例収集は困難であ 票準とし、他の基準♯	り、周辺で	市町より信頼	[性のある	る取引事	例を採用	引し、比準値	西格の査	定を行った。従っ
格しをた 円/㎡ 100	公規行示準	価 標準地番号	標準地		因のと	と 要因の	の規	準価格	内準	交通	tš	或 交通 要 環境
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 変通 交通 東	格し	公示価格	円 / ㎡	<u> </u>	100	-			正	行政	[2	
準検 用		指定基準地番	号 -	時点 標準化 修正 補正	因のと	と 要因の	の比差	準価格	標内準	街路 交通	tš	或 交通
(10) - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,100 円/㎡ 要 因 度で、老朽化や閉鎖店舗等も多く見られる。 基準検 準価討 代表標準地 標準地 標準地番号 - である場合の検討	準検	前年指定基準	, -	· · · · · · ·		-			正	行政	2	
準価討 代表標準地 標準地番号 成況 要因 業地をしての繁華性はきわめて低い。 地格 標準地番号 - 要の等 個別的要因に変動はない。 の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変動はない。	(10) 対年 象標(ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	13,10 通地点(代表標準地等	0円/m 格動	要因	3	老朽化や接面する	・閉鎖店舗 るも交通量	200号 浦等も多く 量は少なく	品 /の一部 / く見られる。 く、周辺に	•	
	準価 地格	討 代表標準地 標準地番号		成 況 - 要	、要 因	-				張い。		
	前か	変動率 年間	-1.5 % 半年		一要 因	国 ノ						

小竹(県) 5 - 1 宅地-2

V 0	取引事 例番号	事 F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の J	画地 肜状	接面道	路の 主設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	小竹31	K 鞍=	手郡小竹町				建付地	((ほに)	ぎ正 ド	北東4 mm	丁道			(都) (70,200)
	- 11														_	
b	宮若 1 C	宮君	若市				更地	(ほに 方形	ぎ長 ド	東13 m市 南4.5 m 角地	道 			(都) (70,200)
_	- 65 直方 0 1	51 ===					z ∌ /→			E	-π∠	北東5 mr	는 1 점		_	(都)準工
C			方市				建付 地	() 長)	方形	北宋3Ⅲ四				(60,200)
d	中間 0 1		 間市				建付			不見	整形	北8.2 mデ	片 道			「調区」
u			BJIŲ				地	()	ビ ガシ	南西5.5				(70,200)
 e	- 109	03													\dashv	
_	_							()						
10	取引	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)	i 個別的 比較	的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[99.5]	100	100		0.000				44.00	街路	0	0.0	44.70
b	(,347	100.0]	100	100.0]	100.0]		9,300	10	1.6] 0		11,39	7 交通・ 接近	0	0.0	11,70
	15	,789	[100.0]	100	[/]	[101.0]		15,523	_	0.0]		12,93		0	0.0	13,30
С	(14	(030,	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [80.0]		19,486	10 [13	0 4.4]		14,49	画地	+3	3.0	14,90
d	()	100	[99.8]	100	100			_10				行政		0.0	
e		,816	100.0]	100	100.0]	100		15,830	[11]	7.6] n		13,46	1 その他	0 [103 .0	0.0	13,90
	(1		100	[]				[100		
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の内	勺訳			
 a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	0.0	環境	-15.
		-0.06	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	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 _{0.0}	環境		0.0	街路			交通・接近	0.0	環境	+20.
		-0.08	画地	 +1.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+40.
		0.00	 画地		 ¦行政		その			 行政			 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近	0.0	環境	+20.
		-0.05			 行政		\ \ そ の			行政		0.0		0.0	L	+20.
e		% / 月		-19.2	文通・接		環境		0.0	街路		1			環境	
-		/ 3			,	. _ 	 そ の			行政			へ <u>に</u> 」をに その他		L	. – – – – – –

																小竹	(県)	5 - ′	1	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳																	
(2)	-1 原信	西法が	適用で	きない	\場	合その理由	3	既成	市街地の	のため										
(2)	-2 造品	成宅地	内等に	存し原	京価	法の適用が	「可能	な場合の	の価格											
ì	造成事例番	号					-		所在》	及び地番										
7	素地の取得 (円/		事情	青補正		時点修正	E	の価ホ	が補修正行 各 (円 / ㎡		成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正		時点個	多正		逐正後σ	事費の補 ○価格 ∃/㎡)
			[100		100]						<u>10</u>	00]		<u>[</u>				
1	付帯費用 (円/	m²)	標準	隼化補.	正	時点修正	E	正後の	費用の補作 の価格 (円/㎡	ß ≨	前効宅地化率 にた価格 (円/n		地域較	要因の		個別的 比較	勺要因 (の 再	事調達原 (円	(西日) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1
			<u> </u>	100		100	ן				(%)	<u>1</u> (00		1C				
Ī	热成度修正		[] /	100				積算	価格				円 / r	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					月率级	₹動率
			% /	月事費	Į.						% / 月	費用								% / 月
地址	域要因の比	較		街	路			交通	・接近		環境		1	行政				その他	1	
(3)	収益価格算	草定内	訳																	
(3)	-1 収益還	元法(直接法	ま)の適	用又	 くは収益還	元法か	が適用で	きない場	場合の理	曲									
直接法	総収益	(円)	総費	用	(円)	純山	双益	(円)	建物に 純収益	:帰属する i (円)		土地にり 純収益	帚属す∛		未収	入期間 純収益	修正 5 (円)	還元	元利回り (r-g)
法																()	()

(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	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 後の純り	明間修正	還元利回り
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	IX V J M L T	(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	賃借需要が極めて限	定的で、賃貸	寛市場が存	字在しない				

(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 7 日提出 小竹(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
小竹(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	ED

鑑定評価額 192,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 4,500 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	3日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A11 = # 0.0	05.0	(F) /T-12 @ 15*F	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	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							

乙 剪	証正評価額の決定	・ツ垤田	の安日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに鞍	手郡小竹	竹町大字符	卸徳字口伝	ヶ浦16	7 3 番 !	5			地 (㎡		42,7	777	法令上の規制等	
地	形状	敷地の況	の利用の	現別	利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					│ 接近の状況				(都) (70,200)		
	形 :4	倉庫兼] S 1	場		模工場、倉原空地の見られ					 水道	勝野2.4 km				(その他) (80,200)	
(2)	範囲	東 450	Dm、西	300 m	、南 250	m、北	200 m	標準	■的使用	中規	模工 [‡]	易地		ı		
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 10	0 m、 奥í	亍 約	400 m	、規	模	40,	000 n	₁ 程度	₹、 #	沙状 に	まぼ長方形	
隣 — 地 域	地域的特性	特記」活事項	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	化利用が見	見られる。	街 7.				勝野駅 南方2.4 km					(都) ¦(70,200)	
	地域要因の将 来予測				は進出コス					便性を	備えた	ΈI	業団地を	指向	しており、旧来型の	
(-,	有効使用の判定	中規模	工場地						1 9	対象基準 の個別的 因	集地 月 的要	角地		0.0		
	定評価の手法 適用	取引事例 収益還元		比準個 収益個			4,500 円/㎡ / 円/㎡			_						
		原価法		積算個	i格	/	円/㎡									
開発法				開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市	場の特性	心である要は企業	同一需給圏は、筑豊地区に存する内陸型工業団地である。主な需要者は、建設資材、原材料及び自動車関連企業等が中心である。工業団地内の場合、供給は地方公共団体が大半をおこなっており古い団地では企業間売買も散見される。需要は企業の進出意欲が大きく、取引動向は良好に推移している。市場の中心価格帯は、土地は標準的画地規模40,000㎡で2億円程度である。													
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	たもので格は試算	であり信 算できな	頼性が高 かった。	い。工場地	等は、自i 件では、i	己使用目 現実のT	目的で土	土地を凡	斤有され	てお	り、1	賃貸事例1	は把握	Rして試算価格を求め 屋できないため収益価 見準地とのバランスを	
示準格	代表標準地 計標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規準		内準	Ē :	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	<u>[</u> 円/㎡ 10		100		[100	1			祖	Ξ :	一 行政		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	時点 標準化		更 個 要 比	別的 因の 較	の比当			その他 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	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		100	100	100	[100	1				補 画地 正 行政 その他			因 行政 その他	
(10) 対年 <i>E</i>		の検討	4.60	00 円/㎡	一般的 町内では、工場進出や価格競争力のある店舗出店も見られる 要 因 の減少傾向は明確で、宅地の需要動向は低調下にある。											
象標の									路条件な	条件などが劣り、需要は公共施設						
地格 の等	標準地番号 公示価格 変動率 年間		% 半年	- 円/㎡	要 因 % の	個別的要別		別的要	因に変	動はなり	, I _o					
前か	│ 変動率 年間	2 2	0/4 1 44 74													

10	取引事 例番号	1	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主! 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	小竹 1 C - 125		手郡小竹町				更地	(ほほ) 形	É 台	北8.7 mE	町道				(都) (70,200)
b	鞍手1C	鞍	手郡鞍手町				建付地	(ほほ)方形		北西8 ml 東5 m 二方路	県道				(都) (60,200)
c	- 115 鞍手 1 C	鞍	手郡鞍手町				更地	(不整)	 隆形	北西10 n	∭町道				(都)1住居 (60,200)
d	- 35 鞍手 1 C	鞍	手郡鞍手町				更地	(- 不整)	 登形	南西5 m未	舗装道路				(都) (60,200)
e	- 35	8						()							
10	取引個 (円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			 定価格 円 / m)	地温	域要 比較	· 格	 佳定標準値 (円/㎡)	<u> </u>	個別的 比較	要因 0)	査定価格 (円/㎡)
a	(3,) ,941	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		3,941	<u>10</u>	0.9]		4,33	街	路 通・		0.0	4,340
b	6,) ,054	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [103.0]		5,878	10	0 1.1]		5,29	接 31 _環			0.0	5,290
С	(2,) ,381	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [90.0]		2,646		0 6.5]		3,05	画:	地	C	0.0	3,060
d	(3.	, 735	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100		7,470	10	0 7.8]		6,92	一 29 そ	政 の他		0.0	6,930
e	()	_100	100	100 [100		,	10			,			[100 .	o _]	·
10	ア事情 への内容 変	1月率 空動率	ウ標準化	補正の内部		- 1					 城要因	の比較の	 内訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	┆環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.0
		0.00	画地	0.0	└	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路		交通・		環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	+10.0
		0.00	画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
c			街路		· 交通・		· 環境 - -		0.0	街路		+3.0			+5.0	 環境 	-20.0
		0.00	画地		¦行政 -		¦その ⁻		0.0	行政			その他		0.0		
d		6/月 0.00	街路 		· 交通・		- □ 環境 			街路 		-2.0			0.0	_ □ □ □ □ = = =	+10.0
			凹地		¦行政 -		\ そ の		0.0	行政		- 1	その他		0.0	1	
е	9	6/月	街路 		交通・	接近 	· 環境 			街路			交通・	妾近 		_環境 _ 	;
			画地		¦行政		¦その	他		行政		-	その他				

													()			
(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	既成市街地のため原価法を適用する資料が把握できないため										
(2)-2	造成宅地	内等に存	し原何	西法の適用が同	可能な場合	の価格										
造成事例	列番号			-		所在及7	び地番									
素地の耳	又得価格	事情補	ÌŒ	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	七補正	時点値	修正		成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)	
		100 []	100						<u>10</u>	0]	<u>[</u>				
付帯費用		標準化補正		時点修正		付帯費用の補修 正後の価格		有効宅地化率で 除した価格		地域要因の比 較		, 個別的要因の 比較) A	調達原価	
(P	9 / m²)				шх	(円/㎡)	Par	(円/n	า๋)	+*		10+2			(円/㎡)	
		100 []	100				(%)		0					
熟成度修	沙正	[]	/ 100	·		積算	西格			P] / m²				
内訳																
素 事情の 内容	月率	月率変動率 造成		標準化補正			月平	月率変動率		標準化補正					月率変動率	
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月	
地域要因の	D比較		街路	3	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				
+	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
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		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	工場の賃貸借市場が	形成されておらず、ホ	票準的な純収益や還元和	间回りの把握ができな	いため。		

(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 支出の現価の総和			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/㎡)								